

Sygn. akt X GC 2268/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2017 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział X Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Kornelia Żminkowska
Protokolant:	Agata Kicińska

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2017 r. w Szczecinie

na rozprawie

w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko K. A. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego K. A. (1) na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 49.293,78 zł (czterdziestu dziewięciu tysięcy dwustu dziewięćdziesięciu trzech złotych siedemdziesięciu ośmiu groszy) z odsetkami maksymalnymi za opóźnienie liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 6.252,07 zł od dnia 11 marca 2015 r.,
- od kwoty 6.149,48 zł od dnia 11 kwietnia 2015 r.,
- od kwoty 6.132,40 zł od dnia 11 maja 2015 r.,
- od kwoty 6.153,75 zł od dnia 11 czerwca 2015 r.,
- od kwoty 6.170,17 zł od dnia 11 lipca 2015 r.,
- od kwoty 6.117,81 zł od dnia 11 sierpnia 2015 r.,
- od kwoty 6.172,91 zł od dnia 11 września 2015 r.,
- od kwoty 6.145,19 zł od dnia 11 października 2015 r.;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 4091 zł (cztery tysiące dziewięćdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, odstępując od obciążania pozwanego kosztami procesu w pozostałym zakresie.

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła pozew przeciwko K. A. (1) o zapłatę kwoty 55.017,57 zł z odsetkami maksymalnymi za opóźnienie liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 6.252,07 zł od dnia 11 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.149,48 zł od dnia 11 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.723,79 zł od dnia 30 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.132,40 zł od dnia 11 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.153,75 zł od dnia 11 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.170,17 zł od dnia 11 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.117,81 zł od dnia 11 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.172,91 zł od dnia 11 września 2015 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.145,19 zł od dnia 11 października 2015 r. do dnia zapłaty;

oraz zwrot kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu wskazała, że wynajmowała pozwanemu lokal użytkowy w Galerii (...) w G. na podstawie umowy najmu z dnia 28 stycznia 2011 r., która została zmieniona aneksem z dnia 30 marca 2012 r. Powódka wydała lokal pozwanemu, on zaś miał uiszczać czynsz najmu oraz zaliczki na poczet opłat eksploatacyjnych. Powódka wystawiła pozwanemu faktury, z których wynika dochodzona pozwem kwota, pozwany nie zapłacił ww. faktur. Żądanie odsetek maksymalnych za opóźnienie uzasadnione jest w treści § 9 ust. 5 umowy stron, daty od których powódka żąda odsetek wynikają z dat wymagalności poszczególnych faktur.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie w dniu 16 listopada 2016 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądził żadaną przez powoda kwotę wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że powódka nie wywiązała się z umowy zawartej z pozwanym. Nadto pozwany podniósł zarzut potrącenia kwoty 13.468,50 zł z tytułu wynagrodzenia za świadczenie usług związanych m.in. ze sprzątnięciem na podstawie umowy z dnia 27 października 2012 r. z kwotą dochodzoną przez powódkę. Wskazał jednak, że nie posiada tej umowy. Pozwanego z powódką łączył szereg umów, w ramach których świadczył on usługi oraz prace budowlane na jej rzecz. Usługi te miały być rozliczone w czynszu należnym za przedmiot najmu. Pozwany przyznał, że wystawiane faktury VAT w całości rozliczał zgodnie z twierdzeniami powódki, lecz czynił to dlatego, że został zapewniony o rozliczeniu jego usług świadczonych na rzecz powódki. Pozwany został z przedmiotu najmu wyrzucony, a powódka o zapłatę upomniała się dopiero w kwietniu 2016 r. Zachowała się zatem sprzecznie z zasadami współżycia społecznego, obrotu gospodarczego i lojalności stron. Pozwany wniósł na podstawie art. 664 § 1 k.c. w zw. z art. 662 k.c. o obniżenie czynszu za okres od 1 czerwca 2012 r. do 11 października 2015 r., albowiem powódka nie zapewniła pozwanemu powierzchni do jakiej się zobowiązała. Pozwany wskazał, że powierzchnia lokalu od lata 2012 r. była zmniejszona do 106 metrów kwadratowych.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka wskazała, że zapłaciła pozwanemu wynagrodzenie należne z tytułu umowy o świadczenie usług budowlanych z dnia 1 lipca 2014 r. Pozwany wystawił powódce fakturę VAT na kwotę 13.468,50 zł brutto, którą powódka zapłaciła w terminie wynikającym z umowy. Dlatego też zarzut potrącenia jest bezzasadny. Powódka wskazała, że pozwanemu nie przysługują żadne wierzycelności wobec powódki, nie jest w posiadaniu umowy z dnia 27 października 2012 r., z ostrożności podnosi zarzut przedawnienia ewentualnych roszczeń. Powódka zaprzeczyła również żeby wyrzuciła pozwanego z lokalu, wskazała, że umowa najmu została rozwiązana za porozumieniem stron, a lokal wydany dobrowolnie. Powódka podniosła, że roszczenie o obniżenie czynszu jest

przedawnione. Wskazała, że zmniejszenie powierzchni lokalu nastąpiło w 2015 r., pozwany się na to zgodził. Wskazała również, że czynsz naliczany był od zmniejszonej powierzchni.

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

W dniu 28 stycznia 2011 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. (wynajmującym), a K. A. (1) (najemcą) doszło do zawarcia umowy najmu, której przedmiotem było oddanie najemcy w najem pomieszczeń znajdujących się na terenie Galerii (...) w G. na 2 piętrze nieruchomości o powierzchni 88,83 m<sup>2</sup> na czas oznaczony 5 lat. Najemca miał prowadzić w tym lokalu działalność związaną z funkcjonowaniem placu zabaw dla dzieci. Strony umówiły się na czynsz najmu wynoszący miesięcznie 32,22 zł powiększone o podatek VAT za jeden metr kwadratowy przedmiotu najmu, a zatem 2.862,11 zł miesięcznie netto. Z § 5 ust. 8 umowy wynika, że kwota czynszu i opłat eksploatacyjnych podlega corocznej waloryzacji. Zmianę cen towarów i usług konsumpcyjnych ustala się na podstawie wskaźnika GUS. Z tytułu najmu lokalu najemca zobowiązał się również do zapłaty opłat eksploatacyjnych złożonych z bezpośrednich i pośrednich kosztów eksploatacyjnych powiększonych o podatek VAT. W § 7 ust. 2 strony ustaliły, że opłaty za media i pozostałe bezpośrednie opłaty eksploatacyjne naliczane będą przez wynajmującego według bieżących cen jakie najemca zobowiązany byłby zapłacić, gdyby uiszczał je bezpośrednio podmiotom świadczącym usługi związane z czynnościami związanymi z tymi opłatami. § 8 ust. 4 umowy stanowił, że miesięczna zaliczka na poczet kosztów pośrednich wynosi 3,30 zł netto za m<sup>2</sup>. Czynsz i zaliczki na poczet kosztów eksploatacyjnych miały być uiszczane z góry do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Z § 9 ust. 4 umowy wynika, że w przypadku opóźnienia najemcy w płatności jest on zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych w potrójnej wysokości za każdy dzień opóźnienia. Do reprezentacji (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. uprawnieni są H. H. i K. H..

**Dowód:** umowa najmu wraz z załącznikami k. 15-44, KRS k. 10-13.

Aneks z dnia 30 marca 2012 r. strony zmieniły postanowienia umowy z dnia 28 stycznia 2011 r. wskazując, iż przedmiotem najmu są pomieszczenia znajdujące się w Galerii (...) na 2 piętrze nieruchomości o powierzchni 127,83 m<sup>2</sup>. Ustalono również wyższą stawkę czynszu najmu – 38,61 zł powiększone o podatek VAT za 1 metr kwadratowy powierzchni tj. 4.935,52 zł netto. Zwiększono również stawkę miesięcznej zaliczki na poczet kosztów pośrednich wskazując, że będzie ona wynosić 6,97 zł netto za m<sup>2</sup> przedmiotu najmu. Aneks wszedł w życie 1 kwietnia 2012 r. W tym dniu przekazano również K. A. lokal o powierzchni 127,83 m<sup>2</sup>.

**Dowód:** aneks do umowy najmu k. 45, protokół przekazania k. 46.

W dniu 27 października 2012 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w S., a K. A. (1) doszło do zawarcia umowy o świadczenie kompleksowych usług sprzątnięcia i utrzymania w ciągłej czystości obiektu Galeria Handlowa (...) w G.. Porozumieniem z dnia 15 listopada 2013 r. umowę rozwiązano.

**Dowód:** porozumienie k. 78.

W dniu 1 lipca 2014 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. (zamawiającym), a K. A. (1) (wykonawcą) doszło do zawarcia umowy o świadczenie usług budowlanych, na mocy której wykonawca zobowiązał się do wykonania czynności polegających na dokonaniu diagnostyki i wykonaniu uszczelnień przejść elementów konstrukcyjnych podkonstrukcji instalacji klimatyzacji i wentylacji w połaci dachu nieruchomości Galerii (...) w G.. Tytułem realizacji umowy zamawiający zobowiązał się do zapłaty wynagrodzenia w kwocie 10.950 zł netto powiększonego o podatek VAT.

**Dowód:** umowa o świadczenie usług budowlanych k. 76-77.

Na podstawie ww. umowy K. A. (1) wystawił (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 13.468,50 zł brutto (10.950 zł netto) z terminem płatności do dnia 25 sierpnia 2014 r. Spółka (...) dokonała na rzecz K. A. (1) zapłaty kwoty 13.468,50 zł w dniu 20 sierpnia 2014 r.

**Dowód:** faktura VAT k. 100, wyciąg z rachunku bankowego k. 101-102.

(...) sp. z o.o. z siedzibą w S. na podstawie zapisów umowy najmu zmienionej aneksem wystawiła K. A. następujące faktury VAT:

- z dnia 1 marca 2015 r. na kwotę 6.252,07 zł z terminem płatności do dnia 10 marca 2015 r.,
- z dnia 1 kwietnia 2015 r. na kwotę 6.149,48 zł z terminem płatności do dnia 10 kwietnia 2015 r.,
- z dnia 22 kwietnia 2015 r. na kwotę 5.723,79 zł z terminem płatności do dnia 29 kwietnia 2015 r.,
- z dnia 1 maja 2015 r. na kwotę 6.132,40 zł z terminem płatności do dnia 10 maja 2015 r.,
- z dnia 1 czerwca 2015 r. na kwotę 6.153,75 zł z terminem płatności do dnia 10 czerwca 2015 r.,
- z dnia 1 lipca 2015 r. na kwotę 6.170,17 zł z terminem płatności do dnia 10 lipca 2015 r.,
- z dnia 1 sierpnia 2015 r. na kwotę 6.117,81 zł z terminem płatności do dnia 10 sierpnia 2015 r.,
- z dnia 1 września 2015 r. na kwotę 6.172,91 zł z terminem płatności do dnia 10 września 2015 r.,
- z dnia 1 października 2015 r. na kwotę 6.145,19 zł z terminem płatności do dnia 10 października 2015 r.

Czynsz najmu na podstawie ww. faktur był naliczany od powierzchni najmowanego lokalu o wartości 106,31 m<sup>2</sup>. Powierzchnia placu zabaw była mniejsza niż to wskazano w aneksie z dnia 30 marca 2012 r., albowiem pomniejszenia dokonano celem powiększenia sklepu (...), który był prowadzony również przez pzanego. K. A. (1) prowadził w Galerii (...) w G. również sklep (...).

**Dowód:** faktury VAT k. 47-55, aneks k. 107, protokół k. 108, zeznania świadka M. K. k. 124, przesłuchanie pozwanego K. A. (1) k. 224-226.

Porozumieniem z dnia 20 listopada 2015 r. rozwiązano z dniem 23 listopada 2015 r. umowę najmu z dnia 28 stycznia 2011 r. W tym samym dniu lokal zdano, co potwierdza protokół zdawczo-odbiorczy.

**Dowód:** porozumienie k. 103, protokół zdawczo-odbiorczy k. 104-106.

K. A. (1) ze spółkami (...) sp. z o.o. z siedzibą w S., (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. łączyło szereg umów m.in. umów najmu lokali użytkowych innych niż będących przedmiotem sporu, umowa o świadczenie kompleksowych usług sprzątnia lokalu użytkowych.

**Dowód:** umowa najmu z (...) sp. z o.o. w S. k. 170-177, umowa o świadczenie usług k. 183-185, umowa najmu z (...) sp. z o.o. w S. k. 193-200, k. 209-215.

Relacje pomiędzy stronami umowy najmu pierwotnie były bardzo przyjacielskie, K. H. i jego żona są rodzicami chrzestnymi dziecka K. A. (1) i I. A. (1). Strony planowały prowadzenie różnych form działalności gospodarczej we współpracy, państwo A. dokonali szeregu inwestycji w postaci zaciągnięcia kredytów, czy zawarcia umów leasingu celem rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej w galeriach handlowych zarządzanych przez K. H.. K. H. zapewniał K. A. (1) o swojej pełnej woli współpracy i pomocy. Na tle powyższych ustaleń i braku ostatecznego rozliczenia pomiędzy stronami powstał i zaognił się konflikt. Na skutek opuszczania Galerii (...) w G. w atmosferze konfliktu, K. A. (1) nie zabrał wszystkich swoich rzeczy z lokalu.

**Dowód:** zeznania świadka I. A. (1) k. 125-128, zeznania świadka M. M.. K. 125, zeznania świadka C. K. k. 221-223, przesłuchanie pozwanego K. A. (1) k. 224-226.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2016 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. wezwała K. A. (1) do zapłaty kwoty 55.017,57 zł. Pismo zostało doręczone adresatowi 2 maja 2016 r.

**Dowód:** wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania i zwrotnym potwierdzeniem odbioru k. 56-59.

Wnioskiem z dnia 16 sierpnia 2016 r. K. A. (1) zawezwał (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 113.000 zł, w uzasadnieniu wskazując, że wyremontował budynek dzierżawiony od zawezwanego i przystosował do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie gastronomii, z tego tytułu poniósł nakłady w kwocie 82.000 zł, nadto zamontował w Galerii (...) w G. specjalną roletę za 5.000 zł, nadto zainwestował w restaurację w B., z tego tytułu poniósł stratę w wysokości 26.000 zł.

**Dowód:** wniosek k. 79-80.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne w przeważającej części.

Sąd dokonując ustalenia stanu faktycznego sprawy opierał się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez obie strony, których prawdziwości i treści nie kwestionowała żadna ze stron, dlatego i Sąd nie znalazł podstaw, aby dowodom tym odmówić wiary. Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się również na zeznaniach świadków M. K., M. M., I. A. (1), oraz przesłuchaniu pozwanego K. A. (1). Wszystkie te dowody brane pod rozwagę łącznie dały Sądowi spójny obraz sprawy, dowody nie wykluczały się wzajemnie, Sąd zatem przyjął je jako podstawę rozstrzygnięcia.

Sąd dał wiarę zeznaniom wszystkich świadków przesłuchanych w sprawie, jednakże jedynie częściowo oparł się na zeznaniach świadka M. M. i I. A. (1). Świadek M. M. nie znała szczegółów ustaleń między stronami sporu, ponadto o większości zdarzeń miała wiedzę od pozwanego, nie była bezpośrednim świadkiem zdarzeń. Świadek I. A. (1) natomiast zeznawała na temat ustaleń między stronami co do prowadzenia działalności w galerii w B. oraz restauracji w K., co nie wiązało się bezpośrednio z przedmiotem sporu, lecz z ogółem współpracy pomiędzy stronami. Pozwany przedstawił do potrącenia jedynie wierzytelność wynoszącą 13.468,50 zł z tytułu wynagrodzenia wynikającego z umowy o świadczenie usług budowlanych, nie przedstawiał do rozliczenia żadnych innych wierzytelności, nie zostały one wskazane konkretnie i szczegółowo, nie zostały przedstawione Sądowi do rozliczenia, dlatego też Sąd owymi rozliczeniami między stronami, o których zeznawała świadek I. A. (1), się nie zajmował. Analogicznie Sąd ocenił przesłuchanie pozwanego K. A. (1). Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka C. K., jednakże jedynie częściowo były podstawą ustaleń w sprawie, albowiem spór dotyczy czynszu najmu za okres 2015 r., tymczasem C. K. zakończył współpracę z powodem w roku 2013 r. Sąd uwzględnił zeznania świadka przy ustalaniu ogółu relacji stron i motywacji pozwanego co do podejmowanych decyzji.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W ocenie Sądu, powództwo jest zasadne w przeważającej części, albowiem powód wykazał, iż strony łączył stosunek najmu lokalu użytkowego w Galerii (...) w G. na podstawie umowy najmu zmienionej następnie aneksem z dnia 30 marca 2012 r. Umowa obowiązywała do 23 listopada 2015 r., tymczasem powód dochodzi zapłaty czynszu najmu za okres od marca do października 2015 r. W tym czasie obowiązywała umowa najmu w kształcie zmienionym aneksem i powodowi za ten okres należy się czynsz najmu, którego zapłaty żąda w niniejszym postępowaniu.

Niezasadny okazał się przede wszystkim zarzut potrącenia podniesiony przez pozwanego. Pozwany wykazał, iż łączył go z powodem stosunek zobowiązaniowy na podstawie umowy o świadczenie usług budowlanych z dnia 1 lipca 2014 r., na podstawie której wystawił fakturę VAT opiewającą na kwotę 13.468,50 zł z terminem płatności do dnia 25 sierpnia 2014 r., jednakże powód z kolei wykazał, posługując się dowodem z dokumentu w postaci wyciągu z rachunku

bankowego, że należność wynikająca z tej faktury VAT uiszczył w terminie. Brak jest zatem zgłoszonych w niniejszym postępowaniu innych należności przysługujących pozwanemu od powoda, które nadawałyby się do potrącenia.

Odnosząc się natomiast do zarzutów pozwanego, że czynsz najmu był naliczany w stosunku do powierzchni najmowanego lokalu, z której pozwany nie korzystał, albowiem doszło do pomniejszenia powierzchni placu zabaw, który prowadził, wskazać należy na niezasadność również i tego zarzutu. Z dowodów z dokumentów w postaci wszystkich faktur VAT przedłożonych przez powoda do pozwu wynika, że kwota czynszu była naliczana od metrażu 106,31 m<sup>2</sup>, czyli od takiego, z jakiego pozwany w rzeczywistości korzystał. Zgodnie z treścią art. 664 § 1 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Art. 662 k.c. stanowi natomiast, że wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Ponieważ powód jako wynajmujący obliczał czynsz najmu na podstawie zmniejszonego metrażu lokalu użytkowego, Sąd nie znajduje podstaw do zmniejszenia czynszu najmu za sporny okres, skoro jego wysokość wynika wprost z umowy stron, której postanowienia pozwany zaakceptował. Pozwany wskazywał co prawda, iż nie czytał umów zawieranych z powodem, jednakże powoda nie mogą obciążać negatywne skutki braku zapoznania się pozwanego z treścią umowy. Pozwany miał możliwość zapoznania się z umową zawartą z powodem przed jej podpisaniem. Co więcej nieuprawnione są twierdzenia pozwanego, że i tak nie zrozumiałby zapisów umowy zawartej z powodem, albowiem nie włada w wystarczającym stopniu językiem polskim, skoro zarówno umowa z dnia 28 stycznia 2011 r. jak i aneks do niej są podpisane zarówno przez K. A. (2) jak i jego żonę I. A. (2), co świadczy o tym, że żona pozwanego mogła zapoznać się z treścią umowy w języku polskim i zrozumieć jej zapisy. W razie negocjowania jakichś zapisów umowy pozwany mógłby jej wówczas nie podpisywać. Podkreślić należy również, że zarówno pozwany jak i jego małżonka w swoich zeznaniach przyznali ostatecznie, że czynsz najmu, którego dotyczy pozew był naliczony zgodnie z metrażem i był niższy. Na prawdzie polegają twierdzenia powoda, że czynsz mógł być naliczony na podstawie stawki 40,40 zł netto, zgodnie ze zwaloryzowaną stawką wynikającą z aneksu, a naliczany był na podstawie stawki 36,36 zł, co wynika bezpośrednio z faktur VAT przedłożonych do pozwu. Stawka 36,36 zł jest natomiast niższa niż wskazana w aneksie (38,61 zł).

Odnosząc się do zeznań żony pozwanego i samego pozwanego, że strony łączył szereg stosunków gospodarczych, a rozliczenie miało nastąpić poprzez potrącenia z czynszem najmu za wynajem lokalu użytkowego w Galerii (...) w G. wskazać należy, co następuje. Pozwany nie przedstawił w niniejszym postępowaniu do potrącenia żadnych innych należności niż wynikająca z umowy z dnia 1 lipca 2014 r. Sąd nie jest władny do odmowy zasądzenia na rzecz powoda wykazanej przez niego zarówno co do zasady jak i co do wysokości kwoty, opierając się tylko i wyłącznie na zeznaniach pozwanego jak i jego małżonki co do ich istnienia jak i wysokości. Pozwany nie wykazał bowiem istnienia innych wierzytelności przysługujących mu wobec powoda, nie wykazał również ich wysokości. Nie może stanowić w tym zakresie dowodu wnioski o zawezwanie strony powodowej do próby ugodowej, albowiem są w nim zawarte jedynie twierdzenia strony pozwanej.

Sąd ocenił roszczenie powoda również pod kątem regulacji kodeksu cywilnego zawartych w art. 5 i 388, zgodnie z wnioskiem strony pozwanej. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Art. 388 stanowi natomiast, że jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażąco stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. Zgodnie z § 2 tego przepisu uprawnienia powyższe wygasają z upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy.

Stosowanie art. 5 znajduje uzasadnienie w sytuacjach, gdy wydane rozstrzygnięcie, mimo że zgodne z prawem, musiałoby jednocześnie zostać negatywnie ocenione na podstawie norm pozaprawnych, regulujących zasady moralne

funkcjonujące w społeczeństwie. Ocena dokonywana na podstawie art. 5 k.c. powinna być dokonywana z dużą ostrożnością. W ocenie Sądu, przepis ten nie znajdzie zastosowania w niniejszej sprawie mając na względzie, że pozwany miał możliwość zapoznania się z treścią umowy najmu zawieranej z powodem, miał możliwość zrozumienia jej treści, czynsz najmu natomiast obliczony na jej podstawie jest nawet niższy niż wynikałoby to z bezpośrednio zastosowanych postanowień umowy zmienionej aneksem. Powyższe, w ocenie Sądu, przesądza o tym, że powód żądając zapłaty z tytułu czynszu najmu nie czyni ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego.

Podkreślić należy również, że pozwany nie próbował uchylić się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli podnosząc przykładowo takie okoliczności jak zawarcie umowy pod wpływem błędu czy podstępny, trwał w stosunku zobowiązaniowym łączącym go z powodem, rozwiązując go ostatecznie na mocy porozumienia z listopada 2015 r.

W ocenie Sądu, w niniejszej sprawie nie może również mieć zastosowania przepis art. 388 k.c. stanowiący o wyzysku. Nie tylko dlatego, że uprawnienia wynikające z treści tego przepisu wygasają z upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy, ale również dlatego, że przez przymusowe położenie należy rozumieć taką sytuację majątkową lub osobistą wyzyskanego, która zmusza go do przyjęcia proponowanych warunków umowy. Niedołęstwo oznacza ułomności fizyczne lub psychiczne, które nie pozwalają na należyte rozpoznanie wartości świadczeń albo stają się jedną z przyczyn zawarcia umowy mimo znanej wyzyskanemu dysproporcji świadczeń, przy czym owe ułomności nie występują w takim natężeniu, aby powodować nieważność czynności prawnej na podstawie art. 82 k.c. Niedoświadczenie oznacza niewiedzę, która może wynikać z młodego wieku, ale może także polegać na nieznanomości tej dziedziny wiedzy, która wiąże się z zawieraną umową (tak Ciszewski J. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. II, LexisNexis 2014). Należy mieć na uwadze, że pozwany pozostaje przedsiębiorcą, a zatem podmiotem, od którego wymaga się zwiększonego zakresu świadomości prawnej. Nie sposób, w ocenie Sądu uznać, ażeby pozwany znajdował się w przymusowym położeniu, które nakazywałoby mu pozostawać w niekorzystnym dla nim stosunku zobowiązaniowym, bądź żeby pozwany był niedoświadczony w zakresie stosunków biznesowych, skoro pozostawał w nich z powodem od dłuższego czasu.

Reasumując, wszelkie powyższe okoliczności spowodowały uwzględnienie powództwa w znacznym jego zakresie, o czym Sąd orzekł w punkcie I sentencji wyroku. Sąd oddalił powództwo jedynie w zakresie żądania przez powoda kwoty 5.723,79 zł wynikającej z faktury VAT z dnia 22 kwietnia 2015 r. mając na uwadze, że powód wystawił dwie faktury, obejmujące ten sam okres czasu (kwiecień 2015 r.) oraz że w obu fakturach zawarte są takie składowe jak czynsz najmu, koszty eksploatacji oraz energia elektryczna na tę samą kwotę. Powód nie wyjaśnił na jakiej podstawie została wystawiona faktura nr (...) „pomiędzy” fakturą za maj i kwiecień 2015 r., za ten sam obiekt, przy częściowym powtórzeniu jego części składowych. Sąd uznał takie „podwójne” naliczenie czynszu najmu za ten sam miesiąc za nieuprawnione, albowiem nie znajdujące uzasadnienia w treści umowy najmu łączącej strony. O powyższym Sąd orzekł w punkcie II sentencji wyroku.

Odsetki należą się powodowi w wysokości maksymalnej za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego (art. 481 § 2<sup>1</sup> k.c.), albowiem takie żądanie odsetkowe powód zawarł w pozwie, a strony umówiły się w umowie najmu, że odsetki będą przysługiwały powodowi w potrójnej wysokości za każdy dzień opóźnienia. Roszczenia powoda stały się wymagalne w dniach następujących po dniach terminów płatności wskazanych w fakturach VAT. Od tych dat należą się zatem odsetki.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. oraz w zw. z art. 102 k.p.c. Zgodnie z treścią przepisu art. 100 k.p.c. w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone.

Powódka wygrała sprawę w 89,6% (przegrała w 10,4%); w związku z postępowaniem poniosła koszty w wysokości 9968,00 zł (opłata od pozwu – 2.751 zł i wynagrodzenie pełnomocnika z opłatą skarbową – 7.217 zł).

Pozwany wygrał sprawę w 10,4% (przegrał w 89,6%); poniósł koszty w wysokości 7.200 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika.

Pozwany, skoro przegrał spór w 89,6% zobowiązany był zatem zwrócić stronie powodowej kwotę 8.931,33 zł (89,6% z 9.968 zł), powódka natomiast winna zwrócić pozwanemu, skoro przegrała spór w 10,4 % kwotę 748,80 zł (10,4% z 7.200 zł).

Wysokość kosztów zastępstwa procesowego na 7.200,00 zł została określona w oparciu o § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804), w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia pozwu.

Po wzajemnym skompensowaniu powyższych kwot (8.931,33 zł – 748,80 zł), Sąd ustalił wysokości kosztów na kwotę 8.182,53 zł tytułem kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego, zasądając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4091 zł tytułem kosztów procesu.

W pozostałym zakresie Sąd działając na podstawie art. art. 102 k.p.c., odstąpił od obciążania pozwanego kosztami sądowymi. Zgodnie ze wskazanym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ten urzeczywistnia zasadę słuszności i pozostawia w gestii sądu orzekającego ocenę, czy w danej, konkretnej sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony. Rozstrzygnięcie na podstawie art. 102 k.p.c. ma zatem charakter dyskrejonalny, przy czym przy ocenie przesłanek z w/w przepisu zwykle brane są pod uwagę takie okoliczności, które m.in. odnoszą się do faktów związanych z przebiegiem procesu z uwzględnieniem zasad współzycia społecznego. Sąd odstępując od obciążenia pozwanego kosztami postępowania uwzględnił trudną sytuację materialną pozwanego, co nie było w sprawie sporne, jak i te okoliczności, które były podnoszone przez stronę pozwaną dla wykazania zarzutu naruszenia zasad współzycia społecznego. W szczególności Sąd wziął pod uwagę, iż decyzje pozwanego co do podejmowania kolejnych działalności gospodarczych z reprezentantem powódki wynikały z obawy natychmiastowego rozwiązania innych prowadzonych wspólnie działalności i natychmiastowej wymagalności powstałych zaległości, zaufanie jakim był darzony przez pozwanego reprezentant powoda, co sprowadzało się do akceptowania przez pozwanego wszystkich składanych przez niego ofert w nawiązaniu do zauważanych przez świadków uspokajania pozwanego w związku narastającymi problemami finansowymi i powodowania u pozwanego przeświadczenia o konieczności godzenia się na kolejne formy działalności gospodarczej przy udziale reprezentanta powoda, co w efekcie doprowadziło do nadużycia tego zaufania i wykorzystania naiwności pozwanego. Mając na uwadze powyższe Sąd zastosował art. 102 k.p.c. obciążając pozwanego jedynie połową należnych powodowi kosztów procesu.