

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 września 2013 r. (...) sp. z o.o. w B. wniósł o zasądzenie od Izby (...) w Polsce w W. (dawniej: Izba (...) w Polsce w W.) kwoty 22.351,15 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od enumeratywnie wskazanych kwot i okresów oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż dochodzi od pozwanego zapłaty czynszu najmu lokalu użytkowego za okres od lutego 2013 r. do maja 2013 r., opłat za zużycie energii elektrycznej w miesiącu maju 2013 r. i czerwcu 2013 r. oraz należności z tytułu bezumownego korzystaniu. Jednocześnie powód wskazał, że podstawą prawną przysługującego mu roszczenia jest umowa najmu lokalu użytkowego zawarta pomiędzy pozwanym, a (...) sp. z o.o. w W., w który to stosunek najmu powód wstąpił w związku z zawartą przez niego z (...) sp. z o.o. w W. umową sprzedaży nieruchomości (pozew k. 3-6).

Wobec tego, iż przytoczone w pozwie okoliczności nie wzbudzały wątpliwości, co do zgodności z prawdziwym stanem rzeczy, Sąd w dniu 25 września 2013 r., wydał nakaz zapłaty w sprawie o sygn. akt XVI GNc 5878/13, w którym uwzględnił powództwo w całości (nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 62).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w całości oraz wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przypisanych. Argumentując swoje stanowisko wskazał, że umowa najmu lokalu z dnia 7 listopada 2012 r. jest nieważna, ponieważ osoba, która ją podpisała w imieniu pozwanego nie była do tego upoważniona. Ponadto podniósł zarzut naruszenia art. 678 k.c., wynikający z braku poinformowania najemcy o przejściu praw do nieruchomości. Dodatkowo, zakwestionował podstawę stawki za najem lokalu i wskazał na niewłaściwe jej naliczenie w związku z obciążeniem pozwanego dwukrotnością należności z tytułu zajmowania pomieszczeń, jednocześnie zarzucając nie udowodnienie zajmowania pomieszczeń przez pozwanego po dniu rozwiązania umowy. Zakwestionował również to, że akceptował wartość i podstawę wystawianych na jego rzecz faktur VAT. Ponadto, zakwestionował zasadność wystawienia przez powoda noty obciążeniowej, twierdząc, że nie jest prawdą, że po dniu 1 czerwca 2013r. pozwany korzystał z najmowanych pomieszczeń. Jego stanowisko oparło się również o stwierdzenie, że powód ograniczał stronie pozwanej dostęp do najmowanego lokalu (sprzeciw k. 74-76).

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie, szczegółowo odnosząc się do zgłoszonych przez pozwanego zarzutów (odpowieź na sprzeciw k. 155-159).

Na rozprawie w dniu 25 listopada 2014 r., poprzedzającej ogłoszenie wyroku, stawili się pełnomocnicy stron wnosząc i wywodząc jak dotychczas (protokół rozprawy k. 220-222).

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 7 listopada 2012 r. (...) sp. z o.o. w W. zawarł z Izbą (...) w Polsce w W. (dalej: Izba (...); Najemca) umowę najmu lokalu użytkowego położonego w W., przy ul. (...), o łącznej powierzchni 50 m². Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Strony uzgodniły, że z tytułu zawartej umowy Najemca będzie uiszczał miesięczny czynsz najmu w wysokości 2.600 złotych powiększony o należny podstawek od towarów i usług. Wysokość czynszu miała być uaktualniana i waloryzowana poprzez indeksację o średnioroczny wskaźnik cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, począwszy od roku 2013 r. Indeksacja miała następować automatycznie i niewymagana była zmiana przedmiotowej umowy. Dodatkowo ustalono, iż Najemca będzie płacić miesięcznie stosowną opłatę eksploatacyjną za każdy m² wynajmowanego lokalu, która na dzień podpisania umowy wynosiła kwotę 19 złotych, tytułem pokrycia kosztów dodatkowych, powiększoną o należny podatek od towarów i usług. Czynsz i opłaty eksploatacyjne miały być płatne z góry, na podstawie faktur VAT, w ciągu 7 dni roboczych licząc od dnia otrzymania faktury. Zgodnie z zapisem § 3 ust. 5 umowy Izba (...) została obciążona także kosztami energii

elektrycznej, które miały być płatne na podstawie wystawionych faktur VAT, według wskazań lokalnego podlicznika (dowód: umowa najmu k. 21-29).

Strony ustaliły trzymiesięczny okres wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu, w którym dokonano wypowiedzenia. W innym trybie wypowiedzenie umowy mogło nastąpić jedynie w przypadkach określonych w § 6 ust. 2 umowy. Do okoliczności tych strony zaliczyła m. in. zwłokę Najemcy z zapłatą czynszu za więcej niż dwa miesiące (§ 6 umowy).

W umowie przewidziano także, że w razie używania przedmiotu najmu przez Najemcę bez tytułu prawnego po jej rozwiązaniu, Izba (...) zapłaci stronie Wynajmującej (do czasu faktycznego zwolnienia przedmiotu najmu) czynsz w wysokości dwukrotnej stawki czynszu oraz opłaty eksploatacyjne, przypadające za ostatni miesiąc trwania umowy (§ 9 ust. 5 umowy).

Wszelkie zmiany czy uzupełnienia umowy wymagały uzgodnienia w formie pisemnej i podpisania ich przez przedstawicieli obu stron, pod rygorem ich nieważności (§ 11 ust. 2 umowy).

Następnie w dniu 29 stycznia 2013 r. (...) sp. z o.o. w B. (dalej: (...) M. – Ryżowa; Wynajmujący) zawarła z (...) sp. z o.o. w W. umowę sprzedaży nieruchomości i tym samym wstąpił w umowę najmu z dnia 7 listopada 2012 r. Izba (...) została poinformowana przez (...) sp. z o.o. w W. o zawarciu umowy sprzedaży oraz wstąpieniu nowego podmiotu w miejscu Wynajmującego (dowód: akt notarialny z dnia 29 stycznia 2013 r. k. 30-45; zeznania świadka M. D. k. 187-188; zeznania powoda K. Ż. (1) k. 220-221).

Mając powyższe na względzie (...) M. – Ryżowa wystawił na rzecz Izby (...) następujące faktury VAT:

- w dniu 1 lutego 2013 r. fakturę VAT nr (...)–luty na kwotę 4.612,50 złotych, z terminem płatności na dzień 5 lutego 2013 r.;

- w dniu 1 marca 2013 r. fakturę VAT nr (...)–marzec na kwotę 4.612,50 złotych, z terminem płatności na dzień 5 marca 2013 r. (dowód: faktury VAT k. 46-47).

Należności czynszowe z tytułu w/w faktur VAT nie zostały uregulowane, w związku z czym pismem z dnia 20 marca 2013 r. Izba (...) została wezwana do zapłaty łącznej kwoty 9.225 złotych w nieprzekraczalnym terminie do dnia 3 kwietnia 2013 r. Pismo zostało doręczone w dniu 25 marca 2013 r. (dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 20 marca 2013 r. wraz z potwierdzeniem odbioru k. 53-55).

Wobec braku reakcji, (...) M. – Ryżowa pismem z dnia 17 kwietnia 2013 r. rozwiązała umowę najmu z dnia 7 listopada 2012 r., z 1-miesięcznym okresem wypowiedzenia, z uwagi na zwłokę Najemcy z zapłatą należności czynszowych za okres przekraczający 2 miesiące. Wskazano, że umowa najmu zostanie rozwiązana ze skutkiem na dzień 31 maja 2013 r. Jednocześnie zaznaczono, iż w przypadku dokonania wymaganych płatności, umowa zostanie rozwiązana ze skutkiem na dzień 31 lipca 2013 r. Pismo zostało odebrane w dniu 18 kwietnia 2013 r. W międzyczasie zostały wystawione kolejne faktury VAT z tytułu należności czynszowych, opłat za miejsce parkingowe oraz opłat za energię elektryczną, a dokładnie:

- w dniu 2 kwietnia 2013 r. faktura VAT nr (...)–kwiecień, na kwotę 4.612,50 złotych, z terminem płatności na dzień 6 kwietnia 2013 r.;

- w dniu 2 maja 2013 r. faktura VAT nr (...)–maj, na kwotę 4.612,50 złotych, z terminem płatności na dzień 6 maja 2013 r.

- w dniu 20 maja 2013 r. faktura VAT nr (...)–maj, na kwotę 349,29 złotych, z terminem płatności na dzień 24 maja 2013 r.;

- w dniu 11 czerwca 2013 r. faktura VAT nr (...) -czerwiec, na kwotę 125,26 złotych, z terminem płatności na dzień 15 czerwca 2013 r.;

- w dniu 18 lipca 2013 r. faktura VAT nr (...) -lipiec, na kwotę 19,93 złotych, z terminem płatności na dzień 22 lipca 2013 r. Faktury VAT – oprócz dokumentu o nr (...) -lipiec - zostały doręczone Izbie (...) osobiście przez pracownika spółki (...), M. D.. Faktury VAT zostały dostarczone w przeciągu jednego, góra dwóch dni od dnia ich wystawienia. Natomiast faktura VAT nr (...) -lipiec została dostarczona za pośrednictwem poczty w dniu 23 lipca 2013 r. (dowód: pismo z dnia 17 kwietnia 2013 r. k. 56; faktury VAT k. 48-52; zeznania świadka M. D. k. 187-188; potwierdzenie nadania wraz z potwierdzeniem odbioru k. 196-197; zeznania reprezentanta powoda K. Ż. (1) k. 220-221).

Po wypowiedzeniu umowy najmu Izba (...) nadal korzystała z lokalu przy ul. (...) w W.. Strony prowadziły rozmowy, których przedmiotem był ostateczny termin opuszczenia najmowanych pomieszczeń. Izba (...) wskazywała, że opuszczanie lokalu do dnia 31 maja 2013 r. jest niemożliwe. Jednocześnie zaproponowała termin połowy czerwca 2013 r. P. nie została zaakceptowana przez stronę Wynajmującą. Najemca opuścił lokalu przy ul. (...) w połowie czerwca 2013 r. (dowód: korespondencja e-mail k. 57-58; zeznania świadka M. D. k. 187-188).

W dniu 14 czerwca 2013 r. została wystawiona nota obciążeniowa nr 01/06/2013 z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przy ul. (...) w W., za okres od dnia 1 czerwca 2013 r. do dnia 14 czerwca 2013 r., na łączną kwotę 3.406,67 złotych. Zapłata miała nastąpić w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma (dowód: nota obciążeniowa k. 59).

Wobec braku reakcji po stronie Izby (...), (...) M. – Ryżowa wystąpiła z żądaniem zasądzenia dochodzonej kwoty na drogę sądową (pозew k. 3-6).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dokumentów złożonych do akt jak również w oparciu o niesporne, bowiem wyraźnie, bądź milcząco przyznane twierdzenia stron, które nie budziły wątpliwości, co do ich zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy. Autentyczność złożonych do akt sprawy dokumentów nie była kwestionowana a jednocześnie żadna ze stron procesu nie żądała złożenia ich oryginałów. Aczkolwiek dokumenty te w większości stanowiły dokumenty prywatne w rozumieniu art. 245 k.p.c., to stosowanie do treści art. 233 k.p.c. Sąd, dokonując ich oceny w ramach swobodnej oceny dowodów uznał je za wiarygodne i przydatne dla ustalenia faktycznego a w konsekwencji, poczynił na ich podstawie ustalenia faktyczne. Materialna moc dowodowa dokumentu prywatnego zależy bowiem od jego treści merytorycznej. O materialnej mocy dowodowej dokumentów prywatnych rozstrzyga sąd zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów (por. art. 233 k.p.c.; K. Knoppek: Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 września 1985 roku, sygn. akt IV PR 200/85, PiP 1988, nr 5). Sąd, dokonując ich oceny w ramach swobodnej oceny dowodów uznał je za wiarygodne i przydatne dla ustalenia faktycznego.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom świadka M. D. (k. 187-188), albowiem zostały one złożone w sposób szczerzy, bez woli zatajania czegokolwiek czy prezentowania okoliczności faktycznych w sposób nieobiektywny. Ponadto były spójne i logiczne oraz znajdowały oparcie w dokumentach przyjętych za podstawę dokonanych ustaleń faktycznych. Zeznania te były dla Sądu znaczące z uwagi na fakt, iż świadek jako pracownik strony powodowej zajmował się dostarczaniem stronie pozwanej faktur VAT. Jak wskazał zazwyczaj dokumenty przekazywał J. B. albo pani o imieniu I.. Świadek w swoich zeznaniach przyznał, że pracownicy Izby (...), wbrew stanowisku pozwanego, korzystali z lokalu przy ul. (...), co było odnotowywane w książce obiektu przy pobieraniu kluczy. Z przedmiotowego lokalu korzystali do połowy czerwca 2013 r. Wiedza świadek wynikała z rozmów przeprowadzonych z J. B., który tłumaczył się trudnościami ze znalezieniem nowego lokum, jak również z faktu, że to świadek dokonywał odbioru lokalu. Świadek potwierdził także, że do rozwiązania umowy z pozwanym doszło wskutek zaległości z płatnościami. Osobiście doręczał wezwanie do zapłaty jak i samo pismo stanowiące rozwiązanie umowy najmu.

W sprawie został przeprowadzony również dowód z przesłuchania stron. Jednak z powodu subiektywnego stosunku stron do sprawy dowód z przesłuchania stron miał w ocenie Sądu znaczenie uzupełniające. O ile zeznania reprezentanta strony powodowej K. Ż. (2) (k. 220-221) były spójne i kompatybilne z zeznaniami świadka M. D., o tyle zeznania strony pozwanej – P. S. (k. 221-22) nie wniosły niczego nowego do sprawy. Jego wiedza opierała się

wyłącznie na dokumentacji przesłanej przez stronę powodową. Nie był on pracownikiem pozwanego w czasie kiedy była zawierana umowa najmu. Funkcję dyrektora generalnego załączał pełnić od dnia 30 kwietnia 2014 r., natomiast sprawa dotyczy należności z lat 2012-2013.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego powództwo podlegało uwzględnieniu w części, tj. w zakresie kwoty 22.331,22 złotych.

Zgodnie z treścią 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, który w myśl przepisu art. 659 § 2 k.c., może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Umowa najmu zaliczana jest do grupy umów, których celem jest umożliwienie podmiotom prawa cywilnego korzystania z rzeczy lub z praw (por. J. Panowicz-Lipska (w:) System Prawa Prywatnego, tom 8, Warszawa 2004, s. 17-22). Podstawowym obowiązkiem wynajmującego jest wydanie przedmiotu najmu celem umożliwienia korzystania z niego przez najemcę, a obowiązkiem najemcy jest zapłata określonego w umowie czynszu. Umowa najmu jest także umową wzajemną, której cechą charakterystyczną jest to, iż świadczenie jednej ze stron ma być ekwiwalentem świadczenia drugiej. Można zauważyć, że świadczenie wynajmującego ma charakter trwały, gdyż polega na trwałym zachowaniu się wynajmującego przez cały okres najmu. Natomiast świadczenie najemcy ma, co do zasady charakter okresowy, chyba że czynsz jest płatny jednorazowo za cały okres najmu. Podstawowym obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu. Stosownie do art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Mając na uwadze obowiązującą zasadę swobody umów – art. 3531 k.c. – należy wskazać, iż oprócz obowiązku uiszczania czynszu strony mogą w umowie najmu nałożyć na najemcę dalsze obowiązki, np. uiszczanie opłat związanych z korzystaniem z przedmiotu najmu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 2.4.1996 r., I ACr 133/96, OSA 1998, Nr 9, poz. 37), wykonanie remontu lub innych czynności przystosowujących przedmiot najmu do potrzeb najemcy. W umowie najmu można również ustalić zasady ponoszenia świadczeń publicznoprawnych, tj. podatków i innych danin publicznych (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 13.5.2003 r., sygn. akt I ACa 204/03, OSA 2004, Nr 8, poz. 22).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy zważyć, iż powód (następca (...) sp. z o.o.) dopełnił swoich obowiązków wynikających z zawartej umowy najmu udostępniając stronie pozwanej lokal na prowadzenie działalności gospodarczej znajdujący się w W. przy ul. (...). Strona pozwana była natomiast zobowiązana do uiszczania czynszu najmu oraz opłat za świadczenia dodatkowe - energię, miejsce parkingowe wynikających z wystawianych przez powoda faktur VAT. Jak wynika z przeprowadzonego postępowania dowodowego - pozwany, nie dokonywał płatności zarówno czynszu najmu jak i za świadczenia dodatkowe. Wskutek opóźnienia w dokonywaniu płatności powodowa spółka zgodnie z § 6 ust. 2 umowy najmu z dnia 7 listopada 2012 r. wypowiedziała łączącą strony umowę najmu. Z uwagi na fakt, iż strona pozwana nadal korzystała z lokalu, powód naliczał opłaty czynszowe oraz opłaty eksploatacyjne zgodnie z treścią § 9 ust 5 umowy.

Odpierając zasadność zgłoszonego roszczenia, pozwany podniósł następujące zarzuty: brak umocowania do reprezentowania pozwanego przez dyrektora zarządu, brak powiadomienia pozwanego o przelewie wierzytelności, brak korzystania z pomieszczeń po dniu 1 czerwca 2013 r., ograniczenia dostępu do lokalu, niewłaściwej wysokości opłat za korzystanie z lokalu oraz nie zaakceptowania wartości i podstawy wystawionych faktur VAT.

Argumentację strony pozwanej Sąd uznał za nieskuteczną z przyczyn podanych poniżej.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu braku umocowania do reprezentowania strony pozwanej przez M. G. (dyrektora generalnego) wyjaśnić należy że umowa najmu została zawarta przez jedyne w tym czasie członka zarządu Izby (...). Okoliczność ta wynika z pełnego odpisu z KRS strony pozwanej. Zresztą strony przystąpiły do wykonywania przedmiotowej umowy. Lokal przy ul. (...) został przekazany a pracownicy Izby (...) korzystali z niego. Ponadto, podkreślić trzeba, że pozwany, aż do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty, nie negował istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego wynikającego z umowy najmu, jak również obowiązku zapłaty czynszu i opłat dodatkowych. Wprawdzie w treści sprzeciwu od nakazu pozwany zgłosił zarzut ograniczenia dostępu do

lokalu jak również nie korzystania z niego po dniu 1 czerwca 2013 r., ale dla Sądu były to zarzuty wykreowane wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania. Strona pozwana nie wskazała nawet na czym rzekome ograniczenie dostępu miało polegać i czym się przejawiać. Zresztą okoliczność ta została zaprzeczona przez stronę powodową. Natomiast nie mogło ująć uwadze Sądu, że z załączonej korespondencji e-mail jednoznacznie wynikało, że strona pozwana zajmowała pomieszczenia przy ul. (...) i mimo wystosowania do niej oświadczenia o wypowiedzeniu umowy nie opuściła zajmowanego lokalu w wyznaczonym jej terminie. Treść tychże wiadomości wskazuje, że pojawiły się problemy ze znalezieniem nowego lokalu i w związku z tym pozwany zwracał się do powoda o prolongatę terminu opuszczenia lokalu do połowy czerwca 2013 r. Zatem bezsprzecznie po dniu 1 czerwca 2013 r. przebywał jeszcze w lokalu będącym przedmiotem umowy najmu. Wbrew zarzutom pozwanego, fakt przebywania w najmowanym lokalu do połowy czerwca 2013 r. został potwierdzony w zeznaniach świadka M. D. jak również reprezentanta strony powodowej oraz dołączonej korespondencji w postaci wiadomości e-mail. Okoliczność ta nie budziła wątpliwości Sądu.

W tym miejscu należy wskazać, że w zgodnie z § 9 ust. 5 umowy najmu, w przypadku używania przedmiotu najmu przez Najemcę bez tytułu prawnego po rozwiązaniu umowy, był on zobowiązany do regulowania czynszu w wysokości dwukrotnej stawki czynszowej oraz opłaty eksploatacyjnej, przypadających za ostatni miesiąc trwania umowy, aż do faktycznego zwolnienia pomieszczeń. Jednocześnie strona powodowa przedłożyła notę obciążeniową wystawioną w dniu 14 czerwca 2013 r. opiewająca na wysokość czynszu i opłat dodatkowych (w wysokości określonej umową stron), które to należności pozwany zobowiązany był płacić zgodnie z ustaleniami poczynionymi w umowie najmu. Z kolei wysokość czynszu i opłat za korzystanie z lokalu ujęta na wcześniej wystawionych fakturach VAT, naliczana była zgodnie z § 3 oraz § 4 umowy. Stąd też zarzut pozwanego odnośnie braku podstaw i niewłaściwego naliczenia stawki za najem uznać należało za niezasadny.

Abstrahując od powyższego zasadnym wydaje się stwierdzenie, że skoro pozwany kwestionował wartość i podstawy wystawienia spornych faktur VAT winien był dokumenty te odesłać bez ich akceptacji i księgowania. Nie uczynił tego, a zarówno część faktur VAT jak i nota obciążeniowa z dnia 14 czerwca 2013 r. zostały przyjęte i podpisane przez ówczesnego reprezentanta strony pozwanej – J. B.. Wniosek taki Sąd wyprowadził z faktu, iż mimo wyraźnego zarządzenia pozwany nie przedłożył ksiąg podatkowych tj. ewidencji zakupów VAT oraz deklaracji VAT-7 za rok 2012. Nie jest bowiem tak, iż dokument w postaci faktury VAT jest pozbawiony jakiegokolwiek znaczenia. Skoro faktury przedstawione przez powoda zostały ujęte w ewidencji księgowej pozwanego to wskazują one na istnienie i wykonanie określonej umowy, należne z tego tytułu wynagrodzenie oraz termin jego zapłaty (albowiem okoliczności te oprócz skutków cywilnoprawnych – istotnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszego postępowania, wywołują również skutki prawnopodatkowe w zakresie podatku od towarów i usług umożliwiając pozwanemu jako podatnikowi tego podatku pomniejszenie swego zobowiązania podatkowego w zakresie tego podatku o podatek zawarty w wynagrodzeniu za te usługi). Ujęcie w ewidencji księgowej faktur fikcyjnych tj. dokumentujących czynności, które w rzeczywistości nie miały miejsca skutkuje bezpodstawnym umniejszeniem zobowiązania podatkowego tj. wypełnia znamiona odpowiednich czynów karalnych (wykroczeń lub przestępstw skarbowych). Zatem przyjęcie, iż pozwany zaksięgował faktury powoda pozwala na skonstruowanie domniemania faktycznego, iż czynności znajdujące odzwierciedlenie w tych fakturach miały miejsce w rzeczywistości. Warto w tym miejscu wskazać na pogląd Sądu Apelacyjnego w Katowicach (z którym Sąd Rejonowy zgadza się w całości, wyrażony w wyroku z dnia 24 października 2002 r., sygn. akt I ACa 219/02, że: „Faktura jest dokumentem księgowym, rozliczeniowym, jednym z tzw. dowodów źródłowych, stwierdzających dokonanie danej operacji gospodarczej. Wystawienie faktury, następnie przyjęcie przez kontrahenta, zaksięgowanie bez żadnych korekt i zastrzeżeń daje podstawę do domniemania, że dokonywane w ewidencji księgowej zapisy są odzwierciedleniem rzeczywistego stanu, zgodnie z rzeczywistym przebiegiem zafakturowanej operacji gospodarczej”.

Za nieudowodnione Sąd uznał żądanie w zakresie należności z faktury VAT nr (...) na kwotę 19,93 złotych. Dotyczyła ona bowiem opłaty za energię elektryczną w lokalu przy ul. (...) za miesiąc czerwiec 2013 r. Strona pozwana, jak już zostało to ustalone powyżej, w lokalu tym przebywała do połowy czerwca 2013 r. w związku z czym brak jest podstaw do obciążania jej należnością za cały miesiąc. Strona powoda nie udowodniła natomiast, że kwota ta dotyczy

wyłącznie okresu kiedy pozwany faktycznie przebywał w najmowanych pomieszczeniach. Natomiast opis na w/w fakturze VAT jednoznacznie wskazuje, że opłata jest za cały miesiąc - czerwiec 2013 r.

Reasumując, Sąd doszedł do przekonania, że powód zaoferował dowody, które w pełni potwierdzają słuszność i zasadność zgłoszonego roszczenia w zakresie kwoty 22.331,22 złotych.

Zgodnie z art. 6 k.c.: „Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.” Również z art. 232 k.p.c. wynika, iż obowiązek dowodzenia obciąża strony. Stosownie do art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Zachowana nadal w art. 232 zd. 2 k.p.c. możliwość dopuszczenia dowodu z urzędu stanowi jedynie wspierające uprawnienie Sądu. Może być ono wykorzystywane tylko w szczególnie wyjątkowych sytuacjach zaś Sąd nie może zastępować stron w wypełnianiu ich procesowych obowiązków. Takie działanie Sądu z urzędu może być odbierane jako naruszenie prawa do bezstronnego Sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 2000 roku, sygn. akt V CKN 175/2000, OSP 2001, zesz. 7-8, poz. 116). Oznacza to, iż to na stronie pozwanej spoczywał ciężar dowodu co do wykazania, że powództwo winno ulec oddaleniu. Pozwany nie zaoferował żadnych dowodów aby skutecznie przeciwstawić się żądaniu pozwu.

Zasadne również było roszczenie powoda o zapłatę odsetek, niemniej jednak Sąd zweryfikował poszczególne terminy ich naliczania. Żądanie przez powoda odsetek znajduje swą podstawę w przepisie art. 481 § 1 k.c., stosownie do którego jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi - zatem powód nie musiał tych przesłanek wykazywać. Wobec tego, iż strony umownie nie ustaliły stopy odsetek - powodowi należały się odsetki w wysokości ustawowej (art. 481 § 2 k.). Przy ustalaniu terminu naliczania należności odsetkowej Sąd kierował się zapisem § 3 ust. 6 umowy najmu oraz zeznaniami świadka M. D.. Zgodnie z ustaleniami stron czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne miały być płatne w ciągu 7 dni roboczych od dnia otrzymania faktury VAT. Zatem nieuprawnione było żądanie powoda odsetek od dnia następnego po upływie terminu płatności wskazanego na fakturach VAT. Zapis umowny wskazany powyżej nie został przez strony ani zmieniony ani uchylony. Tym samym Sąd stosując § 3 ust. 6 umowy jak również podane przez świadka dni dostarczenia faktur VAT, zweryfikował żądanie pozwu w zakresie należności odsetkowej w następujący sposób:

- dla faktury VAT nr (...) - luty zasadne było żądanie od strony pozwanej należności odsetkowej od dnia 16 lutego 2013 r. Faktura została wystawiona w dniu 1 lutego 2013 r. i nadana za pośrednictwem operatora publicznego. Przyjęty został zatem tygodniowy termin na obrót korespondencji i po doliczeniu 7 dni wynikających z umowy najmu Sąd uznał, że odsetki od kwoty 4.612,50 złotych należą się od 16 lutego 2013 r.;

- dla faktury VAT nr (...) - marzec zasadne było żądanie od strony pozwanej należności odsetkowej od dnia 13 marca 2013 r. Faktura została wystawiona w dniu 1 marca 2013 r. i według zeznań świadka doręczona najpóźniej w dniu 5 marca 2013 r. Po doliczeniu 7 dni wynikających z umowy najmu Sąd uznał, że odsetki od kwoty 4.612,50 złotych należą się od 13 marca 2013 r.;

- dla faktury VAT nr (...) - kwiecień zasadne było żądanie od strony pozwanej należności odsetkowej od dnia 10 kwietnia 2013 r. Faktura została wystawiona w dniu 2 kwietnia 2013 r. i według zeznań świadka doręczona w dniu 2 kwietnia 2013 r. Po doliczeniu 7 dni wynikających z umowy najmu Sąd uznał, że odsetki od kwoty 4.612,50 złotych należą się od 10 kwietnia 2013 r.;

- dla faktury VAT nr (...) - maj zasadne było żądanie od strony pozwanej należności odsetkowej od dnia 15 maja 2013 r. Faktura została wystawiona w dniu 2 maja 2013 r. i według zeznań świadka doręczona najpóźniej w dniu 7 maja 2013 r. Po doliczeniu 7 dni wynikających z umowy najmu Sąd uznał, że odsetki od kwoty 4.612,50 złotych należą się od 15 maja 2013 r.;

- dla faktury VAT nr (...) - maj zasadne było żądanie od strony pozwanej należności odsetkowej od dnia 30 maja 2013 r. Faktura została wystawiona w dniu 20 maja 2013 r. i według zeznań świadka doręczona najpóźniej w dniu 22 maja

2013 r. Po doliczeniu 7 dni wynikających z umowy najmu Sąd uznał, że odsetki od kwoty 349,29 złotych należą się od dnia 30 maja 2013 r.;

- dla faktury VAT nr (...) - czerwiec zasadne było żądanie od strony pozwanej należności odsetkowej od dnia 20 czerwca 2013 r. Faktura została wystawiona w dniu 11 czerwca 2013 r. i według zeznań świadka doręczona najpóźniej w dniu 12 czerwca 2013 r. Po doliczeniu 7 dni wynikających z umowy najmu Sąd uznał, że odsetki od kwoty 125,26 złotych należą się od 20 czerwca 2013 r. Należność odsetkowa dotycząca kwoty 3.406,67 złotych została zasądzona zgodnie z żądaniem pozwu, tj. od dnia jego wniesienia. W pozostałej części powództwo zostało oddalone jako niezasadne.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie trzecim wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). W myśl zaś art. 100 zd. 2 k.p.c. Sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczącej części swojego roszczenia. Ponieważ przedmiotowe powództwo co do zasady zostało uwzględnione, zaś oddalono w nieznaczącej części, celowym było wobec tego obciążenie pełnymi kosztami procesu pozwanego. Dlatego też w punkcie trzecim wyroku zasądzono na rzecz powodowej spółki kwotę 2.697 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, na którą składały się: koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400 złotych (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz. U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.), uiszczona przez stronę powodową opłata sądowa od pozwu w części w jakiej nie została zwrócona tj. 280 złotych oraz opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych. Do kosztów celowego dochodzenia praw i celowej obrony zalicza się również opłatę skarbową w kwocie 17 złotych uiszczoną od dokumentu pełnomocnictwa, co zostało potwierdzone przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 marca 2003 r., sygn. akt III CZP 2/03, OSNC 2003/12/161.

W punkcie IV wyroku Sąd mając na względzie fakt, że pozostała część należnej opłaty sądowej w wysokości 838 złotych została zwrócona powodowi zgodnie z treścią zarządzenia z dnia 25 września 2013 r., nakazał pobrać od strony przegrywającej, tj. pozwanego brakującą opłatę sądową od pozwu w tej właśnie wysokości (na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem proszę doręczyć pełnomocnikowi pozwanego.