

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 czerwca 2019 roku strona powodowa (...) spółka z o.o. w W. domagała się od pozwanego S. K., prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe (...), zasądzenia kwoty 22701 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że łączyła ją z pozwanym umowa najmu lokalu użytkowego, położonego we W. przy ul. (...) (wcześniej wynajmującym była POCZTA POLSKA S.A.). Na kwotę dochodzoną pozwem składał się niezapłacony czynsz najmu za okres od września do grudnia 2018 roku, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w maju 2019 roku oraz opłaty za media. Należności powyższe nie zostały zapłacone, mimo wezwania do zapłaty.

W dniu 20 września 2019 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądzono kwotę dochodzoną pozwem oraz 2701 zł kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Przyznał, że do końca października 2018 roku łączyła go z POCZTĄ POLSKĄ S.A. wskazana w pozwie umowa najmu oraz że w styczniu 2019 roku zawarł ze stroną powodową kolejną umowę najmu tego lokalu (nazwaną aneksem). Zarzucił jednocześnie, że w okresie od listopada do grudnia 2018 roku nie łączyła go ze stroną powodową umowa najmu i dlatego żądanie zapłaty czynszu było nieuzasadnione (dodatkowo pozwany zarzucił, że w tym okresie strona powodowa uniemożliwiała mu korzystanie z lokalu, co skutkowało poniesieniem szkody w kwocie 6000 zł, która była przedmiotem potrącenia). Pozwany zarzucił także, że już po zawarciu umowy najmu strona powodowa nadal utrudniała mu korzystanie z lokalu i w związku z tym nieuzasadnione było żądanie zapłaty czynszu najmu za 2019 rok. Pozwany zarzucił wreszcie, że strona powodowa obciążała go znacznie zawyżonymi kosztami zużycia mediów (energii elektrycznej, wody oraz wywozu odpadów) oraz nie wskazała sposobu ich wyliczenia. Zarzucił także, że nie została mu zwrócona (ani rozliczona) kaucja uiszczona na rzecz poprzedniego wynajmującego (POCZTY POLSKIEJ S.A.), która również została przedstawiona do potrącenia.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty strona powodowa podtrzymała żądanie pozwu w zakresie kwoty 20715,17 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz kosztami procesu. Wskazała także, że na dochodzoną kwotę składał się niezapłacony czynsz najmu za grudzień 2018 roku, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w kwietniu i maju 2019 roku oraz opłaty za media.

W piśmie procesowym z dnia 26 lutego 2021 roku pozwany zarzucił, że zapłacił stronie powodowej należności z tytułu czynszu najmu oraz wynagrodzenia za bezumowne (zmodyfikowane w odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty). Zarzucił także, że opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu zostały naliczone dwukrotnie. Pozwany ponownie zakwestionował także naliczone mu opłaty za media.

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

W dniu 3 lutego 2017 roku POCZTA POLSKA S.A. w W. (wynajmujący) zawarła ze S. K., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe (...) (najemcą), umowę najmu lokalu (pomieszczenia nr 9 o powierzchni 217 m<sup>2</sup>), położonego na parterze budynku głównej hali warsztatowej we W. przy ul. (...).

Najemca złożył wynajmującemu kaucję w gotówce w wysokości trzykrotności miesięcznego czynszu brutto, to jest 8391,66 zł brutto, w celu zabezpieczenia zapłaty czynszu oraz wszelkich innych roszczeń mogących wyniknąć z umowy. Wynajmujący mógł zaspokoić swoje wierzytelności z kaucji w przypadku opóźnienia najemcy (przekraczającego 14 dni) w zapłacie jakiegokolwiek należności wynikającej z umowy, bez konieczności uzyskania zgody najemcy. Wynajmujący był jednak zobowiązany powiadomić najemcę (listem poleconym na adres najemcy) o dokonany zaliczeniu całości lub części kaucji na poczet swojej wierzytelności. Kaucja miała podlegać zwrotowi po upływie

miesiąca od rozwiązania umowy i opróżnienia przedmiotu najmu, w przypadku stwierdzenia, że wynajmującemu nie przysługują już żadne roszczenia wobec najemcy (§2 ust. 5 umowy).

Strony ustaliły wysokość czynszu najmu na kwotę 2274,16 zł netto miesięcznie (10,48 zł netto za 1 m<sup>2</sup>).

Oprócz czynszu najmu najemca miał ponosić dodatkowo koszty następujących opłat eksploatacyjnych:

- energii cieplnej – rozliczanej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni;
- zużycia wody i odprowadzenia ścieków – na podstawie ilości zatrudnionych osób, zgodnie z zużyciem, które miało zostać określone na podstawie rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 14 stycznia 2002 roku w sprawie określania przeciętnych norm zużycia wody (Dz.U. nr 9, poz. 70) i wynosić 0,45 m<sup>3</sup> za osobę miesięcznie (stawki za zużycie wody i odprowadzanie ścieków miały wynikać z aktualnych taryf zbiorowego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, a najemca zobowiązany był do powiadomienia wynajmującego o każdej zmianie liczby osób zajmujących przedmiot najmu);
- zużycia energii elektrycznej – według wskazań podlicznika zainstalowanego na własny koszt, z zastosowaniem stawki dostawcy energii określonej przez dostawcę energii bądź rozliczanej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni;
- za gospodarowanie odpadami komunalnymi – stosownie do obciążeń wynajmującego z tego tytułu, w wysokości ustalonej przez wynajmującego na podstawie ponoszonych kosztów;
- za magazynowanie, zbieranie i gospodarowanie innych odpadów, powstałych w przedmiocie najmu lub w związku z najmem – na własny koszt i ryzyko, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa (w szczególności najemca był zobowiązany we własnym imieniu zawrzeć umowę w zakresie wywozu takich odpadów przez wyspecjalizowaną jednostkę i przedłożyć taką umowę na żądanie wynajmującego).

Do powyższych opłat miał zostać doliczony podatek VAT w wysokości określonej w dacie wykonania usługi (§4 ust. 3 umowy).

Powyższe należności miały być płatne z góry, w okresach miesięcznych, w ciągu 14 dni od daty wystawienia faktury, przelewem na rachunek bankowy wynajmującego wskazany na fakturze, przy czym za termin zapłaty uznawano wpływ należnej kwoty na rachunek bankowy wynajmującego. W przypadku zainstalowania podlicznika zużycia energii jej rozliczenie miało następować w okresach miesięcznych, po dokonaniu aktualnego odczytu (§4 ust. 4 umowy).

Od kwot niezapłaconych w terminie wynajmujący mógł naliczyć odsetki ustawowe (§4 ust. 5 umowy).

Wynajmujący mógł dokonać raz w roku waloryzacji wysokości stawki czynszu najmu wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszanym przez Prezesa GUS za poprzedni rok kalendarzowy, a w przypadku deflacji stawka czynszu miała zostać na niezmiennym poziomie. Zmiana taka nie wymagała sporządzenia aneksu do umowy i miała być dokonana po uprzednim, pisemnym zawiadomieniu najemcy (§4 ust. 6 umowy).

Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, od dnia 1 lutego 2017 roku (§5 ust. 1 umowy).

Każda ze stron mogła wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, dokonanego na piśmie ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Wynajmującemu przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli między innymi:

- najemca dopuścił się zwłoki w zapłacie czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, pomimo wyznaczenia mu dodatkowego terminu, nie krótszego niż czternaście dni, na zapłacenie czynszu;

- najemca używał przedmiot najmu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem i mimo upomnień nie przestał używać go w taki sposób, lub naraził go na uszkodzenie albo w inny sposób naruszał postanowienia umowy i nie zmienił tego stanu, pomimo upomnienia wynajmującego.

Najemca zobowiązany był do opróżnienia i przekazania przedmiotu najmu wynajmującemu w stanie nie pogorszonym w terminie 7 dni od daty wygaśnięcia lub rozwiązania umowy, pod rygorem naliczenia kary umownej.

W przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu najmu najemca był zobowiązany do zapłaty na rzecz wynajmującego kary umownej w wysokości #15 miesięcznego czynszu brutto za każdy dzień bezumownego korzystania (§6 ust. 2 umowy).

Wszelkie zmiany umowy wymagały zachowania formy pisemnego aneksu podpisanego przez obie strony pod rygorem nieważności.

(dowód: bezsporne;

umowa najmu z dnia 3.02.2017 roku z załącznikiem – k. 17-25 i 122-130)

W piśmie z dnia 16 lipca 2018 roku wynajmujący oświadczył, że wypowiada umowę z dnia 3 lutego 2017 roku (z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia), ustalając termin przekazania przedmiotu najmu na dzień 31 października 2018 roku.

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 16.07.2018 roku – k. 92)

W dniu 8 sierpnia 2018 roku wynajmujący zbył na rzecz (...) spółki z o.o. w W. własność budynków i urządzeń, położonych we W. przy ul. (...).

(dowód: bezsporne;

umowa sprzedaży z dnia 8.08.2018 roku – k. 26-42)

W dniu 23 października 2018 roku specjalista ds. konstrukcyjno-budowlanych T. L. sporządził opinię dotyczącą stanu technicznego lokalu (stolarni), położonego w hali przy ul. (...) we W., w której wskazał, że lokal ze względu na stan techniczny elementów konstrukcyjno-budowlanych może być dalej bezpiecznie użytkowany.

(dowód: opinia – k. 168-170)

W piśmie z dnia 13 listopada 2018 roku (...) spółka z o.o. w W. poinformowała S. K., że ze względu na zły stan techniczny budynku głównej hali warsztatowej przy ul. (...) we W., do czasu przeprowadzenia przez nią (jako nowego właściciela tej nieruchomości) działań naprawczych, przebywanie i dalsza eksploatacja budynku są zabronione. W związku z tym wezwała do niezwłocznego zdania zajmowanych pomieszczeń i ich formalnego przekazania administratorowi nieruchomości.

(dowód: pismo z dnia 13.11.2018 roku – k. 142)

W dniu 21 stycznia 2019 roku (...) spółka z o.o. w W. (wynajmujący) zawarła ze S. K., prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno Handlowo Usługowe (...) (najemcą), aneks do umowy najmu z dnia 3 lutego 2017 roku, w którym ustalono, że w miejsce dotychczasowego wynajmującego (POCZTY POLSKIEJ S.A. w W.) wstąpiła (...) spółka z o.o. w W..

Z uwagi na powyższe najemca zobowiązał się przekazać wynajmującemu w ciągu 14 dni akt dobrowolnego poddania się egzekucji co do obowiązku zapłaty wszelkich płatności wymaganych i należnych wynajmującemu zgodnie z umową

najmu na kwotę stanowiącą równowartość trzykrotności czynszu i opłat eksploatacyjnych, zgodnie z art. 777 §1 pkt 5 k.p.c. oraz akt dobrowolnego poddania się egzekucji co do obowiązku dobrowolnego opuszczenia, opróżnienia i wydania przedmiotu najmu, zgodnie z art. 777 §1 pkt 4 k.p.c., a także dowody ubezpieczenia przedmiotu najmu.

Najemca zobowiązał się również regulować terminowo na rachunek bankowy wynajmującego wskazany w aneksie wszelkie płatności wynikające z umowy najmu, w terminie 14 dni licząc od dnia dostarczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT do najemcy. Za termin zapłaty uważany był dzień uznania środków na rachunku bankowym wynajmującego.

Najemca oświadczył także, że akceptuje wystawianie i przysyłanie przez wynajmującego faktur w formie elektronicznej (w formacie (...) gwarantującym autentyczność pochodzenia, integralność ich treści i czytelność) z adresu e-mail wynajmującego: faktury(...) i (...), a w przypadku, gdy przeszkody techniczne lub formalne uniemożliwią przysyłanie faktur drogą elektroniczną – w wersji papierowej.

(dowód: bezsporne;

aneks z dnia 21.01.2019 roku – k. 43-46 i 131-134)

W piśmie z dnia 21 stycznia 2019 roku najemca zwrócił się do wynajmującego o potwierdzenie, że wynajmowana przez niego hala warsztatowa znajduje się w takim stanie technicznym, który nie będzie zagrażał prowadzeniu działalności gospodarczej na jej terenie. Zaznaczył także, że w związku z utrudnieniem mu dostępu do przedmiotu najmu odmawia zapłaty należności z tytułu czynszu najmu w okresie poprzedzającym zawarcie aneksu.

(dowód: pismo z dnia 21.01.2019 roku – k. 90-91)

W dniu 11 lutego 2019 roku pełnomocnik najemcy zwrócił się do administratora hali, w której znajdował się wynajmowany lokal, o zaniechanie działań mających na celu pozbawienie wynajmowanego lokalu dostępu do energii elektrycznej.

W odpowiedzi w piśmie z dnia 6 marca 2019 roku wynajmujący oświadczył, że administrator hali wielokrotnie wzywał najemcę do opuszczenia wynajmowanego lokalu z uwagi na fakt, że powiatowy inspektor nadzoru budowlanego podczas kontroli budynku stwierdził, że nie nadaje się on do dalszej eksploatacji do czasu przeprowadzenia zalecanych prac remontowych, co potwierdziła również jego roczna kontrola. Wskazał, że najemca nie opuścił wynajmowanego lokalu i bezprawnie podłączył zasilanie elektryczne do lokalu, które zostało uprzednio odłączone w obawie przed spięciem elektrycznym, a tym działaniem utrudnił innemu najemcy korzystanie z przedmiotu najmu.

(dowód: pismo z dnia 11.02.2019 roku z załącznikiem – k. 88-89;

pismo z dnia 6.03.2019 roku – k. 86-87)

Dodatkowo w piśmie z dnia 6 marca 2019 roku, doręczonym w dniu 25 marca 2019 roku, wynajmujący oświadczył, że na podstawie art. 685 k.c. oraz aneksu z dnia 21 stycznia 2019 roku wypowiedział umowę najmu lokalu numer (...), położonego we W. przy ul. (...), ze skutkiem natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia. W uzasadnieniu wypowiedzenia umowy wskazał, że z uwagi na stan techniczny budynku wynajmowany lokal nie nadaje się do dalszej eksploatacji bez przeprowadzenia prac remontowych. Oświadczył przy tym, że wypowiedzenie uzasadnione jest również z uwagi na bezprawne podłączenie przez najemcę zasilania elektrycznego do nieruchomości.

(dowód: pismo z dnia 6.03.2019 roku z dowodem doręczenia – k. 57-60)

W piśmie z dnia 6 kwietnia 2019 roku wynajmujący poinformował najemcę, że od dnia 1 kwietnia 2019 roku zajmuje on lokal numer (...), położony we W. przy ul. (...), bez tytułu prawnego i wezwał go do jego opróżnienia.

(dowód: pismo z dnia 9.04.2019 roku – k. 93)

Najemca opuścił wynajmowany lokal pod koniec kwietnia 2019 roku.

(bezsporne)

W okresie od grudnia 2018 roku do sierpnia 2019 roku wynajmujący ( (... ) spółka z o.o. w W.) obciążył najemcę (S. K.) fakturami VAT o następujących numerach:

- 2018/12/24 z dnia 13 grudnia 2018 roku na kwotę 2853,27 zł brutto z tytułu czynszu najmu za okres od 1 września 2018 roku do 30 września 2018 roku z terminem płatności do dnia 27 grudnia 2018 roku;
- 2018/12/25 z dnia 13 grudnia 2018 roku na kwotę 2853,27 zł brutto z tytułu czynszu najmu za okres od 1 października 2018 roku do 31 października 2018 roku z terminem płatności do dnia 27 grudnia 2018 roku;
- 2018/12/26 z dnia 13 grudnia 2018 roku na kwotę 2853,27 zł brutto z tytułu czynszu najmu za okres od 1 listopada 2018 roku do 30 listopada 2018 roku z terminem płatności do dnia 5 stycznia 2019 roku;
- 2018/12/27 z dnia 13 grudnia 2018 roku na kwotę 2853,27 zł brutto z tytułu czynszu najmu za okres od 1 grudnia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku z terminem płatności do dnia 20 stycznia 2019 roku;
- (...) z dnia 31 grudnia 2018 roku na kwotę 33,35 zł brutto (w tym 25 zł z tytułu refaktury kosztów wody oraz 8,35 zł z tytułu refaktury kosztów odpadów) z terminem płatności do dnia 14 stycznia 2019 roku;
- (...) z dnia 31 grudnia 2018 roku na kwotę 1841,25 zł brutto z tytułu refaktury kosztów energii elektrycznej z terminem płatności do dnia 14 stycznia 2019 roku;
- 2019/01/14 z dnia 31 stycznia 2019 roku na kwotę 1874,60 zł brutto (w tym 25 zł z tytułu refaktury za wodę, 1841,25 zł z tytułu refaktury za energię oraz 8,35 zł z tytułu refaktury za odpady) za okres od 30 listopada 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku z terminem płatności do dnia 14 lutego 2019 roku;
- 2019/02/13 z dnia 28 lutego 2019 roku na kwotę 33,35 zł brutto (w tym 25 zł z tytułu refaktury za wodę oraz 8,35 zł z tytułu refaktury za odpady) za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 stycznia 2019 roku z terminem płatności do dnia 14 marca 2019 roku;
- 2019/03/14 z dnia 31 marca 2019 roku na kwotę 33,35 zł brutto (w tym 25 zł z tytułu refaktury za wodę oraz 8,35 zł z tytułu refaktury za odpady) za okres od 1 lutego 2019 roku do 28 lutego 2019 roku z terminem płatności do dnia 14 kwietnia 2019 roku;
- 2019/04/14 z dnia 1 kwietnia 2019 roku na kwotę 2853,27 zł brutto z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w okresie od 1 kwietnia 2019 roku do 30 kwietnia 2019 roku z terminem płatności do dnia 7 czerwca 2019 roku;
- 2019/04/8 z dnia 25 kwietnia 2019 roku na kwotę 4618,75 zł brutto (w tym 25 zł z tytułu refaktury za wodę, 4585,40 zł z tytułu refaktury za energię oraz 8,35 zł z tytułu refaktury za odpady) za okres od 1 marca 2019 roku do 31 marca 2019 roku z terminem płatności do dnia 9 maja 2019 roku;
- 2019/05/8 z dnia 1 maja 2019 roku na kwotę 2853,27 zł brutto z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w okresie od 1 maja 2019 roku do 31 maja 2019 roku z terminem płatności do dnia 10 czerwca 2019 roku;
- 2019/05/2 z dnia 16 maja 2019 roku na kwotę 2853,27 zł brutto z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w okresie od 1 maja 2019 roku do 31 maja 2019 roku z terminem płatności do dnia 30 maja 2019 roku;

- 2019/05/3 z dnia 16 maja 2019 roku na kwotę 2853,27 zł brutto z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu w okresie od 1 kwietnia 2019 roku do 30 kwietnia 2019 roku z terminem płatności do dnia 30 maja 2019 roku;
- 2019/05/16 z dnia 31 maja 2019 roku na kwotę 268,60 zł (w tym 25 zł z tytułu refaktury za wodę, 235,25 zł z tytułu refaktury za energię oraz 8,35 zł z tytułu refaktury za odpady) za okres od 1 kwietnia 2019 roku do 30 kwietnia 2019 roku z terminem płatności do dnia 28 czerwca 2019 roku;
- 2019/07/13 z dnia 31 lipca 2019 roku na kwotę 111,04 zł (w tym 25 zł z tytułu refaktury za wodę, 77,69 zł z tytułu refaktury za energię oraz 8,35 zł z tytułu refaktury za odpady) za okres od 1 maja 2019 roku do 31 maja 2019 roku z terminem płatności do dnia 12 sierpnia 2019 roku;
- 2019/08/19 z dnia 14 sierpnia 2019 roku na kwotę 218,66 zł (w tym 25,76 zł z tytułu refaktury za wodę, 184,55 zł z tytułu refaktury za energię oraz 8,35 zł z tytułu refaktury za odpady) za okres od 1 lipca 2019 roku do 31 lipca 2019 roku z terminem płatności do dnia 27 sierpnia 2019 roku;
- 2019/08/11 z dnia 14 sierpnia 2019 roku na kwotę 100,99 zł (w tym 25,76 zł z tytułu refaktury za wodę, 66,88 zł z tytułu refaktury za energię oraz 8,35 zł z tytułu refaktury za odpady) za okres od 1 czerwca 2019 roku do 30 czerwca 2019 roku z terminem płatności do dnia 27 sierpnia 2019 roku.

(dowód: faktury VAT – k. 47-56, 61, 155-167;

wydruki – k. 171-191, 214-219 oraz na płycie CD – k. 220)

W okresie od lutego do maja 2019 roku najemca uiścił na rachunek bankowy wynajmującego następujące kwoty:

- 2853,27 zł w dniu 8 lutego 2019 roku z tytułu czynszu za lokal FV 2019/01/3;
- 2853,27 zł w dniu 6 marca 2019 roku z tytułu czynszu za lokal FV 2019/02/5;
- 2853,27 zł w dniu 5 kwietnia 2019 roku z tytułu czynszu za lokal (...).2019;
- 2853,27 zł w dniu 10 maja 2019 roku z tytułu czynszu za lokal (...).2019 roku.

(dowód: bezsporne;

potwierdzenia przelewów – k. 208-209)

W piśmie z dnia 6 czerwca 2019 roku pełnomocnik wynajmującego wezwał najemcę do zapłaty kwoty 22701 zł z tytułu należności wynikających z wystawionych faktur VAT wymienionych w treści tego pisma w terminie do dnia 12 czerwca 2019 roku pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 6.06.2019 roku z załącznikiem – k. 62-63)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie strona powodowa początkowo domagała się zasądzenia od pozwanego kwoty 22701 zł z tytułu czynszu najmu za okres od września 2018 roku do grudnia 2018 roku, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w maju 2019 roku oraz wydatków poniesionych z tytułu opłat za media.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty strona powodowa zmodyfikowała swoje żądanie wskazując, że domaga się od pozwanego zasądzenia kwoty 20715,17 zł z tytułu czynszu najmu za grudzień 2018 roku, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w kwietniu i maju 2019 roku oraz wydatków poniesionych z tytułu opłat za media.

Bezsporny pomiędzy stronami był sam fakt zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego nr (...) przy ul. (...) we W., wypowiedzenie tej umowy ze skutkiem na koniec października 2018 roku oraz zawarcie w dniu 21 stycznia 2019 roku ze stroną powodową nowej umowy najmu tego lokalu (nazwanej aneksem) i jej wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym (w piśmie doręczonym w dniu 25 marca 2019 roku). Poza sporem było także to, że pozwany nie zwrócił w terminie przedmiotu najmu. Bezsporna była wreszcie kwota umówionego czynszu oraz fakt, że pozwany w maju 2019 roku nie korzystał już lokalu. Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się natomiast do tego, czy pozwany był zobowiązany do zapłaty na rzecz strony powodowej czynszu najmu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu we wskazanych przez stronę powodową okresach. Sporna była także kwestia zasadności naliczonych przez stronę powodową opłat eksploatacyjnych.

Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że postępowanie cywilne ma charakter kontrydiktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Podkreślić należy, że zasady art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Zaznaczyć także należy, że nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Dopuszczenie dowodów z urzędu jest bowiem prawem, a nie obowiązkiem Sądu, z którego to prawa powinien szczególnie ostrożnie korzystać, tak by swym działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu. Faktycznie działanie Sądu z urzędu powinno ograniczać się tylko do sytuacji, gdy strona działa bez fachowego pełnomocnika i dodatkowo jest nieporadna.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że zgodnie z ogólną regułą, wyrażoną w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wskazana zasada oznacza, że powód składając pozew powinien udowodnić fakty, które w jego ocenie świadczą o zasadności powództwa. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Nie ulega także wątpliwości, że co do zasady to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia twierdzeń zawartych w pozwie, bowiem to on domaga się zapłaty i powinien udowodnić zasadność swojego roszczenia. Reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być jednak pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na powodzie. W zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii faktycznych i prawnych ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei – na pozwanym.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że co do zasady to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia istnienia dochodzonego roszczenia. Pozwany powinien natomiast wykazać ewentualne nieistnienie zobowiązania (że nigdy nie istniało lub wygasło, na przykład skutek zapłaty czy skutecznego potrącenia, lub też, że istnieje w kwocie niższej niż dochodzona).

Zgodnie z art. 659 §1 k.c. najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz w zamian za oddanie mu przedmiotu najmu do używania. Konieczność uiszczania dodatkowych opłat może natomiast wynikać ze szczegółowych postanowień zawartej przez strony umowy, zgodnie z zasadą swobody umów. Strony niniejszego sporu przewidziały w umowie obowiązek uiszczania dodatkowych (poza czynszem najmu) opłat w postaci kosztów korzystania z mediów, w szczególności opłat za zużycie energii elektrycznej, wody oraz opłat za wywóz odpadów komunalnych.

Pozwany zarzucił przede wszystkim, że umowa najmu łącząca go ze stroną powodową została zawarta dopiero w dniu 21 stycznia 2019 roku, ponieważ poprzednia umowa najmu tego lokalu zawarta z poprzednim wynajmującym

(POCZTA POLSKĄ S.A.) została wypowiedziana ze skutkiem na koniec października 2018 roku. Do tego zarzutu strona powodowa właściwie w żaden sposób się nie odniosła (ani w odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty ani na dalszym etapie postępowania), przez co w ocenie Sądu w istocie okoliczność ta (zarzut) została przez nią przyznana.

Trzeba w tym miejscu także podkreślić, że również z treści samego aneksu z dnia 21 stycznia 2019 roku (§5 ust. 1) nie wynikało, aby obowiązywał on od daty wcześniejszej (od dnia 1 września 2018 roku). Nie ulega bowiem wątpliwości, że data ta we wskazanej jednostce redakcyjnej została skreślona (i opatrzona parafą). Jednocześnie aneks z dnia 21 stycznia 2019 roku został w takiej właśnie formie dołączony do pozwu przez stronę powodową (bez żadnych szczegółowych wyjaśnień), co oznaczało, że zmiana ta została przez nią zaakceptowana, nawet jeśli naniósł ją pozwany. Niezależnie od powyższego strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, aby po nabyciu wynajmowanego przez pozwanego lokalu kiedykolwiek odwołała oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, złożone w dniu 16 lipca 2018 roku (abstrahując już od ewentualnej skuteczności takiego odwołania).

Biorąc zatem powyższą okoliczność pod uwagę należało uznać, że strony zawarły umowę najmu w dniu 21 stycznia 2019 roku (na zasadach tożsamyh z rozwiązaną z końcem października 2018 roku pisemną umową z dnia 3 lutego 2017 roku).

Tym samym, skoro w grudniu 2018 roku stron nie łączyła jeszcze umowa najmu lokalu, to żądanie przez stronę powodową zapłaty czynszu najmu za grudzień 2018 roku (w oparciu o fakturę VAT nr (...) z dnia 13 grudnia 2018 roku) nie mogło zasługiwać na uwzględnienie.

Strona powodowa domagała się również wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w kwietniu i maju 2019 roku.

Bezsporne było przy tym, że pozwany korzystał z lokalu w kwietniu 2019 roku (już po wypowiedzeniu umowy najmu). Pozwany zarzucił jednak, że zapłacił stronie powodowej należności z tytułu czynszu najmu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu (dochodzone po modyfikacji powództwa). Na tę okoliczność przedłożył potwierdzenia przelewów, z których wynikało, że w dniu 10 maja 2019 roku uiścił na rzecz strony powodowej kwotę 2853,27 zł z tytułu należności za kwiecień 2019 roku. Okoliczności takiej strona powodowa w żaden sposób nie zaprzeczyła (nie twierdziła także, aby wpłatę pozwanego zaliczyła na inną wierzytelność, niż ta wskazana przez niego w tytule przelewu).

Biorąc zatem powyższą okoliczność pod uwagę w ocenie Sądu zobowiązanie pozwanego w kwocie 2853,27 zł, wynikające z faktury VAT nr (...) z dnia 1 kwietnia 2019 roku, wygasło na skutek spełnienia świadczenia i tym samym nie mogło zasługiwać na uwzględnienie.

W ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała także faktu bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu w maju 2019 roku. Na rozprawie w dniu 14 maja 2021 roku pozwany zaprzeczył, aby korzystał z przedmiotowego lokalu w tym okresie, a strona powodowa w żaden sposób nie ustosunkowała się do tego zarzutu, przez co w ocenie Sądu okoliczność ta została przyznana. Trzeba w tym miejscu podkreślić, że gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń (zarzutów) strony przeciwnej o faktach, Sąd może, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, fakty te uznać za przyznane (art. 230 k.p.c.). Nie ulega przy tym wątpliwości, że obowiązek wypowiedzenia się strony o faktach przytoczonych przez stronę przeciwną jest w istocie ciężarem procesowym, co oznacza, że strona może go wypełnić, lecz nie można jej do tego zmusić. Jednak gdy strona nie wypełnia spoczywających na niej powinności, musi liczyć się z prawnymi konsekwencjami, ponieważ kodeks postępowania cywilnego pozwala Sądowi uznać za przyznane fakty, co do których nie wypowiedziała się strona przeciwna, a mogła to uczynić (tak na przykład Sąd Apelacyjny w Rzeszowie w wyroku z dnia 9 stycznia 1998 roku, I ACa 345/97, OSA 1998, z. 11-12, poz. 53).

Skoro zatem strona powodowa nie wykazała, aby pozwany zajmował lokal po kwietniu 2019 roku (w maju 2019 roku), to tym samym nie mogło być mowy o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z lokalu w tym okresie. Dlatego też powództwo także w tym zakresie podlegało oddaleniu.



Nie ulega także wątpliwości, że strona powodowa dwukrotnie obciążyła pozwanego należnościami za bezumowne korzystanie z lokalu w kwietniu oraz w maju 2019 roku (fakturami VAT nr (...) z dnia 1 kwietnia 2019 roku i 2019/05/8 z dnia 1 maja 2019 roku oraz fakturami VAT nr (...) z dnia 16 maja 2019 roku i 2019/05/2 z dnia 16 maja 2019 roku). Także zatem z tego względu powództwo w tym zakresie nie mogło zasługiwać na uwzględnienie (z przyczyn oczywistych).

W ocenie Sądu strona powodowa nie wykazała wreszcie w żaden sposób wysokości roszczenia z tytułu opłat za media, wynikających z wystawionych przez nią faktur VAT. Z dołączonych przez stronę powodową dokumentów nie wynikała bowiem w żaden sposób wysokość naliczonych pozwanemu należności. Mimo zarzutów pozwanego strona powodowa nie wyjaśniła w ogóle, w jaki sposób opłaty te zostały wyliczone (i dlaczego pozwany miał je zapłacić w takiej właśnie wysokości). Poprzestała jedynie na odwołaniu się do sporządzonych przez siebie dokumentów prywatnych, na podstawie których w ocenie Sądu nie było możliwa jakakolwiek weryfikacja wysokości naliczonych opłat.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że zgodnie z zawartą umową pozwany był zobowiązany do zapłaty na rzecz strony powodowej opłat za zagospodarowanie odpadów komunalnych stosownie do obciążeń strony powodowej z tego tytułu, w wysokości przez nią ustalonej na podstawie ponoszonych kosztów. Tym samym strona powodowa, domagając się zapłaty ściśle określonego świadczenia pieniężnego, powinna była przede wszystkim wykazać, jakie koszty sama poniosła, a następnie wykazać, w jaki sposób (i w jakich wysokościach) zostały one rozliczone pomiędzy poszczególnych zobowiązanych (w szczególności pozwanego). Tymczasem strona powodowa nie wykazała nawet, aby poniosła jakiegokolwiek koszty z tego tytułu na rzecz podmiotu zajmującego się zagospodarowaniem odpadów komunalnych.

Trzeba w tym miejscu również wskazać, że pozwany zarzucił, że w wynajmowanym przez niego lokalu w ogóle nie było przyłącza wody, a strona powodowa w żaden sposób się do tej okoliczności nie odniosła.

Pozwany w całości zakwestionował także naliczone opłaty za energię elektryczną, a strona powodowa w żaden sposób nie wykazała istnienia roszczenia w tym zakresie, zwłaszcza w świetle zawartej przez strony umowy (według wskazań podlicznika, z zastosowaniem stawki dostawcy energii określonej przez dostawcę energii bądź rozliczanej proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni).

Niezależnie od powyższego pozwany bezspornie nie zajmował lokalu w okresie od maja do lipca 2019 roku (opuścił go z końcem kwietnia 2019 roku). Tym samym nie mógł być zobowiązany do ponoszenia opłat za media w powyższym okresie (dochodzonych przez stronę powodową po modyfikacji powództwa).

Trzeba w tym miejscu jeszcze zaznaczyć, że strona powodowa swoje roszczenia z tytułu opłat za media oparła przede wszystkim na dokumentach, które były co najwyżej dokumentami prywatnymi.

Zgodnie zaś z art. 245 k.p.c. dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Trzeba przy tym podkreślić, że z takim dokumentem nie wiąże się domniemanie prawne, iż jego treść przedstawia rzeczywisty stan rzeczy (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 października 2000 roku, I CKN 804/98, LEX nr 50890). Powszechnie przyjmuje się bowiem zarówno w doktrynie, jak i w orzecznictwie, że dokument prywatny nie korzysta z domniemania prawdziwości zawartych w nim oświadczeń, a każda osoba mająca w tym interes prawny może twierdzić i dowodzić, że treść złożonych oświadczeń nie odpowiada stanowi rzeczywistości (tak na przykład Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 15 kwietnia 1982 roku, III CRN 65/82, LEX nr 8414). Tym samym dokumenty przedłożone przez stronę powodową na okoliczność wysokości zobowiązania z tytułu opłat za media mogłyby być uznane za wiążące jedynie w przypadku ich niekwestionowania przez stronę przeciwną. Sąd może bowiem wyrokować także w oparciu o treść dokumentów prywatnych, ale jedynie w sytuacji, gdy ich treść nie została zaprzeczona w sporze przez stronę przeciwną lub gdy została potwierdzona innymi środkami dowodowymi (co w niniejszej sprawie nie nastąpiło). Tymczasem pozwany konsekwentnie przeczył właściwie wszystkim okolicznościom wskazanym przez stronę powodową w zakresie wysokości należności za media.

Ustalając stan faktyczny i wydając rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie Sąd oparł się na przedstawionych przez strony dokumentach prywatnych, których treść co do zasady nie była kwestionowana. Sąd na podstawie art. 299 k.p.c. oddalił jedynie wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z jego przesłuchania uznając, że w sprawie brak było niewyjaśnionych faktów istotnych dla jej rozstrzygnięcia.

Biorąc zatem wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę powództwo strony powodowej nie mogło zasługiwać na uwzględnienie. Dlatego też na podstawie art. 659 §1 k.c., art. 669 k.c. w zw. z art. 6 k.c. oraz łączącej strony umowy, a także na podstawie art. 224 k.c. i art. 225 k.c. orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw.

Trzeba w tym miejscu jednak wskazać, że zgodnie z art. 109 §2 k.p.c. orzekając o wysokości przyznanych stronie kosztów procesu, Sąd bierze pod uwagę celowość poniesionych kosztów oraz niezbędność ich poniesienia z uwagi na charakter sprawy. Przy ustalaniu kosztów poniesionych przez stronę reprezentowaną przez pełnomocnika będącego adwokatem, radcą prawnym lub rzecznikiem patentowym, Sąd bierze pod uwagę niezbędny nakład pracy pełnomocnika oraz czynności podjęte przez niego w sprawie, a także charakter sprawy i wkład pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia.

Zważywszy na powyższe okoliczności oraz wynik sprawy w ocenie Sądu pozwanemu należał się zwrot kosztów procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 4800 zł, ustalone zgodnie z §2 pkt 5 w zw. z §15 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. 2015, poz. 1800 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w niniejszej sprawie.

Zasądzając koszty zastępstwa procesowego w wysokości 4800 zł (stawki minimalnej powiększonej o #) Sąd miał na uwadze nakład pracy pełnomocnika pozwanego, wynikający z konieczności dwukrotnego ustosunkowania się do żądań strony powodowej (z uwagi na modyfikację powództwa w zakresie dochodzonych roszczeń).