

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 4 grudnia 2014 roku (pozew został wyłączony ze sprawy X GNc 1077/14), skierowanym przeciwko ART. - (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł., powódka – Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 2 spółka komandytowa w Ł., wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i nakazanie w nim pozwanej, aby w terminie 14 dni zapłaciła powódce kwotę 86.196,75 zł z ustawowymi odsetkami od następujących kwot:

- a) 16.943,25 zł od dnia 21 września 2014 roku;
- b) 33.886,50 zł od dnia 23 października 2014 roku;
- c) 1.480,50 zł od dnia 17 października 2014 roku;
- d) 33.886,50 zł od dnia 18 listopada 2014 roku

oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. (pozew k. 4, 5, zarządzenie o wyłączeniu pozwu k. 2)

Zarządzeniem z dnia 16 stycznia 2015 roku Przewodniczący stwierdził brak podstaw do wydania nakazu zapłaty i skierował sprawę do rozpoznania w postępowaniu zwykłym. (zarządzenie k. 58)

Pismem z dnia 27 stycznia 2015 roku powódka wniosła o udzielenie zabezpieczenia. (wniosek k. 62)

Postanowieniem z dnia 30 stycznia 2014 roku Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił wniosek. (postanowienie k. 65, 66)

Zażalenie na powyższe postanowienie w dniu 2 marca 2015 roku wniosła powódka. (zażalenie k. 72 – 75)

Postanowieniem z dnia 8 kwietnia 2015 roku Sąd Apelacyjny w Łodzi zmienił zaskarżone postanowienie w ten sposób, że udzielił zabezpieczenia roszczenia pozwu poprzez zajęcie wierzytelności pozwanej do kwot oznaczonych w pozwie z rachunków bankowych pozwanej. (postanowienie k. 84)

Wnioskiem z dnia 15 maja 2015 roku, uzupełnionym w dniu 29 maja 2015 roku, powódka zażądała udzielenia dalszego zabezpieczenia. (wniosek k. 95 - 98)

Postanowieniem z dnia 7 lipca 2015 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zabezpieczył roszczenie powódki poprzez zajęcie wierzytelności z dwóch kolejnych rachunków bankowych pozwanej. (postanowienie k. 119 – 121)

W odpowiedzi na pozew z dnia 3 sierpnia 2015 roku pozwana spółka uznała powództwo co do kwoty 16.943,25 zł wynikającej z faktury VAT nr (...) oraz kwoty 1.480,50 zł wynikającej z faktury VAT nr (...). W pozostałym zakresie pozwana wniosła o oddalenie powództwa jako bezzasadnego oraz zasądzenia od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. (odpowiedź na pozew k. 127 – 130)

Na rozprawie w dniu 21 grudnia 2015 roku pełnomocnik powódki cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie kwoty 16.943,25 zł oraz w zakresie odsetek ustawowych od powyższej kwoty. W pozostałym zakresie strony podtrzymały dotychczasowe stanowisko w sprawie. (protokół rozprawy k. 172 - 174)

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

Strony łączyła umowa najmu zawarta w dniu 1 stycznia 2014 roku. Przedmiotem najmu było pomieszczenie magazynowe znajdujące się w Ł. przy ul. (...) o łącznej powierzchni 1450 m<sup>2</sup>. Zgodnie z § 3 umowy, została ona zawarta

na czas nieokreślony, a okres wypowiedzenia najmu w formie pisemnej przez każdą ze stron wynosił 6 miesięcy. W myśl § 4 najemca miał płacić wynajmującemu miesięczny czynsz w wysokości 9,50 zł powiększony o podatek VAT oraz opłaty miesięczne za zużytą energię elektryczną wg wskazań podlicznika oraz opłatę za wodę i ściegi wg wskazań podlicznika. Należne kwoty za wymienione media najemca miał płacić na podstawie faktur VAT na rachunek bankowy wskazany przez wynajmującego. W § 4 ust. 2 najemca zobowiązał się do regularnego płacenia czynszu na podstawie wystawionych faktur do dnia 20 każdego miesiąca i opłat za media na podstawie wystawionych faktur nie później niż do 10 dnia każdego miesiąca. W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu miały być naliczane ustawowe odsetki. Zaległość 2 – miesięczna była podstawą do rozwiązania umowy przez wynajmującego w trybie natychmiastowym. Strony nie postanowiły w umowie, jaka wysokość opłat będzie należna wynajmującemu w razie korzystania z lokalu przez wynajmującego po wypowiedzeniu umowy najmu. (umowa k 47 – 49)

W dniu 1 września 2014 roku powódka wystawiła pozwanej fakturę VAT nr (...) tytułem czynszu za miesiąc wrzesień 2014 roku na kwotę 16.943,25 zł brutto, z terminem płatności 20 września 2014 roku. (faktura k. 50)

W dniu 8 października 2014 roku powódka wystawiła pozwanej fakturę VAT nr (...) tytułem czynszu- obciążenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń magazynowych w Ł. za miesiąc październik 2014 roku na kwotę 33.886,50 zł brutto, z terminem płatności 22 października 2014 roku. (faktura k. 51)

W dniu 9 października 2014 roku powódka wystawiła pozwanej fakturę VAT nr (...) tytułem opłaty za media za miesiąc wrzesień 2014 roku na kwotę 1.410,90 zł brutto, z terminem płatności 16 października 2014 roku. (faktura k. 52)

W dniu 3 listopada 2014 roku powódka wystawiła pozwanej fakturę VAT nr (...) tytułem czynszu – obciążenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń magazynowych w Ł. za miesiąc listopad 2014 roku na kwotę 33.886,50 zł brutto, z terminem płatności 17 listopada 2014 roku. (faktura k. 53)

Pismem z dnia 4 września 2014 roku, adresowanym do pozwanej spółki, dyrektor ds. ekonomicznych powoda - M. C. wskazała, że przyjmuje do wiadomości oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu na podstawie § 3 ust. 2 umowy najmu z dnia 1 stycznia 2014 roku ze skutkiem na dzień 30 września 2014 roku. M. C. zwróciła się do pozwanej o opuszczenie zajmowanych powierzchni we wskazanym terminie i oświadczyła, że w przypadku uchybienia terminowemu opróżnieniu najmowanych pomieszczeń pozwana będzie obciążona odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z powierzchni w podwójnej wysokości. (pismo k. 54)

W dniu 15 listopada 2014 roku strony podpisały protokół zdawczo – odbiorczy lokalu. (protokół k. 144)

Pismem z dnia 19 listopada 2014 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 86.196,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami w wysokości 742,08 zł w terminie 5 dni od otrzymania wezwania do zapłaty, pod rygorem skierowania sprawy na drogę sądową. Wezwanie nadano listem poleconym. (pismo wraz z dowodem nadania k. 56)

W dniu 28 listopada 2014 roku powódka wystawiła pozwanej fakturę korygującą nr (...) na kwotę 16.943,25 zł tytułem czynszu – obciążenia za bezumowne korzystanie z pomieszczeń magazynowych w Ł. za miesiąc listopad 2014 roku, z uwagi na fakt, iż lokal został wydany w dniu 15 listopada 2014 roku. (faktura korygująca k. 145)

Powyższy stan faktyczny był między stronami bezsporny.

W szczególności bezsporna była wysokość miesięcznych opłat czynszowych i opłat za media.

Strona pozwana kwestionowała okoliczność wypowiedzenia przez najemcę umowy najmu ze skutkiem na dzień 30 września 2014 roku i co za tym idzie, okoliczność, że w miesiącach wrześniu i październiku 2014 roku korzystała z lokalu bezumownie.

Sąd oddalił wniosek pełnomocnika powoda o udzielenie terminu do złożenia pisma z dnia 21 lipca 2014 roku mającego zawierać oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem na dzień 30 września 2014 roku. W ocenie Sądu brak załączenia pisma jako załącznika do pozwu oraz pisma z dnia 24 sierpnia 2015 roku powoduje, że

wniosek dowodowy w tym zakresie jest spóźniony. Pismo powyższe zostało złożone po zamknięciu rozprawy, a zatem w związku z treścią art. 316 § 1 kpc, nie zostało przez Sąd wzięte pod uwagę.

Sąd oddalił również wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. C. na okoliczność przebiegu współpracy między stronami, wskazania osób, które przez okres obowiązywania umowy reprezentowały pozwaną w kontaktach z powódką, przyczyn i okoliczności wypowiedzenia umowy najmu z dnia 1 stycznia 2014 roku, okresu korzystania przez pozwaną z przedmiotu najmu. W ocenie Sądu powyższy dowód był nieprzydatny do rozstrzygnięcia sprawy. Powołane okoliczności jak np. okres korzystania przez pozwaną z przedmiotu najmu powinny wynikać z dowodów w postaci dokumentów a przesłuchanie świadka stanowiłoby naruszenie przepisu art. 246 kc (umowa stron przewidywała wypowiedzenie umowy w formie pisemnej). Przyczyny i okoliczności wypowiedzenia umowy najmu i przebieg współpracy pomiędzy stronami są okolicznościami prawnie obojętnymi dla tej sprawy.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało częściowemu uwzględnieniu.

Bezspornym w sprawie jest, że w okresie do 30 września 2014 roku strony łączyła umowa najmu.

Zgodnie z art. 659 § 1 kc przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Z kolei w myśl art. 669 § 1 kc najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

Zgodnie z łączącą strony umową najmu – wynajmujący zobowiązany był również do uiszczania opłat za media. Wysokość miesięcznego czynszu i opłat za media była bezsporna.

Dlatego też powództwo podlegało uwzględnieniu w zakresie kwot 16.943,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 września 2014 roku do dnia zapłaty oraz 1.480,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 października 2014 roku do dnia zapłaty, tj. tytułem czynszu i opłaty za media za miesiąc wrzesień 2014 roku ujętych w fakturach Vat nr (...).

Pozwana uznała powództwo w powyższym zakresie, co skutkowało nadaniem wyrokowi w powyższej części rygoru natychmiastowej wykonalności na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 kpc.

Strony pozostawały w sporze co do podstawy zajmowania przez pozwaną lokalu w okresie do 15 listopada 2014 roku. Powódka twierdziła, iż pozwana po dacie 30 września 2014 roku zajmowała lokal bezumownie wobec złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, zaś pozwana powyższemu twierdzeniu przeczyła, utrzymując, że umowa najmu nadal obowiązywała.

Zdaniem Sądu brak było w sprawie jednoznacznego dowodu na wypowiedzenie przez pozwaną umowy najmu ze skutkiem na dzień 30 września 2014 roku. W szczególności, za dowód taki nie może być poczytane pismo M. C. odnoszące się do wypowiedzenia, którego treść nie została Sądowi przedstawiona. A zatem uznać należało, iż strony nadal łączyła umowa najmu, a najemca opłacać powinien czynsz najmu w dotychczasowej wysokości tj. w kwocie 16.943,25 zł za październik 2014 roku i w kwocie 8.471,62 zł za okres do 15 listopada 2014 roku (1/2 czynszu).

Nawet jednak, gdyby przyjąć, że pozwana zajmowała w powyższym okresie lokal bezumownie, powódka nie wykazała podstaw do żądania odszkodowania lub wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w podwójnej wysokości czynszu.

Powódka nie wskazała podstawy prawnej dochodzonych roszczeń.

W zależności od sytuacji faktycznej oraz wyboru pełnomocnika powództwo o „odszkodowanie” za bezumowne korzystanie z rzeczy może zostać oparte albo na szkodzie kontraktowej, związanej z nienależytym wykonaniem zobowiązania (art. 471 kc), albo też na przepisach dotyczących tzw. roszczeń uzupełniających (art. 224 i n. kc). W pierwszym przypadku samodzielną podstawę prawną stanowią ustawowe przepisy dotyczące zwrotu rzeczy po wygaśnięciu danego stosunku obligacyjnego, modyfikowane ewentualnymi postanowieniami umownymi. W drugiej

sytuacji, mamy do czynienia z obowiązkiem posiadacza w złej wierze (posiadacza zależnego) wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy kosztem uprawnień jej właściciela. Powyższy obowiązek stosuje się również do posiadacza w dobrej wierze od momentu dowiedzenia się przez niego o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 kc).

Jak zwrócił uwagę Sąd Najwyższy, przepisy art. 224–225 i art. 230 kc nie są w stosunku do art. 471 kc. przepisami szczególnymi i z tej przyczyny kumulacja norm nie jest wyłączona. Wybór jednego ze zbiegających się roszczeń pozostawiony został uprawnionemu, który – dokonując wyboru – musi jednak wybrać całość skutków prawnych danej normy. (Wyrok Sądu Najwyższego z 7 lutego 2006 r., sygn. akt IV CK 400/05, LEX nr 192044.)

Z uwagi na fakt, iż powódka załączyła do pozwu umowę najmu i twierdzi, że umowa ta została przez pozwaną wypowiedziana, sugeruje to oparcie powództwa na stosunku obligacyjnym tj. na podstawie art. 471 kc.

W obu jednak przypadkach powódka powinna wykazać wysokość odszkodowania (czy też wynagrodzenia z art. 224–225 i art. 230 kc).

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanego powyżej wyroku (z dnia 7 lutego 2006 r., sygn. akt IV CK 400/05) do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarczy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada, konieczna jest ponadto szkoda będąca normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 w związku z art. 361 kc). W odniesieniu do wynajmującego, względem którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 kc, oznacza to, że musi on wykazać, że na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku. Jak wynika z orzecznictwa, chodzi tutaj o normalny, adekwatny związek przyczynowy między szkodą a zachowaniem pozwanego, ze wszystkimi tego konsekwencjami.

Aby zażądać odszkodowania równego dwukrotności miesięcznego czynszu, powódka powinna udowodnić, iż gdyby pozwana spółka nie zajmowała spornych pomieszczeń, powódka byłaby w stanie na wolnym rynku uzyskać czynsz w dochodzonej wysokości.

Powódka temu obowiązkowi, wynikającemu z art. 6 kc, nie sprostała. Nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych na powyższą okoliczność, w szczególności o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. czynszów.

W związku z powyższym Sąd uznał, że nawet, gdyby w sprawie można było mówić o odszkodowaniu za zajmowanie lokalu po dacie wypowiedzenia umowy najmu, powinno ono odpowiadać wysokością dotychczasowemu czynszowi, gdyż jest to kwota, jaką powódka rzeczywiście otrzymywała za najem lokalu.

Z tych wszystkich względów Sąd zasądził kwotę 16.943,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 października 2014 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 8.471,62 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 roku.

Podstawę orzeczenia o odsetkach stanowił art. 481 kc. W zakresie odsetek należnych od dnia 1 stycznia 2016 roku wskazać należy, iż ustawą z dnia 9 listopada 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 roku poz. 1830) wprowadzono zmiany do art. 481 kc oraz do ustawy o transakcjach handlowych. Z powyższych zmian wynika, iż do transakcji handlowych (a taką z pewnością jest umowa najmu lokalu zawarta pomiędzy przedsiębiorcami) nie stosuje się art. 481 kc (art. 4a ustawy o transakcjach handlowych), zaś odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych to odsetki w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i ośmiu punktów procentowych (art. 4 pkt 3 ustawy). Wobec czego od 1 stycznia 2016 roku powódka mogła żądać „podwyższonej” stopy odsetek za opóźnienie. Powódka nie zgłosiła w tym przedmiocie żadnego stanowiska, a Sąd związany treścią art. 321 § 1 kpc uznał, że należy zasądzić odsetki w wysokości równej stopie odsetek ustawowych z art. 359 § 2 kc.

Powódka cofnęła powództwo w zakresie kwoty 16.943,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 roku do dnia zapłaty. Cofnięcie powództwa Sąd uznał za dopuszczalne w oparciu o art. 203 § 1 i § 4 kpc, wobec czego umorzył postępowanie na podstawie art. 355 § 1 kpc.

Powództwo w pozostałej części podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów na podstawie art. 100 kpc. Powódka wygrała sprawę w 51 % i w takiej proporcji powinna otrzymać zwrot kosztów procesu. Na koszty powódki złożyły się opłata od pozwu w wysokości 4.310 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 3.600 zł. Koszty pozwanej to jedynie wynagrodzenie pełnomocnika, również w wysokości 3.600 zł. Łącznie koszty procesu wyniosły 11.510 zł, a zatem należało zasądzić na rzecz powódki 2.270,10 zł ( $11.510 \text{ zł} \times 51\% = 5870,10 \text{ zł} - 3.600 = 2.270,10 \text{ zł}$ )

**Z:**

Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.

25 stycznia 2016 roku