

Sygn. akt VIII GC 254/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2021 roku

Sąd Rejonowy w Bydgoszczy VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący Asesor sądowy Przemysław Kociński

Protokolant st. sekretarz sądowy Dorota Dąbrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 7 czerwca 2021 roku w Bydgoszczy

w postępowaniu gospodarczym

sprawy z powództwa P. K.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.036,32 zł (dwa tysiące trzydzieści sześć złotych trzydzieści dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od następujących kwot:

a. 437,32 zł od dnia 16 października 2019 roku do dnia zapłaty,

b. 1.599,00 zł od dnia 20 listopada 2019 roku do dnia zapłaty,

I. oddała powództwo w pozostałej części,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1,06 zł (jeden złoty sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, wraz z odsetkami, w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się postanowienia o kosztach zawartego w niniejszym wyroku do dnia zapłaty.

Asesor sądowy Przemysław Kociński

UZASADNIENIE

Powód P. K., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...), wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. kwoty 4.931,67 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot i dat szczegółowo wskazanych w pozwie oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że wydzierzał pozwanemu zabudowaną nieruchomość, położoną w K. przy ulicy (...). Zgodnie z twierdzeniami powoda z tego tytułu strony ustaliły miesięczny czynsz w wysokości 1.300,00 zł netto. Prócz powyższego pozwany zobowiązany był do ponoszenia opłat za wodę, energię elektryczną, podatek od nieruchomości oraz opłaty za wywóz odpadów komunalnych. W związku z powyższym powód wystawił w stosunku do pozwanego faktury VAT zgodnie z zasadami określonymi w umowie, które nie zostały jednakże uiszczone. Ponadto wskazał, iż wykonał naprawę pieca znajdującego się dzierżawionym budynku, a której koszty obciążały pozwanego na mocy § 7 umowy.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Bydgoszczy, VIII Wydział Gospodarczy w sprawie o sygn. akt. VIII GNc 4730/20 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodny z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od powyższego orzeczenia pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

Motywuując powyższe przyznał, że zawarł z powodem umowę dzierżawy budynku położonego w K., zgodnie z którą był zobowiązany do zapłaty czynszu w wysokości 1.599,00 zł brutto. Pozwany podniósł jednak, że w dniu 8 września 2019 r. powód, bez żadnych ustaleń, wystawił fakturę nr (...) określając czynsz najmu za sierpień na kwotę 2.000,00 zł netto. Pomimo podjętych w tym zakresie rozmów pozwany był zmuszony do wypowiedzenia umowy w dniu 30 września 2019 r., ze skutkiem na dzień 31 października 2019 r., co wynikało z jednostronnej zmiany umowy przez powoda. Zgodnie z twierdzeniami sprzeciwu przeniesienie sprzętu i opuszczenie lokalu nastąpić miało w dniu 31 października 2019 r. W dalszej kolejności pozwany podniósł, że po dokonaniu korekt wystawionych faktur do pierwotnej kwoty czynszu w dniu 12 grudnia 2019 r. dokonał zapłaty należności w kwocie 3.216,00 zł za miesiąc wrzesień i październik 2019 r. Zakwestionował w całości fakturę za listopad o numerze (...) bowiem nie korzystał z przedmiotu dzierżawy. Pozwany zarzucił także, że nigdy nie skierowano do niego żądania zapłaty za uszkodzenie pieca, a w momencie wydania lokalu uszkodzenia takiego nie stwierdzono. Podkreślił, że już w listopadzie 2019 r. nie korzystał z lokalu powoda, a tym samym nie może ponosić kosztów eksploatacyjnych jego użytkowania.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 8 kwietnia 2018 r. powód P. K., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) Firma Usługowo-Handlowa (...), zawarł z pozwanym (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. umowę najmu nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), dla której prowadzona była księga wieczysta nr (...) w Sądzie Rejonowym w Inowrocławiu (§ 1). W treści umowy wskazano, iż wynajmujący oddaje w najem budynek o pow. 150 m² z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej (§ 2).

Strony uzgodniły, iż pozwany płacił będzie powodowi czynsz miesięczny umowny z góry do 10-tego każdego miesiąca w wysokości 1.300,00 zł netto powiększony o należny podatek VAT. Jednocześnie wskazano, iż wynajmujący może podwyższyć czynsz dostosowując się do wzrostu cen GUS. Prócz powyższego najemca zobowiązał się do ponoszenia opłat za energię elektryczną, wodę, odpady komunalne oraz podatek od nieruchomości (§ 4).

W treści umowy wskazano, iż najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie na własny rachunek kosztu konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących (§ 7).

Umowa została zawarta na okres od 13 kwietnia 2018 r. do 13 kwietnia 2019 r. (§ 8). Jednocześnie strony przewidziały możliwość wypowiedzenia umowy przez każdą ze stron z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia (§ 9).

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** umowa – k. 8-10 akt,

Przez cały okres trwania umowy pozwany korzystał z takiego samego zakresu powierzchni wynajmowanego budynku, z wszystkich pomieszczeń znajdujących się w hali będącej przedmiotem umowy.

Dowód: zeznania świadków: J. W. (1) – protokół elektroniczny k. 81, D. S. – protokół elektroniczny k. 94, A. J. – protokół elektroniczny k. 94, przesłuchanie reprezentanta pozwanego – protokół elektroniczny k. 94,

Po zakończeniu okresu wskazanego w treści umowy pozwany w dalszym ciągu korzystał z nieruchomości w takim samym zakresie, natomiast powód stan ten akceptował.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód:** zeznania świadków: J. W. (1) – protokół elektroniczny k. 81, A. J. – protokół elektroniczny k. 94, przesłuchanie powoda – protokół elektroniczny k. 94, przesłuchanie reprezentanta pozwanego – protokół elektroniczny k. 94,

W związku z dalszą realizacją umowy powód wystawił na rzecz pozwanego następujące faktury VAT, w których dokonał podwyższenia wysokości czynszu do kwoty 2.000 zł netto:

- faktura VAT nr (...), wystawiona na kwotę 2.460,00 zł, tytułem czynszu i opłat za sierpień
- faktura VAT nr (...), wystawiona na kwotę 2.915,32 zł, tytułem czynszu i opłat za wrzesień, z terminem zapłaty wyznaczonym na 15 października 2019 r.,
- faktura VAT nr (...), wystawiona na kwotę 2.460,00 zł, tytułem czynszu za październik, z terminem zapłaty wyznaczonym na 19 listopada 2019 r.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód** : faktury VAT – k. 13-14 akt.

Po wystawieniu faktur z powiększonym czynszem pozwany zaprzestał regulowania należności w terminie.

Dowód : zeznania świadka G. B. (1) – protokół elektroniczny – k. 81 akt, przesłuchanie reprezentanta pozwanego – protokół elektroniczny k. 94,

Z uwagi na dalsze podwyższenie wysokości czynszu, pomimo prowadzonych w tym zakresie rozmów, pozwany wypowiedział w dniu 30 września 2019 r. stosunek prawny łączący strony z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, a więc na dzień 31 października 2019 r. Powód zaakceptował przedmiotowy sposób zakończenia umowy stron.

Okoliczności bezsporne, a nadto **dowód**: pismo – k. 20, zeznania świadków: J. W. (1) – protokół elektroniczny k. 81, D. S. – protokół elektroniczny k. 94, A. J. – protokół elektroniczny k. 94, przesłuchanie reprezentanta pozwanego – protokół elektroniczny k. 94,

Wraz z końcem października 2019 r. pozwany przeniósł wszystkie maszyny, urządzenia i przedmioty służące do prowadzenia działalności gospodarczej do nowej lokalizacji przy ul. (...) w K., gdzie od listopada 2019 r. wykonywana była produkcja. Na rampie pozostały jedynie stare poliwęglany, które zostały zabrane około połowy listopada.

Dowód: zeznania świadków: J. W. (1) – protokół elektroniczny k. 81, D. S. – protokół elektroniczny k. 94, A. J. – protokół elektroniczny k. 94, przesłuchanie reprezentanta pozwanego – protokół elektroniczny k. 94,

W dniu 26 listopada 2019 r. powód wystawił w stosunku do pozwanego następujące korekty faktur:

- nr (...) do FS (...) (miesiąc wrzesień) – poprzez zmniejszenie kwoty czynszu do kwoty 1.300 zł netto, łącznie wartość faktury została zmniejszona z kwoty 2.915,32 zł do kwoty 2.054,32 zł (do zwrotu 861,00 zł),
- nr (...) do FS (...) (miesiąc październik) – poprzez zmniejszenie kwoty czynszu do kwoty 1.300 zł netto, łącznie wartość faktury została zmniejszona z kwoty 2.460,00 zł do kwoty 1.599,00 zł (do zwrotu 861,00 zł).

Dowód: korekty faktur (...) akt.

Po opuszczeniu przez pozwanego najmowanego lokalu powód, w grudniu 2019 r. w wyniku rozmowy z G. B. (2), dowiedział się o problemach z piecem. Przez okres trwania umowy najmu pozwany nie zgłaszał problemów z piecem

Dowód: przesłuchanie powoda – protokół elektroniczny k. 94,

W dniu 5 grudnia 2019 r. powód wystawił w stosunku do pozwanego fakturę VAT nr (...), na kwotę 1.885,04 zł, tytułem czynszu i opłat za listopad, z terminem zapłaty wyznaczonym na 12 grudnia 2019 r.

W odpowiedzi na powyższe pozwany pismem z dnia 20 grudnia 2019 r. wskazał, iż w/w faktura jest w całości bezzasadna. Wskazał, iż z dniem 31 października 2019 r. umowa została wypowiedziana.

Dowód: faktura VAT – k. 15, pismo z 20.12.2019 r. wraz z dowodem nadania – k. 39

W dniu 18 grudnia 2019 r. pozwany przelał na rachunek powoda kwotę 3.216,00 zł tytułem „FS (...), FS (...)”.

Dowód: potwierdzenie transakcji – k. 40 akt.

Powód, pismem z dnia 27 stycznia 2020 r. potwierdził, iż umowa została zakończona w dniu 31 października 2019 r. z uwagi na niepodjęcie rozmów co do dalszej współpracy. Podniósł jednak, że w dniu 4 grudnia 2019 r. doszło do oddania obiektu przez J. W. (2), który oświadczył, iż uregulowane zostaną pozostałe koszty. Jednocześnie powód wezwał pozwanego do uregulowania należności pod rygorem wpisanie długu do (...).

Dowód: pismo z 27.01.2020 r. – k. 20

W dniu 31 stycznia 2020 r. powód wystawił w stosunku do pozwanego fakturę VAT nr (...), na kwotę 320,33 zł, tytułem innych opłat, z terminem zapłaty wyznaczonym na 14 lutego 2020 r.

Dowód: faktura VAT – k. 16

Powód w dniu 19 lutego 2020 r. wystawił w stosunku do pozwanego fakturę VAT nr (...) na kwotę 689,99 zł tytułem naprawy pieca, z terminem wyznaczonym na 4 marca 2020 r. Faktura została wystawiona na podstawie faktury z dnia 12 lutego 2020 r., którą wystawił w stosunku do powoda Przedsiębiorstwo (...) T. W..

Dowód: faktury – k. 17 i 65 akt.

Pismem z dnia 7 lipca 2020 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty łącznej kwoty 4.931,67 zł tytułem powstałych zaległości z tytułu faktur VAT nr (...) w terminie 3 dni.

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z dowodem odbioru – k. 11-12 akt

Sąd dokonał powyższych ustaleń faktycznych na podstawie okoliczności bezspornych, a także powołanych wyżej dokumentów prywatnych, zeznań świadków oraz przesłuchania stron niniejszego procesu.

Dowody z dokumentów Sąd uznał w całości za wiarygodne, ich autentyczność nie budziła wątpliwości jak również nie była w żadnym zakresie kwestionowana.

Częściowo wiarygodne były zeznania świadka G. B. (1). Przede wszystkim nie znajdowało potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym twierdzenie co do daty zakończenia umowy, w tym opuszczenia nieruchomości powoda. W tym zakresie zeznania świadka były sprzeczne z zeznaniami J. W. (1), D. S., A. J. czy oświadczeniami reprezentanta pozwanego. W podobny sposób Sąd ocenił twierdzenia w zakresie zwiększenia zakresu zajmowanej przez pozwanego hali – wskazać należało, iż prócz twierdzeń powoda, powyższe nie znajdowało żadnego potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy. Nie było również zgodne z rzeczywistością wskazanie, iż podwyższone faktury zostały wystawione wyłącznie za dwa ostatnie okresy, podczas gdy chociażby z przesłuchania powoda jasno wynikało, iż powyższe dotyczyło okresu wcześniejszego, co najmniej od czerwca 2019 r., a z pewnością września 2019 r. W pozostałej części rzeczone dowód jako logiczny i jasny zasługiwał na potwierdzenie.

Jako zgodne z prawdą należało ocenić zeznania świadka J. W. (1), gdyż były one jasne, konsekwentne i spójne, a nadto korespondowały z pozostałym zebranych w sprawie materiałem dowodowym. Zauważenia jedynie wymagało, iż świadek co do części istotnych okoliczności sprawy nie posiadała wystarczającej wiedzy, co jednak jasno i wyraźnie wskazywała w toku swojego przesłuchania.

Wiarygodne były zeznania świadka D. S.. Pomimo dość ogólnej wiedzy na temat współpracy stron potwierdził on kwestie najistotniejsze dla niniejszego procesu związane z zakończeniem użytkowania hali powoda czy istnieniem nieprawidłowości w funkcjonowaniu pieca.

Jako co do zasady zgodne z prawdą należało ocenić zeznania świadka A. J., gdyż były one jasne, konsekwentne i spójne, a nadto korespondowały z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Zauważenia jedynie wymagało, iż świadek wypowiadała się wyłącznie na te okoliczności, co do których posiadała wiedzę, jasno podkreślając swój brak wiedzy w pozostałych kwestiach, w których nie brała bezpośredniego udziału. Nie zasługiwało jedynie na uwzględnienie stwierdzenie, iż po zakończeniu umowy pozwany nie otrzymywał żadnych faktur od powoda – z pisma z dnia 20 grudnia 2019 r. jasno bowiem wynikało, iż otrzymał fakturę wystawioną za miesiąc listopad 2019 r. Powyższe nie mogło jednakże w ocenie Sądu wpłynąć na całościową pozytywną ocenę przedmiotowych zeznań.

Sąd uznał dowód z przesłuchania powoda jako częściowo wiarygodny. W szczególności brak było podstaw do podzielenia twierdzeń w zakresie daty zwrotu przedmiotu umowy czy też zmian w zakresie korzystania z niego – powyższe bowiem, prócz zeznań świadka G. B. (1), nie znajdowało potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy. W podobny sposób Sąd ocenił twierdzenie co do zobowiązania się przez pozwanego do pokrycia kosztów naprawy pieca czy stwierdzenia występowania nieprawidłowości w tym zakresie. W pozostałej części, a więc odnoszącej się głównie do kwestii bezspornych, rzeczony dowód należało ocenić jako wiarygodny, bacząc jednak, że jako strona mógł przedstawiać pewne okoliczności w korzystniejszym dla siebie świetle.

Dowód z przesłuchania reprezentanta pozwanego Sąd ocenił jako wiarygodny w zdecydowanej części. Nie znajdowały na uwzględnienie twierdzenia co do nieotrzymywania po odbiorze przedmiotu najmu żadnych faktur – pozostawało to bowiem w sprzeczności z treścią pisma pozwanego z grudnia 2019 r., stanowiącej odpowiedź na fakturę za listopad 2019 r. W pozostałym zakresie rzeczony dowód uznać należało za wiarygodny, choć przy dokonywaniu przedmiotowej oceny Sąd miał na uwadze, iż jako reprezentant strony miał on interes w tym, aby sporne w sprawie okoliczności przedstawiać w korzystniejszym dla siebie świetle.

Godzi się zauważyć w tym miejscu, iż podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia jest rozstrzygnięcie kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 lutego 1996 roku, II CRN 173/95, publ. Lex nr 1635264). Skuteczne przedstawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak: orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99, publ. OSNAPiUS 2000, Nr 19, poz. 732; z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, publ. OSNC 2000, Nr 10, poz. 189; z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, publ. Lex nr 53136; z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, publ. Lex nr 56096). Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych, i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 2003 r., II CK 75/02). Na sądzie orzekającym ciąży obowiązek dokonania oceny wszechstronnej, w czym mieści się wymaganie rozważenia wszystkich dowodów mających znaczenie dla przedmiotu sprawy oraz kierowania się w ocenie regułami logiki i doświadczenia życiowego nakazującego uwzględniać wzajemne związki między poszczególnymi faktami (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2005 r., II CK 385/04).

Sąd zważył, co następuje:

W przedmiotowej sprawie nie był pomiędzy stronami sporny fakt zawarcia umowy obejmującej nieruchomości powoda. Nie było również kwestionowanym to, że rzeczona umowa, pierwotnie zawarta w formie pisemnej, następnie do końca października 2019 r. obowiązywała de facto na podstawie wzajemnej akceptacji dalszego trwania stanu, odpowiadającego pierwotnie ustalonym obowiązkom. Główny spór w przedmiotowej sprawie dotyczył natomiast kwestii ustalenia w jakim momencie doszło do zakończenia korzystania przez pozwanego z analizowanej nieruchomości (kiedy doszło do jej zwrotu) i tym samym możliwości obciążenia należnościami z tytułu bezumownego

korzystania. Nadto spornym była możliwość nałożenia na stronę pozwaną obowiązku poniesienia kosztów naprawy pieca, w związku z awarią, która miała zostać zlikwidowana już po opuszczeniu nieruchomości przez pozwanego

Przed przystąpieniem do właściwych rozważań należało odnieść się do rodzaju stosunku prawnego istniejącego pomiędzy stronami. Ten w ocenie Sądu miał postać umowy najmu, pomimo, iż w treści pisemnej umowy został określony jako dzierżawa. Należało bowiem zauważyć, iż z okoliczności sprawy nie wynika by prócz możliwości korzystania z nieruchomości, pozwany pobierał z niej jakiegokolwiek pożytku, czy to cywilne czy rzeczowe. Tym samym, z uwagi na brak przedmiotowego, kluczowego elementu, uznać należało, iż strony wiązała umowa najmu zabudowanej nieruchomości. Zgodnie zaś 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.

Mając powyższe na uwadze należało wskazać, iż pomimo dość szeroko prowadzonego postępowania dowodowego dotyczącego kwestii związanej z podwyższeniem przez powoda wysokości czynszu, rzeczona okoliczność dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie miała żadnego znaczenia. Zauważyć należało, iż żądanie strony powodowej, czy to dotyczące okresu trwania umowy czy też po jej zakończeniu, odnosiło się do wartości przez strony uzgodnionej (1.300 zł netto), pomimo, iż nie ulegało wątpliwości, że doszło w tym zakresie do określonych korekt. Ostatecznie jednak strona powodowa nie wносиła o zasądzenie wyższych kwot, a więc nie istniała potrzeba przeprowadzenia szerszych rozważań w tym przedmiocie, w tym co do zakresu w jakim pozwanym korzystał z nieruchomości objętej umową. Uzasadnione było to również tym, iż powód nie kwestionował tego, że umowa została zakończona w dniu 31 października 2019 r.

Jak zostało to już wyżej wskazane, nie było spornym to, że strony zgodnie przedłużyły trwanie umowy do 31 października 2019 r., utrzymując istotne warunki poprzedniej umowy, w tym ustalony czynsz. Bezsprzecznym było również to, że z tym dniem stosunek najmu został zakończony. Skoro zaś umowa najmu ma charakter konsensualny a nie realny, 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. Tym samym powód miał prawo do otrzymania należnego czynszu za czas do końca października 2019 r. oraz wszystkich pozostałych należności związanych z faktem korzystania z nieruchomości w rzeczonym okresie (opłaty eksploatacyjne), zgodnie z § 4 ust. 4 umowy.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należało wskazać, iż roszczenie powoda obejmowało m.in. żądanie zapłaty kwot za wrzesień (faktura nr (...) r. w kwocie 2.054,32 zł, z czego dochodzone było wyłącznie 437,32 zł) oraz październik (faktura nr (...) r. w kwocie 1.599,00 zł). Pozwany w treści sprzeciwu podnosił, iż dokonał zapłaty za rzeczony miesiąc na mocy przelewu wykonanego w grudniu 2019 r. na łączną kwotę 3.216 zł. Mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie sposób było jednak podzielić przedmiotowego zarzutu. Zważyć należało, że o ile nie był spornym sam fakt dokonania zapłaty w/w kwoty, o tyle błędnym było stanowisko wskazujące, iż analizowany przelew odnosił się do płatności za wrzesień i październik 2019 r. W tytule operacji wskazano w sposób jednoznaczny, że wpłata kwoty 3.216,00 zł dokonana została na poczet faktur VAT nr (...) (sierpień) i (...) (wrzesień), a tym samym, uwzględniając reguły ustanowione w art. 451 k.c. pozwany dokonał uregulowania całości swojego zobowiązania za sierpień 2019 r. (1.599 zł, faktura nr (...)) oraz części należności za wrzesień 2019 r. (w kwocie 1.617 zł, faktura nr (...)). Tym samym nieuiszczona pozostała z faktury nr (...) r. kwota 437,32 zł, a więc w wysokości żądanej przez stronę powodową. Jednocześnie pozwany nie przedłożył żadnego materiału dowodowego, z którego wynikałoby, że dokonał zapłaty z tytułu należności za miesiąc październik (faktura nr (...), 1.599 zł).

W ocenie Sądu pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu wrzesień i październik 2019 r., czego nie uczynił w pełni pomimo, że sam konsekwentnie twierdził, iż w tym zakresie strony wiązała umowa. W związku z tym żądanie powoda w zakresie pozostałej nieuiszczonej części należności za miesiąc wrzesień (437,32 zł) oraz całości należności za październik (1.599 zł) było uzasadnione. Dla porządku należało wskazać, iż jasnym było, że faktura za wrzesień obejmowała prócz kwoty czynszu (1.599 zł) również zapłatę z tytułu opłat eksploatacyjnych (455,32 zł). Pozwany, pomimo kwestionowania całości żądania powoda, nie zdołał jednak w żaden sposób podważyć kwoty należności z

tytułu innych opłat za rzeczony miesiąc. Poza tym warto zauważyć, iż wpłata zaliczona na poczet przedmiotowego miesiąca przenosiła wysokość czynszu (1.599 zł) i tym samym została również przeznaczona na rzeczony opłaty, co prowadziło do wniosku, iż nie były one de facto kwestionowane przez pozwanego. Nadto w treści przelewu w żaden sposób nie wskazano, iż faktura nr (...) w jakimkolwiek zakresie jest kwestionowana.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako niewykazane, co do zasady jak i wysokości.

Warto było w tym miejscu 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.

Strony mają obowiązek twierdzenia i dowodzenia tych wszystkich okoliczności (faktów), które stosownie do art. 227 k.p.c. mogą być przedmiotem dowodu. Istota zasady dotycząca ciężaru dowodów sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskalaby aktywnym działaniem. Samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 28 sierpnia 2014 r., sygn. I ACa 286/14).

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 uzyskalaby 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.

Mając powyższe na uwadze należało więc zauważyć, iż powód zobowiązany był do wykazania, iż po pierwsze doszło do bezumownego korzystania z nieruchomości w listopadzie 2019 r., a po drugie, że w czasie gdy pozwany użytkował halę doszło do usterki pieca, która to obciążała najemcę. W tych zakresach strony prezentowały całkowicie odmienne stawiska faktyczne, a więc zgłoszone roszczenia wymagały analizy całokształtu okoliczności sprawy w połączeniu z zasadami rozkładu ciężaru dowodu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do bezumownego korzystania z nieruchomości wskazać należało, że powód swoje roszczenie o zapłatę wywodził z treści art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., które nakładają na posiadacza w złej wierze obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Rzecz w tym jednak, że w ocenie Sądu powód nie wykazał zarówno wysokości roszczenia jak również nie udowodnił, że pozwany doprowadził do szkody po jego stronie.

W ocenie Sądu całokształt okoliczności sprawy nie uprawniał do przyjęcia konkluzji, iż w listopadzie 2019 r. pozwany w dalszym ciągu korzystał z nieruchomości powoda. W tym zakresie P. K. oparł się wyłącznie na dowodzie z zeznań świadka – swojego pracownika, oraz własnym przesłuchaniu. Brak było jakiegokolwiek innego dowodu, który mógłby potwierdzać rzeczony fakt, pomimo, iż pozwany jednoznacznie jemu zaprzeczył. W szczególności brak było dokumentu odnoszącego się do daty zdania nieruchomości, co bezsprzecznie obciążało powoda jako stronę wywodzącą z tego korzystne dla siebie skutki prawne. Co więcej, wiedza powoda w tym zakresie nie pochodziła od niego, lecz miała

zostać przekazana przez G. B. (1). Nie bez znaczenia było również to, iż w analizowanym okresie P. K. nie wzywał pozwanego do opuszczenia nieruchomości czy wydania kluczy, co mogłoby wskazywać na to, iż faktycznie nie doszło do zwrotu przedmiotu umowy i korzystania z niego wbrew woli wynajmującego. Z drugiej natomiast strony zarówno reprezentant pozwanego jak trzech przywołanych przez niego świadków kategorycznie wskazało, że jakakolwiek działalność jak też jakiegokolwiek przedmioty pozwanego nie znajdowały się na przedmiotowej nieruchomości w rzeczonym czasie. Tym samym w ocenie Sądu powód nie wykazał, aby w spornym okresie (listopad 2019 r.) doszło do bezumownego korzystania z nieruchomości.

Prócz powyższego należało również zauważyć, iż o ile w przypadku czynszu, wystarczy proste powołanie się na zapisy umowy i stwierdzenie braku dowodu zapłaty czynszu przez dłużnika, o tyle w przypadku bezumownego korzystania z lokalu, powód nie może po prostu żądać zapłaty takiej samej kwoty, jak umówiony czynsz. W spornym okresie między stronami nie istniał już węzeł obligacyjny, który uprawniałby powoda do takiego postępowania. Poza tym, w stosunkach między przedsiębiorcami nie mają zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2016 r. poz. 1610 ze zm.). Tym samym powoda nie dotyczy przepis art. 18 tej ustawy, który przewiduje, że osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie, a odszkodowanie zasadniczo odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu lub wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie uprawnieni do lokalu socjalnego byłiby obowiązani opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Jedynie na marginesie należało wskazać, iż w przypadku należności z tytułu bezumownego korzystania brak jest podstaw do naliczania podatku od towarów i usług. Zgodnie z treścią ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług opodatkowaniu podatkiem Vat podlega: odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług, eksport towarów, import towarów na terytorium kraju, wewnątrzwspólnotowe nabycie towarów za wynagrodzeniem na terytorium kraju i wewnątrzwspólnotowa dostawa towarów. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie należy do żadnej z wyżej wymienionych kategorii. Takie stanowisko zajął też Wojewódzki Sąd Administracyjny w Gliwicach w wyroku z 06.11.2012 r. (I SA/GI512/12) i Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 10.04.2014 r. (ACA 940/13). Oznacza to, że w przypadku dochodzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy w trybie art. 225 k.c. powód nie może naliczać od kwoty opłaty podatku VAT.

Podsumowując powód nie wykazał aby pozwany z tejże nieruchomości korzystał w czasie objętym sporną fakturą jak również zasadności wysokości rynkowych stawek za bezumowne korzystanie. Konsekwencją powyższego był również brak podstaw do obciążania pozwanego należnościami z tytułu kosztów eksploatacyjnych za miesiące następujące po zakończeniu umowy. Skoro nie korzystał on z nieruchomości to jednocześnie nie mógł doprowadzić do zużycia mediów czy innych opłat wiążących się z tym faktem. Poza tym powód w żaden sposób nie wykazał zasadności wysokości tychże należności.

Sąd nie znalazł również podstaw do tego, by uwzględnić powództwo w zakresie żądanej refaktury za naprawę pieca grzewczego mającej miejsce już po zakończeniu stosunku najmu.

W ocenie Sądu analiza całokształtu zebranego w tym zakresie materiału dowodowego prowadziła do konstatacji, iż brak było wystarczających dowodów na to, iż rzeczona awaria nastąpiła w okresie w jakim pozwany korzystał z nieruchomości. Powyższego nie tylko nie potwierdzał żaden dowód z dokumentów, ale również sam powód w toku przesłuchania podał, iż w okresie najmu nie były mu zgłaszane żadne problemy z piecem. Jest to o tyle istotne, iż w treści pism procesowych jasno podnosił, iż awaria została już zgłoszona na wiosnę 2019 r. Nadto brak było dowodu na to, iż w momencie zakończenia współpracy stron rzeczona usterka nadal istniała, a tylko w takim wypadku możliwym byłoby rozważanie odpowiedzialności pozwanego. Powyższe wskazywało więc na niezasadność roszczeń strony powodowej w tym zakresie.

Jedynie dla porządku należało wskazać, iż kwestie pokrywania przez najemcę kosztów związanych z usterekami przedmiotu umowy została uregulowana w art. 663 k.c. w myśl którego jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga

napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Nadto należało przywołać zapis § 7 umowy stron, zgodnie z którym najemca obowiązany jest dokonywać we własnym zakresie na własny rachunek koszt konserwacji przedmiotu najmu oraz remontów bieżących. Co do zasady więc uznać należało, iż strony nie dokonały modyfikacji ustawowego zakresu obowiązków najemcy. Powyższe jednakże nie wyjaśniały tego, czy awaria pieca mieści się w w/w kategorii i wymagane było przeprowadzenie w tym zakresie wykładni przepisu.

W ocenie Sądu kwestia ogrzewania, a tym samym i pieca, stanowi element przedmiotu najmu bez którego rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku. Wpływa ona na bardzo istotną sferę, którą jest nie tyle komfort termiczny najemcy, ale ogólna możliwość funkcjonowania i podejmowania działalności wewnątrz w sytuacji gdy warunki atmosferyczne nie pozwalają na przeprowadzanie powyższego na zewnątrz. Potwierdzeniem powyższego jest chociażby zapis art. 6b ust. 2 pkt 6 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. 2020, poz. 611), który co prawda nie ma zastosowania w niniejszej sprawie, ale może mieć pomocne znaczenie przy ocenie zakresu przedmiotowego przepisu art. 663 k.c. Zgodnie z przywołanym wyżej przepisem najemcę obciąża naprawa i konserwacja pieców węglowych i akumulacyjnych, łącznie z wymianą zużytych elementów. W świetle powyższego nie ulega więc wątpliwości, iż rzeczony element (piec) został zakwalifikowany do rzeczy, za które w toku umowy odpowiada najemca. Tym samym skoro w przypadku osób fizycznych, niebędących przedsiębiorcami, ustawodawca w taki sposób zakreśla zakres ich obowiązków, to tym bardziej powyższe można przenieść na stosunki pomiędzy profesjonalistami. Oczywiście należy w tym zakresie poczynić założenie, iż dotyczy to wyłącznie napraw i konserwacji, a więc takich zdarzeń, które nie niosą ze sobą konieczność istotnej ingerencji w zakres rzeczy czy też jej wymiany. Mimo jednakże powyższego, z uwagi na brak wykazania, iż do rzeczony awarii doszło w toku umowy, brak było podstaw do przenoszenia rzeczony kosztu na pozwanego.

Podsumowując, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda na podstawie art. art. 659 § 1 k.c. łącznie kwotę 2.036,32 zł tytułem niepokrytej należności z okres wrzesień-październik 2019 r. (pkt I), oddalając dalej idące żądanie jako niewykazane co do zasady oraz wysokości.

O odsetkach od w/w kwot (437,32 zł oraz 1.599,00 zł) Sąd orzekł na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz. U. 2021, poz. 424), przyjmując jak datę początkową ich zasądzenia daty wynikającej z wystawionych faktur VAT, zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c., a więc zgodnie z zasadą odpowiedzialności stron za wynik procesu, przy założeniu, że powód wygrał sprawę w 41%.

Na koszty procesu po stronie powoda w kwocie 1.317,00 złożyły się opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, opłata od pozwu 400,00 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 900,00 zł (§ 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców pranych – Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.), a po stronie pozwanej 917,00 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Biorąc pod uwagę powyższe oraz stopień wygrania sprawy, koszty należne powodowi wyniosły 539,97 zł (1.317,00 x 41%), zaś koszty należne pozwanemu – 541,03 zł (917,00 x 59%). Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanego różnicę tych wartości tj. kwotę 1,06 zł.

Asesor sądowy Przemysław Kociński