

**Sygn. akt V GC 2526/19**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

30 października 2020 roku

Sąd Rejonowy w Toruniu - V Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Izabela Foksińska

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Karolina Marcinkowska

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2020 roku na rozprawie

sprawy z powództwa **S. B.**

przeciwko **E. T.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej E. T. na rzecz powoda S. B. kwotę 35.055,00 zł (trzydzieści pięć tysięcy pięćdziesiąt pięć złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot i dat:

- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 26 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 28 lutego 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 30 marca 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 25 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 27 maja 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 29 czerwca 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 25 lipca 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 27 sierpnia 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 28 września 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 25 października 2017 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 16 lutego 2018 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 21 lutego 2018 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 11 marca 2018 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 1 maja 2018 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 21 maja 2018 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 1 lipca 2018 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 21 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 21 sierpnia 2018 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.845,00 zł od dnia 23 września 2018 roku do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej E. T. na rzecz powoda S. B. kwotę 1.050 zł (jeden tysiąc pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. zwraca powodowi S. B. ze Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Toruniu) kwotę 750,00 zł (siedemset pięćdziesiąt złotych) tytułem niewykorzystanej zaliczki.

**Sygn. akt V GC 2526/19**

## UZASADNIENIE

### **Wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu z dnia 26 października 2020 roku**

Powód S. B., pozwem wniesionym do Sądu Rejonowego w Grudziądzu w dniu 21 marca 2019 roku, domagał się zasądzenia od pozwanej E. T. kwoty 16.605 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot szczegółowo w pozwie wskazanych a także zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego żądania wskazał, że w dniu 30 grudnia 2016 roku zawarł z pozwaną, w formie pisemnej, umowę najmu lokalu usługowo-handlowego w G.. Powód wystawił pozwanej tytułem czynszu najmu szereg faktur VAT za okres od stycznia do września 2018 roku, których pozwana nie opłaciła. Następnie powód skierował do pozwanej wezwanie do zapłaty, na które pozwana nie zareagowała. W związku z powyższym powództwo jest uzasadnione. (k. 50)

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2019 roku sprawa została przekazana do tutejszego Sądu i zarejestrowana pod sygnaturą V GNc 2047/19upr. (k. 69)

Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Toruniu w dniu 8 sierpnia 2019 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. (k. 81)

Pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i żądając oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na swoją rzecz od powoda kosztów procesu. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała, że opłaciła wszystkie ze wskazanych przez powoda faktur kwotą po 1.200 zł, na jaką strony umawiały się. Zarzuciła, że na umowie zostały zmodyfikowane jej zapisy bez wiedzy pozwanej i powód wpisał kwotę 1500 zł netto, na którą strony nie umawiały się. Nadmieniła także, że bratanek powoda K. B. – działając za zgodą powoda – podłączył swoje źródła prądu pod okablowanie sklepu prowadzonego przez pozwaną, przez co pozwana była stratna ok. 8.500 zł. Zarzuciła powodowi także nadużycie prawa, tj. art. 5 k.c. (k. 85-88)

Powód S. B. pozwem wniesionym do tutejszego Sądu w dniu 3 października 2019 roku wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 18.450 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot szczegółowo w pozwie wskazanych a także o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego żądania wskazał, że w dniu 30 grudnia 2016 roku zawarł z pozwaną, w formie pisemnej, umowę najmu lokalu usługowo-handlowego w G.. Powód wystawił pozwanej tytułem czynszu najmu szereg faktur VAT za okres od stycznia do października 2017 roku, których pozwana nie opłaciła. Następnie powód skierował do pozwanej wezwanie do zapłaty, na które pozwana nie zareagowała. W związku z powyższym powództwo jest uzasadnione. Sprawa została zarejestrowana pod sygnaturą V GC 2526/19upr. (k. 4-7)

Sąd Rejonowy w Toruniu w dniu 29 listopada 2019 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. (k. 29)

Pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i żądając oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na swoją rzecz od powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu swojego stanowiska powieliła argumenty ze sprzeciwu od nakazu zapłaty wydanego przez Referendarza Sądowego w Sądzie Rejonowym w Toruniu dnia 8 sierpnia 2019 roku w sprawie o późniejszej sygnaturze V GC 2739/19. (k. 37-39)

Sąd Rejonowy w Toruniu w dniu 30 stycznia 2020 roku połączył sprawę zarejestrowaną pod sygnaturą V GC 2739/19upr. (uprzednio V GNc 2047/19) ze sprawą zarejestrowaną pod sygnaturą V GC 2526/19upr. w celu łącznego ich rozpoznania i rozstrzygnięcia oraz prowadził dalej obie sprawy pod sygnaturą akt V GC 2526/19. (k. 115)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Nieruchomość (kamienica) położona przy ul. (...) w G. jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych: S. B. w ok. 88 %, E. L. w ok. 6 % oraz spadkobierców A. T. w ok. 6%. W kamienicy znajdują się lokale mieszkalne i jeden lokal użytkowy.

D. R., jako niegdyśjsza współwłaścicielka nieruchomości położonej przy ul. (...) w G., w lipcu 2012 roku zawarła z E. T. umowę najmu lokalu o powierzchni 20 m<sup>2</sup>, ustalając miesięczną stawkę czynszu na kwotę 650 zł. W wynajmowanym lokalu E. T. prowadziła działalność gospodarzą (sklep).

Gdy D. R. pozostawała współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości, zajmowała się administrowaniem budynkiem, tj. zawierała umowy najmu oraz pobierała czynsze i rozliczała się ze współwłaścicielami. W 2015 roku D. R. zbyła swoje udziały na rzecz S. B.. Wówczas zaprzestała administrowania budynkiem a jej obowiązki w zakresie dotyczącym pobierania czynszów za najem lokali mieszkalnych i rozliczania się z pozostałymi współwłaścicielami przejęła E. L.. E. L. z mężem oraz E. T. mieszkają w przedmiotowej kamienicy.

**dowody:** zeznania powoda S. B. złożone na rozprawie w dniu 26 października 2020 roku 00:03:26-00:40:51 – k. 150-151, zeznania pozwanej E. T. złożone na rozprawie w dniu 26 października 2020 roku 00:41:41-01:15:13 – k. 151-152, wydruk z księgi wieczystej – k. 143-149.

W styczniu 2016 roku jedno z mieszkań w przedmiotowej kamienicy zostało opróżnione. W mieszkaniu tym zamarzyła instalacja wodna, która wymagała przeprowadzenia remontu. Całkowity koszt remontu poniósł S. B.. E. T. oraz E. L. zaproponowała S. B., by mieszkanie to wynająć E. T. w związku z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą. W styczniu 2016 roku S. B. i E. T. doszli do porozumienia. Umówili się na najem dotychczas użytkowanego przez E. T. lokalu użytkowego poszerzonego o zwolnione mieszkanie. W związku z tym S. B. podjął prace remontowe mające na celu przystosowania lokalu do potrzeb najemcy.

W dniu 30 grudnia 2016 roku E. T. i S. B. podpisali umowę najmu, na mocy której S. B. oddał E. T. do używania nieruchomość lokalową o łącznej powierzchni 60 m<sup>2</sup>, położoną w G. przy ul. (...), w związku z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą. Ustalono czynsz najmu w wysokości 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) miesięcznie z góry, do dnia 10 każdego miesiąca na rachunek bankowy S. B.. Umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 stycznia 2017 roku do dnia 31 grudnia 2019 roku. Zgodnie z § 9 tej umowy wszystkie zmiany miały być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności, za zgodą wynajmującego oraz najemcy.

Pozwana otrzymała odpis umowy najmu z dnia 30 grudnia 2016 roku.

**dowody:** umowa najmu lokalu usługowo – handlowego – k. 18-19, zeznania świadka P. K. złożone na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2020 roku 00:20:39-00:53:10- k. 137v.-138v., zeznania świadka A. O. złożone na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2020 roku 00:02:45-00:18:46 – k. 137-137v, zeznania powoda S. B. złożone na rozprawie w dniu 26 października 2020 roku 00:03:26-00:40:51 – k. 150-151, zeznania pozwanej E. T. złożone na rozprawie w dniu 26 października 2020 roku 00:41:41-01:15:13 – k. 151-152.

W związku z najmem S. B. wystawił E. T. następujące faktury VAT:

- 1) w dniu 11 stycznia 2017 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 25 stycznia 2017 roku,
- 2) w dniu 13 lutego 2017 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 27 lutego 2017 roku,
- 3) w dniu 15 marca 2017 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 29 marca 2017 roku,
- 4) w dniu 10 kwietnia 2017 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 24 kwietnia 2017 roku,
- 5) w dniu 12 maja 2017 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 26 maja 2017 roku,
- 6) w dniu 14 czerwca 2017 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 28 czerwca 2017 roku,
- 7) w dniu 10 lipca 2017 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 24 lipca 2017 roku,
- 8) w dniu 11 sierpnia 2017 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 26 sierpnia 2017 roku,
- 9) w dniu 13 września 2017 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 27 września 2017 roku,
- 10) w dniu 10 października 2017 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 24 października 2017 roku,
- 11) w dniu 31 stycznia 2018 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 15 lutego 2018 roku,
- 12) w dniu 5 lutego 2018 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 20 lutego 2018 roku,
- 13) w dniu 3 marca 2018 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 10 marca 2018 roku,
- 14) w dniu 4 kwietnia 2018 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 30 kwietnia 2018 roku,
- 15) w dniu 5 maja 2018 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 20 maja 2018 roku,
- 16) w dniu 10 czerwca 2018 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 30 czerwca 2018 roku,
- 17) w dniu 11 lipca 2018 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 20 sierpnia 2018 roku,
- 18) w dniu 11 sierpnia 2018 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 20 sierpnia 2018 roku,

19) w dniu 15 września 2018 roku fakturę na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto) z terminem zapłaty do dnia 22 września 2018 roku.

**dowody:** faktury VAT z 2017 roku – k. 8-17, faktury VAT z 2018 roku – k. 53-61.

Pismem z dnia 23 sierpnia 2018 roku S. B. wezwał E. T. do zapłaty kwoty 18.450 zł tytułem czynszu najmu lokalu za okres od stycznia 2017 roku do 31 października 2017 roku.

Pismem z dnia 6 października 2018 roku S. B. wezwał E. T. do zapłaty kwoty 16.605 zł za najem lokalu w 2018 roku – w terminie do dnia 21 października 2018 roku.

Pismem z dnia 17 października 2018 roku S. B. ponownie wezwał E. T. do zapłaty kwoty 18.450 zł w terminie do dnia 31 października 2018 roku.

**dowody:** przedsądowe wezwanie do zapłaty – k. 65-66, przedsądowe wezwanie do zapłaty – k. 20-21, przedsądowe wezwanie do zapłaty – k. 22-23.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, zeznań świadków: D. T., P. K. i A. O. oraz zeznań stron – powoda S. B. oraz pozwanej E. T..

Strony nie podważały autentyczności dokumentów, a Sąd nie dostrzegł powodów, dla których winien kwestionować ich prawdziwość z urzędu.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków P. K. i A. O. w całości. Świadczyli informacje na okoliczność zawarcia umowy najmu, a także dokonywanego remontu w przedmiotowej nieruchomości. Ich zeznania były spójne oraz zgodne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd dał także wiarę zeznaniom powoda S. B., albowiem były spójne oraz logiczne. Były również zgodne z dokumentami, które powód przedłożył do akt sprawy, a także z zeznaniami świadków P. K. oraz A. O..

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka D. T. w części, w jakiej odnosiły się do rzekomych ustaleń pozwanej z powodem w zakresie czynszu najmu za przedmiotowy lokal. Powyższe zeznania stały w sprzeczności z zeznaniami świadków: P. K. i A. O.. Ponadto brak było w materiale dowodowym potwierdzenia faktów, o których zeznawał D. T..

Podobnie Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanej E. T., w szczególności w zakresie, w jakim zeznawała o wysokości umówionego czynszu najmu oraz twierdziła, że dokonywała regularnych wpłat z tytułu czynszu najmu na rzecz administratorki budynku E. L. (swojej matki). Pozwana forsowała tezę, że umówiła się z powodem na czynsz najmu w wysokości 1.200 zł miesięcznie i taką też kwotę comiesięcznie uiszczała do rąk E. L.. Twierdziła również, że posiada pokwitowania wpłaty rzeczonych kwot od E. L.. Niezrozumiałym dla Sądu jest, że mimo, jak twierdziła, posiadania kluczowych dowodów mogących wykazać niezasadność żądania powoda, nie przedłożyła żadnego z nich do akt sprawy. Pozwana twierdziła także, że umówiony czynsz najmu wynosił 1.200 zł, nie zaś 1.500 zł jak jest to nakreślone w przedłożonej przez powoda umowie najmu. Twierdziła, że czynsz miał zostać podwyższony do kwoty 1.500 zł po zajęciu mieszkań przez lokatorów, co ostatecznie nie nastąpiło. Ponadto zarzuciła powodowi, że umowa przedłożona do akt sprawy zawiera dopisek „netto”, którego w dniu podpisania przez nią umowy nie było. Podobnie niezrozumiałym dla Sądu jest i w tym przypadku brak przedłożenia przez pozwaną tejże umowy na wykazanie swojej racji, skoro nim dysponowała. Z tych względów Sąd uznał zeznania pozwanej, a za tym zeznania świadka D. T. (jej męża), za niewiarygodne.

Sąd pominął na rozprawie w dniu 13 lipca 2020 roku wnioski dowodowe strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków: E. L., L. S. oraz D. R. z uwagi na brak uiszczenia przez powoda zaliczki na ewentualne wydatki związane z przeprowadzeniem tych dowodów. (art. 130<sup>4</sup> § 5 k.p.c. w zw. z art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.). Warto przy

tej okazji zaznaczyć, że pełnomocnik powódki twierdził, że świadkowie nie będą wnosić o zwrot kosztów stawiennictwa do Sądu, jednakże mimo tego, że świadkowie mogli złożyć taką deklarację pełnomocnikowi powódki, nie pozbawia ich to prawa do złożenia wniosku do Sądu o zwrot takich kosztów. Wezwanie o uiszczenie zaliczki jest więc w pełni uzasadnione. Ponadto warto wskazać, że świadkowie do dnia zamknięcia rozprawy nie stawili się na żadnym z terminów.

Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe (zobowiązanie Urzędu Skarbowego w G. do przedłożenia dokumentacji podatkowej powoda, przeprowadzenie dowodu z fotokopii celem wykazania, że prace remontowe nie zostały ostatecznie wykonane oraz przeprowadzenie dowodu z dokumentów świadczących o złożeniu zawiadomienia do Prokuratury) na podstawie art. 227 k.p.c. a contrario jako niemające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Bezspornym w niniejszej sprawie był fakt związania stron umową najmu lokalu użytkowego. Spornym pozostawała zarówno zasada rozszczenia powoda, jak i jego wysokość. Pozwana twierdziła, że: po pierwsze dokonała zapłaty tytułem czynszu najmu lokalu, po drugie czynsz ten miał wynosić zgodnie z wolą stron - 1.200 zł.

#### Powództwo w ocenie Sądu zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

W myśl art. 680 k.c. w zw. z art. 659 k.c. przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Z uwagi na fakt, że zarówno pozwana, jak i powód są przedsiębiorcami, przy dokonywaniu świadczeń wzajemnych strony zobowiązane były do zachowania należytej staranności wynikającej z charakteru prowadzonej działalności gospodarczej (art. 355 § 2 k.c.).

W pierwszej kolejności wskazać należy, że wynajęta nieruchomość stanowiła przedmiot współwłasności. Jeśli określona nieruchomość jest przedmiotem współwłasności w częściach ułamkowych, każdy ze współwłaścicieli jest uprawniony do współposiadania rzeczy wspólnej i do korzystania z niej w takim zakresie, jaki daje się pogodzić ze współposiadaniem i korzystaniem z rzeczy przez pozostałych współwłaścicieli (art. 206 k.c.). Jeśli jeden ze współwłaścicieli wynajmie lokal, to dokona czynności zobowiązującej. Zgodnie z dominującym poglądem wynajęcie lokalu jest czynnością zarządu rzeczą wspólną. Zależnie od tego, jaki jest zakres tej umowy, czy np. dochodzi do wynajęcia jednego z wielu lokali, czy do wynajęcia całej nieruchomości będącej przedmiotem współwłasności, można tu mówić o czynności zwykłego zarządu lub czynności przekraczającej zwykły zarząd. W pierwszym przypadku – do zawarcia umowy najmu – potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli, w drugim – zgoda wszystkich współwłaścicieli (A. Damasiewicz, 2. Klauzule dotyczące reprezentacji najemcy [w:] A. Damasiewicz, M. Chudzik, M. Porzycki, M. Rusinek, Najem lokalu użytkowego, M. Chudzik, M. Porzycki, M. Rusinek, Warszawa 2005.). W ocenie Sądu umowa z dnia 31 grudnia 2016 roku o najem lokalu użytkowego była umową mieszczącą się w czynnościach zwykłego zarządu (art. 201 k.c.), przede wszystkim dlatego, że dotyczyła jedynie lokalu użytkowego, podczas gdy nieruchomość składała się z kilku lokali mieszkalnych oraz jednego lokalu użytkowego a także z uwagi na fakt, że została zawarta na czas określony (na okres 3 lat). Już przed 2016 rokiem wykształciła się praktyka wynajmu lokali mieszczących się w przedmiotowej nieruchomości. Czynność prawna nie była więc czynnością zaskakującą czy nietypową. Do jej ważności wystarczyła zgoda współwłaścicieli posiadających większość udziałów.

W niniejszej sprawie pozwana najęła lokal użytkowy znajdujący się na nieruchomości stanowiącej współwłasność w częściach ułamkowych. Jednym ze współwłaścicieli była matka pozwanej – E. L., która nie sprzeciwiała się wynajęciu przedmiotowego lokalu E. T. zarówno w 2012 roku, gdy umowa najmu została zawarta przez D. R., jak i w 2016 roku, gdy pozwana zawarła ją z powodem S. B.. Powód i pozwana zawarli umowę najmu lokalu użytkowego w formie ustnej. Pozwana wyraziła wolę zwiększenia najmowanej dotąd powierzchni a powód zobowiązał się do wyremontowania lokalu, ponosząc z tego tytułu nakłady. Nie ulega więc wątpliwości, że strony zawarły ze sobą umowę o najem lokalu użytkowego, która następnie została udokumentowana w dniu 30 grudnia 2016 roku. Trzecim ze współwłaścicieli nieruchomości była nieżyjąca A. T.. Powód jako współwłaściciel większości udziałów w nieruchomości (ok. 88%) miał więc pełne prawo, by dysponować przedmiotową nieruchomością i zawrzeć z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego. Należy ją więc traktować jako ważną i w pełni skuteczną.

Istotą sporu w niniejszej sprawie była przede wszystkim kwota, jaką strona pozwana zobowiązała się uiszczać na rzecz powoda tytułem czynszu. Pozwana forsowała pogląd, że strony umówiły się na kwotę 1.200 zł brutto miesięcznie. Faktu tego jednak w żadnej mierze nie udowodniła. Po pierwsze, mimo że dysponowała drugim egzemplarzem spisanej umowy najmu, nie przedłożyła go do akt sprawy, czym mogłaby wykazać, że strony faktycznie umówiły się na kwotę niższą i taką wskazały w dokumencie, bądź że powód w sposób nieuczciwy „nanosił” bez wiedzy pozwanej znaczące dopiski w dokumencie (uzupełniając wysokość czynszu najmu dopiskiem „netto”). Na poparcie swoich twierdzeń pozwana zaproponowała jedynie dowód z zeznań świadka D. T., którym Sąd odmówił wiarygodności w tym zakresie. Odmówił także wiarygodności zeznaniom samej pozwanej. Czymś całkowicie zaskakującym jest fakt, że strona mimo dysponowania dokumentem, decyduje się nie przedłożyć go do materiału dowodowego, mimo reprezentowania jej przez profesjonalnego pełnomocnika. Zachowanie to poddaje w wątpliwość wiarygodność jej zeznań. Tymczasem powód zaproponował dowód z zeznań świadków P. K. oraz A. O., którzy potwierdzili wersję strony powodowej, tj. że czynsz najmu miał wynosić 1.500 zł netto za miesiąc. Przedłożona przez powoda umowa najmu z dnia 30 grudnia 2016 roku podpisana przez stronę pozwaną jasno stanowi, że czynsz najmu miał wynosić miesięcznie 1.500 zł netto. Mając na względzie zeznania powoda oraz zeznania świadków: P. K. i A. O. a także bierność procesową strony pozwanej, Sąd uznał, że strony postępowania umówiły się na czynsz we wskazywanej przez powoda wysokości.

Spór dotyczył także tego czy pozwana dokonała zapłaty jakiegokolwiek części dochodzonej przez powoda kwoty. W trakcie postępowania pozwana twierdziła, że regularnie wpłacała E. L., która była administratorką budynku kwotę 1.200 zł tytułem najmu lokalu. Zarówno sama pozwana, jak i świadek D. T. zgodnie zeznali, że pozwana otrzymywała od E. L. pokwitowanie (...). Zadziwiającym w tym kontekście jest jednak fakt, że pozwana nie przedłożyła do akt sprawy wspomnianych dokumentów, co analogicznie – jak w braku przedłożenia umowy najmu – rodzi uzasadnione wątpliwości co do wiarygodności zeznań pozwanej i świadka D. T. w tym właśnie zakresie. Pozwana do sprzeciwu od nakazu zapłaty dołączyła jedynie kserokopię dokumentu, który jej zdaniem miał świadczyć o dokonywanych wpłatach czynszu przez lokatorów zamieszkujących w przedmiotowej nieruchomości do rąk administratora – E. L. oraz rozliczeń między nią a powodem. Tymczasem nie posiada on żadnej wartości dowodowej. Z dokumentu tego nie wynika, by pozwana dokonała zapłaty czynszu do rąk E. L.. Na dokumencie tym brak jest przede wszystkim nazwisk lokatorów, którzy dokonywali wpłat. Dokument ten jest sporządzony w sposób tak chaotyczny, że niemożliwym jest ustalenie, z jakiego tytułu wpłaty były dokonywane. Na ostatniej stronie przedłożonej kserokopii widnieje pozycja „E. sklep” w kwocie 1.200 zł (data nie do końca czytelna – październik 2018 roku). Nawet gdyby uznać, że pozwana dokonała zapłaty kwoty 1.200 zł za najem lokalu użytkowego w październiku 2018 roku, to nie może mieć to wpływu na niniejsze postępowanie, bowiem powód dochodzi czynszu najmu za rok 2018 jedynie do miesiąca września. Zapłata tej kwoty w październiku (w domyśle za październik 2018 roku) pozostaje więc bez znaczenia dla niniejszej sprawy.

Strony spierały się także co do samej zasadności dokonywania wpłat na rzecz E. L.. Powód bowiem twierdził, że wpłaty winny zostać dokonywane bezpośrednio jemu. Pozwana natomiast przekonywała, że czynsz za najem lokalu użytkowego, jak każdy czynsz, winien być płacony do rąk E. L.. Okoliczność ta ma mniejsze znaczenie dla niniejszej sprawy w świetle braku wykazania przez pozwaną, że faktycznie dokonała jakiegokolwiek wpłaty. Jednakże na marginesie można wskazać, że mało przekonującym jest twierdzenie pozwanej, że strony umówiły się na dokonywanie wpłat E. L. z tego powodu, że na podpisanej przez stronę pozwaną umowie widnieje zapis, że czynsz winien być uiszczany na rachunek bankowy powoda. Ponadto E. L., zgodnie z przedłożoną umową, otrzymała ją do wiadomości w dniu 13 listopada 2018 roku, o czym świadczy parafa na ostatniej stronie umowy. Nieprzekonującym są twierdzenia strony pozwanej, że nie miała ona wiedzy o konieczności dokonywania wpłat na rachunek bankowych powoda, skoro już E. L. 13 listopada 2018 roku miała świadomość treści umowy. Ponadto pozwana wykazała się nienależytą starannością podpisując umowę, którą jak zeznała, podpisała dużo później od jej sporządzenia. Na umowie nie ma jakiegokolwiek wzmianki o dacie złożenia pod nią podpisu przez pozwaną, należy więc wnioskować, że została podpisana w dniu 30 grudnia 2016 roku. Pozwana jako przedsiębiorca (jak wcześniej wskazano) winna w stosunkach gospodarczych wykazywać się podwyższoną starannością i dbając o własne interesy mogła choćby przy swoim podpisie umieścić datę jego złożenia, czego nie uczyniła. Wszelką odpowiedzialność z tego tytułu powinna więc ponosić sama pozwana.

E. T. nadto podnosiła, że nie otrzymała przedmiotowych faktur VAT. Powyższe jednak w okolicznościach niniejszej sprawy nie ma większego znaczenia, bowiem: po pierwsze, termin zapłaty czynszu został określony w umowie (do 10-tego dnia każdego miesiąca), a więc pozwana miała (a przynajmniej winna mieć) świadomość terminu obowiązku zapłaty a po drugie, w okolicznościach niniejszej sprawy faktury te mają znaczenie wyłącznie podatkowe i dokumentujące, nie wpływają zaś na wymagalność czy zasadność roszczenia. Strony nie warunkowały uiszczenia zapłaty przez pozwaną od wystawienia faktury przez powoda.

W świetle powyższego należało uznać, że strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego, zgodnie z którą pozwana zobowiązała się do uiszczania czynszu najmu w kwocie 1.845 zł brutto miesięcznie. Pozwana nie wykazała, by dokonała jakiegokolwiek wpłaty tytułem czynszu za okres od stycznia do października 2017 roku i od stycznia do września 2018 roku. Nie wykazała również, by czynsz najmu był niższy niż ten wskazany w umowie z dnia 30 grudnia 2016 roku. Z tych powodów Sąd, na podstawie art. 659 § 1 k.c., zasądził od pozwanej kwotę 35.055 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot widniejących na poszczególnych fakturach (na każdej po 1.845 zł brutto) i od dnia następującego po dniu płatności wskazanej na każdej z faktur.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie odsetek wydano w oparciu o przepis art. 481 § 1 i 2 k.c., który stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W niniejszej sprawie zgodnie z umową strona pozwana była zobowiązana do zapłaty czynszu do 10-tego dnia każdego miesiąca. Jednakże z uwagi na wystawienie przez powoda faktur VAT, w których zmianie uległ termin zapłaty na korzyść pozwanej, termin wymagalności został ustalony w oparciu o każdą z przedłożonych przez powoda faktur. Sąd zasądził odsetki od dat wymagalności poszczególnych roszczeń, przypadających na dni następujące po określonych w fakturach terminach płatności. Powód co do faktur wystawionych za rok 2017 żądał zasądzenia odsetek od dnia, który zgodnie z tymi fakturami był ostatnim dniem dokonania płatności bez opóźnienia. W związku z czym – w tym zakresie – powództwo należało oddalić, co uczyniono w punkcie drugim sentencji wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 100 zd. 2 k.p.c., albowiem powód uległ pozwanej tylko co do nieznacznej części swojego roszczenia. Powód poniósł następujące koszty: 750 zł opłaty od pozwu w sprawie V GC 2526/19 oraz 300 zł opłaty od pozwu w sprawie V GC 2739/19 upr, tj. łącznie kwotę 1.050 zł, którą należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda.

Na podstawie art. 80 ust. 1 w zw. z art. 84 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2020 r., poz. 755 ze zm.) w punkcie czwartym sentencji wyroku zwrócono powodowi kwotę 750 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki uiszczonej na koszty związane z przeprowadzeniem dowodu z zeznań świadków.