

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Baran
Protokolant:	sekr. sądowy Hanna Nowicka

po rozpoznaniu w dniu 28 kwietnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w S.

o zapłatę

orzeka:

1. zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. w S. na rzecz powoda (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 94 290,09 zł (dziewięćdziesiąt cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt złotych dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 499,86 zł od dnia 16 lipca 2012r. do dnia zapłaty;
- 12161,50 zł od dnia 16 grudnia 2012r. do dnia zapłaty;
- 1252,77 zł od dnia 2 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;
- 12039,55 zł od dnia 16 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty;
- 12441,25 zł od dnia 16 lutego 2013 r. do dnia zapłaty;
- 700,12 zł od dnia 22 marca 2013 r. do dnia zapłaty;
- 1102,35 zł od dnia 30 marca 2013 r. do dnia zapłaty;
- 12748,93 zł od dnia 16 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;
- 2439,89 zł od dnia 25 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty;
- 12648,93 zł od dnia 16 maja 2013 r. do dnia zapłaty;
- 13045,60 zł od dnia 16 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty;
- 13209,34 zł od dnia 16 maja 2013 r. do dnia zapłaty;

2. zasądza od pozwanego (...) sp. z o.o. w S. na rzecz powoda (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 8 332 zł (osiem tysięcy trzysta trzydzieści dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu,

3. nakazuje zwrócić ze Skarbu Państwa – Kasa Sądu Okręgowego w Warszawie na rzecz powoda (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 3 zł (trzy złote) tytułem nadpłaconej opłaty od pozwu.

SSO Agnieszka Baran

Sygn. akt **XX GC 78/14**

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25.10.2013r. powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwoty 94.290,09 zł z odsetkami ustawowymi

- od kwoty 499,86 zł od dnia 16 lipca 2012r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 12.161,50 zł od dnia 16 grudnia 2012r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 1.252,77 zł od dnia 2 stycznia 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 12.039,55 zł od dnia 16 stycznia 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 12.441,25 zł od dnia 16 lutego 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 700,12 zł od dnia 22 marca 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 1.102,35 zł od dnia 30 marca 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 12.748,93 zł od dnia 16 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 2.439,89 zł od dnia 25 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 12.648,93 zł od dnia 16 maja 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 13.045,60 zł od dnia 16 czerwca 2013r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 13.209,34 zł od dnia 16 lipca 2013r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając roszczenie powód wskazał, że w dniu 29 grudnia 2006 roku pomiędzy pozwanym a spółką (...) sp. z o.o. została zawarta umowa najmu powierzchni użytkowej o powierzchni około 219,76 m⁽²⁾ znajdującej się na poziomie o parkingu wielopoziomowego przy centrum handlowym Galeria (...) w G.. Umowa została zawarta na okres dziesięciu lat. W dniu 26 listopada 2007 roku spółka (...) sp. z o.o. przeniosła na powoda swoje przedsiębiorstwo. W skład przedsiębiorstwa wchodziło prawo własności nieruchomości, na której zostało wzniesione centrum handlowe Galeria (...) w G.. Zgodnie z § 3 umowy najmu z dnia 29.12.2006r. w zw. z § 5 – 11 oraz § 28 ust. 1 i 4 Ogólnych Warunków Najmu najemca był zobowiązany zapłacić wynajmującemu czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów i wydatków związanych z funkcjonowaniem, utrzymaniem oraz obsługą centrum handlowego. Wynajmujący wystawił na rzecz najemcy faktury VAT: (...). Faktury VAT zostały wystawione tytułem czynszu najmu za miesiące styczeń, luty, kwiecień, maj i czerwiec 2013r. oraz grudzień 2012r., kosztów wywozu śmieci, kosztów ciepła, zużycia wody i odprowadzania ścieków, opłaty manipulacyjnej na luty i marzec 2013r. Pozwany nie uregulował swoich należności w terminie (pозew k. 5 – 8).

Sąd uwzględnił roszczenie powoda w całości i w dniu 6 listopada 2013 roku w sprawie prowadzonej pod sygn. akt XX GNC 1020/13 wydał nakaz zapłaty (nakaz k. 64).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Pozwany zgłosił zarzut potrącenia kwoty 47.145,04 zł. W ocenie pozwanego zmiana podmiotowa w przypadku umowy najmu i przejście praw powinno nastąpić w drodze odrębnych umów cesji wierzytelności przy zachowaniu wymogów formalnych z art. 509 k.c. i następne, a powód powinien był zawiadomić pozwanego o zmianie podmiotu, do której doszło wskutek wejścia następcy prawnego w stosunek najmu. Zarzut potrącenia pozwany oparł na twierdzeniu, że centrum handlowe nie spełniało swojej funkcji, albowiem połowa jego powierzchni nie była użytkowana, co skutkowało niskimi dochodami pozwanej spółki. Kolejny najemca powierzchni użytkowej płaci znacznie niższą od pozwanego stawkę czynszu za ten sam lokal użytkowy. W ocenie pozwanego lokal miał wadę, która polegała na tym, iż lokal użytkowy nie był lokalem położonym w centrum handlowym, wobec czego zaistniały przesłanki do żądania obniżenia czynszu (sprzeciw k. 70 – 73).

W odpowiedzi na sprzeciw powód podniósł, że pozwana spółka wyraziła zgodę na wstąpienie osoby trzeciej w stosunek najmu na skutek przeniesienia przedsiębiorstwa lub jego zorganizowanej części (§ 21 pkt 5 umowy z dnia 29 grudnia 2006r.). W dniu 1 kwietnia 2009r. powód poinformował najemców Galerii (...), w tym pozwanego, o przeniesieniu przedsiębiorstwa. Powód podniósł również, że pozwany złożył zarzut potrącenia w sposób nieprawidłowy (pismo procesowe k. 93 – 96).

Na rozprawie w dniu 28 kwietnia 2015 roku powód podtrzymał żądanie pozwu (protokół rozprawy k. 126 – 127, k. 131).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 grudnia 2006 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. – wynajmujący zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością – najemcą umowę najmu (dalej: umowa), na mocy której wynajmujący zobowiązał się oddać najemcy do użytkowania powierzchnię użytkową o powierzchni około 207 m⁽²⁾ usytuowaną na poziomie o parkingu wielopoziomowego w Centrum Handlowym Galeria (...) położonym w G. przy al. (...) (...) (§ 2 ust. 1 umowy). Okres najmu wynosił 10 lat począwszy od dnia udostępnienia centrum handlowego lub dnia faktycznego rozpoczęcia działalności w przedmiocie najmu w zależności od tego, który z tych terminów nastąpi wcześniej (§ 2 ust. 2 umowy). W zamian za udostępnienie przedmiotu najmu najemca był zobowiązany zapłacić wynajmującemu czynsz najmu. Na czynsz najmu składał się czynsz miesięczny stanowiący równowartość w PLN kwoty 2.070 Euro netto, która była powiększona o należny podatek od towarów i usług VAT, płatny miesięcznie z góry od dnia udostępnienia centrum handlowego lub dnia faktycznego rozpoczęcia działalności w przedmiocie najmu w zależności, który z tych terminów nastąpi wcześniej (§ 3 ust. 1 i ust. 2 umowy).

Integralną część umowy najmu z dnia 29 grudnia 2006 roku stanowiły Ogólne Warunki Umowy Najmu (dalej OWUN) (wstęp do umowy). Zgodnie z § 5 OWUN czynsz najmu, jaki najemca płacił wynajmującemu, składał się z dwóch elementów – czynszu miesięcznego i czynszu od obrotu. Czynsz najmu płatny był w złotych polskich i był wyliczany jako iloczyn stawki miesięcznej czynszu przypadającej na jeden metr kwadratowy powierzchni przedmiotu najmu oraz liczby metrów kwadratowych powierzchni przedmiotu najmu. Kwoty czynszu miesięcznego podane w Euro podlegały corocznej waloryzacji ze skutkiem i począwszy od zawarcia umowy najmu. Do kwoty czynszu miesięcznego każdorazowo doliczano podatek od towarów i usług (VAT) w ustawowo obowiązującej wysokości. Płatność czynszu miesięcznego następowała z góry na podstawie faktur VAT, przy czym wynajmujący był zobowiązany do 5 – tego dnia każdego miesiąca wystawić fakturę VAT na kwotę wynikającą z umowy powiększoną o podatek od towarów i usług (VAT), a najemca był zobowiązany do zapłaty faktury nie później niż do 15 – tego miesiąca, przelewem, na rachunek bankowy wynajmującego wskazany w treści faktury, przy czym za dzień zapłaty uważano dzień uznania rachunku wynajmującego. W przypadku nieterminowego regulowania należności czynszowych najemcą obciążały odsetki umowne w wysokości dwukrotnej wysokości odsetek ustawowych (§ 6 ust. 1 – 6 OWUN). Niezależnie od czynszu miesięcznego najemca za używanie przedmiotu najmu był zobowiązany płacić wynajmującemu roczny czynsz

od obrotu stanowiący kwotę dodatnią różnicy pomiędzy kwotą wynoszącą ilość procent od przychodu najemcy z tytułu działalności prowadzonej w przedmiocie najmu w danym roku kalendarzowym, a roczną sumą czynszu miesięcznego obowiązującego w danym roku kalendarzowym (§ 7 ust. 1 i 2 OWUN). Niezależnie od czynszu miesięcznego oraz czynszu od obrotu najemca był zobowiązany płacić wynajmującemu opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów i wydatków związanych z funkcjonowaniem, użytkowaniem oraz obsługą centrum handlowego. Opłaty eksploatacyjne obejmowały trzy składniki: 1) opłatę indywidualną, czyli opłatę z tytułu kosztów indywidualnych obejmującą wszelkie opłaty związane z zaopatrzeniem przedmiotu najmu w energię, wodę i odprowadzanie ścieków, ogrzewanie, linie telefoniczne oraz inne opłaty za dostawy mediów, które zużywane były na potrzeby przedmiotu najmu; opłata ta zawierała również koszty wywozu śmieci z przedmiotu najmu, 2) opłatę wspólną, czyli opłatę z tytułu kosztów wspólnych związanych z funkcjonowaniem centrum w wysokości części kosztów ponoszonych łącznie przez wynajmującego dla całego centrum w proporcji w jakiej powierzchnia rozliczeniowa przedmiotu najmu pozostaje do powierzchni rozliczeniowej centrum handlowego, 3) opłatę marketingową obejmującą opłaty związane z działalnością mającą na celu promocję centrum handlowego (§ 8 ust. 1 OWUN). Najemca zobowiązał się do ponoszenia od dnia przekazania przedmiotu najmu opłat indywidualnych związanych bezpośrednio z użytkowaniem przedmiotu najmu przez najemcę. Opłata indywidualna była wyliczana w oparciu o wskazania liczników zużycia mediów, a w przypadku ich braku w wysokości części kosztów ponoszonych łącznie przez wynajmującego dla całego centrum handlowego w proporcji w jakiej powierzchnia przedmiotu najmu pozostaje do powierzchni na wynajem. Opłaty indywidualne miały być uiszczane przez najemcę bezpośrednio na rzecz dostawców mediów lub rzecz wynajmującego na podstawie wystawionych przez niego refaktur w terminie 7 dni od daty ich doręczenia do najemcy (§ 9 ust. 1 – 4 OWUN). Opłata wspólna była ponoszona przez najemcę jako część kosztów ponoszonych łącznie przez wynajmującego dla całego centrum handlowego w proporcji w jakiej powierzchnia rozliczeniowa przedmiotu najmu pozostawała do powierzchni rozliczeniowej centrum handlowego (§ 10 ust. 1 OWUN). § 28 ust. 1 i ust. 4 OWUN stanowi, że gdy płatność była określona jako złotówka równowartość Euro, przeliczenie euro na złote polskie było dokonywane według średniego kursu euro w stosunku do złotego, ogłoszonego przez NBP i obowiązującego w pierwszym roboczym dniu miesiąca kalendarzowego, w którym dana płatność stała się wymagalna; jeżeli początek lub koniec okresu, za który należne były opłaty wynikające z umowy, nie przypadła na początek lub koniec miesiąca kalendarzowego, to ponoszone przez najemcę opłaty rozliczane miesięcznie zostały rozliczone za taki niepełny miesiąc proporcjonalnie do liczby dni, w których najemca dysponował przedmiotem najmu. Na mocy § 21 ust. 5 OWUN wynajmującemu od dnia zawarcia umowy przysługiwało nieograniczone prawo przeniesienia wszelkich praw wynikających z umowy na inny podmiot, na co najemca wyraził zgodę.

Dowód: umowa k. 19 – 20, ogólne warunki umowy najmu k. 20 – 37.

W dniu 26 listopada 2007 roku (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zawarła w formie aktu notarialnego za repertorium (...) nr (...) umowę przeniesienia przedsiębiorstwa, na mocy której (...) sp. z o.o. przeniosła na (...) sp. z o.o. przedsiębiorstwo spółki (...) sp. z o.o. w rozumieniu art. 55⁽¹⁾ k.c. W skład przedsiębiorstwa wchodziło m. in. prawo do własności nieruchomości, na której zostało wzniesione centrum handlowe Galeria (...) w G..

Dowód: umowa przeniesienia przedsiębiorstwa k. 38 – 47.

Pismem z dnia 1 kwietnia 2009 roku (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. poinformowała najemców, w tym pozwaną spółkę, iż w dniu 26 listopada 2007 roku zawarto umowę przeniesienia przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W., a w wyniku zawartej umowy począwszy od dnia 27 listopada 2007 roku (...) sp. z o.o. stało się nowym właścicielem centrum handlowego Galeria (...) w G. i wstąpiło w miejsce dotychczasowego wynajmującego tj. (...) sp. z o.o.

Dowód: pismo k. 97.

(...) sp. z o.o. z siedzibą w S. nie zgłaszała wad przedmiotu najmu spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Celem zwiększenia liczby klientów odwiedzających centrum handlowe Galeria (...) powód organizował akcje marketingowe,

iwenty, prowadził akcje reklamowe. Pozwany nie kwestionowała faktu przeniesienia na powoda praw i obowiązków wynikających z umowy najmu.

Dowód: zeznania świadka J. K. k. 127, k. 131.

Pismem z dnia 14.10.2011r. (...) sp. o.o. z siedzibą w S. zwróciła się do (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. z wnioskiem o obniżenie stawki czynszu o 35%. W dniu 21 listopada 2011 roku (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w S. podpisały aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 29 grudnia 2006 roku, na podstawie której najemca był uprawniony do korzystania z powierzchni użytkowej o powierzchni około 207 m⁽²⁾ znajdującej się w Centrum Handlowym Galeria (...) w G. przy Al. (...) (...), na mocy którego w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 30 czerwca 2012 roku stawka czynszu miesięcznego za wynajmowaną powierzchnię użytkową została obniżona o równowartość 1.752,44 euro netto, zaś od dnia 01.07.2012r. czynsz miesięczny powracał do równowartości w złotych kwoty 2.336,56 euro netto.

Dowód: wniosek k. 98 – 100, aneks nr (...) k. 101 – 103.

W dniu 2 lipca 2012 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 12.524,13 zł brutto z tytułu czynszu najmu za lipiec 2012 roku z terminem płatności 15.07.2012r. Pozwany nie uiścił w całości czynszu najmu za lipiec 2012 roku, a do zapłaty pozostała kwota 499,86 zł.

Dowód: faktura k. 48.

W dniu 3 grudnia 2012 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 12.161,50 zł brutto z tytułu czynszu najmu za grudzień 2012 roku z terminem płatności 15.12.2012r.

Dowód: faktura k. 49.

W dniu 18 grudnia 2012 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.252,77 zł brutto tytułem refaktury kosztów wywozu śmieci z terminem płatności 01.01.2013r.

Dowód: faktura k. 50.

W dniu 2 stycznia 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 12.039,55 zł brutto z tytułu czynszu najmu za styczeń 2013 roku z terminem płatności 15.01.2013r.

Dowód: faktura k. 51.

W dniu 1 lutego 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 12.441,25 zł brutto z tytułu czynszu najmu za luty 2013 roku z terminem płatności 15.02.2013r.

Dowód: faktura k. 52.

W dniu 7 marca 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.102,35 zł brutto z tytułu czynszu najmu za okres od stycznia do marca 2013 roku z terminem płatności 29.03.2013r.

Dowód: faktura k. 54.

W dniu 14 marca 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 700,12 zł brutto z tytułu refaktury kosztów wywozu śmieci za luty 2013 roku, refaktury kosztów ciepła za luty 2013 roku oraz opłaty manipulacyjnej z terminem płatności 21.03.2013r.

Dowód: faktura k. 53.

W dniu 2 kwietnia 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 12.748,93 zł brutto z tytułu czynszu najmu za kwiecień 2013 roku z terminem płatności 15.04.2013r.

Dowód: faktura k. 55.

W dniu 17 kwietnia 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.439,89 zł brutto tytułem refaktury kosztów wywozu śmieci, zużycia wody, odprowadzenia ścieków, kosztów ciepła za miesiąc marzec 2013 roku oraz opłaty manipulacyjnej z terminem płatności 24.04.2013r.

Dowód: faktura k. 56.

W dniu 2 maja 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 12.648,93 zł brutto z tytułu czynszu najmu za maj 2013 roku z terminem płatności 15.05.2013r.

Dowód: faktura k. 57.

W dniu 3 czerwca 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 13.045,60 zł brutto z tytułu czynszu najmu za czerwiec 2013 roku z terminem płatności 15.06.2013r.

Dowód: faktura k. 58.

W dniu 1 lipca 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wystawiła na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 13.209,34 zł brutto z tytułu czynszu najmu za lipiec 2013 roku z terminem płatności 15.07.2013r.

Dowód: faktura k. 59.

Wezwaniem do zapłaty z dnia 1 października 2013 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wezwała (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. do zapłaty kwoty 131.279,74 zł z ustawowymi odsetkami do dnia 12.10.2013r. tytułem należności z niezapłaconych faktur.

Dowód: wezwanie do zapłaty k. 60, potwierdzenie nadania k. 61.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie wyżej powołanych odpisów i kopii dokumentów, zeznań przesłuchanego w sprawie świadka oraz faktów stwierdzonych przez stronę powodową i potwierdzonych, jako zgodne z prawdą, przez stronę pozwaną w toku postępowania (art. 229 k.p.c. stanowi, że nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości co do swej zgodności ze stanem rzeczywistym). Okoliczności faktyczne w niniejszej sprawie zostały potwierdzone środkami dowodowymi w postaci dokumentów załączonych do akt sprawy. Nie wzbudziły one zastrzeżeń, co do swej mocy dowodowej, pomimo tego, iż niektóre zostały złożone w formie kserokopii, ponieważ zarówno powód jak i pozwany nie zaprzeczali ich rzetelności, a Sąd nie znalazł przyczyn, by wątpliwości w zakresie ich treści powziąć z urzędu.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka J. K., albowiem zeznania te korespondują z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w postępowaniu i z tej przyczyny stanowią podstawę ustaleń faktycznych w przedmiotowej sprawie. Świadek jest osobą obcą dla stron i nie ma interesu w pomawianiu którejkolwiek ze stron i narażaniu się na odpowiedzialność karną w trybie art. 233 § 1 k.k.

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków A. D., R. K. i A. M. na okoliczności wskazane w uzasadnieniu sprzeciwu (wniosek k. 71, postanowienie k. 127, k. 131). Zgodnie z art. 258 k.p.c. strona powołująca się na dowód ze świadków obowiązana jest dokładnie oznaczyć fakty, które mają być zeznaniami poszczególnych świadków stwierdzone, i wskazać świadków, tak by wezwanie ich do sądu było możliwe. Z uwagi na regulację art. 258 pozwany powołując się na dowód z zeznań świadków powinien dokładnie oznaczyć fakty, na które świadkowie ci mieli zostać dopuszczeni, co jest konieczne do wydania przez Sąd postanowienia dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1963r., II CR 240/62, OSNC 1964, nr 10, poz. 197; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1981r., IV PRN 14/81, LEX nr 8377). W tym miejscu należy wskazać, że na gruncie przepisów kodeksu postępowania cywilnego wnioski dowodowe stron muszą być formułowane w taki sposób, aby umożliwiały sądowi meriti dokonanie ich oceny z punktu widzenia art. 227 k.p.c. W myśl bowiem tego artykułu przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Nieodzwonne jest więc, aby strona bliżej sprecyzowała fakt mający być przedmiotem postępowania dowodowego. Tymczasem pozwany wbrew art. 258 k.p.c. powołując się na dowód ze świadków nie oznaczył dokładnie faktów, które miały być zeznaniami poszczególnych świadków stwierdzone. Ograniczył się jedynie do ogólnikowego stwierdzenia, że świadkowie zostali powołani na okoliczności wskazane w sprzeciwie. Powołanie dowodu z zeznań świadków na ogólnikowe twierdzenie uzasadniało pominięcie przez Sąd takiego środka dowodowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 1997r., III CKN 16/97, LEX nr 677742). Ponadto z treści uzasadnienia sprzeciwu od nakazu zapłaty wynika, że świadkowie zostali w rzeczywistości powołani na okoliczność ustalenia wysokości czynsz, jaki pozwany powinien był płacić za wynajętą powierzchnię. Ustalenie wysokości czynszu, jaki pozwany powinien był płacić powodowi za wynajmowaną powierzchnię wymagało posiadania wiadomości specjalnych, a tym samym pozwany powinien był wnosić o powołanie na tę okoliczność dowodu z opinii biegłego w trybie art. 278 § 1 k.p.c. Obowiązujące prawo procesowe cywilne nie reguluje instytucji świadka-biegłego tj. osoby, która z racji swoich wiadomości specjalistycznych mogłaby spostrzeżone przez siebie fakty przedstawiać zarazem z punktu widzenia wiadomości specjalnych. Ugruntowane stanowisko judykatury wskazuje na niedopuszczalność łączenia obu ról procesowych świadka i biegłego przez jedną osobę (por. m.in. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 1957r., I CR 1137/56, OSNCK 1958, nr 4, poz. 96; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1976r., I CR 374/76, OSNC 1977, nr 10, poz. 187).

Sąd oddalił wniosek pozwanego o przeprowadzenie dowodu z dokumentów postaci umów najmu zawartych przez powoda z podmiotami trzecich na okoliczność zawyżenia czynszu najmu w stosunku do pozwanego (wniosek k. 71, postanowienie k. 127, k. 131), albowiem okoliczności zawarcia przez powoda nowych umów najmu z podmiotami trzecimi nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy (art. 227 k.p.c.). W ocenie Sądu przeprowadzenie dowodów ze wskazanych przez pozwanego dokumentów prowadziłoby do nieuzasadnionej zwłoki w rozpoznaniu sprawy, w sytuacji, gdy okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione (art. 217 § 3 k.p.c.).

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o przesłuchanie strony pozwanej reprezentowanej przez prezesa zarządu J. S. (wniosek k. 70, postanowienie k. 127, k. 131), albowiem fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały dostatecznie wyjaśnione (art. 299 k.p.c.). Przesłuchanie stron może nastąpić dopiero wówczas gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w razie ich braku fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy pozostały niewyjaśnione, przy czym takie fakty powinny być wskazane w tezie dowodowej (wyr. Sądu Najwyższego z 16.10.1972r., I PR 57/72, OSP 1973, Nr 5, poz. 96). Subsydiarny charakter dowodu z przesłuchania stron powoduje, że dowód ten powinien być dopuszczony dopiero po przeprowadzeniu pozostałych dowodów w sprawie i tylko co do faktów, które w ten sposób nie zostały jeszcze wyjaśnione. Jeżeli zatem fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały wyjaśnione w toku dotychczasowego postępowania dowodowego, to brak jest podstaw do przesłuchania stron (wyr. SN z 18.8.1982r., I CR 258/82, Legalis). Wobec dostatecznego wyjaśnienia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy nie było podstaw do przesłuchania strony pozwanej.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości. Stan faktyczny w niniejszej sprawie był bezsporny. Spór między stronami sprowadza się do ustalenia czy powód jest legitymowany czynnie do wystąpienia w żądaniem zapłaty z tytułu umowy najmu z dnia 29 grudnia 2006 roku oraz czy pozwany skutecznie złożył oświadczenie o potrąceniu kwoty 47.145,04 zł.

Zasadność roszczenia powoda należy ocenić na gruncie przepisów kodeksu cywilnego regulujących umowę najmu.

Art. 659 § 1 i § 2 k.c. stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz; czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju.

Pozwany podniósł zarzut braku legitymacji powoda do wystąpienia z żądaniem zapłaty czynszu najmu kwestionując wstąpienie powoda w prawa i obowiązki spółki (...) sp. z o.o. z uwagi na brak zawiadomienia o przeniesieniu przedsiębiorstwa.

Zgodnie z art. 55² k.c. czynność prawna mająca za przedmiot przedsiębiorstwo obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, chyba że co innego wynika z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. Przedsiębiorstwo jako organizacyjnie powiązany kompleks składników niematerialnych i materialnych może być przedmiotem jednej czynności prawnej (uno actu). Należy wskazać, że w myśl art. 55¹ pkt 3 k.c. przedsiębiorstwo jest zorganizowanym zespołem składników niematerialnych i materialnych przeznaczonym do prowadzenia działalności gospodarczej i obejmuje ono m. in. prawa wynikające z umów najmu i dzierżawy nieruchomości lub ruchomości oraz prawa do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych. Domniemywa się tym samym jedność przedsiębiorstwa, co powoduje powstanie określonych uprawnień do przedsiębiorstwa i wszystkich składników, które wchodziły w skład konkretnego przedsiębiorstwa. W art. 55² k.c. ustawodawca wprowadził domniemanie, że nabycie przedsiębiorstwa obejmuje wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa, z takimi tylko wyłączeniami, jakie wynikają z treści czynności prawnej albo z przepisów szczególnych. Ustawodawca przyjął tym samym zasadę jednoczesnego zbycia w jednej czynności prawnej całego przedsiębiorstwa jako kompleksu składników niematerialnych i materialnych. W konsekwencji w treści umowy nie muszą być wymienione wszystkie składniki wchodzące w skład konkretnego przedsiębiorstwa, będącego przedmiotem czynności prawnej. Wystarczające jest ogólne stwierdzenie, że przedmiotem czynności prawnej jest dane przedsiębiorstwo, z jednoczesnym sprecyzowaniem elementów pozwalających na jego identyfikację, jak przykładowo nazwa przedsiębiorstwa. Wyłączenie niektórych składników przedsiębiorstwa powinno zaś zostać wyraźnie zaznaczone w umowie, tak, by zamiar ich wyłączenia jednoznacznie wynikał z treści czynności prawnej (tak Sąd Okręgowy w Białymstoku w postanowieniu z dnia 8 października 2010r., II Ca 660/10, (...))

W treści umowy przeniesienia przedsiębiorstwa z dnia 26.11.2007 roku nie musiały być zatem wymienione wszystkie składniki wchodzące w skład przedsiębiorstwa. Wystarczającym było, aby w treści umowy przeniesienia przedsiębiorstwa wskazano jedynie nieruchomości wchodzące w skład przedsiębiorstwa spółki (...) sp. z o.o. W odniesieniu do pozostałych składników przedsiębiorstwa wystarczało ogólne stwierdzenie, iż przedmiotem czynności prawnej jest przedsiębiorstwo, ze wskazaniem elementów, które pozwalają na jego identyfikację. Niewątpliwie takim elementem jest firma spółki, której przedsiębiorstwo było przedmiotem czynności prawnej przeniesienia. Niewymienienie w umowie z dnia 26.11.2007r. wszystkich praw wynikających z umów najmu łączących spółkę (...) sp. z o.o. z najemcami, a wchodzących w skład przedsiębiorstwa, nie przesadza, iż te składniki nie przeszły na nabywcę – tj. powoda. Należy bowiem pamiętać, że przepis art. 55² k.c. ma charakter dyspozytywny, stwarzając stronom możliwość wyłączenia niektórych składników wchodzących w skład przedsiębiorstwa. Powinny być jednak one wyraźnie zaznaczone w umowie, której przedmiotem jest przedsiębiorstwo. W umowie przeniesienia przedsiębiorstwa z dnia 26.11.2007r. strony nie wykluczyły żadnego ze składników wchodzących w skład przedsiębiorstwa z czynności prawnej, której przedmiotem było przedsiębiorstwo spółki (...) sp. z o.o. W ocenie Sądu przejście na nabywcę –

powoda składnika w postaci umowy najmu z pozwaną spółką wchodzącego w skład przedsiębiorstwa spółki (...) sp. z o.o. nie budzi wątpliwości. Nie można również uznać, aby nabycie przez powoda przedsiębiorstwa nastąpiło wbrew woli strony pozwanej, albowiem w § 21 ust. 5 OWUN pozwany wyraźnie wyraził zgodę na nieograniczone prawo przeniesienia wszelkich praw wynikających z umowy najmu na inny podmiot.

Za chybiony należy również uznać zarzut pozwanej spółki o braku zawiadomienia o zawarciu umowy z dnia 26.11.2007r. przeniesienia przedsiębiorstwa. Powodowa spółka na podstawie przedłożonego pisemnego zawiadomienia z dnia 01.04.2009r. (k. 97) wykazała, że spółka (...) sp. z o.o. zawiadomiła wszystkich najemców, w tym stronę pozwaną, o fakcie zawarcia umowy, której przedmiotem było przeniesienia przedsiębiorstwa spółki działającej pod firmą (...) sp. z o.o. na rzecz powodowej spółki. Nie jest prawdopodobne, aby strona pozwana nie posiadała wiedzy o zmianie wynajmującego, albowiem w dniu 14.10.2011r. pozwany zwrócił się do powoda, jako wynajmującego z wnioskiem o obniżenie wysokości czynszu, a następnie w dniu 21.11.2011r. wspólnie z powodem podpisał aneks do umowy nr (...) najmu z dnia 29 grudnia 2006 roku. Wskazane powyżej okoliczności wskazują jednoznacznie, iż pozwana spółka posiadała wiedzę w zakresie zmiany podmiotu wynajmującego.

Z uwagi na nabycie przez powoda przedsiębiorstwa spółki (...) sp. z o.o. pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu miesięcznego najmu na rzecz powodowej spółki w umówionej wysokości wskazanej § 3 ust. 1 i ust. 2 umowy stanowiącej równowartość w PLN kwoty 2.070 Euro netto powiększonej o podatek od towarów i usług VAT. Pozwany był zobowiązany, zgodnie z § 6 ust. 4 OWUN, do zapłaty miesięcznego czynszu najmu z góry na podstawie wystawionej przez powodowa faktury VAT oraz do zapłaty opłat eksploatacyjnych, które obejmowały m. in. opłatę indywidualną z tytułu kosztów indywidualnych obejmującą wszelkie opłaty związane z zaopatrzeniem przedmiotu najmu w energię, wodę i odprowadzanie ścieków, ogrzewanie, linie telefoniczne oraz inne opłaty za dostawy mediów, które zużywane były na potrzeby przedmiotu najmu; opłata ta zawierała również koszty wywozu śmieci z przedmiotu najmu (§ 8 ust. 1 OWUN). Pozwany ponosił opłaty indywidualne wpłacając na rzecz wynajmującego kwoty wskazane w wystawionych przez niego refakturach (§ 9 ust. 4 OWUN).

W toku postępowania powód wykazał istnienie dochodzonych wierzytelności, tak, co do zasady i wysokości. Brak jest podstaw do kwestionowania wiarygodności przedłożonych w toku procesu faktur opiewających na łączną kwotę 94.290,09 zł. Niewątpliwym jest, iż pozwany wynajmował od powoda powierzchnię użytkową w centrum handlowym (...) położonym w G. przy Al. (...) (...). Zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 29.12.2006r. powodowa spółka wystawiała na rzecz pozwanego faktury z tytułu czynszu najmu oraz refaktury za dostarczenie mediów do lokalu wynajmowanego przez pozwanego i wywóz śmieci. Należy pokreślić, iż w toku niniejszego postępowania pozwana nie kwestionowała zasadności wystawienia faktur ani wysokości należnych powodowi świadczeń.

Faktura jest dokumentem o charakterze podatkowym, rozliczeniowo księgowym. Jest wystawiana w związku z zawarciem określonej transakcji sprzedaży lub usługi na podstawie tej transakcji. Podstawą wystawienia faktury może być zarówno umowa pisemna jak i ustna. Jeżeli faktura jest wystawiona na podstawie umowy to zapisy w jej treści winne być konsekwencją i odzwierciedleniem postanowień tej umowy, zaś zapisy odbiegające od treści umowy nie mają żadnego wpływu na ocenę rzeczywistej, faktycznej treści umowy stanowiącej podstawę wystawienia faktury. Priorytet ma bowiem zawsze umowa cywilno prawna, na podstawie której faktura jest wystawiona, faktura jest więc jedynie podatkową konsekwencją zawarcia przez strony określonej umowy.

Odnosząc powyższe rozważania do okoliczności niniejszej sprawy należy stwierdzić, że faktury opiewające na łączną kwotę 94.290,09 zł zostały wystawione przez powodową spółkę w wykonaniu umowy najmu z dnia 29 grudnia 2006 roku i potwierdzają istnienia wierzytelności w wysokości wynikającej z tych dokumentów. Nadto między stronami nie było sporu, co do wysokości zadłużenia.

W zakresie żądanych odsetek Sąd orzekła na mocy art. 481 § 1 i § 2 k.c., zgodnie z którym 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; jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe.

W myśl art. 669 § 1 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Zgodnie z § 6 ust. 4 OWUN pozwany był zobowiązany do zapłaty miesięcznego czynszu najmu wskazanego w fakturze wystawionej przez powoda nie później niż do 15 – tego miesiąca, przelewem na rachunek bankowy wynajmującego wskazany w treści faktury, przy czym za dzień zapłaty uważano dzień uznania rachunku wynajmującego. Natomiast § 9 ust. 4 OWUN stanowi, że pozwany był zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda należności za dostarczone media na podstawie wystawionych refaktur w terminie 7 dni od daty ich doręczenia pozwanemu. Pozwany była zobowiązany do zapłaty miesięcznego czynszu najmu do 15 dnia każdego miesiąca, zatem powodowi przysługują odsetki ustawowe z tytułu czynszu najmu za lipiec 2012 roku od dnia 16.07.2012r., z tytułu czynszu najmu za grudzień 2012 od dnia 16.12.2012r., z tytułu czynszu najmu za styczeń 2013 roku od dnia 16.01.2013r., z tytułu czynszu najmu za luty 2013 roku od dnia 16.02.2013r., z tytułu czynszu najmu za kwiecień 2013 roku od dnia 16.04.2013r., z tytułu czynszu najmu za maj 2013 roku od dnia 16.05.2013r., z tytułu czynszu najmu za czerwiec 2013 roku od dnia 16.06.2013r., z tytułu czynszu najmu za lipiec 2013 roku od dnia 16.07.2013r. W punkcie 1 sentencji wyroku z dnia 28.04.2015r. Sąd omyłkowo wskazał, że powodowi przysługuje roszczenie o zasądzenie odsetek ustawowych od kwoty 13.209,34 zł stanowiącej miesięczny czynsz za lipiec 2013r. od dnia 16 maja 2013r. Z treści § 6 ust. 4 OWUN jednoznacznie wynika, że pozwany był zobowiązany do zapłaty czynszu najmu z góry do 15 dnia danego miesiąca. Okoliczność ta znalazła również potwierdzenie w wystawionej przez powoda fakturze z dnia 01.07.2013r. o numerze (...), w której wskazano, że czynsz najmu należy uiścić w terminie do dnia 15.07.2013r. przelewem na rachunek bankowy powoda. Zasądzając odsetki ustawowe od kwoty 13.209,34 zł od dnia 16 maja 2013 roku Sąd orzekł ponad żądanie pozwu, co jest niedopuszczalne z uwagi na regulacje art. 321 § 1 k.p.c. Opłaty eksploatacyjnej obejmujące wszelkie opłaty związane z zaopatrzeniem przedmiotu najmu w energię, wodę i odprowadzanie ścieków, ogrzewanie, linie telefoniczne oraz inne opłaty za dostawy mediów pozwany był obowiązany uiszczać na rzecz powoda w terminie 7 dni od dnia otrzymania refaktury wystawionej przez wynajmującego.

Odnosząc się do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia należy wskazać, że zarzutu potrącenia zgłoszony w odpowiedzi na pozew jest równoznaczny ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeśli takie oświadczenie nie zostało złożone wcześniej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 kwietnia 2005r., I CK 181/03, LEX nr 163977).

Zgodnie z regulacją art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

Art 499 k.c. stanowi, że potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Strona pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności w kwocie 47.145,04 zł w sprzeczności od nakazu zapłaty. Pełnomocnik pozwanej spółki nie był jednak umocowany do składania oświadczeń woli w imieniu strony pozwanej. Potwierdza to treść załączonego pełnomocnictwa udzielonego w dniu 28 listopada 2013 roku radcy prawnemu P. K. (k. 74). Pełnomocnik pozwanego został umocowany do występowania przed sądami, dokonywania czynności procesowych, udzielania pełnomocnictw substytucyjnych, występowania w imieniu mocodawcy w postępowaniu egzekucyjnym oraz do występowania w postępowaniach przed sądem wieczystoksięgowym i z powództwa przeciwegzekucyjnego. Oświadczenie woli składane drugiej stronie przez potrącającego ma charakter jednostronnej czynności prawnej. Oświadczenie o potrąceniu złożone przez pełnomocnika pozwanego nie wywołało skutków prawnych z uwagi na regulację art. 104 k.c., który stanowi, że jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest nieważna. Powód nie wyraził również zgody na działanie pełnomocnika strony pozwanej bez umocowania, zatem w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania regulacja art. 103 k.c.

Niezależnie od braku umocowania pełnomocnika pozwanego do składania oświadczeń woli w imieniu pozwanej spółki w ocenie Sądu pozwany nie wykazał okoliczności przysługiwania mu wierzytelności zgłoszonej do potrącenia. Przepisy kodeksu cywilnego (art. 498 k.c. – 505 k.c.) nie zawierają wymagania, aby wierzytelności przedstawione do potrącenia były niewątpliwe co do swego istnienia i łatwe do udowodnienia (wyrok SN z dnia 29 sierpnia 1970 r., I PR 297/69,

LEX nr 6785). Dla uznania, że potrącenie wywołało skutek prawny w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności, nie wystarczy jednak samo powołanie się przez składającego oświadczenie o potrąceniu na fakt przysługiwania mu wierzytelności przeznaczonej do potrącenia. W procesie istnienie tej wierzytelności strona musi udowodnić (wyrok SN z dnia 6 października 2006 r., V CSK 198/06, LEX nr 327893; wyrok SN z dnia 29 września 2010 r., V CSK 43/10, LEX nr 677907; wyrok SA w Krakowie z dnia 17 stycznia 2013 r., I ACa 1150/12, LEX nr 1362725; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 30 stycznia 2013 r., I ACa 1387/12, LEX nr 1314957). Zgodnie z treścią art. 498 § 1 k.c. każdy podmiot prawa cywilnego może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności innego podmiotu, gdy spełnione są łącznie następujące przesłanki pozytywne: 1) dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami (wzajemność wierzytelności); 2) przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku (jednorodność wierzytelności); 3) obie wierzytelności są wymagalne (wymagalność roszczeń); 4) obie wierzytelności mogą być dochodzone przed sądem lub innym organem państwowym (zaskarżalność wierzytelności). Pozwany nie tylko nie wykazał wysokości wierzytelności zgłoszonej do potrącenia, jak również jej wymagalności. Ustalenie wysokości miesięcznego czynszu, jaki pozwany powinien ewentualnie płacić na rzecz powoda wymagało niewątpliwie wiadomości specjalnych. Strona pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie wniosła jednak o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania wysokości czynszu najmu. W toku procesu nie było rzeczą jednak Sądu prowadzenie dochodzenia w celu wykazania i uzupełnienia twierdzeń pozwanego w zakresie ustalenia wysokości czynszu powierzchni użytkowej, ani też przeprowadzenia dowodów z urzędu w celu wykazania korzystnych dla niego okoliczności. Na przeszkodzie temu stała bowiem istota normy wynikającej z art. 232 k.p.c. i kontrydiktoryjnego charakteru postępowania procesowego. Zgodnie z regulacją art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Zgodnie z dyspozycją art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, zaś Sąd może dopuścić dowód nie wskazany przez stronę. Z uwagi na wolę ustawodawcy wyrażoną w art. 232 k.p.c. należy przyjąć, że strona postępowania ma obowiązek wyraźnego powołania konkretnego środka dowodowego. Ciężar ten jest ciężarem procesowym i spoczywa na stronach postępowania. Taka interpretacja art. 232 k.p.c., jest zgodna ze stanowiskiem Sądu Najwyższego wyrażonym w wyroku z dnia 17 grudnia 1996r. (I CKU 45/96, OSNC 1997/6 – 7/76). W powołanym orzeczeniu Sąd Najwyższy wskazał, iż przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też Sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Należy podkreślić, iż art. 232 k.p.c. zdanie drugie stanowi istotny wyjątek od zasady kontrydiktoryjności i wynikającego z niej ciężaru dostarczenia dowodów przez strony, dlatego sąd powinien traktować dopuszczenie dowodu z urzędu jako środek ostateczny, w sytuacji, gdy nie może w inny sposób przeciwstawić się niebezpieczeństwu nieprawidłowego rozstrzygnięcia sprawy. Przeprowadzenie konkretnego dowodu przez sąd z reguły jest korzystne dla jednej ze stron, co może prowadzić do naruszenia zasady równości, a przed wszystkim do podważenia zaufania do sądu. Pozwany arbitralnie ustalił wysokość kwoty o jaką powinien być obniżony miesięczny czynsz najmu, nie powołując na tę okoliczność żadnych dowodów. Pozwany nie wykazał również, aby był uprawniony do żądania zaspokojenia wierzytelności, ani aby dłużnik był obowiązany spełnić świadczenie. W toku postępowania Sąd ustalił, że nie zostały spełnione przesłanki potrącenia wierzytelności zgłoszonej przez pozwaną spółkę z roszczeniem zgłoszonym przez powoda.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o regulację art. 98 § 1, § 3 i § 4 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu); do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony; wysokość kosztów sądowych, zasady zwrotu utraconego zarobku lub dochodu oraz kosztów stawiennictwa strony w sądzie, a także wynagrodzenie adwokata, radcy prawnego i rzecznika patentowego regulują odrębne przepisy.

Koszty celowego dochodzenia praw po stronie powodowej obejmowały opłatę stosunkową od pozwu w wysokości 4.715 oraz wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalone w oparciu o regulację § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013, poz. 490 j.t.), zgodnie z którym stawki minimalne wynoszą przy wartości przedmiotu sprawy powyżej 50.000 zł do 200.000 zł - 3.600 zł, powiększone o kwotę 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

Na podstawie art. 80 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2014, poz. 1025 j.t.), który stanowi, że sąd z urzędu zwraca stronie różnicę między opłatą pobraną od strony a opłatą należną; opłatę zwraca sąd, który ją pobrał, Sąd nakazał zwrócić powodowi kwotę 3 zł, która stanowi nadpłaconą opłatę stosunkową od pozwu. Wysokość opłaty stosunkowej od pozwu została ustalona w oparciu o regulacje art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych na kwotę 4.715 zł, zgodnie z wzorem: 94.290,09 zł x 5%. Powód wniósł opłatę od pozwu w kwocie 4.718 zł (dowód wpłaty k. 2), zatem kwota 3 zł stanowiła nienależnie uiszczoną odpłatę od pozwu.

SSO Agnieszka Baran