

*Sygn. akt III C 361/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: Małgorzata Szymanowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 marca 2015 roku w W.

sprawy z powództwa F. R.

przeciwko B. K.

o zapłatę

1. umarza postępowanie w sprawie co do roszczenia o zapłatę kwoty 41.280,00 PLN (czterdzieści jeden tysięcy dwieście osiemdziesiąt złotych) tytułem należności głównej wobec cofnięcia pozwu;
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 61.776,20 PLN (sześćdziesiąt jeden tysięcy siedemset siedemdziesiąt sześć i 20/100 złotych) wraz z ustawowymi odsetkami:
  - a) od kwoty 23.830,00 PLN od dnia 21 marca 2013 roku do dnia zapłaty;
  - b) od kwoty 1.000,00 PLN od dnia 21 marca 2013 roku do dnia 29 stycznia 2015 roku;
  - c) od kwoty 1.000,00 PLN od dnia 21 marca 2013 roku do dnia 31 stycznia 2015 roku;
  - d) od kwoty 24.830,00 PLN od dnia 19 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty;
  - e) od kwoty 13.116,20 PLN od dnia doręczenia pisma procesowego nadanego w dniu 13 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty;
3. w pozostałej części powództwo oddala;
4. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.214,00 PLN (osiem tysięcy dwieście czternaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

III C 361/14

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 31 lipca 2013 roku powód F. R. wniósł o zasądzenie od pozwanego B. K. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą (...) kwoty 91.940,00 PLN wraz z ustawowymi odsetkami licząc od dnia wymagalności do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

W piśmie procesowym z dnia 13 stycznia 2015 roku i przed zamknięciem rozprawy powód zmienił swoje żądanie i wniósł o zasądzenie od pozwanego kwoty 63.776,20 PLN wraz z odsetkami ustawowymi:

- 1) od kwoty 25.830,00 PLN (dochodzonej tytułem nieuregulowanego czynszu najmu za miesiąc marzec 2013 r.) za okres od dnia 21 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 2) od kwoty 24.830,00 PLN (dochodzonej tytułem nieuregulowanego czynszu najmu za miesiąc luty 2013 r.) za okres od dnia 19 grudnia 2014 roku do dnia zapłaty,
- 3) od kwoty 13.116,20 PLN (dochodzonej tytułem skapitalizowanych odsetek ustawowych od dnia doręczenia niniejszego pisma procesowego pozwanemu do dnia zapłaty,

W związku z uregulowaniem przez pozwanego po wytoczeniu powództwa łącznie kwoty 41.280,00 PLN należności głównej powód cofnął o tę kwotę (bez odsetek ustawowych) pozew ze zrzeczeniem się roszczenia.

Pozwany B. K. wnosil o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód prowadzi działalność gospodarczą polegającą na wynajmowaniu lokali użytkowych w pawilonie handlowo-usługowym w W. – okoliczność bezsporna. Pozwany prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...), zajmującą się między innymi sprzedażą mebli, od 2000 roku wynajmował od powoda pawilon handlowy o powierzchni 1107 m<sup>2</sup> wraz z zapleczem i miejscami parkingowymi przy ul. (...) w W. – dowód – umowa k. 5-7, odpis z ewidencji gospodarczej k. 51. Umowa najmu lokalu została zawarta pomiędzy stronami w dniu 1 lipca 2000 roku i łączyła strony do 31 marca 2013 roku, co do wysokości czynszu najmu była zmieniana aneksami, od 1 lipca 2012 roku do 31 marca 2013 roku czynsz ten wynosił 21.000,00 PLN + podatek VAT, czyli 25.830,00 PLN brutto miesięcznie – okoliczności bezsporne, umowy k. 5-10, aneksy k. 11-13. Pozwany wypowiedział umowę najmu w dniu 31 grudnia 2012 roku z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia na dzień 31 marca 2013 roku – okoliczność przyznana przez pozwanego k. 186, wypowiedzenie k. 146. Pozwany nie sprzeciwił się płaceniu czynszu najmu do 31 marca 2013 roku – okoliczność przyznana przez pozwanego k. 187. Pozwany miał problemy z regularnym płaceniem czynszu najmu, na prośbę pozwanego powód przyjmował miesięczną kwotę czynszu w tygodniowych ratach po 6.000,00 PLN tygodniowo – okoliczność przyznana przez powoda k. 186, niezaprzeczone przez pozwanego. Pozwany raty płacił z opóźnieniem, narastały zaległości, za listopad 2012 roku pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu na kwotę 14.160,00 PLN, za okres od grudnia do końca marca w kwocie po 24.830,00 PLN za każdy miesiąc, łącznie zaległość wynosiła 116.480,00 PLN – dowód - wezwanie do zapłaty z dnia 12 kwietnia 2013 roku k. 14. Pozwany otrzymał wezwanie do zapłaty w dniu 17 kwietnia 2013 roku – dowód – potwierdzenie odbioru k. 15. Od 12 kwietnia 2013 roku do 24 maja 2013 roku pozwany zapłacił w ratach zaległy czynsz za listopad 2012 roku, a ratami płaconymi do 29 maja 2013 roku do 5 lipca 2013 roku zapłacił część zaległego czynszu za grudzień 2012 roku w kwocie 10.380,00 PLN – okoliczność niezaprzeczone przez pozwanego, zestawienie k. 3. Powód nie naliczał odsetek ustawowych od zaległego czynszu – bezsporne. Przed wystąpieniem do sądu powód wezwał pozwanego do zapłaty ogółem 91.940,00 PLN z należnymi odsetkami, wezwanie pozwany otrzymał 12 lipca 2013 roku – dowód – wezwanie k. 16, potwierdzenie odbioru k. 17. Na datę wniesienia pozwu pozwany zalegał z płatnością za grudzień 2012 roku 14.450,00 PLN, za styczeń 2013 roku 25.830,00 PLN, za luty 2013 roku 25.830,00 PLN, za marzec 2013 roku 25.830,00 PLN – bezsporne. Termin płatności czynszu najmu przypada na 5 dzień każdego miesiąca, wobec wniesienia pozwu powód rozpoczął naliczanie odsetek za okres od dnia 6 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty – dowód – zeznania powoda k. 185, 22. W trakcie trwania procesu pozwany zapłacił łącznie kwotę 41.280,00 PLN, które powód zaliczył na zobowiązania za grudzień 2012 roku i styczeń 2013 roku oraz kwotę 1.000,00 PLN na luty 2013 roku, do zapłaty pozostała za luty 2013 roku kwota 24.830,00 PLN oraz za marzec 2013 roku kwota 25.830 PLN – bezsporne. Łączna kwota zaległego czynszu wynosiła kwotę 50.660,00 PLN, ponad którą powód na rozprawie w dniu 19 grudnia 2014 roku cofnął pozew – dowód - oświadczenie k. 121, 132. Powód rozliczył odsetki ustawowe za okres od daty wymagalności świadczenia tj. 6 grudnia 2012 roku do daty wpłaty poszczególnych częściowych należności przy pomocy kalkulatora odsetkowego, skapitalizował kwotę należnych odsetek na łączną kwotę 13.116,20 PLN i domaga się zasądzenia tej należności od daty doręczenia pisma

procesowego złożonego w sądzie w dniu 13 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty – dowód – pismo k. 140-143, kalkulator k. 147-169.

Data wpłaty i jej wysokość	Kwota zaległości	Okres naliczania odsetek ustawowych	Wysokość skapitalizowanych odsetek
	<b>14.450 zł</b>	6.12.2012 r. - 9.08.2013 r.	1.271,20 zł
9.08.13 r. 1.500 zł	12.950 zł	10.08.2013 r. - 17.08.2013 r.	36,90 zł
17.08.13 r. 2.000 zł	10.950 zł	18.08.2013 r. - 25.09.2013 r.	152,10 zł
25.09.2013 r. 4.000 zł	6.950 zł	26.09.2013 r. - 02.12.2013 r.	168,32 zł
02.12.2013 r. 2.000 zł	4.950 zł	03.12.2013 r. - 13.12.2013 r.	19,39 zł
13.12.2013 r. 2.500 zł	2.450 zł	14.12.2013 r. - 27.12.2013 r.	12,22 zł
27.12.2013 r. 2.450 zł		Uregulowane w dniu 27.12.2013 r.	
	<b>25.830 zł</b>	06.01.2013 r.- 13.01.2014 r.	3.431,50 zł
13.01.2014 r. 1000 zł	24.830 zł	14.01.2014 r. - 25.03.2014 r.	627,89 zł
25.03.2014 r. 1.500 zł	23.330 zł	26.03. 2014 r.- 01.04.2014 r.	58,17 zł
01.04.2014 r. 2.000 zł	21.330 zł	02.04.2014 r. - 25.04.2014 r.	182,33 zł

25.04.2014 r. 2.500 zł	18.830 zł	26.04.2014 r. - 10.05,2014 r.	100,60 zł
10.05.2014 r. 2.500 zł	16.330 zł	11,05,2014 r. -27.06.2014 r.	279,18 zł
27.06.2014 r. 1.000zł 9.07.2014r. 1.500zł 1. 1.500 zł	15.330zł 13.830 zł	28.06. 2014 r.- 09.07. 2014 r. 10.07.2014r.-30.07.2014r.	65,52 zł 103,44 zł —
30.07.2014 r. 2.000 zł	11.830 zł	31.07.2014 r. - 13.08.2014 r.	58,99 zł
13.08.2014 r. 500 zł	11.330 zł	14.08. 2014 r. - 14.08. 2014 r.	4,04 zł
14.08.2014 r. 1.000 zł	10.330 zł	15.08.2014 r. - 27.08.2014 r.	47,83 zł
27.08.2014 r. 1.000 zł	9,330 zł	28.08.2014 r. - 29.08. 2014 r.	6,65 zł
29.08.2014 r. 1.500 zł	7.830 zł	30.08.2014 r. - 09.10.2014 r.	114,34 zł
9.10.2014 r. 2.000 zł	5.830 zł	10.10.2014 r. - 13.11.2014 r.	72,68 zł
13.11.2014 r. 1.500 zł	4.330 zł	14.11,2014 r, - 25.11.2014 r.	18,51 zł
25.11.2014 r. 700 zł	3.630 zł	26.11.2014 r. - 10.12.2014 r.	19,39 zł
10.12.2014 r. 3.630 zł		Uregulowane w dniu 10.12.2014 r.	

18.12.2014 r. 1.000 zł	25.830 zł	06.02.2013r. - 18,12.2014 r.	6.265,01 zł
------------------------	-----------	------------------------------	-------------

Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego:

Okoliczności faktyczne sprawy nie były sporne. Pozwany, który początkowo wskazywał na ugodę zawartą między stronami co do rozłożenia zaległej należności na raty i wzajemnych rozliczeń. Zeznając w charakterze strony pozwany przyznał jednak, że do zawarcia ugody nie doszło. Przyznał też, że powód początkowo wyrażał zgodę na zatrzymanie mebli, ale wycofał się i domagał zapłaty. Zeznał też, że strony uzgadniały, że spłata zaległości nastąpi w ratach, ale brak było uzgodnień co do kwoty rat. Skoro tak, to nie może być kwestionowane, że strony nie zawarły żadnej ugody co do rozliczeń, czy spłaty zaległości. Brak ustalonych reguł rozliczenia, nie ustalenie kwoty rat i terminów ich płatności świadczy o tym, że życzeniem tylko pozwanego było płacenie w dowolnym terminie, dowolnej kwoty. Świadczy o tym chociażby przekonanie pozwanego, że obowiązkiem wręcz powoda było przyjmowanie zaległego świadczenia tak jak płacił pozwany, gdyż „powód miał obowiązek pozostawania z pozwanym w zgodzie”. Pozwany był także przekonany, że obowiązkiem powoda było zatrzymanie porzuconych na piętrze mebli, obowiązkiem powoda było przyjmowanie pieniędzy tak jak to było wygodnie pozwanemu i nie żądanie odsetek, choć pozwany zeznał, że powód i jego żona zerwali negocjacje i nie doszło do wzajemnych uzgodnień, była chęć ze strony pozwanego. Sąd nie dał wiary pozwanemu co do tego, że powód wyraził zgodę na przyjmowanie tyle ile pozwany zaoferuje. Nie są to zeznania spójne z zeznaniami pozwanego co do tego, że nie doszło do uzgodnień, że powód zerwał negocjacje oraz, że pozwany oczekiwał zatrzymania mebli. Pozwany sam sobie przeczy, gdyż pozwany zeznał wyraźnie o zerwaniu negocjacji, nie wyrażeniu zgody przez powoda i jego żonę już po dwóch spotkaniach na przejęcie mebli, zeznał także że ostatecznie strony nie uzgodniły wysokości rat, ani terminu płacenia rat. Nie było zatem żadnych uzgodnień, nie doszło do zawarcia ugody. Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: U. K. i E. R., gdyż pozwany nie sprecyzował okoliczności, które przy pomocy zeznań świadków chciał dowodzić. Ponadto takich spornych okoliczności w sprawie nie było wobec przyznania przez pozwanego, że uгода między stronami nie doszła do skutku. Pozwany przyznał, że do 31 marca 2013 roku obowiązywała umowa stron oraz, że powód miał prawo naliczać do tego terminu czynsz najmu. Powód nie domagał się od pozwanego innych należności jak tylko wynikających z niezapłaconego czynszu najmu do dnia 31 marca 2013 roku wraz z ustawowymi odsetkami, które naliczał od 6 grudnia 2012 roku. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia była okoliczność sposobu opróżnienia lokalu oraz stanu w jakim został zwrócony powodowi. Z tych przyczyn Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. B. na okoliczność sposobu opróżnienia lokalu powoda oraz stanu w jakim został zwrócony powodowi. Przyznanie przez pozwanego, że do zawarcia porozumienia co do spłaty zadłużenia nie doszło czyniło zbędnym dopuszczeniem dowodu z zeznań świadka M. B. na okoliczność porozumień między stronami co do zwrotu lokalu i spłaty zadłużenia. Powód przyznał, że nie było żadnej ugody co do spłaty zadłużenia, ale przyznał, że chciał przyjmować płatność w ratach, bo zależało mu na tym, żeby pozwany chociaż płacił tak jak wcześniej, a były to raty po 6.000,00 PLN tygodniowo. Pozwany jednak w ogóle nie płacił, w rozmowach ciągle powoływał się na przeszkody, sprawy ze swoim wierzycielem, czy kupno mieszkania synowi. Na informację o wystąpieniu do sądu pozwany zawiadomił nawet powoda, że po 100 zł będzie płacił i powód niewiele zyska. Nie może być kwestionowane, że stosownie do art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia, a zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zgodnie z art. 669 § 1 k.c. najemca jest obowiązany uiszczać czynsz najmu w terminie umówionym. Do grudnia 2012 roku powód wyrażał zgodę na płacenie przez pozwanego czynszu najmu w ratach tygodniowych po 6.000,00 PLN tygodniowo. Nie naliczał odsetek za opóźnienie mimo, że wobec płacenia czynszu przez pozwanego nieregularnie lub z dużym opóźnieniem w grudniu 2012 roku pozwany zalegał z płatnością w kwocie 116.480,00 PLN. Takie były ustalenia stron, zgoda powoda mimo treści umowy najmu, która w § 6 pkt 2 przewidywała płatność całej kwoty

czynszu z góry do 5 dnia każdego miesiąca w wysokości określonej corocznie aneksem. Ostatni aneks przewidywał miesięczny czynsz najmu w kwocie po 25.830,00 PLN brutto. Powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległości od listopada 2012 roku wraz z należnymi odsetkami. Powód wywodzi termin wymagalności odsetek z umowy stron oraz termin ten liczy od 6 grudnia 2012 roku – przed sądowe wezwanie do zapłaty doręczone pozwanemu w dniu 12 lipca 2013 roku. Stosownie do treści art. 455 k.c. świadczenie powinno być spełnione albo w terminie oznaczonym w umowie stron, a jeżeli nie wynika z umowy ani właściwości zobowiązania, niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Termin zapłaty czynszu najmu był w umowie określony, ale powód wyraził zgodę na tygodniowe raty i nie domagał się odsetek. Nie można jednak odmówić powodowi prawa do dochodzenia odsetek w sytuacji, gdy wypowiada pozwanemu warunki uzgodnień i żąda zapłaty zaległości od 6 grudnia 2012 roku. Pozwany spóźnił się ze spełnieniem swojego świadczenia, a w myśl art. 481 § 1 k.c. powód miał prawo żądać za czas opóźnienia odsetek. Stosownie do art. 481 § 2 k.c. powodowi należą się odsetki ustawowe. Pozwany przyjmował płatności dokonywane przez pozwanego zaliczając je zgodnie z art. 451 § 1 k.c. na należność główną, a dodatkowo obliczał od daty 6 grudnia 2012 roku do daty płatności poszczególnych rat odsetki ustawowe według kalkulatora odsetkowego uzyskując łącznie skapitalizowane odsetki w kwocie 13.116,20 PLN. Pozwany w styczniu 2015 roku zapłacił 2.000,00 PLN wskazując, że jest to należność czynszowa za luty 2013 roku. Sąd uwzględnił, to co zapłacił pozwany w kwocie po 1.000,00 PLN w czynszu za marzec 2013 roku oraz zmniejszając o kwotę 2.000,00 PLN należność główną. Kwota 3.000,00 PLN zapłacona przez pozwanego w dniu 27 lutego 2015 roku nie została zaliczona, gdyż pozwany wskazał, że chce zaspokoić dług – fv (...) luty 2013 roku. Nie wyjaśnił przy tym, czy chodzi o rozliczenie za maj 2013 roku, co nie dotyczy niniejszego postępowania, czy za luty, choć w fakturze wskazany jest luty 2013. Pozwany spełniając świadczenie od dawna wymagalne według swojego uznania powinien wyraźnie wskazać jak wymaga tego art. 451 § 1 k.c. który dług chce zaspokoić. Powód może jeszcze sam zaliczyć tę płatność na zaległe należności uboczne lub zalegające świadczenie główne.

Powód cofnął pozew ponad kwotę 50.660,00 PLN za zgodą pozwanego, a stanowczo co do kwoty 41.280,00 PLN ze zrzeczeniem się roszczenia. Na zasadzie art. 203 § 1 k.p.c. i art. 355 § 1 k.p.c. postępowanie co do kwoty 41.280,00 PLN należało umorzyć.

O terminie wymagalności skapitalizowanych odsetek w kwocie 13.116,20 PLN Sąd orzekł zgodnie z żądaniem powoda. Powód jako termin początkowy naliczania odsetek wskazał „dzień doręczenia niniejszego pisma procesowego pozwanemu do dnia zapłaty”. Nie dowiódł jednak, a Sąd nie mógł dokonać samodzielnie ustaleń z braku potwierdzenia odbioru pisma jaki to był dzień. Pozostało Sądowi w ramach art. 321 § 1 k.p.c. przywołanie w wyroku daty nadania pisma „niniejszego pisma” do Sądu – 13 stycznia 2015 roku.

To wszystko mając na uwadze sąd orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu sąd orzekł na mocy art. 98 § 1 k.p.c. i art. 98 § 3 k.p.c. Na koszty te składają się: opłata od pozwu w kwocie 4.597,00 PLN oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.617,00 PLN, wynikające z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tekst jedn. Dz. U. z 2013 roku poz. 461) oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Sąd obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu powodowi poniesionej opłaty od kwoty 91.940,00 PLN mimo cofnięcia pozwu w części, gdyż pozwany dokonywał wpłat częściowych po wytoczeniu powództwa, a zatem jego wniesienie było zasadne. Powód wprowadził rozszerzył powództwo o skapitalizowane odsetki, ale Sąd ani nie pobrał opłaty od tej części roszczenia od powoda, ani nie pobrał od pozwanego.