

Sygn. akt V GC 684/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy w Elblągu V Wydział Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący- SSR Marlena Brzozowska

Protokolant- stażysta J. T.

po rozpoznaniu w dniu 28 grudnia 2015 roku w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa Galeria (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O.

przeciwko W. W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej W. W. na rzecz powoda Galeria (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w O. kwotę 20 961,46 zł (dwadzieścia tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt jeden złotych czterdzieści sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 687,45 zł od dnia 19.11.2014 r. do dnia zapłaty;
- 6 106,95 zł od dnia 22.10.2014 r. do dnia zapłaty;
- 1 265,71 zł od dnia 04.10.2014 r. do dnia zapłaty;
- 687,45 zł od dnia 04.10.2014 r. do dnia zapłaty;
- 6 106,95 zł od dnia 17.09.2014 r. do dnia zapłaty;
- 6 106,95 zł od dnia 17.08.2014 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3 466,00 zł (trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt sześć) tytułem zwrotu kosztów procesu.

## UZASADNIENIE

Powódka Galeria (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w O. pozwem wniesionym dnia 11 sierpnia 2015r. domagała się zasądzenia od pozwanej W. W. kwoty 20.961,46 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od poszczególnych kwot wskazanych w pozwie, tytułem czynszu najmu lokalu użytkowego. Powódka ponadto domagała się zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana złożyła odpowiedź na pozew domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu z uwagi na nieudowodnienie przez powódkę istnienia stosunku podnajmu oraz niewykazanie wysokości świadczeń. Podniosła nadto, że powódka błędnie nalicza odsetki ustawowe za opóźnienie, przyjmując błędne daty, w szczególności w

odniesieniu do faktury nr (...). Zakwestionowała też doręczenie jej faktur oraz ich zaksięgowanie, podnosząc przy tym, że samo zaksięgowanie faktur nie stanowiłoby dowodu uznania długu.

**Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 5 sierpnia 2013 roku pomiędzy powodową spółką a pozwaną zawarta została umowa podnajmu na czas nieokreślony, przedmiotem której była część lokalu nr (...) położonego w O. przy Placu (...) II, którego łączna powiernicza wynosi 82,75 m<sup>2</sup>. Lokal został wynajęty pozwaną z przeznaczeniem na działalność handlową. Pozwana zobowiązana była regulować czynsz najmu w wysokości 4.965zł miesięcznie, powiększony o podatek vat, w terminie do 15 tego każdego miesiąca, z dołu. Ponadto obowiązana była pokrywać należności za zużytą energię elektryczną, wodę koszty ogrzewania, wywozu nieczystości oraz z tytułu opłat administracyjno-eksploatacyjnych oraz wynagrodzenia zarządcy obiektu, na podstawie refaktur w terminie 7 dni od ich otrzymania. /dowód: umowa k. 41-47/

Pozwana w całym okresie trwania umowy zalegała z płatnościami. W okresie objętym umową za korzystanie z lokalu powódka wystawiła m.in. następujące faktury vat:

- fakturę nr (...) z dnia 14 listopada 2014r. z tytułu kosztów eksploatacyjnych, ogrzewania, wody i innych;

- fakturę nr (...) z dnia 7 października 2014r. z tytułu czynszu najmu;

- fakturę nr (...) z dnia 19 września 2014r. z tytułu energii elektrycznej;

- fakturę nr (...) z dnia 19 września 2014r. z tytułu kosztów eksploatacyjnych, ogrzewania, wody i innych;

- fakturę nr (...) z dnia 17 września 2014r. z tytułu czynszu najmu;

- fakturę nr (...) z dnia 1 sierpnia 2014r. z tytułu czynszu najmu.

/dowód: faktury k. 10-15/

Pismem z 28 października 2014 roku powódka wypowiedziała umowę podnajmu bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym. Pismo zostało odebrane przez pozwaną dnia 6.11.2014r. /dowód: pismo k. 19 wraz z dowodem nadania k.20, dowód odbioru k.22/

Powódka wezwała pozwaną do zapłaty zaległości pismem z dnia 14 lipca 2015 r. /dowód: wezwania do zapłaty dowodem nadania k. 16-17 i k.18/

Poza zaleganiem z zapłatą za ww. faktury pozwana pozostawała w opóźnieniu z zapłatą czynszu oraz należności eksploatacyjnych, za wodę, ogrzewania i innych opłat za inne okresy płatności. Powódka wystąpiła a dwoma pozwami o zapłatę we wrześniu 2014r. o zapłatę należności na podstawie faktur wystawionych w okresie od 10 września 2013r. do 4 marca 2014r. oraz od 1 kwietnia 2014r. do 17 lipca 2014r., załączając m.in. oświadczenie pozwaną z dnia 7.04.2014r. o uznaniu zadłużenia w wysokości 44.760,48zł wraz z deklaracją spłaty zadłużenia w ratach. W obu sprawach zarejestrowanych w Sądzie Rejonowym w Elblągu pod sygn. akt V GNc 1068/14 i 1067/14 wydane zostały nakazy zapłaty, które uprawomocniły się wobec niewniesienia sprzeciwów.

/dowód: akta sygn. akt V GNc 1068/14 – pozew, faktury, wezwanie, nakaz zapłaty, akta 1067/14 - pozew, faktury, oświadczenie z 7.04.2014r. , wezwanie, nakaz zapłaty/

**Sąd zważył, co następuje:**

Obowiązek podnajemcy uiszczania opłat za korzystanie z przedmiotu najmu wynika z art. 659 § 1 k.c. i 669§1 k.c. w zw. z art.668§1 k.c., zgodnie z którym najemca obowiązany jest płacić umówiony czynsz. Oddanie przez najemcę przedmiotu najmu w podnajem powoduje, że podnajemca obowiązany jest regulować umówiony czynsz oraz inne opłaty na rzecz najemcy. Pozwaną obciążał obowiązek regulowania czynszu oraz innych opłat, w tym za tzw. media oraz opłat na rzecz zarządcy nieruchomości. Wiąż najmu łączy podnajemcę z najemcą, a kończy się z chwilą, w której najemca traci prawo do używania rzeczy lub w chwilą wypowiedzenia umowy podnajmu. Obowiązek regulowania tych należności w wynika wprost z treści umowy podnajmu, w której zawarto zapis, że należność na rzecz najemcy obejmuje poza czynszem najmu również opłaty związane z bieżącą działalnością m.in. za korzystanie z energii elektrycznej i ciepłej, wody, odbioru nieczystości stałych i innych (§1 pkt 5 i § 6).

Umowa podnajmu, która zawarta została na czas nieoznaczony ostatecznie została rozwiązana przez powódkę wobec niewypełnienia przez pozwaną podstawowego obowiązku najemcy, jak jest regulowanie czynszu i innych ustalonych opłat. Powódka wykazała istnienie stosunku cywilno-prawnego składając umowę podnajmu zawarte przez strony dnia 5.08.2013r., a przedstawione faktury vat dokumentują należności i okresy, których dotyczą. Z kolei, jak wynika z treści pozwów o zapłatę wniesionych przez powódkę w postępowaniu upominawczych a obejmujących należności z tego samego tytułu choć za inne okresy (od 10 września 2013r. do 4 marca 2014r. oraz od 1 kwietnia 2014r. do 17 lipca 2014r.) pozwana pozostawała w opóźnieniu w regulowaniu należności z tytułu zawartej umowy najmu w zasadzie w całym okresie jej trwania, pomimo dalszego zajmowania najmowanego pomieszczenia (części lokalu). Dopiero z inicjatywy powódki, która wypowiedziała umowę ze skutkiem natychmiastowym, doszło do rozwiązania umowy. Niemniej żądanie powódki dotyczy okresu umownego, kiedy pozwana korzystała z lokalu. Dokumenty przedłożone przez powódkę mają charakter jedynie dokumentów prywatnych, jednak podobnie jak wszystkie inne dowody, podlegają ocenie według reguł przewidzianych w art. 245 k.p.c. W myśl przywołanego przepisu dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. W orzecznictwie przyjmuje się jednolicie, że dowód z dokumentu prywatnego jest samodzielnym środkiem dowodowym, którego wiarygodność i moc sąd ocenia według zasady swobodnej oceny dowodów wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 2004r., IV CK 474/03, OSNC 2005/6/113). Faktura występuje w obrocie gospodarczym jako dokument rozliczeniowy, finalizujący transakcję zawieraną między przedsiębiorcami. Przyjmuje się przy tym, że treść faktury stanowi wypadkową zinterpretowanych przez wystawcę warunków stosunku cywilnoprawnego w zakresie istnienia i wysokości naliczonego świadczenia pieniężnego. Jeżeli druga strona umowy zaakceptuje brzmienie faktury, to wtedy można mówić z całą stanowczością o znacznym zwiększeniu się mocy dowodowej faktury, która rozciąga się wówczas na fakt istnienia stosunku umownego, wykonania zobowiązania przez wystawcę i powstania obowiązku zapłaty u nabywcy. Jeśli dodatkowo faktura poparta jest innymi dowodami, w tym przypadku pisemną umowa podnajmu a wszystkie te dowody korelują ze sobą tworząc spójny obraz określonych zdarzeń gospodarczych, to przyjęć należy, że roszczenie powódki zostało za pomocą tych dowodów dostatecznie wykazane. Pozwana tymczasem nie zgłosiła żadnych dowodów przeciwnych. Nie wykazała aby opuściła i opróżniła zajmowanych lokal przed upływem okresu, którego dotyczą przedmiotowe faktury, nie kwestionowała przy tym wysokości należności, a w zasadzie poza zarzutami natury formalnej (braku dostatecznych dowodów) nie przedstawiła żadnych argumentów, czy dowodów, w oparciu o które żądanie powódki można by uznać za nienależne. Nie wykazała również aby roszczenie powódki wygasło.

Natomiast stosownie do treści art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Reguły dowodzenia w procesie cywilnym (art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.) zobowiązują strony do wskazywania dowodów, z których wywodzą one skutki prawne. Ogólna zasada rozkładu ciężaru dowodu jest regułą w znaczeniu materialnym wskazującą, kto poniesie skutki nieudowodnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, natomiast przepis art. 232 k.p.c. wskazuje, kto ponosi ciężar dowodu w znaczeniu formalnym: „kto powinien przedstawiać dowody” (wyr. SA w Gdańsku, z dnia 18 września 2014 roku, III AUa 2732/13, Lex nr 1526943). Z procesowego punktu widzenia ciężar dowodu spoczywa na powodzie (por. wyr. SN z dnia 3 października 1971 r., II PR 13/69, OSN 1970, nr 9, poz. 147; por. jednak wyjątek wskazany w orz. SN z dnia 20 grudnia 2006 r., IV CSK 299/06, Lex nr 233051). W myśl dyspozycji przepisu art.232 k.p.c. strony obowiązane są wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Rzeczą sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu

uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzania z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (wyrok SN z 17.12.1996r., I CKU 45/96). Zgodnie z zasadą kontradiktoryjności ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne, co oznacza, że na powódce spoczywał ciężar udowodnienia faktów uzasadniających jej roszczenie (art.6 k.c.) (zob. SN wyrok z 03.10. 1969 r., II PR 313/69, LexPolonica nr 317731, OSNCP 1979, nr 9, poz. 147), a na stronie pozwanej obowiązek udowodnienia okoliczności uzasadniających jej wnioski o oddalenie powództwa (tak SN w wyroku z 20 kwietnia 1982 r., I CR 79/82, LexPolonica nr 318337). O ile powódka sprostowała obowiązkowi wykazania roszczenia, to pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów przemawiających za oddaleniem powództwa.

W tej sytuacji, w świetle dowodów przedstawionych przez powódkę i okoliczności niespornych należało uznać, że skoro pozwana jako najemca miała obowiązek zapłaty czynszu i innych opłat, do regulowania których była na podstawie postanowień umowy obowiązana, a obowiązku tego nie wypełniła w umówionym terminie powódka uprawniona jest domagać się zapłaty na drodze sądowej. Pozwana nie kwestionowała braku zapłaty, nie wykazała, aby dokonała zapłaty czy to na etapie przedsądowym, czy w trakcie procesu, nie podnosiła też, aby obowiązek zapłaty ceny wygasł.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 659 §1 k.c., art.481 k.c.. należało orzec jak w sentencji wyroku. W związku z tym, że płatność jednej z faktur nr (...) przypadła na dzień ustawowo wolny od pracy (14 sierpnia), zapłata należności wynikającej z tej faktury winna być dokonana dnia 16 sierpnia 2014r. (art.115 k.c.), zatem powódka może żądać odsetek za opóźnienie w płatności dopiero od dnia 17 sierpnia 2014r. Dlatego w tym zakresie żądanie powódki podlegało oddaleniu (pkt II). Rozstrzygnięcie o kosztach znajduje oparcie w art. 108 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., wyrażającym zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy, zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony /koszty procesu/, art. 98 § 3 k.p.c., oraz § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu /Dz. U. 2013 r. poz. 461/. Na łączną sumę kosztów w wysokości 4.243 zł poniesionych przez powódkę składa się:- opłata sądowa – 1049,00 zł, - opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00zł, - wynagrodzenie pełnomocnika 2 400,00zł.