

**Sygn. akt VIII GC 35/20**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 2 listopada 2020 roku**

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący Asesor sądowy Przemysław Kociński

Protokolant stażysta Sylwia Głowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 19 października 2020 roku w B.

sprawy z powództwa E. T.

przeciwko P. P., D. T.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 15.519,12 zł (piętnaście tysięcy pięćset dziewiętnaście złotych dwanaście groszy) wraz z:

a. ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od następujących kwot:

i. 2.892,96 zł od dnia 15 stycznia 2019 r. do dnia zapłaty,

ii. 590,66 zł od dnia 6 lutego 2019 r. do dnia zapłaty,

(...). 2.892,96 zł od dnia 12 lutego 2019 r. do dnia zapłaty,

iv. 773,88 zł od dnia 15 marca 2019 r. do dnia zapłaty,

v. 2.333,00 zł od dnia 9 marca 2019 r. do dnia zapłaty,

vi. 2.829,00 zł od dnia 19 marca 2019 r. do dnia zapłaty,

vii. 1.322,11 zł od dnia 19 marca 2019 r. do dnia zapłaty,

viii. 1.075,36 zł od dnia 19 marca 2019 r. do dnia zapłaty,

b. ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 809,19 zł od dnia 16 września 2019 r. do dnia zapłaty

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 4.040,62 zł (cztery tysiące czterdzieści złotych sześćdziesiąt dwa grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Asesor sądowy Przemysław Kociński

Sygn. akt VIII GC 35/20

## UZASADNIENIE

Powódka E. T., prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...), wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych P. P. oraz D. T., prowadzących działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą (...) Spółka cywilna w B. kwoty 16.619,03 zł wraz odsetkami za opóźnienie od kwot i dat szczegółowo wskazanych w treści pozwu. Ponadto wniosła o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Motywuując powyższe wskazała, iż strony zawarły w dniu 21 kwietnia 2017 r. umowę najmu pomieszczenia znajdującego się w galerii handlowej w B. na czas określony. Prócz czynszu najmu w wysokości 43 zł netto, najemcy byli zobowiązani do ponoszenia kosztów związanych z mediami i częściami wspólnymi. W związku z problemami finansowymi, na prośbę pozwanych, dokonywane były zmiany umowy polegające na zmniejszeniu powierzchni lokalu oraz stawki czynszu. Mimo powyższego pozwani mieli nie uiszczać wymagalnych należności oraz złożyć nieskuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, które następnie zostało przez nich cofnięte. Strony wówczas miały uzgodnić, iż pozwani będą mogli opuścić lokal po znalezieniu nowego najemcy. W związku z tym, za zgodą pozwanych, powódka skorzystała z usług profesjonalnego pośrednika nieruchomości, który to obciążył ją wynagrodzeniem w kwocie 2.300 zł netto. Mimo braku znalezienia nowego najemcy, w dniu 31 grudnia 2018 r. pozwani opuścili lokal i zdali klucze. To jednakże nie stanowiło w ocenie powódki o zakończeniu umowy najmu, gdyż powyższe miało miejsce dopiero w dniu 27 marca 2019 r. Z uwagi na dalsze trwanie umowy powódka obciążała pozwanych opłatami związanymi czynszem najmu oraz częściami wspólnymi. Jednocześnie, z uwagi na uiszczenie przez pozwanych kaucji, dokonała jej rozliczenia z zaległościami, które powstały po stronie pozwanych. Nadto, zgodnie z ustaleniami, obciążyła ich należnością za korzystanie z pośrednika nieruchomości. Wskazała, iż należność dochodzona pozwem stanowi nieuiszczone przez pozwanych należności z tytułu czynszu najmu oraz pozostałych opłat związanych z zawartą umową, a także skapitalizowane odsetki od nieuiszczonych w terminie należności.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 14 listopada 2019 r., w sprawie o sygn. akt VIII GNc 7449/19 Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy, VIII Wydział Gospodarczy, orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwani złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Podnieśli zarzuty braku istnienia zobowiązania, braku podstaw do naliczania opłat czynszowych za rok 2019, brak podstaw do żądania należności za części wspólne i media dostarczane do galerii, brak podstaw do żądania opłaty za poszukiwanie nowego najemcy, wadliwe rozliczenie kaucji oraz bezpodstawne wzbogacenia po stronie powódki.

Uzasadniając powyższe wskazali, iż umowa pomiędzy stronami rozwiązała się z dniem 31 grudnia 2018 r. na podstawie ustnego porozumienia. Potwierdzili jednocześnie, iż w tym dniu opuścili lokal i nie prowadzili już w nim działalności gospodarczej. Zaznaczyli, iż odbiór lokalu nastąpił przy uczestnictwie upoważnionego do tego pracownika i późniejsze wycofanie się powódki z ustaleń nie może być uznane za skuteczne. Tym samym naliczanie opłata za okres po tej dacie było nieuprawnione. Wskazali, iż w ich ocenie powódka w sposób nieuprawniony przerzucała na nich koszty za tzw. „części wspólne”, miało to być sprzeczne z istotą umowy najmu i wpływać na brak równowagi stron. Podnieśli, iż nie mieli żadnych możliwości ich weryfikacji czy kontroli. W ich ocenie nieuzasadnionym było w szczególności przerzucanie na pozwanych kosztów związanych z dystrybucją energii, dotyczących utrzymania części wspólnych oraz związanych z wspólnymi toaletami. W zakresie zwrotu opłat za poszukiwanie nowego najemcy podnieśli, iż powódka nie wykazała faktycznego ich poniesienia. Zakwestionowali również prawidłowość rozliczenia kaucji – w tym zakresie złożyli oświadczenie o potrąceniu kwoty 3.559,54 zł z należnościami powódki wyliczonymi w sposób prawidłowy. Nadto wskazali, iż lokal został przez nich ulepszony poprzez wykonanie szeregu prac, które zostały przez nich wycenione na kwotę 8.200 zł i nie zostały do tej pory rozliczone.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 21 kwietnia 2017 r. E. T., prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...), zawarła z P. P. oraz D. T., prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej – (...), umowę najmu lokalu użytkowego wraz z mediami o powierzchni 82,78 m<sup>(2)</sup> położonego w B. przy ul. (...), mieszczącego się w zorganizowanym kompleksie

handlowym pod nazwą (...). W ramach umowy najemcy uzyskali również wyłączne prawo do sprzedaży owoców sezonowych w ramach straganów rozstawionych na terenie galerii w okresie od maja do końca września każdego roku (§ 1 pkt 2).

Lokal został przekazany w stanie deweloperskim: ściany szpachlowane, pomalowane na biało, posadzka przygotowana pod położenie płytek ceramicznych, jedno podłączenie wody, jedno podłączenie instalacji kanalizacyjnej, jedno wyprowadzenie pod grzejnik, doprowadzenie prądu oraz rozprowadzenie w obwodzie lokali koryt podsufitowych w celu pociągnięcia przewodów, sufit systemowy, oszklone witryny, podlicznik prądu, licznik gazu, wodomierz (§ 2 ust. 4). Strony uzgodniły, iż w przypadku braku odmiennych ustaleń, wszelkie nakłady poczynione przez najemcę za zgodą wynajmującego stanowią własność najemcy i po zakończeniu umowy mogą zostać odłączone od obiektu i zabrane przez właściciela (§ 3 ust. 10). Nadto, w razie ewentualnego odłączenia wyposażenia i adaptacji po zakończeniu umowy, najemca zobowiązany był do odnowienia lokalu (doprowadzenie do stanu deweloperskiego) (§ 3 ust. 11).

Strony uzgodniły czynsz najmu w wysokości 43 zł plus podatek VAT za 1 m<sup>(2)</sup> najmowanej powierzchni (§ 4 ust. 3). Nadto, zgodnie z § 4 ust. 4 umowy najemcy zobowiązali się uiszczać opłaty poniesione przez wynajmującego za media wynajmowanego lokalu oraz części wspólnych (...) w tym: prąd, wodę, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci, gaz oraz wszelkich opłat eksploatacyjnych Galerii, w tym odśnieżanie/odladzanie, utrzymanie czystości całego obiektu, ochrona, ubezpieczenie, marketing Galerii, zarządzanie obiektem, koszty ogrodnicze, konserwacje i przeglądy, drobne remonty, podatek od nieruchomości, opłaty za powierzchnie części wspólnych (korytarz z wiatrołapem, pomieszczenie techniczne, łazienka) – łączna powierzchnia 73,6 m<sup>(2)</sup>, koszt wynajmowanej części terenu od osób trzecich na cele administracyjne (np. ustawienie kontenerów na odpady, dodatkowe miejsca parkingowe itp.). Stawka właściwa w zakresie czynszu najmu lokalu miała również zastosowanie do wyliczenia opłaty za powierzchnie wspólne. Najemcy mieli być informowani o wszelkich kosztach wspólnych oraz mieli prawo wglądu do wszystkich umów części wspólnych.

Udział procentowy najemców w kosztach części wspólnych został określony przez strony na 14,2% (§ 4 ust. 6).

Na poczet kosztów utrzymania nieruchomości części wspólnych oraz mediów wynajmowanego lokalu najemcy zobowiązali się płacić przedpłatę doliczaną do faktury VAT w wysokości 15 zł netto miesięcznie dodatkowo doliczanej do m<sup>2</sup> wynajmowanej powierzchni (§ 4 ust. 7). Miała ona być rozliczana co 1-3 miesiące, a media za użytkowanie lokalu zgodnie z przychodzącymi rachunkami od dostawców (§ 4 ust. 8).

Faktury miały być wystawiane pomiędzy stronami bez podpisu i przesyłane drogą mailową na adres (...) (§ 4 ust. 9).

Strony ustaliły, iż najemca przed podpisaniem protokołu zdawczo-odbiorczego zapłaci na konto wynajmującego kaucję w wysokości jednego czynszu, nie była ona oprocentowana i podlegała zwrotowi po rozwiązaniu umowy i przekazaniu lokalu bez uszkodzeń (§ 4 ust. 10). Jednocześnie wynajmujący mógł ją zaliczyć na poczet wszelkich zaległości najemców wobec wynajmującego lub uszkodzeń przez nich spowodowanych (§ 4 ust. 11). Jednocześnie najemcy nie mogli zaliczyć jej na rozliczenie ostatniego miesiąca najmu ani na zaspokojenie innych wierzytelności wobec wynajmującego (§ 4 ust. 12).

Umowa została zawarta na czas określony 3 lat od dnia 15 maja 2017 r. W przypadku braku wypowiedzenia umowy przez żadną ze stron po tym okresie, miała ona zostać przekształcona w umowę na czas nieokreślony z 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia (§ 6 ust. 1).

Strony przewidziały, iż wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, po pisemnym powiadomieniu najemcy listownie, e-mailem lub osobiście z wyznaczeniem dwutygodniowego terminu do zaprzestania naruszeń umowy, jeżeli najemca:

- będzie zalegał z wszelkimi opłatami wynikającymi z tytułu niniejszej umowy za jeden miesiąc,

- nie będzie przestrzegał warunków umowy (§ 6 ust. 3).

Najemcom przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeśli wynajmujący będzie naruszał warunki umowy i mimo pisemnego wezwania zakreślającego miesięczny termin do zaprzestania naruszeń, nie zaprzestanie tego (§ 6 ust. 4).

**Dowód:** umowa z dnia 21.04.2017 r. – k. 15-19, przesłuchanie powódki – protokół elektroniczny k. 397, przesłuchanie pozwanego D. T. – protokół elektroniczny k. 397

Przed podpisaniem umowy pozwani otrzymali projekt umowy celem zapoznania.

W trakcie spotkania poprzedzającego podpisanie umowy powódka oraz jej pracownicy wraz z pozwanymi szczegółowo omawiali poszczególne punkty umowy. Dokładnie omówiono pozycje związane z kosztami wynajmu, w tym pokrywanie należności za części wspólne. W tym zakresie powódka jednoznacznie wskazała pozwanym, iż wysokość czynszu za najem powierzchni części wspólnych będzie liczona w takiej samej wysokości jak za lokal.

Pozwani na etapie zawierania umowy nie wnosili do niej żadnych uwag, zgadzali się z jej postanowieniami.

**Dowód:** przesłuchanie powódki – protokół elektroniczny k. 397, przesłuchanie pozwanego D. T. – protokół elektroniczny k. 397

W dniu 21 kwietnia 2017 r. nastąpiło przejście lokalu przez pozwanych.

**Dowód:** protokół zdawczo-odbiorczy – k. 36-38

W związku z zawarciem umowy najmu lokalu pozwani wpłacili kaucję w wysokości 3.559,54 zł.

Okoliczność bezsporna

Pod koniec 2017 r. pozwani wystąpili do powódki z prośbą o zmniejszenie powierzchni sklepu oraz zmniejszenie stawki czynszowej.

W wyniku powyższego w dniu 13 grudnia 2017 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 21.04.2017 r., na mocy którego zmieniono nazwę wynajmującego na (...). Nadto dokonano zmian w § 1 pkt 1 umowy w ten sposób, iż określono powierzchnię wynajmowanego lokalu na 67,20 m<sup>(2)</sup> – rozliczenie za taką powierzchnię miało obowiązywać od dnia 16 grudnia 2017 r.

W związku z powyższym zmieniono § 4 pkt 6 w ten sposób, że określono od dnia 16.12.2017 r. udział procentowy najemców w częściach wspólnych w wysokości 11,70 %.

Nadto wskazano, iż od dnia 1.01.2018 r. do faktur nie będzie doliczana przedpłata w wysokości 15 zł netto miesięcznie za media wynajmowanego lokalu i części wspólnych, jeżeli zostaną uregulowane wszystkie płatności z wystawionych za rok 2017 r. faktur wraz z kaucją. Końcowe rozliczenia za media w lokalu i części wspólne będą sporządzane i dostarczane do najemców co miesiąc począwszy od 1.01.2018 r.

Ustalono, iż dnia 23.06.2017 r. energia będzie dostarczana za pośrednictwem prywatnej trafostacji należącej do powódki. Koszty jej amortyzacji wynosił 0,11 zł netto/kWh i miał być doliczany do zużycia energii (§ 8).

Przyjęto, iż wszelka korespondencja dostarczana na adres e-mailowy wskazany w umowie i jednocześnie adres pocztowy uznaje się za dostarczoną nawet w przypadku zwrotu listu przez pocztę (§ 9 ust. 1).

Z dniem 1.11.2017 r. zmieniono moc zamówioną dla lokalu z 16 KW na 12 KW w rozdzielni trójfazowej (§ 9 ust. 2).

**Dowód:** korespondencja stron – k. 53-55, aneks nr (...) z dnia 13.12.2017 r. – k. 26-29

W dniu 17 kwietnia 2018 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 21.04.2017 r., na mocy którego zmieniono wysokość czynszu najmu na kwotę 35 zł plus VAT za 1 m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni od 1.12.2017 r. do 31.12.2018 r. Po upływie w/w terminu stawka miała wynosić 43 zł/m<sup>2</sup>.

Jednocześnie wskazane zostało, iż obniżona stawka za czynsz dotyczy również czynszu za powierzchnię części wspólnych w/w okresie.

**Dowód:** aneks nr (...) z dnia 17.04.2018 r. – k. 24-25

W związku z pogarszającymi się wynikami finansowymi powodowie pismem z dnia 30 czerwca 2018 r. złożyli powódce oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu z dniem 30 września 2018 r. Jako uzasadnienie przedmiotowej decyzji wskazali zbyt wysokie koszty utrzymania, w szczególności za części wspólne, w porównaniu z przychodami.

Okoliczność bezsporna, a nadto **dowód:** oświadczenie – k. 57

W związku z powyższym strony w dniu 19 lipca 2018 r. spotkały się celem omówienia dalszej wzajemnej współpracy. W wyniku powyższego uzgodnione zostało, iż pozwani wycofają wypowiedzenie i będą dalej prowadzić działalność przy utrzymaniu stawki czynszu na poziomie 35 zł netto/m<sup>2</sup>.

W wiadomości mailowej wysłanej tego samego dnia z adres mailowego (...) D. T. poinformował o anulowaniu wypowiedzenia umowy najmu.

**Dowód:** wiadomość mailowa – k. 56, zeznania świadków: A. C. – k. 357-358, przesłuchanie pozwanego D. T. – k. 394-395

W dniu 23 lipca 2018 r. strony zawarły aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 21.04.2017 r., na mocy którego zmieniono wysokość czynszu najmu w okresie od dnia 1.12.2017 r. do dnia 30.06.2019 r., który miał wynosić 35 zł netto/m<sup>2</sup>. Po upływie w/w terminu stawka miała wynosić 43 zł/m<sup>2</sup>. Uzgodniono, iż koszty za media będą rozliczane wyłącznie na podstawie wskazań podliczników, najemca miał prawo wglądu do rachunków za opłaty części wspólnych w siedzibie powódki.

Dokonano zmiany adresu mailowego najemcy na (...)

Uzgodniono, iż obsługę prawno-windykacyjną prowadzi firma (...) z siedzibą w B. przy ul. (...). W przypadku braku płatności w terminie 10 dni od daty wystawienia faktury wszelkie zaległości przekazywane będą do w/w podmiotu.

Jednocześnie wskazane zostało, iż obniżona stawka za czynsz dotyczy również czynszu za powierzchnię części wspólnych w/w okresie.

**Dowód:** aneks nr (...) z dnia 23.07.2018 r. – k. 20-23

W toku umowy pozwani uiszczali należności na rzecz powódki z opóźnieniami. W związku z powyższym powódka przesyłała im monity oraz wezwania do zapłaty.

**Dowód:** wezwania do zapłaty wraz z potwierdzeniem odbioru – k. 45-52

Na przełomie września/października 2018 r. pozwani poinformowali powódkę o swojej trudnej sytuacji finansowej i podjęli decyzję o chęci opuszczenia najmowanego lokalu.

W tym celu miało miejsce spotkanie w październiku 2018 r., w którym uczestniczyła powódka oraz pozwany D. T. wraz z J. K.. Pozwany wskazywał, iż chce opuścić lokal do końca 2018 r. W odpowiedzi na powyższe powódka wyraziła pozwanym zgodę na opuszczenie lokalu bez ponoszenia dodatkowych kosztów, jednakże powyższe miało nastąpić dopiero w momencie znalezienia nowego najemcy na wynajmowany lokal. W tym celu zobowiązała się do udzielenia

pomocy w poszukiwaniu chętnego podmiotu poprzez udostępnienie na terenie galerii oraz poza nią ogłoszeń w tym przedmiocie.

**Dowód:** zeznania świadka J. K. – k. 369-370, przesłuchanie powódki – k. 392-394, przesłuchanie pozwanego D. T. – k. 394-395

W związku z powyższym spotkaniem, w dniu 25 października 2018 r. pozwany sporządził i przesłał za pośrednictwem wiadomości mailowej do powódki dokument zatytułowany „porozumienie”, w którym wskazał, iż prosi o możliwość opuszczenia lokalu bez konsekwencji prawnych, informując, iż udostępni go do wglądu przyszłym chętnym najemcom. Poprosił również o informację z miesięcznym wypowiedzeniem co do opuszczenia lokalu oraz informację co może zostawić a co trzeba usunąć.

Powyższy został sporządzony zgodnie z wytycznymi.

**Dowód:** wiadomość mailowa – k. 58, porozumienie – k. 59

W odpowiedzi na powyższe, działając w imieniu (...), w dniu 26 października 2018 r. wskazała, iż rozpoczęty został marketing w celu poszukania nowego najemcy. Wskazano, iż dzień podpisania umowy z nowym najemcą oraz protokołu zdawczo-odbiorczego zwolni pozwanych z obowiązującej umowy. Pozwani mieli być na bieżąco informowani o toku postępowania sprawy.

**Dowód:** wiadomość mailowa wraz z pismem z 26.10.2018 r. – k. 60-61

W dniu 27 listopada 2018 r. A. C. przesłała do pozwanych pismo, w którym poinformowano o tym, iż obecnie jest kilka osób zainteresowanych wynajmem lokalu i możliwym jest, iż nowa umowa zacznie obowiązywać od 1.01.2019 r. Nadto wskazano, iż w przypadku prowadzenia dalszych poczynań marketingowych i ponoszenia dalszych kosztów przez powódkę, będzie ona zmuszona do obciążenia pozwanych kwotą 2.300 zł netto. Ponownie podkreślono, iż w przypadku podpisania umowy z nowym najemcą i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego zostaną oni zwolnieni z podpisanej umowy.

W odpowiedzi pozwany D. T. wskazał, iż jeżeli jest to jednorazowa kwota i nie ma innej możliwości to „nie mają wyjścia jak tylko się zgodzić”. Zaznaczył, iż jeżeli będzie to klient z ich ogłoszeń to rzeczona kwota zostanie anulowana lub obliczona po połowie.

W odpowiedzi powódka wskazał, iż pozwani zostaną obciążeni opłatą w kwocie 2.300 zł netto jedynie w przyszłości, tj. gdy od 1.12.2018 r. działania mające na celu znalezienie nowego najemcy zostaną skierowane do współpracujących z nią biur nieruchomości (w tym umieszczenie reklamy za ich pośrednictwem w mediach).

Pozwani zaakceptowali powyższą propozycję.

**Dowód:** wiadomość z 27.11.2018 r. – k. 63-64, wiadomości z 28.11.2018 r. – k. 62, 65, przesłuchanie powódki – k. 392-394, przesłuchanie pozwanego D. T. – k. 394-395

Od dnia 1 grudnia 2018 r. powódka zleciła poszukiwanie nowego najemcy E. W., prowadzącej działalność w zakresie pośrednictwa nieruchomości, stale współpracującej z powódką.

W ramach powyższego zgłaszała się ona do pozwanych z potencjalnymi najemcami, którym przedstawiała wynajmowany lokal.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** zaświadczenie – k. 76, zeznania świadków: E. W. – k. 359, J. K. – k. 369-370, przesłuchanie pozwanego D. T. – k. 394-395

W wiadomości mailowej z dnia 30 grudnia 2018 r. przesłanej A. C. pozwany D. T. wniósł o wyznaczenie osoby, która może być obecna podczas zdania lokalu (...).12.2018 r. Poinformował, iż wc zostało pozostawione dla następnego najemcy, jednak gdy nie będzie zainteresowany to zobowiązał się do jego zdemontowania na swój koszt.

Powyższa wiadomość została odebrana przez A. C. w czasie, gdy przebywała na urlopie wypoczynkowym. Skontaktowała się wówczas z pozwanymi, którzy oznajmili, iż opróżnili lokal i nie zamierzają dalej prowadzić działalności. Wówczas, w porozumieniu z A. M. uzgodniła, iż klucze do lokalu mają zostać przekazane J. W., który był administratorem technicznym w galerii.

**Dowód:** wiadomość mailowa z dnia 30.12.2018 r. – k. 67, zeznania świadka A. C. – k. 357-358

Pozwani do końca grudnia 2018 r. opróżnili ze swoich rzeczy wynajmowany w (...) lokal.

**Dowód:** zeznania świadka J. W. – k. 360,

W dniu 31 grudnia 2018 r. pozwany D. T. wraz z J. K. przekazali J. W. klucze do wynajmowanego przez nich lokalu. W związku z powyższym J. W. spisał dane z liczników oraz sprawdził ogólny stan lokalu. Powyższe dane zostały wpisane do protokołu zdawczo-odbiorczego przygotowanego przez pozwanych. W treści protokołu, prócz danych związanych ze stanem liczników wskazano m.in., iż na posadzce znajdują się kafle, pozostawiona jest wc raz z umywalką i podgrzewaczem wody, pomieszczenie na sanitaria, ściana i drzwi, sufit systemowy, oszklone witryny, zrobiona jest wentylacja, nawiew, wyciąg, rozprowadzono prąd (4 gniazda), do zrobienia jest ściana źle zamontowana. Wskazano, iż zwrócono 1 sztukę kluczy do lokalu, 1 sztukę do tylnych drzwi wejściowych oraz 1 sztuka pestki do alarmu. Zawarto również wskazanie, iż kaucja zostanie przez wynajmującego przelana na konto pozwanych.

Protokół został podpisany przez J. W. oraz D. T..

Prócz powyższego pozwany nie składał w toku przedmiotowych czynności żadnych oświadczeń.

**Dowód:** protokół zdawczo-odbiorczy – k. 189-190, zeznania świadków: J. W. – k. 360, J. K. – k. 369-370, przesłuchanie pozwanego D. T. – k. 394-395

W dniu 7 stycznia 2019 r. za pośrednictwem wiadomości mailowej została pozwanym przesłana faktura VAT za najem lokalu w miesiącu styczniu 2019 r.

W odpowiedzi na powyższe pozwany D. T. wskazał, iż została ona wystawiona błędnie ponieważ lokal został zdany w dniu 31.12.2018 r. Podniósł, iż powódka oraz jej pracownicy byli informowani w rozmowach telefonicznych o tym, iż pozwani pracują do końca grudnia 2018 r. i brak było na to sprzeciwu.

W odpowiedzi powódka wskazała pismem z dnia 11.01.2019 r., iż umowa pomiędzy stronami obowiązuje do dnia 15.05.2020 r. Podkreślono, iż brak jest obecnie podpisanej umowy z nowym najemcą, co było jedynym czynnikiem zwalniającym pozwanych z umowy. Wskazano, iż pomimo zdania lokalu nadal pozostają oni najemcami, gdyż J. W. nie jest osobą upoważnioną do odbioru lokali, tym samym w dalszym ciągu będą obciążania opłatami za lokal i koszty części wspólnych.

**Dowód:** korespondencja mailowa- k. 68, 71-72

Pismem z dnia 25 stycznia 2019 r. powódka wezwała pozwanych do uiszczenia łącznej kwoty 5.403,88 zł tytułem należności wynikających z faktur Vat nr (...) w ostatecznym terminie do dnia 29.01.2019 r.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty – k. 43

Pismem z dnia 11 marca 2019 r. powódka wezwała pozwanych do uiszczenia łącznej kwoty 11.159,46 zł tytułem należności wynikających z faktur Vat nr (...) w ostatecznym terminie do dnia 25.03.2019 r. pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym oraz przekazanie sprawy do windykcji.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty – k. 87-89

W dniu 25 marca 2019 r. powódka przesłała za pośrednictwem wiadomości mailowej przesłanej na adres (...) oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w trybie natychmiastowym w trybie § 6 ust. 3 pkt a umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 21.04.2017 r. Powyższe zostało przesłane również w formie listowej.

Jednocześnie wyznaczono termin formalnego przekazania w/w lokalu protokołem zdawczo-odbiorczym na dzień 27.03.2019 r. godz. 9.00.

**Dowód:** wiadomość mailowa z dnia 25.03.2019 r. wraz z oświadczeniem – k. 83, 85, potwierdzenie nadania – k. 84

W dniu 27 marca 2019 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy lokal użytkowego wynajmowanego przez pozwanych na podstawie umowy z dnia 21.04.2017 r. Stan mediów określono na podstawie spisu mającego miejsce w dniu 31.12.2018 r. W czynnościach brali udział A. M. oraz J. W..

Powyższy protokół został przesłany pozwanym w dniu 29.03.2019 r.

**Dowód:** protokół zdawczo-odbiorczy – k. 40-41, wiadomość mailowa z 29.03.2019 r. – k. 42

W dniu 5 czerwca 2019 r. powódka dokonała korekty rozliczenia kaucji w ten sposób, że zaliczyła ją na następujące należności:

- faktura nr (...) z dnia 31.12.2018 r. na kwotę 398,74 zł,
- faktura nr (...) z dnia 29.01.2019 r. na kwotę 1.171,38 zł,
- faktura nr (...) z dnia 28.02.2019 r. na kwotę 1.690,43 zł,
- faktura nr (...) z dnia 28.02.2019 r. na kwotę 1.392,67 zł – uwzględniono kwotę 298,99 zł (pozostało do zapłaty 1.093,68 zł).

**Dowód:** korekta rozliczenia kaucji – k. 90-91,

Powódka wystawiła w stosunku do pozwanych m.in. następujące faktury VAT:

- nr (...) z dnia 31.12.2018 r. na kwotę 398,74 zł – tytułem przedpłaty za media w lokalu i częściach wspólnych, termin zapłaty określono na dzień 25 stycznia 2019 r.,
- nr (...) z dnia 29.01.2019 r. na kwotę 1.171,38 zł. – tytułem opłat za koszty eksploatacyjne i media części wspólnych (650,95 zł netto) oraz wynajem powierzchni wspólnych (301,39 zł netto), termin zapłaty określono na dzień 5 lutego 2019 r.,
- nr (...) z dnia 28 lutego 2019 r. na kwotę 1.690,43 zł – tytułem rozliczenia za media w lokalu i cz. wspólnych, termin zapłaty określono na dzień 15 marca 2019 r.,
- nr (...) z dnia 29 stycznia 2019 r. na kwotę 319,80 zł – tytułem rozliczenia opłaty stałej sieciowej i opłaty przejściowej za rok 2018, termin zapłaty został określony na dzień 5 lutego 2019 r.,
- nr (...) z dnia 7.01.2019 r. na kwotę 2.892,96 zł – tytułem czynszu najmu – 67,20 m<sup>2</sup> x 35 zł, termin zapłaty określono na dzień 14 stycznia 2019 r.,



- nr (...) z dnia 29.01.2019 r. na kwotę 590,66 zł – tytułem zużycia energii, wody i ścieków za grudzień 2018 r., termin zapłaty określono na dzień 5 lutego 2019 r.,
- nr (...) z dnia 4.02.2019 r. na kwotę 2.892,96 zł – tytułem czynszu najmu – 67,20 m<sup>2</sup> x 35 zł, termin zapłaty określono na dzień 11 lutego 2019 r.
- nr (...) z dnia 28.02.2019 r. na kwotę 1.392,67 zł – tytułem opłat za koszty eksploatacyjne i media części wspólnych (702,58 zł netto), wynajem powierzchni wspólnych (301,39 zł netto) oraz rozliczenia za media w lokalu – za styczeń 2019 r., termin zapłaty określono na dzień 14 marca 2019 r.,
- nr (...) z dnia 1.03.2019 r. na kwotę 2.892,96 zł – tytułem czynszu najmu – 67,20 m<sup>2</sup> x 35 zł, termin zapłaty określono na dzień 8 marca 2019 r.,
- nr (...) z dnia 11.03.2019 r. na kwotę 2.829,00 zł – refaktura za prowizję z firmy zewnętrznej za poszukiwanie najemcy, termin zapłaty określono na dzień 16 marca 2019 r
- nr (...) z dnia 11.03.2019 r. na kwotę 1.322,11 zł – tytułem opłat za koszty eksploatacyjne i media części wspólnych (645,22 zł netto), wynajem powierzchni wspólnych (301,39 zł netto) oraz rozliczenia za media w lokalu – za luty 2019 r., termin zapłaty określono na dzień 18 marca 2019 r.,
- nr (...) z dnia 13.03.2019 r. na kwotę 1.295,51 zł – tytułem opłat za koszty eksploatacyjne i media części wspólnych (623,59 zł netto), wynajem powierzchni wspólnych (301,39 zł netto) oraz rozliczenia za media w lokalu – za marzec 2019 r., termin zapłaty określono na dzień 18 marca 2019 r.

Do faktur dotyczących rozliczeń zużytych mediów w lokalu oraz częściach wspólnych dołączane było zestawienie poszczególnych kwot, sporządzane w formie tabeli.

**Dowód:** faktury VAT wraz z rozliczeniem części wspólnych – k. 92-106, faktury Vat wraz z dokumentami źródłowymi – k. 114-147, faktury Vat wraz z dokumentami źródłowymi – k. 236-310.

W dniu 3 czerwca 2019 r. powódka wystawiła w stosunku do pozwanych noty odsetkowe obejmujące rozliczenie płatności dokonywanych od czerwca 2017 r. do stycznia 2019 r. Należności odsetkowe z tytułu dokonywanych po terminie płatności wyniosły odpowiednio 161,95 zł oraz 647,24 zł.

**Dowód:** noty odsetkowe – k. 148-153

Sąd dokonał powyższych ustaleń faktycznych na podstawie powołanych wyżej dokumentów prywatnych, zeznań świadków oraz dowodu z przesłuchania stron niniejszego postępowania. Oceny materiału dowodowego Sąd dokonał poprzez wszechstronną jego analizę, kierując się zasadami logiki rozumowania oraz doświadczeniem życiowym.

W odniesieniu do dokumentów prywatnych należało stwierdzić, iż, abstrahując od ich mocy dowodowej, w rzeczywistości żadna ze stron nie kwestionowała ich wiarygodności czy autentyczności. Również Sąd nie znalazł podstaw by podważyć którykolwiek z przedłożonych przez strony dokumentów.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka A. C., gdyż były jasne, logiczne oraz konsekwentne, a nadto znajdowały potwierdzenie w pozostałym zebranych w sprawie materiale dowodowym. Na uwagę zasługiwało, iż rzeczony świadek zarówno potwierdziła bezsporne okoliczności pomiędzy stronami, ale nadto, w zakresie posiadanej wiedzy, odniosła się do kwestii uzgodnień co do zakończenia umowy, prezentując jednoznaczne stanowisko, wskazujące na to, iż miała ona zostać zakończona dopiero w momencie pojawienia się nowego najemcy. W tym miejscu należało wskazać, iż sam fakt zawodowego związania świadka ze stroną powodową, w ocenie Sądu nie wpłynął na treść składanych przez nią zeznań, które były rzeczowe i logiczne, z powołaniem się wyłącznie na konkretne fakty.

Jako wiarygodne w całości Sąd ocenił zeznania świadka E. W. – były one bowiem szczerze, logiczne i znajdowały pełne potwierdzenie w dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy. Opisała ona co do zasady niesporną pomiędzy stronami kwestię związaną z wynajęciem biura pośrednictwa do poszukiwania nowego najemcy jak też sytuację dotyczącą chęci uregulowania rzeczonych należności bezpośrednio na jej rzecz.

Co do zasady Sąd dał wiarę zeznaniom J. W. jako logicznym i jasnym. Potwierdził on, że nie posiadał pełnomocnictwa ogólnego od powódki, jak również to, że podpisał protokół zdawczo – odbiorczy sporządzony jednostronnie przez pozwanych i brak składania przez nich oświadczeń woli w dniu zdania lokalu. Wątpliwości Sądu budziło jedynie jego wskazanie, iż nie uczestniczył w żadnych innych czynnościach dotyczących spornego lokalu w marcu 2019 r., podczas gdy jednocześnie potwierdził prawdziwość swojego podpisu na protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 27 marca 2019 r. W tym zakresie należało jednakże przyznać prymat dokumentowi, uznając rzeczone zeznania za niewiarygodne.

Sąd ocenił zeznania świadka J. K. jako wiarygodne jedynie w części. W szczególności nie zasługiwały na powyższy przymiot te jej twierdzenia, w których wskazywała, że strony uzgodniły, iż umowa zostanie rozwiązana z końcem 2018 r. W ocenie Sądu w rzeczywistości powyższe pozostawało jedynie w sferze subiektywnych odczuć świadka, wynikającego z rodzaju propozycji składanych przez najemców, podczas gdy żaden dowód (prócz przesłuchania pozwanego), nie potwierdzał by doszło do tego typu uzgodnień pomiędzy stronami. Korespondencja elektroniczna znajdująca się na k. 67 akt wskazywała jedynie na powiadomienie powódki o opuszczeniu lokalu, co nie jest jednoznaczne z wypowiedzeniem umowy, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia. Ustaleniu co do ustaleń w zakresie rozwiązania umowy z końcem 2018 r. przeczą przede wszystkim przedstawione dokumenty prywatne powstałe po cofnięciu wypowiedzenia umowy przez pozwanych, w tym podpisane przez D. T. porozumienie, w którym brak jest jakiegokolwiek odwołania do tego typu ustaleń. Nadto, o ile prawdą jest, iż powódka wskazywała na brak problemu z opuszczeniem lokalu do końca grudnia, to jednocześnie sama świadek wskazała, iż w tych twierdzenia E. T. odwoływała się do tego, że z pewnością uda się w tym czasie znaleźć nowego najemcę. Nie znajdowały potwierdzenia wskazania świadka co do przesłania na przełomie listopada/grudnia 2018 r. wiadomości mailowej zawierającej potwierdzenie opuszczenia lokalu z końcem roku – takowa wiadomość nie została bowiem przedłożona do akt sprawy. W dalszym zakresie należało wskazać, iż zeznania rzeczonoego świadka były ze sobą sprzeczne – z jednej bowiem strony świadek twierdziła, że zapłata wynagrodzenia za pracę pośrednika nieruchomości miała nastąpić dopiero gdy takowa znajdzie najemcę do końca 2018 r., a z drugiej przyznaje, iż chciała zapłacić bezpośrednio E. W. kwotę 2.300,00 zł tytułem wynagrodzenia za poszukiwania nowego najemcy mimo, że niespornym było, iż takowy nie został znaleziony w 2018 r. W pozostałym zakresie Sąd dał wiarę zeznaniom rzeczonoego świadka, albowiem potwierdziła ona okoliczności, które pomiędzy stronami nie były sporne. Nadto wyraziła swoją ocenę co do zasadności obciążania pozwanych kosztami części wspólnych, która to z racji swego charakteru nie podlegała ocenie w ramach analizy twierdzeń co do faktów.

Sąd częściowo uznał za wiarygodny dowód z zeznań świadka D. S.. W szczególności wątpliwym było twierdzenie, że nie miał on wglądu do dokumentacji źródłowej, gdyż możliwość taka wynikała z umowy stron i zostało to potwierdzone zarówno przez powódkę jak też świadka A. C.. Poza tym rzeczony dowód nie mógł mieć decydującego znaczenia w niniejszej sprawie z tego względu, iż odnosił się on w przeważającej części do okoliczności związanych z umową istniejącą pomiędzy żoną świadka a powódką, co nie mogło mieć bezpośredniego przełożenia na okoliczności faktyczne pomiędzy pozwany a powódką.

Sąd dał wiarę zeznaniom R. K., które były logiczne i szczerze. Podobnie jednak jak w przypadku świadka D. S., podnoszone przez niego twierdzenia dotyczyły rozliczeń mających miejsce w pomiędzy innymi podmiotami, w związku z czym nie mogły mieć decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu.

W podobny jak wyżej sposób należało ocenić zeznania świadka P. D.. W tym zakresie Sąd za subiektywne uznał w szczególności te jego wskazania, w których twierdził, że powódka niezgodnie z umową naliczała czynsz za części wspólne – odnosił on powyższe do jego umowy, a nie kontraktu stron niniejszego procesu – w tym zakresie Sąd, na

podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego, doszedł do odmiennych wniosków, o czym szerzej w części zważającej uzasadnienia.

Jak zasługujący na przymiot wiarygodności Sąd ocenił dowód z przesłuchania powódki E. T., gdyż były one logiczne i jasne oraz pozostawały w zgodzie z materiałem dowodowym zebrany w sprawie. Omówiła ona wszystkie etapy współpracy z pozwanymi, prezentując poszczególne okoliczności w sposób przejrzysty i spójny. Jednocześnie odniosła się do wszelkich niuansów związanych z rozliczeniami należności pomiędzy stronami. Jako logiczne należało uznać w szczególności te twierdzenia, w których odnosiła się do ustaleń w zakresie zakończenia współpracy – powyższe bowiem, w połączeniu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, stanowiło spójną całość. Za zgodne z doświadczeniem życiowym należało uznać przebieg rozmów prowadzonych już po opuszczeniu lokalu przez pozwanych, w szczególności zmiany w zakresie ich nastawienia co do rozliczeń. Przy rzeczonyj ocenie Sąd miał oczywiście na uwadze to, że jako strona postępowania była bezpośrednio zainteresowana korzystnym dla siebie rozstrzygnięciem, które to w dużej mierze zależało od kwestii ustaleń pomiędzy stronami.

Sąd jedynie częściowo dał wiarę dowodowi z przesłuchania pozwanego D. T.. W szczególności wskazać należało, iż twierdzenia w/w były niejasne w zakresie sporu co do rozliczeń części wspólnych i dostępu do dokumentów źródłowych – pomimo kilkukrotnych prób, nie potrafił on wskazać co w tym zakresie było dla niego niejasne czy wątpliwe, mimo, że sam wskazał, iż był świadomy konieczności ich ponoszenia. W zakresie daty zakończenia umowy należało podzielić ocenę, która została zaprezentowana w toku omawiania zeznań świadka J. K. – wskazanie, iż zostało wówczas ustalone, iż w/w nastąpi z końcem 2018 r. było w ocenie Sądu powieleniem stanowiska pozwanych, a nie uzgodnień stron. Sam z resztą pozwany nie wskazał, iż powódka wyraziła jednoznacznie na to zgodę, lecz podkreślił, iż wskazywała na konieczność znalezienia nowego najemcy co miało uzasadniać przyzwolenie na propozycję pozwanych. To jednak sprzeczne było chociażby z podpisanym przez niego dokumentem nazwanym „porozumienie”, zaś tłumaczenia zaprezentowane w zakresie podstaw jego sporządzenia były dla Sądu niezrozumiałe oraz nielogiczne. Całkowicie niewiarygodnym było wskazanie pozwanego, iż warunek znalezienia nowego najemcy pojawił się dopiero po opuszczeniu lokalu. Powyższe nie tylko pozostawało w sprzeczności z twierdzeniami powódki oraz świadka A. C., lecz przede wszystkim jawiło się jako nielogiczne wobec bezsprzecznie prowadzonych już w grudniu działań pośrednika nieruchomości. Wewnętrznie sprzecznym były wskazania, w których pozwany kwestionował faktyczne wykonywanie czynności przez E. W., przy jednoczesnej chęci uiszczenia na jej rzecz wynagrodzenia. Niewiarygodnym z ocenie Sądu było wskazanie, iż strony ustnie dokonały innych ustaleń w przedmiocie zasad wypowiedzania umowy – z jednej strony nie wynikało to z jakiegokolwiek innego dowodu, a z drugiej sprzeczne było z praktyką stron, która każdorazową zmianę umowy uzewnętrzniała w formie aneksu. Nielogicznym były również tłumaczenia co do rozmów prowadzonych po opuszczeniu lokalu – z jednej bowiem strony pozwany wskazywał, iż nie zgodził się na zapłatę z racji tego, że miał nie otrzymać żadnego potwierdzenia, a z drugiej twierdził, że w rzeczywistości nie chciał nic zapłacić. W pozostałym zakresie, a więc de facto co do okoliczności bezspornych pomiędzy stronami, Sąd ocenił rzeczony dowód jako wiarygodny. Podobnie jak w przypadku strony powodowej, również w tym przypadku Sąd miał również na uwadze istniejący interes prawny w korzystnym dla niego rozstrzygnięciu i tym samym przedstawianiu okoliczności faktycznych.

Sąd na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 3 k.p.c. pominął dowód z opinii biegłego sądowego z dziedziny rachunkowości na okoliczność prawidłowości należności obciążających pozwanych bowiem została ona wykazana w znacznej części zgodnie z twierdzeniami wnioskodawcy. Zauważyć prócz tego należało, iż w tym zakresie to na pozwanym ciążył obowiązek wykazania, iż wystawione faktury Vat były naliczone nieprawidłowo. Mimo powyższego nie tylko nie zgłosił żadnego wniosku dowodowego, ale w rzeczywistości nie sprecyzował podnoszonych zarzutów. Poza tym, w ocenie Sądu kwestia prawidłowości wyliczeń, mając na uwadze dołączone faktury źródłowe, sprowadzała się do operacji matematycznych niewymagających wiadomości specjalnych.

### **Sąd zważył, co następuje:**

W przedmiotowej sprawie bezsporne było, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 21 kwietnia 2017 r., początkowo o powierzchni 82,78 m<sup>(2)</sup>, a następnie zmniejszonej do 67,20 m<sup>(2)</sup>, położonego w B. przy ul. (...),

mieszczącego się w zorganizowanym kompleksie handlowym pod nazwą (...). Jasnym było również to, że rzeczona umowa została zawarta na czas określony 3 lat. W sprawie nie było również kwestionowane, iż wraz z końcem 2018 r. pozwani opuścili rzeczony lokal i po tym dniu nie prowadzili już tam działalności gospodarczej. Spór natomiast sprowadzał się do dwóch podstawowych kwestii, których konsekwencje miały odzwierciedlenie w innych, pobocznych zagadnieniach. Te zaś sprowadzały się do ustalenia czasu trwania umowy najmu, w tym jej ewentualnego zakończenia na mocy porozumienia stron z końcem 2018 r. oraz zasadności i prawidłowości obciążania pozwanych należnościami związanymi z tzw. częściami wspólnymi, zarówno w zakresie samej powierzchni jak i szeroko pojętych mediów.

W tym celu niezbędnym było wskazanie, iż rzeczone, sporne kwestie, zwłaszcza w zakresie ustaleń w przedmiocie zakończenia stosunku prawnego, wymagały dokonania analizy całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i na tej podstawie ustalenia, która z przedstawionych wersji, mając na uwadze zasady związane z rozkładem ciężaru dowodu, miała charakter najbardziej logiczny, spójny i odpowiadający realiom rynku gospodarczego.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do oceny stosunku prawnego łączącego strony Sąd zważył, iż zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie natomiast z art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym dokumentów w postaci umowy najmu wraz z aneksami jak również dowodu z przesłuchania stron, należało uznać, iż w rzeczywistości treść istniejącego pomiędzy stronami stosunku prawnego nie budziła większych wątpliwości. Jasnym był zarówno przedmiot umowy jak też poszczególne obowiązki jak też uprawnienia stron. Powyższa konkluzja wynikała nie tylko z analizy zgromadzonej dokumentacji, ale została potwierdzona przede wszystkim przez samego pozwanego D. T.. Co prawda powyższe stwierdzenie odniósł on do spoczywających na najemcach obowiązków finansowych, jednakże nie sposób było uznać za uzasadnione dalsze jego wskazania, w którym podnosił brak świadomości w zakresie niemożności wypowiedzenia umowy. W ocenie Sądu rzeczone stanowisko było nie tylko niewiarygodne, ale sprzeczne z zasadami logicznego myślenia. Warto bowiem zauważyć, iż w zakresie odnoszącym się do rzeczonej kwestii zapisy umowne były jasne i przejrzyste. Nie tylko wskazywały na okres trwania umowy, ale zawierały precyzyjne zapisy dotyczące możliwości wcześniejszego zakończenia łączącego strony stosunku prawnego, które w przypadku kontraktów zawartych na czas określony mają charakter wyjątkowy, zależny wyłącznie od woli stron. W niniejszym przypadku takowe zostały zawarte i przewidywały, iż wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym, po pisemnym powiadomieniu najemcy listownie, e-mailem lub osobiście z wyznaczeniem dwutygodniowego terminu do zaprzestania naruszeń umowy, jeżeli najemca: będzie zalegał z wszelkimi opłatami wynikającymi z tytułu niniejszej umowy za jeden miesiąc, nie będzie przestrzegał warunków umowy (§ 6 ust. 3). Najemcom z kolei przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, jeśli wynajmujący będzie naruszał warunki umowy i mimo pisemnego wezwania zakreślającego miesięczny termin do zaprzestania naruszeń, nie zaprzestanie tego (§ 6 ust. 4). Tym samym w sposób jasny i precyzyjny zostały wskazane zdarzenia, które stanowiły "wypadek" w rozumieniu art. 673 § 3 k.c. uprawniający do wypowiedzenia umowy najmu. W tym kontekście wskazane uprzednio stanowisko pozwanego o braku świadomości co do niemożności wypowiedzenia umowy było więc nie tylko niezgodne z prawdą (takowa możliwość bowiem istniała), ale uznać należało je za sprzeczne z zasadami logiki.

Mimo jednakże powyższego, z materiału dowodowego zgromadzonego w toku postępowania, w tym prezentowanego przez pozwanych stanowiska, wynikać miało, że umowa nie została przez najemców wypowiedziana, lecz miało w niniejszej sprawie dojść do zawarcia porozumienia stron w zakresie wcześniejszego zakończenia stosunku najmu. Na tej podstawie pozwani opuścili lokal wraz z końcem 2018 r. Z uwagi zaś, iż w treści zawartej pomiędzy stronami umowy nie wskazano, iż może być ona zmieniona wyłącznie na piśmie pod rygorem nieważności, rzeczona modyfikacja mogła nastąpić w dowolny sposób.

W ocenie Sądu stanowisko zajęte przez pozwanych co do zakończenia stosunku prawnego nie znajdowało jednakże uzasadnienia. O ile bowiem możliwym była konstatacja, iż doszło pomiędzy stronami do uzgodnień w zakresie wcześniejszego zakończenia umowy, o tyle nie sposób było ze zgromadzonego materiału dowodowego wyprowadzić wniosku, iż powyższe przyjęły kształt jaki został przedstawiony przez stronę pozwaną, a więc bezwarunkowego rozwiązania najmu z końcem 2018 r. W ocenie Sądu pozwani, na których spoczywał ciężar wykazania powyższego, nie sprostali przedmiotowemu ciężarowi. W rzeczywistości z żadnego przeprowadzonego w sprawie dowodu nie wynikało, aby doszło do takich właśnie ustaleń stron. Po pierwsze brak było jakiegokolwiek dokumentu, który stanowiłby potwierdzenie takowego porozumienia. Nie było takowym w szczególności pismo sporządzone przez pozwanego w dniu 25 października 2018 r. (k. 59), a więc już po spotkaniu stron, na którym miało dojść do ustaleń w zakresie zakończenia współpracy. Wskazał w nim, iż prosi o możliwość opuszczenia lokalu bez konsekwencji prawnych, informując, iż udostępni go do wglądu przyszłym chętnym najemcom. Poprosił również o informację z miesięcznym wypowiedzeniem co do opuszczenia lokalu oraz wiadomość co może zostawić a co trzeba usunąć. W ocenie Sądu, gdyby strony ustaliły zakończenie stosunku najmu z końcem 2018 r. to logicznym było, że takowe stwierdzenie musiałyby znaleźć się w takowym porozumieniu. Z pewnością natomiast pozwany, mając jednoznacznie określony dzień końca umowy, nie odnosiłby się do jakiegokolwiek terminu wypowiedzenia. Tymczasem analiza treści pism formułowanych przez powódkę i jej przedstawicieli potwierdzała stanowisko zaprezentowane w pozwie, iż strony uzgodniły zakończenie umowy dopiero w chwili znalezienia nowego najemcy. Warto chociażby przywołać wiadomość przesłaną w odpowiedzi na w/w porozumienie (k. 60), gdzie jasno wskazano, że „dzień podpisania umowy z nowym najemcą oraz protokołu zdawczo-odbiorczego, zwolni Państwa z obowiązującego umowy”. Identyczne stwierdzenie zostało zawarte również w piśmie z dnia 27 listopada 2018 r. (k. 64). Po drugie ustalenie o treści zgodnej ze stanowiskiem pozwanych nie wynikało z wiadomości mailowych, który to sposób był standardowym kanałem komunikacji pomiędzy stronami. Oczywiście w dniu 30 grudnia 2018 r. została przesłana wiadomość odnosząca się rzekomych ustaleń w przedmiocie opuszczenia lokalu z końcem roku (k. 67), jednakże była to jedyna tego typu informacja, przesłana nadto jeden dzień przed jego opuszczeniem. Nie mogła ona w ocenie Sądu stanowić wystarczającej podstawy do przyjęcia, iż doszło do takowych ustaleń, zwłaszcza mając na uwadze treść osobowych źródeł dowodowych. Z zeznań świadka A. C. jasno wynikało, iż strony ustaliły, iż umowa zostanie zakończona gdy pojawi się nowy najemca. Na takie wnioski z wzajemnych rozmów wskazywała również jednoznacznie powódka w treści swojego przesłuchania. Tymczasem zarówno z zeznań świadka J. K. oraz przesłuchania pozwanego D. T. nie wynikało, by faktycznie doszło do porozumienia w kształcie zaprezentowanym w treści sprzeciwu. W żadnym bowiem miejscu nie wskazali oni, iż powódka wyraziła zgodę na bezwarunkowe opuszczenie lokalu z końcem roku. W/w świadek stwierdziła jedynie, iż E. T. miała wskazać, iż nowego najemcę z pewnością uda się znaleźć do końca roku z uwagi na duże zainteresowanie lokalem. Z tego zaś nie sposób wyprowadzić wniosku, iż nastąpiło uzgodnienie co do opuszczenia lokalu w dniu 31 grudnia 2018 r. W rzeczywistości analiza rzeczonych osobowych źródeł dowodowych prowadziła do wniosku, iż pozwani wprawdzie złożyli powódce oświadczenie, iż chcieliby zakończyć umowę z końcem roku, jednakże nie otrzymali w tym zakresie zwrotnego potwierdzenia, lecz jedynie wskazanie, iż będzie to możliwe pod warunkiem znalezienia nowego najemcy. Wyprowadzanie z powyższego przeświadczenia o wyrażeniu przez wynajmującą zgody na warunki zaproponowane przez najemców w ocenie Sądu nie było uprawnione. Pozwani błędnie, mając na uwadze wręcz pewność powódki co do tego, iż bardzo szybko, w tym do końca 2018 r., uda się znaleźć nowego najemcę, przyjęli, iż zawarte zostało porozumienie w kształcie przez nich podnoszonym. Było to jednak ich wyłącznie subiektywne odczucie, niemające jednakże oparcia w stanowisku drugiej strony. W tym miejscu należało mieć na względzie, iż istotą porozumienia – a tylko taka forma zakończenia umowy w tym przypadku wchodziła w grę mając na uwadze okoliczności faktyczne – jest konsensus stron, a więc zgoda podmiotów danego stosunku prawnego. Oczywiście może ona być wyrażona w dowolny sposób, jednakże nie można jej wyprowadzać wyłącznie z faktu złożenia określonego oświadczenia przez jedną ze stron. W tym kontekście należało podnieść, iż w ocenie Sądu nie sposób było podzielić stanowiska pozwanego, iż powódka w żaden sposób nie sprzeciwiała się takiemu, zaprezentowanemu przez niego, sposobowi zakończenia współpracy. Raz jeszcze podkreślić wymagało, że o ile faktycznie nie blokowała samego rozwiązania umowy, jednakże uzależniała je od pewnego warunku, jakim było znalezienie nowego najemcy. To zaś wiąże się z kolejną kwestią, stanowiącą dopełnienie przyjętego w niniejszym wyroku stanowiska Sądu – postawa prezentowana przez stronę powodową była bowiem zgodna z zasadami doświadczenia życiowego i racjonalności.

Trudno bowiem przyjąć, iż powódka, mając ważną z pozwanymi przez okres jeszcze blisko półtora roku umowę, zdecydowałaby się na jej zakończenie bez właściwego zabezpieczenia swoich interesów. Za takowe zaś można bezsprzecznie uznać zastrzeżenie jej rozwiązania z chwilą znalezienia nowego najemcy, będące w ocenie Sądu z jednej strony wyrazem dobrej woli (nie został bowiem spełniony żaden z przypadków wskazanych w umowie umożliwiających jej zakończenie), a z drugiej właściwej gwarancji ciągłości źródła dochodu prowadzonego przez nią przedsiębiorstwa.

W tym miejscu należało odnieść się do oceny czynności faktycznej opuszczenia lokalu przez pozwanych, co stanowić miało, w świetle argumentów podniesionych w treści sprzeciwu, podstawę do zakończenia stosunku najmu. Powyższe zachowanie pozwanych mogło jednakże podlegać ocenie jedynie w aspekcie skuteczności wydania lokalu wynajmującemu w trakcie trwania umowy najmu, a nie jako oświadczenie o materialnoprawnym charakterze, jakim bezsprzecznie jest rozwiązanie stosunku umownego. Do wygaśnięcia węzła obligacyjnego pomiędzy stronami nie jest bowiem wystarczające opróżnienie lokalu i wydanie kluczy osobie, która została wskazana do dokonania tej czynności. Jeżeli bowiem nie jest połączona z jakimkolwiek oświadczeniem, ma wyłącznie postać czysto techniczną. Podkreślić należało, iż powszechnie obowiązujące przepisy nie przewidują wygaśnięcia obligacyjnego stosunku prawnego wskutek czynności faktycznych jednej strony tego stosunku bez zachowania warunków umownych i ustawowych. Skoro umowa wzajemna została zawarta na czas określony i nie została skutecznie wypowiedziana ani nie zostało zawarte skuteczne porozumienie co do jej rozwiązania z końcem roku 2018, to takie zachowanie najemcy nie można uznać za skutkujące zakończeniem kontraktu. Umowa najmu ma charakter konsensualny a nie realny, więc czynsz jest należny do czasu wygaśnięcia umowy z powodu upływu terminu, na jaki została zawarta albo jej skutecznego wypowiedzenia, niezależnie od tego, czy najemca korzysta z lokalu. Do wygaśnięcia umowy przez jej "zerwanie" nie mogło też prowadzić przeniesienie posiadania lokalu przez najemcę na wynajmującego, skoro przez zawarcie umowy najmu wynajmujący nie traci posiadania lokalu (art. 337 k.c.), a wydanie lokalu przez najemcę jako posiadacza zależnego po zakończeniu najmu lub w czasie trwania umowy nie ma żadnego wpływu na zakres posiadania wynajmującego. Zwrot rzeczy jest w takim przypadku regulowany przepisami normującymi stosunek prawny łączący strony. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2017 r., sygn. akt V CNP 32/16, LEX nr 2237426). W tym miejscu zauważyć należało również, iż podstawa, na której strony powodowa opierała swoje roszczenia nie wynikała z faktycznego użytkowania lokalu (w wyniku np. bezumownego korzystania), lecz wywodziła się ze stosunku umownego, określającego obowiązki stron. Ten zaś nie uzależniał obowiązku trwania umowy od faktu prowadzenia w omawianym lokalu działalności gospodarczej, które to zależało wyłącznie od najemcy.

Podsumowując tę część rozważań, w świetle przedstawionych wyżej argumentów, w ocenie Sądu w październiku 2018 r. pomiędzy stronami doszło do porozumienia w zakresie rozwiązania umowy najmu, które polegało na tym, iż powyższy stosunek miał ulec zakończeniu dopiero z chwilą znalezienia nowego najemcy dla zajmowanego lokalu. Rzeczony warunek nie ziścił się z pewnością do końca marca 2019 r., tym samym umowa pomiędzy stronami po 31 grudnia 2018 r. w dalszym ciągu obowiązywała. Fakt opuszczenia lokalu z końcem roku 2018 nie mógł stanowić wystarczające podstawy do przyjęcia, iż z tą datą umowa uległa rozwiązaniu, gdyż stanowiło to jedynie czynność o technicznym charakterze, niemogącą wpływać na umowne obowiązki stron. Konsekwencją powyższego było to, iż pozwanych obciążały te wszystkie obowiązki, które wiązały się z istnieniem stosunku najmu lokalu, a więc płatność czynszu oraz opłat związanych z częściami wspólnymi.

Mimo jednakże przyjęcia istnienia przedmiotowego porozumienia, analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego prowadziła do wniosku, iż stosunek prawny pomiędzy stronami wygasł nie tyle w momencie zawarcia umowy z nowym najemcą co w wyniku jednostronnego oświadczenia wynajmującego z dnia 25 marca 2019 r. o wypowiedzeniu umowy najmu w trybie natychmiastowym w trybie § 6 ust. 3 pkt a umowy. Uznając, iż spełnione zostały przesłanki do jego złożenia (zaleganie z wszelkimi opłatami za jeden miesiąc, uprzednie pisemne powiadomienie najemcy z wezwaniem do zaprzestania naruszeń umowy) to w rzeczywistości rzeczona data stanowiła zakończenie umowy stron. Co prawda powyższe miało mieć miejsce w bezpośredniej styczności chronologicznej z zawarciem umowy z nowym najemcą, lecz z racji braku w aktach sprawy dowodu wskazującego jednoznacznie na datę tego zdarzenia, w ocenie Sądu rzeczony oświadczenie uznać należało za podstawę rozwiązania umowy. To natomiast

skutkowało tym, iż wyłącznie do tego dnia pozwanych obciążały obowiązki wynikające z zawartego kontraktu, związane z faktem jego trwania, co szczegółowo zostanie omówione w dalszej części umowy.

Drugie sporne pomiędzy stronami zagadnienie związane było z kwestią należności obciążających pozwanych, a wynikających z rozliczeń tzw. części wspólnych. W tym kontekście w treści sprzeciwu podniesione zostało w sposób bardzo ogólny, iż tego typu obciążenia sprzeczne są z istotą najmu lokalu użytkowego i stanowią nieuprawnione przerzucanie na najemców ciężarów, które winny być ponoszone przez wynajmującego. Nadto zarzucano niejasność w zakresie sposobu ich wyliczenia oraz brak możliwości ich kontrolowania.

W kontekście przedmiotowego zarzutu w ocenie Sądu warto było przypomnieć, iż w procesie cywilnym ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania i to one są zobowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.). Innymi słowy ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo (żąda czegoś od innej osoby) obowiązany jest udowodnić fakty (okoliczności faktyczne) uzasadniające to żądanie, ten zaś, kto odmawia uczynienia zadość żądaniu (czyli neguje uprawnienie żądającego) obowiązany jest udowodnić fakty wskazujące na to, że uprawnienie żądającemu nie przysługuje. Na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jego roszczenie (por. wyrok SN z dnia 19 grudnia 1997 r., II CKN 531/97, LEX nr 496544), a na stronie pozwanej spoczywa obowiązek wykazania, że powodowi jego żądanie nie przysługuje (por. wyrok SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 299/06).

Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskałaby aktywnym działaniem. Podkreślić przy tym należy, że samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą, co wynika z przepisu art. 232 k.p.c.

W świetle powyższego na powódce spoczywał ciężar wykazania, iż posiadała ona uprawnienie do obciążania pozwanych należnościami wynikającymi z treści dołączonych do pozwu faktur, natomiast pozwani zobowiązani byli wykazać, iż obowiązek ten ich nie obciążał, bądź obciążał w innym zakresie. Nadto z racji podniesionych nieprawidłowości przy ich obliczaniu winni byli w jasny i precyzyjny sposób określić na czym miały one polegać, w tym jakich konkretnie dokumentów rozliczeniowych dotyczyły.

W tym miejscu podkreślić należało, że charakterystycznym świadczeniem najemcy w umowie najmu jest czynsz, co wynika już z treści art. 659 § 1 k.c. Jednocześnie jednak strony mogą, mając na uwadze zasadę swobody kontraktowania, wyrażoną w art. 353<sup>1</sup> k.c., ustalić inne obowiązki spoczywające na stronach, w tym nałożyć określone, dodatkowe zobowiązania o charakterze pieniężnym, byleby ich treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Niezbędnym jest jednak by umowa zawierała w tym przedmiocie jasne i niebudzące wątpliwości postanowienia, w szczególności poprzez określenie zakresu danego obowiązku, podstaw i sposobu jego obliczania. Tylko bowiem wówczas możliwym jest przyjęcie istnienia skutecznych zapisów umownych.

Przekładając powyższe na grunt niniejszej sprawy należało wskazać, iż wbrew wskazaniom pozwanych, strony jasno określiły wszystkie dodatkowe obowiązki, które były związane z omawianą umową najmu.

Po pierwsze, zakres powyższego w sposób jednoznaczny wynikał z treści umowy – zgodnie bowiem z § 4 ust. 4 najemcy zobowiązali się uiszczać opłaty poniesione przez wynajmującego za media wynajmowanego lokalu oraz część wspólnych (...) w tym: prąd, wodę, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci, gaz oraz wszelkich opłat eksploatacyjnych Galerii, w tym odśnieżanie/odładzanie, utrzymanie czystości całego obiektu, ochrona, ubezpieczenie, marketing Galerii, zarządzenie obiektem, koszty ogrodnicze, konserwacje i przeglądy, drobne remonty, podatek od nieruchomości, opłaty za powierzchnie części wspólne (korytarz z wiatrołapem, pomieszczenie techniczne, łazienka) – łączna powierzchnia 73,6 m<sup>(2)</sup>, koszt wynajmowanej części terenu od osób trzecich na cele administracyjne (np. ustawienie kontenerów na odpady, dodatkowe miejsca parkingowe itp.). Powyższe miało postać bardzo kazuistycznego, ale przy tym jednocześnie bardzo jasnego wyliczenia tych należności, które na mocy

postanowień zawartego kontraktu miały spoczywać po stronie najemców. Tym samym wszelkie wskazania strony pozwanej, iż określony koszt powinien być ponoszony wyłącznie przez wynajmującego, z racji tak zakreślonego ich zakresu, z góry nie mogły zostać uznane za skuteczne. W taki sposób należało w szczególności ocenić zarzut niezasadności przerzucania na najemców kosztów za części wspólne. Ten bowiem w sposób jasny został określony w przywołanym wyliczeniu, z jednoczesnym wskazaniem ilości powierzchni. Już z racji powyższego, w połączeniu z zasadą swobody umów (art. 353<sup>(1)</sup> k.c.), mając na uwadze, że umowa została zawarta pomiędzy przedsiębiorcami, a więc podmiotami, które winny w zakresie swojej działalności cechować się starannością o wyższym poziomie niż konsument (art. 355 § 2 k.c.), zarzut strony pozwanej uznać należało za bezzasadny. Poza tym wskazania wymagało, iż o ile racją jest, iż w przypadku najmu lokalu nie sposób mówić o współwłasności, jednakże powyższe nie może prowadzić do konkluzji, iż nie istnieją żadne tzw. części wspólne. W przypadku lokalu użytkowego znajdującego się w kompleksie mieszczącym więcej tego typu miejsc, jakim bezsprzecznie jest galeria handlowa, logicznym jest, że zarówno sami najemcy jak też ich klienci korzystają z powierzchni, które umożliwiają chociażby dotarcie do poszczególnych lokali, zwłaszcza, gdy owe lokale nie posiadają wejść zewnętrznych. Powyższe można było ocenić jako analogię do udziału w prawie własności nieruchomości związanej z konkretnym lokalem, która to konstrukcja stosowana jest powszechnie w stosunkach prawnorzeczowych – lokal stanowiący odrębną nieruchomość ma powiązany ze sobą udział w częściach wspólnych budynku, w którym się mieści, dzięki któremu możliwym jest właściwe z niego korzystanie i z którym powiązane są również określone koszty. Skoro zaś w niniejszym przypadku dochodzi do wynajęcia lokalu użytkowego i by prawidłowo z niego korzystać wymagany jest pewien obszar wykraczający poza jego powierzchnie, możliwym jest uznanie, że z racji tego mogą pojawić się określone zobowiązania strony korzystającej, zwłaszcza, gdy właścicielem tego wspólnego obszaru jest również wynajmujący. Już to stanowić mogło uzasadnioną podstawę do proporcjonalnego obciążania najemców opłatami za części wspólne. Za całkowicie niewykazane w tym kontekście należało uznać twierdzenia pozwanych, iż powódka na mocy rzeczonych zapisów próbowała obciążyć najemców całością ponoszonych kosztów funkcjonowania galerii. Abstrahując od tego, iż takowy sposób formułowania wzajemnych obowiązków w profesjonalnym obrocie nie można uznać za jednoznacznie niedopuszczalny czy sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, to zauważyć należało, że pozwani nie przedstawili materiału dowodowego, potwierdzającego by takowa sytuacja faktycznie miała miejsce. Nadto sama powódka w treści swojego przesłuchania jasno zaprzeczyła, iż prowadzone przez nią przedsiębiorstwo ponosiło również inne koszty, które nie były przenoszone na najemców.

Po drugie w ocenie Sądu nie budziło wątpliwości, iż obu stronom znane były zasady związane z rozliczaniem przedmiotowych należności. Co prawda w treści pierwotnej umowy nie zostało to jednoznacznie wskazane, jednakże pozwani, co jasno podkreślił D. T. (k. 394), mieli świadomość, iż stawka czynszu najmu lokalu ma również zastosowanie w zakresie opłat za powierzchnie wspólne. Ponadto powyższe znalazło następnie jednoznaczne odzwierciedlenie w treści aneksów nr (...), gdzie jasno powiązano obie kwestie. Prócz rzeczony stawki, klarowny w ocenie Sądu i jak wynikało z przesłuchania pozwanego również dla najemców, był sposób określenia udziału pozwanych zarówno w opłacie za części wspólne jak i wszelkich kosztach związanych z częściami wspólnymi. Został on jednoznacznie określony w treści umowy (początkowo w wysokości 14,20% a następnie 11,70%) i obliczony jako stosunek powierzchni lokalu wynajmowanego do powierzchni wszystkich wynajmowanych lokali. Nadto mechanizm stosowany przez powódkę został jasno przedstawiony zarówno w treści odpowiedzi na sprzeciw, jak też w opisach poszczególnych faktur. W ocenie Sądu nie budził on wątpliwości mając na uwadze zapisy umowne.

W świetle powyższego odnosząc się do zarzutu sformułowanego w sprzeciwie, abstrahując od tego, iż brak było podstaw do jakiegokolwiek związania oceną prawną przedstawioną w orzeczeniu wydanym w sprawie VIII GC 3465/18, gdyż dotyczyło ono odmiennej umowy, w niniejszej sprawie materiał dowodowy prowadził do całkowicie odmiennych wniosków niż przyjęte w rzeczonym judykacie.

W tym kontekście należało wskazać, iż w toku przesłuchania pozwanego okazało się, iż prócz podniesionych wyżej kwestii, niejasnym dla najemców miał być nie tyle sposób obliczania, co przyjmowane wartości źródłowe. Te bowiem miały nie być udostępniane pomimo kierowanych ku temu zapytań i próśb. Warto w tym miejscu wskazać, iż już w pierwotnej treści umowy strony jasno postanowiły, iż najemcy mieli być informowani o wszelkich kosztach wspólnych



oraz mieli prawo wglądu do wszystkich umów części wspólnych (§ 4 ust. 4). Następnie, na mocy aneksu numer (...) z dnia 23 lipca 2018 r. postanowiono, iż najemca miał prawo wglądu do rachunków za opłaty części wspólnych w siedzibie powódki (§ 4 ust 5). Strony więc miały zapewnione wszelkie mechanizmy umożliwiające kontrolę wysokości opłat, które były naliczane przez powódkę. W toku niniejszego procesu pozwani nie zdołali natomiast wykazać, iż po pierwsze zwracali się o ich udostępnienie, a ponadto, że przedmiotowe nie były im udostępniane. Brak w tym zakresie jakiegokolwiek wiarygodnego dowodu, zaś sytuacje opisywane przez świadków związanych z innymi najemcami nie mogły stanowić wystarczającej podstawy do tego, by uznać, iż miało to przełożenie na sytuację pozwanych. Co więcej, nawet gdyby faktycznie miała miejsce takowa praktyka, to postawa pozwanych, którzy płacili do momentu opuszczenia lokalu wszelkie należności, również te związane z częściami wspólnymi oraz brak skonkretyzowania przedmiotowego zarzutu pomimo przedłożenia do akt sprawy dokumentów (faktur) źródłowych, prowadził do wniosku, iż przedmiotowy został podniesiony wyłącznie na potrzeby niniejszego procesu. W ocenie Sądu, mając na uwadze zgromadzony materiał dowodowy, pozwani mieli pełną możliwość jednoznacznego przedstawienia swoich wyliczeń w przedmiocie owych należności i przeciwstawienia ich stronie przeciwnej. Pomimo powyższego skupili się wyłącznie na prostej negacji ich wysokości, co zostało trafnie zasygnalizowane w odpowiedzi na sprzeciw.

Nie stanowił samoistnej przesłanki do zakwestionowania przedmiotowych obciążeń fakt, iż dokonywane były korekty tychże należności przez powódkę, które najczęściej wiązały się w mniejszą lub większą dopłatą. W ocenie Sądu powódka w przekonywujący sposób, a nadto udokumentowany stosownymi fakturami, wskazała na przyczynę takowych czynności – te bowiem były konsekwencją korekt stosowanych przez poszczególnych operatorów mediów. Logiczny było więc, iż w dalszej kolejności koszty te, zgodnie z zasadami przyjętymi w umowie, obciążały najemców.

W tym miejscu należało wskazać, iż w ocenie Sądu całościowa ocena postawy pozwanych zarówno w toku prowadzonej działalności, po jej zakończeniu jak i w ramach niniejszego postępowania prowadziła do wniosku, iż w rzeczywistości z uwagi na brak osiągnięcia zakładanych zysków z prowadzonej działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu, zaczęli następczo podważać wszystkie prócz czynszu najmu należności, które miałyby ich obciążać na mocy umowy z powódką. Pomimo początkowej jasności co do tego jakie należności mają ich obciążać z tytułu najmu lokalu (vide przesłuchanie D. T. – k. 394), po opuszczeniu lokalu i braku porozumienia z nowym najemcą w zakresie rozliczenia nakładów, de facto uznali, że umowa najmu w zakresie pozostałych należności jest dla nich niekorzystna i sprzeczna z prawem, co miało w ich ocenie zwolnić ich z odpowiedzialności. To zaś, jak wskazano wyżej, nie znajdowało uzasadnienia.

Odwołując się do przedstawionych wyżej zasad związanych z ciężarem dowodowym, w ocenie Sądu powódka, przedkładając umowę wraz z aneksami, faktury VAT wraz z dołączonymi do nich wyliczeniami oraz faktury źródłowe, w zdecydowanej większości wykazała wysokość należnych opłat związanych z szeroko pojętymi opłatami za części wspólne, w tym media z nimi związane. Pozwani zaś nie przedłożyli ani nie zawnieśli o przeprowadzenie żadnych dowodów podważających wiarygodność informacji wskazanych w fakturach, w szczególności takich, które by wykazywały zawyżenie przyjętych tam stawek. Podkreślić należało, iż w przypadku, gdy strona powodowa przedkłada faktury VAT, dokument źródłowe, umowę jak również sposób rozliczenia kosztów części wspólnych to pozwani powinni wykazać, iż wskazane w tych dokumentach stawki i operacje są zawyżone. Wówczas, w świetle regulacji zawartej w art. 6 k.c., to na nich spoczywa ciężar dowodu w tym zakresie – nie zawsze bowiem rzeczony ciężar dowodu w postępowaniu cywilnym spoczywa na powodzie.

Podsumowując powyższe, ogólne rozważania na temat rozliczeń związanych z tzw. opłatami za części wspólne oraz szeroko pojętymi mediami z nich wynikającymi, w ocenie Sądu jasnym było, iż udział procentowy w rzeczonych kosztach w okresie objętym żądaniem pozwu wynosił 11,70 %. Jednocześnie stawka czynszu najmu, która miała bezpośrednie zastosowanie również w stosunku do opłaty za powierzchnie części wspólnych, została przez strony określona w rzeczonym okresie na kwotę 35 zł netto. Mając na uwadze wielkość powierzchni (73,60 m<sup>2</sup>) x stawkę najmu (35 zł netto) oraz x udział procentowy (11,70%) otrzymujemy kwotę 301,92 zł netto, a więc taką, która wynikała z treści przedłożonych faktur za poszczególne miesiące.

W zakresie natomiast poszczególnych rozliczeń mediów Sąd dokonując ich oceny nie dopatrywał się nieprawidłowości w wyliczeniach kwot obciążających pozwanych. Mając do dyspozycji faktury źródłowe oraz algorytm, który miał zastosowanie i wynikał z umowy stron, uznać należało, iż wartości określone przez powódkę znajdowały pełne uzasadnienie. Prawidłowo bowiem określała ona nie tylko zakres procentowy, który przypisany był do pozwanych, ale również poszczególne należności, które wchodziły w zakres obciążenia określonego treścią § 4 umowy. Ewentualne wątpliwości zostały przez powódkę wyjaśnione w toku przesłuchania gdzie odniosła się do kwestii tzw. trafostacji (a dokładnie kosztów przesyłu za ich pomocą – co wynikało wprost z aneksu numer (...) – k. 29), internetu czy opłat za drogę dojazdową.

Wbrew wskazaniom pozwanego powódka prawidłowo dokonywała obciążania pozwanych kosztami dystrybucji energii elektrycznej. Całkowicie niezrozumiałe były twierdzenia, iż w tym zakresie pozwani byli niejako poszkodowani, gdyż przerzucany był na nich obowiązek zwrotu opłat za dystrybucję wyliczany dla wszystkich najemców, którzy mieli inne, często większe potrzeby energetyczne. Zauważyć należało, iż logicznym jest bowiem, iż w przypadku większego kompleksu, niezbędnym jest zapewnienie takiego typu urządzeń energetycznych, które zapewnią wszystkim dostęp w sposób odpowiedni. Nie sposób wymagać, by każdy z lokali posiadał odrębny zestaw urządzeń (co już ze względów logistycznych mogłoby być niewykonalne) i tym samym odrębną opłatę, skoro mamy do czynienia z jednym kompleksem. Poza tym właściwe rozróżnienie z uwagi na zakres potrzeb energetycznych znajdowało odzwierciedlenie w zakresie ponoszonych kosztów zużycia czy zamówionej mocy, które to ściśle związane były już tylko z danym lokalem.

Pomimo jednakże powyższego, w ocenie Sądu dokładna analiza zgłoszonych roszczeń w świetle przedstawionych dokumentów, wymagała wskazania na pewne nieprawidłowości.

W pierwszej kolejności w ocenie Sądu brak było podstaw do przyjęcia, iż faktura VAT nr (...) (k. 96), zakwalifikowana przez powódkę do potrącenia z kaucji, była należna w kwocie 1.690,43 zł. W dniu 6 czerwca 2019 r. powódka wystawiła bowiem z fakturę VAT korektę nr (...) na kwotę 319,80 zł (k. 105). Jednocześnie jednoznacznie w rzeczonym dokumencie wskazano, iż dotyczy on faktury VAT nr (...). W świetle powyższego jasnym było więc, iż o taką kwotę należało zmniejszyć należność z tytułu tejże faktury, która winna opiewać na kwotę 1.390,63 zł. Oczywiście Sąd miał na uwadze, iż w aktach znajdowała się również faktura z dnia 29 stycznia 2019 r. nr (...) na kwotę 319,80 zł dotycząca opłaty za zamówioną moc dostarczonej energii za rok 2018 (k. 106), jednakże to nie ona została skorygowana w dniu 6.06.2019 r., a po drugie nie była objęta zarówno oświadczeniem o kompensacie jak również żądaniem pozwu. Tym samym nie mogła stanowić podstawy sądowej analizy dokonywanych pomiędzy stronami rozliczeń w niniejszym postępowaniu.

W wyniku powyższego zmianie ulec musiał zakres dokonanego rozliczenia kaucji, który należało ocenić jako postać umownego potrącenia. Jasnym było, iż w ramach powyższego powódka przedstawiła następujące należności:

- faktura nr (...) z dnia 31.12.2018 r. na kwotę 398,74 zł,
- faktura nr (...) z dnia 29.01.2019 r. na kwotę 1.171,38 zł,
- faktura nr (...) z dnia 28.02.2019 r. na kwotę 1.690,43 zł,
- faktura nr (...) z dnia 28.02.2019 r. na kwotę 1.392,67 zł – uwzględniono kwotę 298,99 zł.

Z racji obniżenia należności za fakturę nr (...) do kwoty 1.390,63 zł, od kolejnej ujętej w rzeczonym oświadczeniu należności objętej fakturą nr (...) należało odjąć nie 298,99 zł lecz 618,79 (298,99 + 319,80 zł). To zaś skutkować musiał tym, że pozostała do uiszczenia należność z tej ostatniej wynosiła nie 1.093,68 zł lecz 773,88 zł (1.392,67 – 618,79 zł). Powyższe było możliwe z tego względu, iż pozwani podnieśli w sprzeciwie zarzut potrącenia należności z tytułu kaucji z prawidłowo obliczonymi należnościami wynikającymi z umowy najmu, zaś w toku ostatniej rozprawy, a więc w obecności stron, w tym powódki, powyższe zostało powtórzone przez pełnomocnika pozwanych w ramach potrzymania dotychczasowego stanowiska. Tym samym w ocenie Sądu możliwym było uznanie, iż przedmiotowy

zarzut, w zakresie kwoty 319,80 zł okazał się skuteczny. To zaś spowodowało, iż nieuzasadnionym było domaganie się zasądzenia z tytułu faktury nr (...) kwoty 1.093,68 zł, gdyż przedmiotowa powinna wynosić 773,88 zł, co skutkowało oddaleniem powództwa w tym zakresie.

Jak zostało to już wyżej zasygnalizowane, w ocenie Sądu umowa stron została zakończona w dniu 25 marca 2019 r. w wyniku złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem natychmiastowym. To skutkowało uznaniem, iż tylko do przedmiotowej daty stroną pozwaną obciążały należności wynikające z umowy. Inaczej mówiąc, skoro umowa stron trwała niepełny miesiąc (do 25.03) to uzasadnionym jest obciążenie najemcy należnościami w takim stosunku, w jakim pozostają one do okresu faktycznego trwania umowy. Powyższa konstatacja skutkowało odpowiednim ograniczeniem należności z tytułu faktur nr (...) z dnia 1.03.2019 r. na kwotę 2.892,96 zł oraz nr (...) z dnia 13.03.2019 r. na kwotę 1.295,51 zł. W stosunku do pierwszej z nich, dotyczącej należności z tytułu czynszu najmu, Sąd dokonał podzielenia kwoty 2.892,96 zł przez liczbę dni (31), co dało wynik 93,32 zł. Następnie stawka ta została podzielona przez 25 (liczba dni trwania umowy w marcu), w wyniku czego uzyskano kwotę 2.333 zł. Jeżeli natomiast chodzi o drugi ze wskazanych dokumentów księgowych należało podkreślić, iż w zakresie opłaty za zamówioną energię (128,28 netto) brak było podstaw do jego proporcjonalnego zmniejszenia, gdyż odnosiła się ona do samego faktu udostępnienia takiej a nie innej mocy i była niezależna od okresu. W stosunku natomiast do pozostałych dwóch pozycji, a więc „kosztów eksploatacyjnych/media” oraz „wynajem powierzchni części wspólnych” zasadnym było zastosowanie identycznej operacji matematycznej jak wyżej ( $623,59/31 = 20,12 \times 25 = 503,00$  oraz  $301,39/31 = 9,72 \times 25 = 243,00$  zł). Łącznie należności z tej faktury winny kształtować się na poziomie 874,28 zł netto, a więc 1.075,36 zł brutto ( $128,28 + 503,00 + 243,00$ ). W związku z tym, w zakresie należności objętej fakturą nr (...) Sąd uznał za uzasadnione należności na kwotę 2.333,00 zł, natomiast w zakresie faktury nr (...) – 1.075,36 zł, oddalając dalej idące żądanie.

Za zasadne w ocenie Sądu należało uznać obciążenie pozwanych refakturą z tytułu kosztów poszukiwania nowego najemcy. Powyższe znajdowało potwierdzenie przede wszystkim w dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy. Warto w tym miejscu chociażby przywołać wiadomość z dnia 27 listopada 2018 r. (k.64), w której A. C. informuje o konieczności prowadzenia dalszych poczynań marketingowych i tym samym poniesienia przez pozwanych kosztów w kwocie 2.300 zł netto. W odpowiedzi pozwany D. T. w jednoznaczny sposób zgodził się na tego typu należność (k. 62) czego co do zasady nie kwestionował w toku swojego przesłuchania. Jednocześnie nie sposób było z zebranego materiału dowodowego wyprowadzić wniosku co do tego, iż powyższa kwota miała być należna tylko w sytuacji, gdyby powyższe czynności zakończyły się sukcesem i to mającym miejsce jeszcze w 2018 r. W korespondencji stron brak takowego zastrzeżenia, zaś prezentowane w tym zakresie stanowisko pozwanego nie zasługiwało na wiarygodność. Takowa konkluzja była również skutkiem oceny ich zachowania, które polegało na chęci uregulowania rzeczzonego wynagrodzenia bezpośrednio na rzecz wykonującego czynności pośrednika, pomimo, iż jasnym było, że nowy najemca nie został znaleziony do końca grudnia 2018 r. Tym samym przedmiotowa należność, pomimo zaprzeczenia ze strony pozwanych, w ocenie Sądu była w pełni uzasadniona.

Roszczenie strony powodowej obejmowało również należności objęte notami odsetkowymi z dnia 3 czerwca 2019 r. w łącznej kwocie 809,19 zł. Powyższe należało uznać za uzasadnione, gdyż zostało ono w sposób jasny określone i przedstawione w przedmiotowych dokumentach. W tym zakresie strona pozwana nie podniosła żadnych zarzutów, a przesłuchany w tym zakresie D. T. nie potrafił wskazać czy powyższe znajduje uzasadnienie czy też nie, nie zaprzeczając jednakże, iż część należności była uiszczana z opóźnieniem. O takowym fakcie świadczyły nadto liczne wezwania do zapłaty kierowane do pozwanych w toku współpracy.

Jeden z zarzutów strony pozwanej miał związek z zagadnieniem nakładów poczynionych przez nich na lokal, a które zostały przez nich pozostawione i nierozliczone. Ich wartość została określona na kwotę 8.200,00 zł co miało stanowić wzbogacenie powódki. Powyższy zarzut w ocenie Sądu został podniesiony w sposób bardzo zdawkowy, niepoparty nie tylko jakimkolwiek materiałem dowodowym wykazującym jego zasadność co do zasady oraz wysokości, ale również oświadczeniem materialnoprawnym.

Odnosząc się jednakże do niego należało zauważyć, iż w umowie najmu strony mogą ustanowić inne reguły w zakresie zwrotu nakładów po ustaniu stosunku najmu niż przewidziane w art. 676 k.c. (np. w wyniku wyłączenia prawa wyboru

wynajmującego). Jednakże wartości ulepszeń (art. 676 k.c.) nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją, bowiem, wzrost wartości rzeczy, na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy. (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r. sygn. akt II CKN 339/00). Przede wszystkim należało podkreślić, że art. 676 k.c. upoważniając wynajmującego do zatrzymania ulepszeń dokonanych przez najemcę w najętej rzeczy, stanowi w sposób wyraźny, że może to nastąpić za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu. W świetle powyższego w ocenie Sądu dopiero po ustaleniu wzrostu wartości przedmiotu najmu można ustalić koszt nakładów, podlegających zwrotowi.

W niniejszej sprawie jasnym było, że wynajmująca oddała lokal w stanie deweloperskim (§ 2 ust. 4 umowy), zaś wszelkie nakłady poczynione przez najemców za zgodą wynajmującego stanowiły własność najemcy i po zakończeniu umowy mogły zostać odłączone od obiektu i zabrane przez właściciela (§ 3 ust. 10). Jednocześnie w zawartej umowie strony określiły, iż w razie ewentualnego odłączenia wyposażenia i adaptacji po zakończeniu umowy, najemca zobowiązany był do odnowienia lokalu (doprowadzenie do stanu deweloperskiego) (§ 3 ust. 11). W toku niniejszego postępowania bezspornie wykazano, iż rzeczony lokal nie został przekazany w stanie deweloperskim – pozostały w nim chociażby płytki, własna łazienka czy instalacje elektryczne.

Mimo jednakże powyższego pozwani w toku niniejszego procesu, pomimo podniesienia zarzutu w tym przedmiocie oraz reprezentowania przez profesjonalnego pełnomocnika, nie przedstawili żadnego dowodu potwierdzającego szczegółowy zakres pozostawionych nakładów oraz przede wszystkim ich wartości, które jak już podkreślono nie stanowią kosztów poniesionych w związku z dostosowaniem lokalu. Tym samym nie wykazali o ile powódka miała zostać wzbogacona. Co więcej, mając na uwadze aspekt procesowy, nie dokonali w tym zakresie potrącenia wzajemnych należności (sformułowany w sprzeciwie zarzut dotyczyły tylko kwestii kaucji).

W świetle powyższego przedmiotowy zarzut należało uznać za nieuzasadniony.

Uwzględniając wszystkie powyższe rozważania, Sąd uznał, iż powódka w toku niniejszego postępowania jest uprawniona do domagania się od pozwanych zapłaty solidarnie łącznej kwoty 15.519,12 zł. Na powyższą należność składały się następujące kwoty o czym orzeczono w punkcie I wyroku na podstawie art. 659 § 1 k.c.:

- 2.892,96 zł faktura VAT nr (...) z dnia 7.01.2019 r. tytułem czynszu najmu za styczeń 2019 r.,
- 590,66 zł faktura VAT (...) z dnia 29.01.2019 r. tytułem zużycia energii, wody i ścieków za grudzień 2018 r.,
- 2.892,96 zł faktura VAT nr (...) z dnia 4.02.2019 r. tytułem czynszu najmu za luty 2019 r.,
- 773,88 zł faktura (...) z dnia 28.02.2019 r. tytułem opłat za koszty eksploatacyjne i media części wspólnych (702,58 zł netto), wynajem powierzchni wspólnych (301,39 zł netto) oraz rozliczenia za media w lokalu – za styczeń 2019 r., pomniejszone o należność objętą kompensatą – 618,79 zł,
- 2.333,00 zł faktura VAT nr (...) z dnia 1.03.2019 r. tytułem czynszu najmu za marzec 2019 r.,
- 2.829,00 zł faktura VAT nr (...) z dnia 11.03.2019 r. refaktura za prowizję z firmy zewnętrznej za poszukiwanie najemcy,
- 1.322,11 zł faktura (...) z dnia 11.03.2019 r. tytułem opłat za koszty eksploatacyjne i media części wspólnych (645,22 zł netto), wynajem powierzchni wspólnych (301,39 zł netto) oraz rozliczenia za media w lokalu – za luty 2019 r.
- 1.075,36 zł faktura nr (...) tytułem opłat za koszty eksploatacyjne i media części wspólnych (503,33 zł netto), wynajem powierzchni wspólnych (243,00 zł netto) oraz rozliczenia za media w lokalu – za marzec 2019 r.
- 809,19 zł tytułem not odsetkowych.

W zakresie solidarnego charakteru odpowiedzialności pozwanych Sąd miał na uwadze treść art. 864 k.c., zgodnie z którym za zobowiązania spółki wspólnicy odpowiadają solidarnie.

O odsetkach od należności wynikających z w/w faktur VAT Sąd orzekł na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych i co do zasady przy uwzględnieniu terminów płatności wskazanych w rzeczonych dokumentach księgowych. Należało jednakże, mając na uwadze treść art. 115 k.c. dokonać niezbędnej modyfikacji daty początku naliczania odsetek w stosunku do faktury nr (...) dotyczącej refaktury za koszty pośrednictwa. Zgodnie bowiem z powyższym, jeżeli koniec terminu do wykonania czynności przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą. W przypadku roszczenia określonego rzeczoną fakturą, termin zapłaty został określony na dzień 16 marca 2019 r., a więc sobotę. Tym samym termin zapłaty winien był zostać określony na 18 marca 2019 r., zaś dzień, w którym pozwani pozostawali w opóźnieniu na dzień następny (19.03.2019 r.). Mając powyższe na uwadze Sąd dokonał modyfikacji żądania powódki. Natomiast od kwoty stanowiącej odsetki skapitalizowane (809,19 zł) dalsze odsetki, lecz w wysokości jedynie odsetek ustawowych za opóźnienie, na podstawie art. 482 § 1 k.c., przysługiwały od dnia wniesienia pozwu, a więc 16 września 2019 r.

W pozostałym zakresie, a więc co do części należności określonych fakturami nr (...), a także odsetek od faktury nr (...) Sąd oddalił powództwo, o czym orzekł w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., a więc w zgodzie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań stron. Przez porównanie wartości przedmiotu sporu do wysokości ostatecznie zasądzonego świadczenia, Sąd doszedł do przekonania, że powódka utrzymała się ze swoim żądaniem w 93%. Na poniesione przez nią koszty złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 1.000 złotych, opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego w wysokości 17,00 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego, które wedle stawki minimalnej opiewały na kwotę 3.600,00 złotych (§ 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych; Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r. ze zm.). Łącznie dało to koszty w kwocie 4.617 złotych, z czego 93% to 4.293,81 złotych. Po stronie pozwanych powstały koszty w postaci wynagrodzenia pełnomocnika procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa, a więc w łącznej kwocie 3.617,00 złotych. Wyliczona wysokość należnych kosztów wynosiła więc 253,19 zł (7% z 3.617 zł). Porównanie obydwu kwot prowadziło do konkluzji, iż koszty procesu należne powódce od pozwanych solidarnie wynosiły 4.040,62 zł, o czym orzeczono w punkcie III wyroku.

Asesor sądowy Przemysław Kociński