

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30. marca 2016 r. (...) Spółka akcyjna z siedzibą w R. (dalej zwana także: (...)) wystąpiła przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej zwana także: (...)) o zapłatę kwoty 21.985,92 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej za opóźnienie od następujących kwot:

- 9.773,90 zł od dnia 16. kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- 338,73 zł od dnia 25. kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- 11.640,79 zł od dnia 12. maja 2015 r. do dnia zapłaty,
- 232,50 zł od dnia 3. czerwca 2015 r. do dnia zapłaty

oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że na mocy umowy sprzedaży lokalu użytkowego, wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki zbywcy, wynikające z zawartej z pozwanym umowy najmu, której przedmiotem było pomieszczenia użytkowe w Centrum Handlowym (...). Strona powodowa podniosła, iż na podstawie łączącej strony umowy najmu, wystawiała na rachunek pozwanej faktury VAT, obejmujące czynsz najmu i inne opłaty z nim związane, które nie zostały przez nią uregulowane (pozew, k. 3-4).

W dniu 22. kwietnia 2016 r., wydany został w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (nakaz zapłaty, sygn. akt IX GNc 1720/16, k. 55). Jego odpis został doręczony stronie pozwanej w dniu 29. czerwca 2016 r. (zwrotne potwierdzenie odbioru, k. 61).

W dniu 11. lipca 2016 r. (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. złożyła sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana zakwestionowała dochodzone roszczenie co do zasady, jak i wysokości. Podniosła, iż powódka nie wykazała należycie dochodzonego roszczenia, natomiast przedłożone przez nią faktury VAT nie świadczą o wysokości należnego zobowiązania, gdyż jego wysokość była uregulowana umową. Wskazała, iż faktury VAT miały wyłącznie znaczenie w zakresie wymagalności świadczenia, bowiem zobowiązanie do zapłaty powstawało dopiero po ich doręczeniu pozwanemu, powód natomiast, w żaden sposób nie wykazała, kiedy załączone do pozwu faktury VAT zostały doręczone pozwanej. Ponadto podniosła, że załączone do pozwu faktury VAT, z uwagi na brak podpisu, nie mogą stanowić dowodu w niniejszej sprawie (sprzeciw od nakazu zapłaty, k. 62-63).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 14. stycznia 2011 roku (...) Park Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (Wynajmujący), właściciel nieruchomości położonej w W., przy ul. (...), zawarła z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (Najemcą) umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 81,90 m², znajdującego się na terenie Galerii Handlowej. Na mocy powyższej umowy Najemca zobowiązał się do zapłaty co miesiąc Czynszu Minimalnego Gwarantowanego w wysokości 1.638,00 EURO za cały lokal od dnia otwarcia, przez kolejne dwanaście miesięcy, następnie 1.883,70 EURO za cały lokal od trzynastego miesiąca do dwudziestego czwartego miesiąca najmu, a po tym okresie, do końca umowy – 2.293,20 EURO. Wysokość powyższego czynszu miała być powiększona o podatek VAT. Kursem wymiany złotego na EURO, mającym zastosowanie do obliczenia czynszu, miał być kurs ogłoszony przez Narodowy Bank Polski, obowiązujący w dniu poprzedzającym dzień wystawienia faktury. Strony uzgodniły jednocześnie, że za okres krótszy od pełnego miesiąca, wysokość czynszu będzie obliczona proporcjonalnie do liczby dni w danym miesiącu. Najemca zobowiązał się do płacenia miesięcznego czynszu wraz z należnymi opłatami

wspólnymi, składkami na imprezy i reklamę oraz podatkami, w tym podatku od towarów i usług, z góry do siódmego dnia każdego miesiąca kalendarzowego i do płacenia wszelkich kwot z tytułu uzupełnienia czynszu. Wysokość kwoty odpowiadającej dodatkowym opłatom, obciążającej Najemcę, miała być fakturowana przez Wynajmującego razem z czynszem. Najemca zobowiązał się ponadto do uiszczania co miesiąc, poza czynszem, trzech odrębnych rodzajów opłat: opłat wspólnych w kwocie 28,57 zł/m² wraz z podatkiem VAT, opłat indywidualnych (zgodnie ze wskazaniem liczników lub rachunków wystawionych przez odpowiednie służby lub Podmiot Zarządzający Centrum) oraz składek na imprezy i reklamy w wysokości 7,63 zł/m² wraz z podatkiem VAT. Wynajmujący zobowiązał się dostarczyć Najemcy niezbędne faktury na co najmniej 3 dni robocze przed umówioną datą płatności. Strony zastrzegły, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa została zawarta do dnia 31. stycznia 2015 r., bez możliwości jej skrócenia (okoliczności bezsporne; umowa najmu, k. 15-37).

W dniu 31. maja 2014 r. spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) Park spółka komandytowa z siedzibą w W. (uprzednio (...) Park spółka z ograniczoną odpowiedzialnością) – Sprzedający, zawarła z (...) Spółką akcyjną z siedzibą w J. (zwaną dalej spółką (...)) – Kupującym, umowę sprzedaży, na podstawie której Kupujący nabył od Sprzedającego nieruchomość położoną w W., przy ul. (...), stanowiącą działkę o numerze ewidencyjnym (...) objętą księgą wieczystą nr (...), na której znajduje się centrum handlowe (...) (okoliczności bezsporne).

Pismem z dnia 31. maja 2014 r. spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) Park spółka komandytowa z siedzibą w W. poinformowała spółkę (...) o zmianie właściciela centrum handlowego (...) w W. na (...) C. Polska. Jednocześnie spółka (...) poinformowała Najemcę, iż Kupujący z mocy prawa wstąpił w prawa i obowiązki Sprzedającego jako wynajmującego, wynikające z umowy najmu zawartej w dniu 14. stycznia 2011 r., w związku z czym wszelkie płatności winny być dokonywane na rachunek bankowy podany na fakturze wystawionej przez Kupującego (okoliczności bezsporne; zawiadomienie, k. 43-43v.).

Aneksem z dnia 12. stycznia 2015 roku strony umowy uzgodniły, iż umowa zostanie zawarta na okres do dnia 31. lipca 2015 r., bez możliwości jej skrócenia. Strony uzgodniły, że w okresie od dnia 1. lutego 2015 r. do dnia 31. lipca 2015 r., Czynsz Minimalny Gwarantowany będzie wynosił 2.702,70 EURO, czyli 33,00 EURO za jeden metr kwadratowy, natomiast wysokość miesięcznych opłat wspólnych, została określona na kwotę 38,00 zł wraz z podatkiem VAT za jeden metr kwadratowy, zaś kwota wydatków miesięcznych na imprezy i reklamę – 8,00 zł wraz z podatkiem VAT za metr kwadratowy (aneks, k. 38-42).

W dniu 18. lutego 2015 roku spółka (...) Spółka akcyjna zmieniła nazwę na (...) Spółka akcyjna (odpis pełny KRS, k. 8-13, zawiadomienie o zmianie nazwy spółki, k. 14).

W związku z zawartą umową najmu spółka (...) wystawiła na rachunek spółki (...) następujące faktury VAT:

- nr (...) w dniu 8. kwietnia 2015 roku, na kwotę 18.135,64 zł brutto, na którą składały się: składka na imprezę i reklamę (805,90 zł brutto), opłaty wspólne (3.828,01 zł brutto) oraz czynsz minimalny (13.501,73 zł brutto, obliczony zgodnie z kursem z dnia 7. kwietnia 2015 r. – 4, (...)), z terminem płatności do dnia 15. kwietnia 2015 roku,
- nr (...) w dniu 17. kwietnia 2015 roku, na kwotę 338,73 zł brutto, na którą składały się: koszty zużycia wody (3,26 zł brutto), koszty odprowadzenia ścieków (4,97 zł brutto), koszt połączeń telefonicznych (4,99 zł brutto), abonament telefoniczny (49,20 zł brutto) oraz koszt zużycia energii elektrycznej (276,31 zł brutto), z terminem płatności do dnia 24. kwietnia 2015 roku,
- nr (...) w dniu 4. maja 2015 roku, na kwotę 18.043,22 zł brutto, na którą składały się: składka na imprezę i reklamę (805,90 zł brutto), opłaty wspólne (3.828,01 zł brutto) oraz czynsz minimalny (13.409,31 zł brutto, obliczony zgodnie z kursem z dnia 30. kwietnia 2015 r. – 4, (...)), z terminem płatności do dnia 11. maja 2015 roku,

- nr (...) w dniu 26. maja 2015 roku, na kwotę 232,50 zł brutto, na którą składały się: koszt połączeń telefonicznych (4,99 zł brutto), abonament telefoniczny (49,20 zł brutto) oraz koszt zużycia energii elektrycznej (178,31 zł brutto), z terminem płatności do dnia 2. czerwca 2016 roku.

(faktury VAT, k. 44-46, 48, wydruk tabeli kursów średnich, k. 80-82, zdjęcia stanu liczników, k. 92-94, 97, rachunki za połączenia telefoniczne, k. 95-96, 98-99).

Faktury VAT były wysłane do Najemcy na pośrednictwem poczty w dniu ich wystawienia. Spółka (...) nigdy nie zgłosiła powodowi nieotrzymania korespondencji (zeznania świadka S. C., k. 111-111v., zeznania świadka L. K., k. 111v.-112).

Pismem z dnia 7. kwietnia 2015 r., doręczonym w dniu 21. kwietnia 2015 r., spółka (...) wezwała spółkę (...) do zapłaty kwoty 37.406,64 zł za najem lokalu w centrum handlowym (...), w terminie 1 miesiąca, od dnia otrzymania pisma, pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym (wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem odbioru, k. 83-86).

W piśmie z dnia 12. maja 2015 r. spółka (...) poinformowała spółkę (...) o rozwiązaniu umowy najmu lokalu użytkowego w trybie natychmiastowym, ze skutkiem na dzień 19. maja 2015 r. Jednocześnie wezwała spółkę (...) do zapłaty wszelkich zaległych kwot, w terminie 7 dni od otrzymania pisma oraz do zdania lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, do dnia 19. maja 2015 r. (rozwiązanie umowy wraz z potwierdzeniem nadania, k. 87-89).

W dniu 20. maja 2015 r. spółka (...) odebrała do spółki (...) lokal nr (...). Podczas zdania lokalu został spinany stan liczników zużycia wody i energii elektrycznej (protokół zdawczo-odbiorczy, k. 90, zeznania świadka L. K., k. 111v.-112).

W dniu 20. maja 2015 r. została wystawiona faktura korygująca, zgodnie z którą faktura VAT nr (...) z dnia 4. maja 2015 r. została pomniejszona o kwotę 6.402,43 zł (faktura korygująca, k. 47).

Pismem z dnia 4. sierpnia 2015 roku spółka (...) wezwała spółkę (...) do zapłaty kwoty 21.985,92 zł z tytułu niezapłaconych faktur VAT, w terminie 3 dni od dnia otrzymania pisma (wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania, k. 49-51).

Stan faktyczny opisany powyżej był w części – wskazanej powyżej - bezsporny między stronami niniejszego postępowania. Podstawę ustaleń stanowiły zatem twierdzenia strony powodowej niezakwestionowane albo wprost przyznane przez pozwanego, a zatem dotyczące faktów bezspornych.

Przedstawiony powyżej stan faktyczny Sąd ustalił ponadto na podstawie powołanych przy odpowiednich partiach ustaleń dowodów: dokumentów prywatnych. Na poparcie swoich twierdzeń powód przedstawił wymienione wyżej kserokopie i wydruki dokumentów, które Sąd uczynił podstawą dokonanych ustaleń we wskazanym wyżej zakresie. Strony nie kwestionowały wiarygodności załączonych do pism procesowych odpisów dokumentów prywatnych, Sąd zaś nie znalazł jakichkolwiek podstaw, by czynić to z urzędu.

Okoliczności związane ze sposobem rozliczania się przez strony oraz niezgłaszaniem przez pozwanego fakt nie doręczenia mu faktur VAT Sąd ustalił na podstawie zeznań świadków S. C. oraz L. K.. Zeznaniami tym Sąd dał wiarę w całości, gdyż były one spójne, logiczne i znajdowały odzwierciedlenie w pozostałym materialnym dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron z uwagi na niewykonanie przez niego zobowiązania do uzupełnienia wniosku dowodowego przez wskazanie jego tezy dowodowej - okoliczności faktycznych, które strona chciała za pomocą zgłoszonego dowodu wykazać. Okoliczności takiej z pewnością nie stanowi "istnienie podstawy roszczenia". Gdy zaś chodzi o drugą ze wskazanych w tezie wniosku okoliczności, tj. "faktyczną wysokość roszczenia" to wniosek w tym zakresie podlegał oddaleniu jako dotyczący okoliczności dostatecznie wyjaśnionych. Okoliczności, na które miałyby zostać przesłuchane strony, zostały wykazane przez powoda za pomocą dokumentów złożonych do akt sprawy. Treści tych dokumentów i ich wiarygodności, strona

pozwana nie podważała w tym postępowaniu, wobec czego brak było podstaw do przeprowadzenia subsydiarnego w swym charakterze dowodu z przesłuchania stron, skoro nie pozostały okoliczności niewyjaśnione za pomocą innego materiału dowodowego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i jako takie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że strona pozwana nie kwestionowała legitymacji procesowej czynnej w niniejszym postępowaniu, wobec czego Sąd nie weryfikował tej kwestii, uznając, że jest to okoliczność przyznana przez drugą stronę (art. 230 k.p.c.) i jako taka nie wymaga dowodzenia.

Powódka swoje roszczenie wywodziła z łączącej ją z pozwaną umowy najmu lokalu użytkowego. 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. Umowa najmu ma charakter konsensualny, odpłatny, dwustronnie zobowiązujący i wzajemny. Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu. Po stronie najemcy powstaje zatem jednocześnie uprawnienie do korzystania z rzeczy, jak i obowiązek zapłaty czynszu. W konsekwencji, najemca jest zarówno wierzycielem, jak i dłużnikiem wynajmującego. W myśl art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. W niniejszej sprawie najemca, czyli pozwana zobowiązała się do uiszczania czynszu oraz opłat eksploatacyjnych przez okres trwania umowy, co w toku procesu nie zostało przez nią zakwestionowane.

Pozwana nie kwestionowała zawarcia z powódką umowy najmu o treści przedstawionej w pozwie oraz okresu związania stron umową. Pozwana kwestionowała natomiast roszczenie powoda w zakresie należności z tytułu czynszu najmu i innych opłat, w wysokości wskazanej w fakturach VAT, podnosząc, iż stawki czynszu najmu oraz innych opłat regulowała umowa, zaś termin ich wymagalności zależał od daty otrzymania przez pozwaną faktury VAT.

Zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu, wynikającym z przepisu art. 6 k.c. oraz stanowiącego jego odpowiednik procesowy art. 232 k.p.c., powód winien udowodnić okoliczność wykonania umowy i wysokości dochodzonego roszczenia, natomiast pozwany winien udowodnić okoliczność braku zasadności dochodzonego roszczenia, skoro z faktu tego wywodzi skutki prawne. W ocenie Sądu strona powodowa sprostowała ciężącemu na niej obowiązkowi wykazania, że wykonała umowę najmu, tj. udostępniła pozwanej lokal użytkowy w centrum handlowym (...) oraz wykazała podstawę należnego jej wynagrodzenia, co potwierdzają przedłożone do akt sprawy dokumenty w postaci: umowy najmu wraz z aneksem, faktur VAT oraz stanów liczników za zużycie wody i energii elektrycznej, a także rachunków za połączenia telefoniczne. W tym miejscu wymaga zaznaczenia, że strona pozwana nie kwestionowała stanów liczników i wysokości rachunków za połączenia telefoniczne, na podstawie których zostały wystawione faktury VAT załączone do pozwu. Pozwana nie kwestionowała także jakości usług świadczonych przez stronę powodową, zatem niewątpliwie zaktualizował się obowiązek zapłaty wynagrodzenia powodowi za najem lokalu użytkowego.

Zgodnie z dokonаныmi ustaleniami w umowie, a następnie w aneksie z dnia 12. stycznia 2015 r., pozwany, w okresie od dnia 1. lutego 2015 r. do dnia 31. lipca 2015 r., zobowiązał się do zapłaty miesięcznego wynagrodzenia tytułem Czynszu Minimalnego Gwarantowanego w wysokości 2.702,70 EURO wraz z podatkiem VAT, tj. 33,00 EURO wraz z podatkiem VAT ze metr kwadratowy oraz innych opłat miesięcznych, w tym opłat wspólnych w wysokości 38,00 zł wraz z podatkiem VAT za jeden metr kwadratowy i opłat na imprezy i reklamę w wysokości 8,00 zł wraz z podatkiem VAT za jeden metr kwadratowy. Pozwany zobowiązał się także do uiszczania co miesiąc opłat indywidualnych, tj. opłat za media, na co składały się wszystkie abonamenty na media oraz własne zużycie mediów, m. in. wody, energii elektrycznej, gazu, usług telefonicznych, zgodnie ze wskazaniem liczników lub rachunków, jak również wszelkie obciążające go podatki. Czynsz najmu, jak i inne opłaty związane z najmem lokalu użytkowego, miały być płatne przez pozwanego na podstawie wystawionych faktur VAT. Wymaga podkreślenia, że sama faktura, będąca rachunkiem, nie jest dowodem zawarcia umowy czy też jej wykonania przez wystawcę. Ma ona, jako dokument księgowy, umożliwić dłużnikowi spełnienie świadczenia pieniężnego. Zgodzić się w tym miejscu należy z pozwanym,

że nie można zakwalifikować ich jako dokumentów prywatnych, w rozumieniu art. 245 k.p.c., gdyż nie zawierają podpisu osoby, która je wystawiła. Podlegać będą zatem ocenie jako „inny środek dowodowy” w rozumieniu art. 309 k.p.c. Przedstawione zatem przez stronę powodową faktury VAT mają jedynie charakter pomocniczy, albowiem należy traktować je tylko jako potwierdzenie ustaleń dokonanych pomiędzy stronami w umowie. W niniejszej sprawie, w aneksie do umowy, strony ustaliły wysokość należnego, miesięcznego czynszu najmu na kwotę 33,00 EURO wraz z podatkiem VAT za metr kwadratowy. Z treści umowy wynika natomiast, że kursem wymiany złotego na EURO, mającym zastosowanie do obliczenia Czynszu Minimalnego Gwarantowanego, będzie kurs ogłoszony przez Narodowy Bank Polski, obowiązujący w dniu poprzedzającym dzień wystawienia faktury. Jak wynika z załączonych przez powoda wydruków tabel kursów średnich ogłoszonych przez Narodowy Bank Polski, według stanu na dzień 7. kwietnia 2015 r., a zatem dzień poprzedzający wystawienie faktury VAT nr (...), kurs EURO wynosił 4, (...), zatem czynsz najmu lokalu użytkowego za miesiąc kwiecień 2015 r. wynosił 13.501,73 zł brutto (33,00 EURO x 4, (...) 81,90 m² + podatek VAT 23%). Z kolei czynsz najmu lokalu za miesiąc maj 2015 r. został obliczony według ostatniego opublikowanego przez Narodowy Bank Polski średniego kursu przed dniem wystawiania faktury VAT nr (...), tj. według kursu z dnia 30. kwietnia 2015 r. – 4, (...). Tym samym czynsz najmu lokalu użytkowego za miesiąc maj 2015 r. wynosił 13.409,31 zł brutto (33,00 EURO x 4, (...) 81,90 m² + podatek VAT 23%). Wobec jednak faktu rozwiązania umowy najmu ze skutkiem na dzień 19. maja 2015 r., czynsz najmu, zgodnie z zapisem umowy (art. 5.1.1), uległ proporcjonalnemu zmniejszeniu o liczbę dni, w których umowa najmu już nie obowiązywała (11 dni), czyli o kwotę 4.758,14 zł (13.409,31 zł/31 dni x 11 dni). Tym samym należny czynsz najmu za miesiąc maj 2015 r. wynosił 8.651,17 zł (13.409,31 zł – 4.758,14 zł). Z kolei opłaty wspólne, które pozwany miał obowiązek uiszczać na rzecz powoda co miesiąc, zostały oznaczone na kwotę 38,00 zł wraz z podatkiem VAT za jeden metr kwadratowy. Tym samym uznać należy, że należność z tytułu opłat wspólnych, za miesiąc kwiecień 2015 r. wynosiła 3.828,01 zł brutto (38 zł x 81,90 m² + 23%). Jeśli zaś chodzi o miesiąc maj, to kwota ta, po jej proporcjonalnym zmniejszeniu, wynosiła 2.469,68 zł brutto. Składki na imprezy i reklamę wynosiły 8,00 zł za metr kwadratowy wraz z podatkiem VAT, zatem za miesiąc kwiecień 2015 r. należna składka wynosiła 805,90 zł brutto (8 zł x 81,90 m² + 23%), natomiast za miesiąc maj 2015 r. – 519,94 zł brutto. Jeśli zaś chodzi o opłaty indywidualne, które pozwany był obowiązany uiszczać na rzecz powoda, to były one wyliczane na podstawie stanu liczników zużycia wody i energii elektrycznej, a także na podstawie rachunków za połączenia telefoniczne, wykonane z lokalu pozwanego. Strona pozwana nie kwestionowała stanu zużycia mediów, jak również opłat z tytułu abonamentu telefonicznego i kosztów wykonanych połączeń telefonicznych. Tym samym uznać należy, że strona powodowa dokonała ich prawidłowego wyliczenia. Za miesiąc kwiecień 2015 r. wynosiły one 338,73 zł brutto, natomiast za miesiąc maj 2015 r. – 232,50 zł brutto.

Powyższe kwoty, wyliczone przez powoda zgodnie z ustaleniami dokonanymi przez strony w umowie oraz aneksie z dnia 12. stycznia 2015 r., znajdują odzwierciedlenie w wystawionych przez niego fakturach VAT. Te dokumenty księgowe, jak wynika z zeznań świadków, były wysyłane do pozwanego, za pośrednictwem poczty, w dniu ich wystawienia. Jednocześnie z zeznań świadków wynika, iż pozwany nigdy nie zgłaszał faktu nie otrzymania wystawionych faktur VAT. Strona pozwana, na żadnym etapie postępowania, nie kwestionowała także stawek czynszu najmu oraz innych opłat eksploatacyjnych, ustalonych przez strony w umowie, a następnie zmienionych aneksem z dnia 12. stycznia 2015 r. Tym samym uznać należy, że skoro pozwany przyjął faktury VAT i nie zwrócił ich powodowi, jak również nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do treści wystawionych dokumentów, to należy uznać, że pozwany uznał za prawidłowy stan rozliczeń pomiędzy stronami. Tym samym uznać należy, że po stronie pozwanego zaktualizował się obowiązek uiszczenia wynagrodzenia z tytułu umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 14. stycznia 2011 r., zgodnie z wystawionymi przez powoda fakturami VAT.

Nie zasługuje na uwzględnienie także zarzut pozwanego w zakresie nie wykazania przez powoda terminu wymagalności dochodzonego roszczenia. Pozwany w sprzecznie od nakazu zapłaty podniósł bowiem, iż spełnienie świadczenia, na podstawie faktur VAT miało nastąpić dopiero po ich doręczeniu, powód zaś nie wykazał terminu doręczenia tych faktur VAT. W ocenie Sądu zarzuty pozwanego co do terminu płatności poszczególnych faktur VAT uznać należy za chybione. Doręczenie faktur VAT jest irrelevantne, gdy chodzi o termin zapłaty, w przypadku ustalenia tego terminu przez strony w umowie. Podkreślenia wymaga, że doręczenie pozwanemu faktur VAT nie warunkowało wymagalności roszczeń dochodzonych pozwem, gdyż były to roszczenia terminowe. Roszczenia terminowe stają się

wymagalne z dniem, w którym upływa termin płatności. Wymagalność roszczenia może wynikać, jak w niniejszym przypadku z treści czynności prawnej (umowy). Jak już wskazano, faktura VAT jest dokumentem księgowym, potwierdzającym dokonane przez strony ustalenia i umożliwiającym stronie spełnienie świadczenia wzajemnego. Termin płatności czynszu i pozostałych opłat eksploatacyjnych nie był w okolicznościach sprawy uzależniony od doręczenia tego dokumentu. Taki termin wynikał bowiem z zawartej przez strony umowy. Z jej treści wyraźnie wynika, że czynsz najmu, jak również wszelkie inne opłaty, będą płatne z góry, do siódmego dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Faktem jest, że strona powodowa przyjęła na siebie obowiązek doręczenia faktur stronie pozwanej z wyprzedzeniem 3 dniowym, przed nadejściem terminu zapłaty, jednakże strony nie obwarowały tego obowiązku jakimkolwiek rygorem, w szczególności takim, który wpływałby na przesunięcie terminu zapłaty. Wskazać również należy, iż strony ustaliły, że wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Stosownie do art. 76 k.c. jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Rygor nałożony na strony w umowie oznacza bowiem, że niezachowanie tej formy, między innymi w drodze ustnej modyfikacji treści umowy spowoduje nieważność z mocy prawa takiej czynności, czyli stan, iż zmiana umowy nie dojdzie do skutku. Tym samym to na pozwanym spoczywał ciężar dowodu, iż stronu umowy uzgodniły, inny niż wskazany w umowie termin płatności. Strona pozwana natomiast, mimo ciężącego na niej obowiązku z art. 6 k.c., nie podjęła żadnej inicjatywy dowodowej w tym zakresie. Tym samym uznać należało twierdzenia pozwanej za nieudowodnione i gołosłowne.

Wobec powyższego, Sąd na podstawie art. 659 § 1 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę w łącznej wysokości 21.985,92 zł tytułem zaległego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych.

O obowiązku zapłaty odsetek ustawowych od poszczególnych faktur VAT Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, na podstawie art. 481 k.c. Data początkowa, od której powódka domagała się zapłaty odsetek, stanowi dzień następny po dniu płatności, wskazanym w poszczególnych fakturach VAT.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22. października 2015 r., w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz. 1804). Na kwotę zasądzoną od pozwanej składa się wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym w kwocie 4.800,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 34,00 zł oraz opłata od pozwu w kwocie 1.100,00 zł.

Biorąc pod uwagę wszystkie powołane wyżej okoliczności, Sąd na podstawie wskazanych w uzasadnieniu przepisów orzekł jak w wyroku.

SSR Aleksandra Zielińska-Ośk

Z/ odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.