

Sygn. akt VIII GC 554/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Patrycja Baranowska

Protokolant Sekr. sąd Marta Serwatka

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. D. (1)

przeciwko N. B.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej N. B. na rzecz powoda T. D. (1) kwotę 48.051,90 zł (czterdziestu ośmiu tysięcy pięćdziesięciu jeden złotych dziewięćdziesięciu groszy) wraz z umownymi odsetkami w wysokości podwójnych odsetek ustawowych za opóźnienie, jednakże nie przekraczającej odsetek maksymalnych, liczonymi od kwot:

- 19.897,66 zł od dnia 25 sierpnia 2015 roku,

- 9.731,44 zł od dnia 12 października 2015 roku,

- 10.638,50 zł od dnia 14 października 2015 roku,

- 7.784,30 zł od dnia 11 listopada 2015 roku,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 37.860,80 zł (trzydziestu siedmiu tysięcy ośmiuset sześćdziesięciu złotych osiemdziesięciu groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 6.500,00 zł od dnia 22 października 2015 roku,

- 31.360,80 zł od dnia 10 lutego 2016 roku

III. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

IV. rozdziela stosunkowo pomiędzy stronami koszty procesu, ustalając, że powód wygrał postępowanie w 75%, zaś pozwana wygrała postępowanie w 25%, przy czym szczegółowe rozliczenie kosztów pozostawia referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt VIII GC 554/15

UZASADNIENIE

Powód T. D. (1) wniósł 22 października 2015 r. pozew przeciwko N. B. o zapłatę kwoty 114.489,21 zł z odsetkami umownymi w wysokości czterokrotności stopy lombardowej NBP liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 19.897,67 zł od 25 sierpnia 2015 r.,
- od kwoty 9.731,44 zł od 12 października 2015 r.,
- od kwoty 10.638,50 zł od 14 października 2015 r.,
- od kwoty 74.221,60 zł od dnia wniesienia pozwu.

Nadto powód domagał się zasądzenia od pozwanej na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadniając swoje żądania wskazał, że z pozwaną łączyła go umowa najmu lokalu użytkowego w galerii handlowej w Ś., na mocy to której pozwana miała uiszczać umówiony czynsz, ponosić koszty mediów i zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej, a nadto zaciągnęła szereg zobowiązań niepieniężnych, za których niedochowanie umowa przewidywała naliczenie przez powoda kar umownych. Jak wyliczył powód, na dochodzoną przez niego w rozpoznanej sprawie kwotę składały się następujące wierzytelności:

- 1) 2.842,29 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za czerwiec 2015 r.,
- 2) 8.527,69 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za lipiec 2015 r.,
- 3) 8.527,69 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za sierpień 2015 r.,
- 4) 10.638,50 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za wrzesień 2015 r.,
- 5) 9.731,44 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za październik 2015 r.,
- 6) 1.500 zł z tytułu kary umownej za niepowiadomienie powoda o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac wykończeniowych w lokalu,
- 7) 62.721,60 zł z tytułu kary umownej za 84 dni opóźnienia w rozpoczęciu wykonywania działalności gospodarczej w lokalu,
- 8) 10.000 zł z tytułu kary umownej z tytułu niedochowania obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia lokalu,

przy czym od każdej z nich należały mu się umowne odsetki za opóźnienie w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych. Powód nadto dodał, że pozwana – mimo że strony nadal łączy umowa najmu – nie przystąpiła do jej realizacji, w tym w szczególności ani nie reguluje wymagalnych zobowiązań, ani nie prowadzi w lokalu działalności gospodarczej.

W dalszym piśmie przygotowawczym datowanym na 27 stycznia 2016 r. powód wskazał, że pozwana, już po wniesieniu pozwu, doręczyła mu – w jego ocenie nieskuteczne – oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu.

Pozwana, której doręczono pozew 9 lutego 2016 r., złożyła na niego odpowiedź datowaną na 23 lutego 2016 r., w której domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu od powoda.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwana przyznała, że zawarła z powodem umowę najmu lokalu w galerii handlowej w Ś. na okres pięciu lat, jednak – odmiennie od powoda – utrzymywała, że w toku negocjacji powód zapewniał, iż obłożenie lokali w budynku będzie wynosiło co najmniej 80%, podczas gdy otwarcie nastąpiło z opóźnieniem, a obłożenie wynosiło około 50%. Z tego powodu pozwana miała zwrócić się do powoda o renegotiację umowy co do stawek czynszu, podczas gdy powód domagał się wykonania umowy i zapłaty przez pozwaną. Ostatecznie

brak porozumienia stron miał doprowadzić do złożenia przez nią zawartego w datowanym na 14 grudnia 2015 r. (doręczonym 18 grudnia 2015 r.) piśmie oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w stosunku do zawartej przez strony umowy. Pozwana utrzymywała, że oświadczenie to było skuteczne, wobec czego umowa najmu jest ex tunc nieważna. Zarzucała przy tym, że powód działał podstępnie i gdy podpisywała umowę zapewniał ją, że już wówczas zapewnione jest obłożenie lokali w budynku na poziomie co najmniej 80%, co miało okazać się nieprawdą wraz z otwarciem galerii handlowej. Dodatkowo błąd pozwanej miałby polegać na nieprawidłowej ocenie wartości świadczenia powoda, jakim było oddanie lokalu do używania.

Odnosząc się do naliczenia przez powoda kar umownych, pozwana przyznała, że w umowie kary takie zostały zastrzeżone, jednak kwestionowała kolejno ich naliczenie z uwagi na, a to nieodebranie w ogóle lokalu od powoda, a to, że żąda on jednocześnie zapłaty czynszu za okres, w którym pozwana nie wykonywała działalności gospodarczej (a skoro naliczył czynsz, to według pozwanej nie poniósł szkody), a to kwestionując swój obowiązek ubezpieczenia lokalu wobec nieodebrania go w ogóle od powoda. Jednocześnie pozwana podniosła zarzut miarkowania kary umownej, uważając że nie powinna być ona wyższa niż 5% naliczonej przez powoda z tego tytułu kwoty.

W przypadku wysokości żądanych przez powoda odsetek twierdziła z kolei pozwana, że zgodnie z umową powodowi należeć się mogą tylko w wysokości odsetek ustawowych.

Powód odniósł się do argumentacji zawartej w odpowiedzi na pozew w dalszym piśmie przygotowawczym z 21 kwietnia 2016 r., w którym zakwestionował, ażeby kiedykolwiek zobowiązał się wobec pozwanej do zapewnienia co najmniej 80% obłożenia lokali w galerii handlowej, jak też zakwestionował, że przed zawarciem umowy z pozwaną, czy po tej dacie, czynił jakiegokolwiek zapewnienia o zawarciu takiej liczbie umów najmu, by osiągnąć oczekiwane przez pozwaną obłożenie. Zaprzeczył też, że galeria handlowa została otwarta 27 czerwca 2015 r., gdyż nastąpiło to dzień wcześniej. Przedstawił także argumentację prawną, wedle której naliczenie przez niego kar umownych zostało dokonane prawidłowo. Wreszcie – z ostrożności procesowej na wypadek uznania przez Sąd jego roszczeń z tytułu kar umownych wskazanych w pozwie za niezasadne – oświadczył, że swoje roszczenia dodatkowo opiera również o postanowienia umowne, zgodnie z którymi może on dochodzić kary umownej w kwocie trzykrotności czynszu obowiązującego w listopadzie 2015 r., gdyż „odszkodowanie przenoszące wysokość zastrzeżonej kary umownej stanowi niewątpliwie kwotę czynszu najmu, którą powód uzyskałby od pozwanej w okresie od listopada 2015 r. do kwietnia 2016 r.

Powód wyjaśnił również szczegółowo swoje roszczenie w zakresie wysokości żądanych odsetek i wskazał, że zgodnie z art. 359 § 2 i 2¹ k.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw) wysokość odsetek maksymalnych była określona jako stopa odpowiadająca czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP, a gdy wysokość umówionych odsetek jest wyższa od odsetek maksymalnych, to wierzycielowi należą się odsetki maksymalne. W okresie od 23 grudnia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. odsetki ustawowe wynosiły przy tym według powoda 8%, zaś stopa kredytu lombardowego od 5 marca 2015 r. wynosiła 2,5% rocznie. Tym samym odsetki umowne w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych były wyższe niż odsetki maksymalne, to powodowi należą się odsetki maksymalne.

Z uwagi na art. 56 ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw jednocześnie zmodyfikował swoje żądanie pozwu w zakresie odsetek w ten sposób, że wniósł o zasądzenie na swoją rzecz tych odsetek za okres od 1 stycznia 2016 r. w wysokości odsetek maksymalnych za opóźnienie (art. 481 § 2¹ k.c.). Dodatkowo powód rozszerzył powództwo domagając się, ponad dotychczas dochodzoną kwotę, zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kwoty 7.784,30 zł z tytułu czynszu i kosztów pośrednich należnych mu z tytułu łączącej strony umowy za listopada 2015 r., wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w wysokości odsetek maksymalnych, liczonymi od 11 listopada 2015 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

N. B. prowadzi zarejestrowaną w Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży detalicznej obuwia i wyrobów skórzanych prowadzonej w wyspecjalizowanych sklepach. Działalność tą prowadzi od 20 grudnia 2014 r. i pod firmą (...)

Dowód: wydruk z (...) N. B. (k. 59-60).

T. D. (1) również prowadzi zarejestrowaną działalność gospodarczą, rozpoczętą 1 stycznia 1995 r. Działalność ta jest przez niego prowadzona pod firmą Firma » (...)« T. D. (1) B-rd ul. (...)». Jej zakres według Polskiej Klasyfikacji Działalności obejmuje Hotele i podobne obiekty zakwaterowania.

Dowód: wydruk z (...) T. D. (1) (k. 61-62).

T. D. (1) prowadził w Ś. inwestycję w postaci budowy centrum handlowego Galeria (...). W celu negocjowania umów z potencjalnymi najemcami zatrudnił on przedsiębiorstwo działające pod firmą (...), z którym 12 sierpnia 2014 r. zawarł umowę komercjalizacji centrum handlowego. Następnie od czerwca 2015 r. rozmowy z najemcami przed otwarciem Centrum Handlowego prowadził zatrudniony przez T. D. (1) menadżer P. B..

Dowody: zeznania świadka P. B. (k. 166-167);

Umowa komercjalizacji centrum handlowego z 12.08.2014 r. (k. 212-213).

Rodzicami N. B. są D. B. i L. B.. Rozmowy dotyczące zawarcia umowy najmu lokalu w budynku centrum handlowego Galeria (...) budowanego przez T. D. (1) prowadził początkowo D. B. z pracownicą przedsiębiorstwa (...). W rozmowach tych (jak i wymianie korespondencji e-mailowej) uczestniczyła niekiedy również pracownica N. B. J. T., czasami przychodziła również jej matka L. B.. Negocjacje zasadniczo prowadził ojciec N. D. B., który jest doświadczonym przedsiębiorcą. W toku tych negocjacji ani razu nie spotkał się on z T. D. (1). W trakcie negocjacji D. B. zależało na tym, aby udało się nająć lokal usytuowany na parterze i to pomimo tego, że czynsz byłby w takim przypadku wyższy. Tymczasem w czasie tych negocjacji cały parter był już zarezerwowany przez innych kontrahentów T. D. (1). Ostatecznie wynegocjował lokal na rogu na pierwszym piętrze i to umowę najmu tego lokalu podpisała jego córka N. B..

Dowody: zeznania świadek J. T. (k. 165-165v, 167);

zeznania świadka D. B. (k. 214-214v, 216);

zeznania świadek L. B. (k. 214v-215, 216).

T. D. (1) zawarł z N. B. pisemną umowę najmu lokalu nr (...).14 w Galerii (...) w Ś.. Umowa ta w sposób szczegółowy regulowała wzajemne prawa i obowiązki stron wynikające z nawiązania stosunku najmu, zawierała obszerny słowniczek zawierający uzgodnione przez strony definicje szeregu użytych w umowie istotnych dla jej treści pojęć, a także składały się na nią dokumenty oznaczane jako załączniki.

Przedmiot umowy najmu został określony w punkcie 2 umowy, w ten sposób, że stanowił on, iż wynajmujący (T. D. (1)) oddaje najemcy (N. B.), a najemca bierze w najem Pomieszczenia (w rozumieniu pkt 1.15), przy czym najemcy miały nadto przysługiwać prawa opisane w Części II Załącznika Pierwszego, z zastrzeżeniem Części III tegoż Załącznika (pkt 2.1) oraz powierzchnię około 14 m² przed Pomieszczeniami, której lokalizacja została wskazana w Załączniku C do umowy najmu (...). Jak zaś stanowił punkt 1.15 – (...) miały znaczyć tyle co „Pomieszczenie oznaczone numerem B01.14, opisane w Części I Załącznika Pierwszego, w którym będzie prowadzony lokal odzieżowy (pod nazwą M.), usytuowany na pierwszym piętrze Obiektu, zaznaczone, jedynie w celach identyfikacyjnych, kolorem czerwonym na P., stanowiących Załącznik A do niniejszej Umowy Najmu, o powierzchni łącznej wynoszącej w przybliżeniu 68 m. kw. [...] z zastrzeżeniem punktu 6 poniżej”.

Punkt 3 umowy określał (...) oraz zasady przedłużenia okresu najmu, stanowiąc, że okres najmu rozpoczyna się o północy w (...) i – z zastrzeżeniem możliwości jego przedłużenia lub skrócenia zgodnie z postanowieniami umowy

– miał upływać o północy w 5 rocznicę (...). Stosownie do punktu 3.2 przed (...) najemca miał z kolei wykonać Prace (...) mające na celu przygotowanie lokalu do uruchomienia w dniu „Uroczystego otwarcia Galerii”. Wszystkie prace musiały przy tym być zakończone na 7 dni przed datą oficjalnego otwarcia pod groźbą niedopuszczenia lokalu do otwarcia i naliczenia kar umownych zgodnie z zapisami umowy. Czynności jakie najemca miał podjąć w celu przygotowania (...) do rozpoczęcia prowadzenia działalności po (...) najemca miał przy tym wykonać zgodnie z umową, a w szczególności z jej punktem 7.5. W przypadku, gdy najemca podjąłby decyzję o przeprowadzeniu Prac (...), to miał je wykonać zgodnie z umową, a w szczególności z jej punktem 7.5. Użyte przez strony pojęcie (...) zostało przy tym zdefiniowane w punkcie 1.5 jako „Dzień rozpoczęcia Okresu Najmu, który nastąpi w dniu, w którym Najemca rozpocznie prowadzenie działalności gospodarczej na ternie Pomieszczeń, jednak nie później niż w dniu 12.06.2015 r. czyli w chwili komercyjnego otwarcia Galerii (...)”. Prace (...) zostały natomiast zdefiniowane w punkcie 1.17 jako „Prace o standardzie odpowiednim dla renomowanego punktu sprzedaży detalicznej, obejmujące przeprowadzenie zmian, prac adaptacyjnych i (...) w celu przygotowania ich do zajęcia i prowadzenia działalności handlowej. Prace Wykończeniowe Najemcy muszą być przeprowadzone zgodnie z postanowieniami niniejszej Umowy Najmu, w szczególności z postanowieniami Załącznika Czwartego (chyba że został celowo pominięty), wszelkimi uzasadnionymi wymaganiami Architektów i Wynajmującego oraz zgodnie z wytycznymi dla wykonawców stanowiącymi Załącznik Siódmy i Pakietem Projektowym”. Pojęcie (...) zostało zdefiniowane w punkcie 1.4 jako „Dzień Przekazania Pomieszczeń Najemcy przez Wynajmującego na podstawie protokołu Przekazania Pomieszczeń. Dzień Przekazania Pomieszczeń jest dniem, w którym powstaje obowiązek zapłaty Czynszu i Opłaty Eksploatacyjnej, o ile nie ustalono inaczej”.

Zgodnie z punktem 4 umowy (...) miało nastąpić nie później niż 10 maja 2015 r., przy czym strony miały sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy stwierdzający stan techniczny (...) w (...) wraz z wyszczególnieniem ewentualnych usterek i wad. W przypadku zaś, gdy najemca nie stawi się w (...), to wynajmujący miał sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy jednostronnie, do czego najemca upoważnił wynajmującego.

Punkt 5 umowy regulował kwestie związane z (...), który miał mieć miejsce 1 kwietnia 2015 r., przy czym zastrzeżono możliwość jego przesunięcia przez Wynajmującego w określonych przypadkach.

Szereg obowiązków najemcy określał punkt 7 umowy i tak zgodnie z punktem 7.1 od Dnia Uruchomienia Galerii (...) najemca miał płacić (...) i (...) w terminach i sposób określony w Załączniku Drugim i miał być przy tym pozbawiony uprawnienia do odliczenia lub potrącenia z Czynszu lub z Opłaty Eksploatacyjnej jakichkolwiek swoich wierzytelności, które by mu przysługiwały wobec Wynajmującego z jakichkolwiek tytułów. Nadto miał płacić należności za dostawę mediów wynikające z obciążenia go na podstawie podliczników – w tym (zgodnie z punktem 7.2) począwszy od Dnia Przekazania miał ponosić koszty mediów wykorzystywanych w Pomieszczeniach, w tym wody, energii elektrycznej, ogrzewania lub chłodzenia, wywozu śmieci itp., a ich koszt miał być ustalany na podstawie faktycznego zużycia ustalonego na podstawie podliczników mediów zainstalowanych w Pomieszczeniach na koszt najemcy, albo proporcjonalnie do powierzchni Pomieszczeń w porównaniu z pomieszczeniami wynajmowanymi przez innych najemców, w przypadku gdy odpowiednie podliczniki nie zostały jeszcze zamontowane albo nie mogą być zamontowane z uwagi na naturę danych mediów. Począwszy zaś od dnia instalacji danego podlicznika mediów w Pomieszczeniach koszt danego medium wykorzystywanego przez Najemcę miał być rozliczany na podstawie faktycznego zużycia zgodnie z podlicznikiem. Pojęcie (...) było przy tym zdefiniowane w punkcie 1.1 umowy jako „Czynsz za używanie Pomieszczeń naliczany jest zgodnie z Załącznikiem Drugim Niniejszej Umowy”, zaś (...) w punkcie 1.2 jako „Opłata dokonywana przez Najemcę zgodnie z postanowieniami Załącznika Drugiego na pokrycie wydatków poniesionych przez Wynajmującego w związku z utrzymaniem powierzchni wspólnej w należyтым porządku oraz opłaceniem kosztów wynagrodzenia za zarządzanie Obiektem. Najemca zwróci Wynajmującemu taką część powyższych wydatków, jaka wynika z wielkości udziału Najemcy wskazanego w budżecie”.

Punkt 7.5. określał zasady wyposażenia Pomieszczeń oraz wykonania Prac Wykończeniowych Najemcy i tak, m.in. punkt 7.5.13.1 nakładał na Najemcę obowiązek powiadomienia Wynajmującego o terminie rozpoczęcia i ukończenia Prac Wykończeniowych Najemcy w celu umożliwienia Wynajmującemu dokonania przeglądu tych prac. Punkt 7.5.14 stanowił z kolei, że podczas całego Okresu Najmu, w tym począwszy od Dnia Przekazania do Dnia Rozpoczęcia (lub

– jeśli nastąpi to wcześniej – rozwiązania umowy najmu) Najemca będzie zobowiązany do ponoszenia wszystkich kosztów związanych z korzystaniem mediów zainstalowanych w Pomieszczeniach, w tym koszty zużycia wody, elektryczności, itp., przy czym koszt zużytej na potrzeby Prac Wykończeniowych Najemcy wody zawarty miał być w Opłatach Eksploatacyjnych, o ile w Pomieszczeniach nie zostały zainstalowane podliczniki wody, przy czym Najemca zobowiązany był do zainstalowania w Pomieszczeniach podlicznika wody niezwłocznie (lecz nie później niż w terminie 7 dni) po Dniu Przekazania, o ile takie podliczniki nie zostały już wcześniej zainstalowane. Analogiczne postanowienia dotyczyły energii elektrycznej. Także w opłacie eksploatacyjnej w okresie tym miały się mieścić koszty związane z usuwaniem odpadów Najemcy gromadzonych w specjalnie do tego przygotowanych kontenerach we wskazanych przez Wynajmującego miejscach, sprzątnięciem poza Pomieszczeniami, zakupem i instalacją oraz czyszczeniem toalet dla wykonawców Najemcy.

Umowa regulowała także kwestie szyldów i znaków reklamowych jakimi może posługiwać się Najemca, zasady korzystania z Obiektu (Galerii Handlowej) na podstawie stosownego regulaminu, dokonywania dostaw towarów, czy wreszcie w punkcie 7.10.1 precyzowała, że Najemca zobowiązuje się prowadzić w Pomieszczeniach przez cały Okres Najmu działalność handlową polegającą na prowadzeniu Salonu z obuwiem, bagażem podróznym oraz galanterią, zaś zmiana działalności prowadzonej przez Najemcę na terenie Pomieszczeń wymagała pisemnej zgody Wynajmującego. Nadto Najemca zobowiązywał się, że nie będzie używał Pomieszczeń w innych celach niż z przeznaczeniem na wskazaną działalność. Punkt 7.10.2 wskazywał, że Najemca może prowadzić działalność pod szyldem (...), punkt 7.10.3 po raz kolejny zobowiązywał Najemcę do tego by nie używał Pomieszczeń w innych celach niż z przeznaczeniem na Salon z obuwiem, bagażem podróznym oraz galanterią, zaś punkt 7.10.4 zobowiązywał Najemcę do zapewnienia, że Pomieszczenia będą udostępnione do użytku publicznego podczas Godzin Pracy Pomieszczeń. (Umowa w punktach od 7.10.2 do 7.10.4 nosiła przy tym ślady dokonywanych w toku negocjacji zmian dokumentu tekstowego przed jego wydrukowaniem i podpisaniem przez strony). W przypadku odbioru energii elektrycznej – zgodnie z punktem 7.17.1 – Najemca zobowiązywał się do odbioru mocy energii elektrycznej określonej w Pakiecie Projektowym, a nadto zobowiązywał się do odbioru całości zamówionej mocy i do ponoszenia wszelkich kosztów i opłat związanych z jej zamówieniem i odbiorem, o ile wielkość mocy energii elektrycznej przekracza wielkość wskazaną w Pakiecie Projektowym. Najemca przyjmował też do wiadomości, że usługi dostawy energii elektrycznej będą świadczone przez Wynajmującego (punkt 7.17.2).

Punkt 7.14 umowy wskazywał, że w przypadku powstania zaległości lub opóźnień w uiszczeniu Czynszu lub Czynszu Dodatkowego lub jakiegokolwiek innej płatności wynikającej z Umowy Najmu, naliczane być miały odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia, zaś Wynajmujący mógł przeznaczyć spóźnione płatności dokonane przez Najemcę na poczet spłaty głównej kwoty zadłużenia, odsetek lub innych należności wedle własnego uznania.

Obowiązek zawarcia przez Najemcę umowy ubezpieczenia przedmiotu najmu ustanowiły strony na mocy punktu 7.15, zgodnie z którym Najemca miał na własny koszt uzyskać i utrzymywać w mocy (opłacając terminowo wszelkie należne składki) i przedstawić Wynajmującemu nie później niż na 7 dni przed Dniem Przekazania, kopie dokumentów ubezpieczenia od odpowiedzialności cywilnej z tytułu roszczeń osób trzecich powstałych w wyniku fizycznego uszkodzenia, utraty majątku lub szkód w Pomieszczeniach, a limit kwoty ubezpieczenia dla każdego zdarzenia miał wynosić co najmniej 100.000 zł. Obowiązek powyższy dotyczył także dokumentów ubezpieczenia od szkód na wyposażeniu wniesionym do Pomieszczeń i od utraty zysku. Umowy ubezpieczenia miały być przy tym zawarte z ubezpieczycielem zaakceptowanym uprzednio przez Wynajmującego na piśmie i miały wskazywać Wynajmującego jako „dodatkowego uposażonego”. Miały także zawierać postanowienie, iż nie mogą zostać rozwiązane inaczej niż za uprzednim pisemnym powiadomieniem Wynajmującego 30-dniowym wyprzedzeniem o zamiarze rozwiązania umowy ubezpieczenia przez ubezpieczyciela.

Przypadki naruszeń Umowy Najmu regulowały postanowienia zawarte w punkcie 7 i tak zgodnie z punktem 9.1 Wynajmującemu przyznano uprawnienie do wypowiedzenia Umowy Najmu, jeżeli Najemca zalega z opłatą Czynszu lub Opłaty Eksploatacyjnej za okres dwóch miesięcy, przy czym Wynajmujący miał obowiązek zawiadomienia Najemcy na piśmie o zamiarze wypowiedzenia Umowy Najmu, a zawiadomienie to miało określać dodatkowy miesięczny termin na zapłatę zaległego Czynszu lub Czynszu Dodatkowego. Niezależnie zaś od powyższego

uprawnienia – stosownie do punktu 9.2 – Wynajmujący mógł także wypowiedzieć umowę na skutek naruszenia jakichkolwiek postanowień Umowy Najmu przez Najemcę, jeżeli skutki takiego naruszenia nie zostaną usunięte przez Najemcę w terminie 7 dni od otrzymania przez Najemcę zawiadomienia od Wynajmującego.

Punkt 9.3 umowy stanowił, że jeżeli Najemca nie wykona Prac Wykończeniowych Najemcy w terminie 30 dni od dnia ich rozpoczęcia lub też nie rozpocznie działalności handlowej w Pomieszczeniach w Dniu Rozpoczęcia z przyczyn innych niż z powodu siły wyższej, to Wynajmujący będzie mógł naliczyć Najemcy za każdy dzień opóźnienia karę umowną w kwocie stanowiącej ekwiwalent Czynnzu za 3 dni licząc od trzydziestego pierwszego dnia odpowiednio od trzydziestego pierwszego dnia od dnia rozpoczęcia Prac Wykończeniowych Najemcy lub od dnia następującego po Dniu Rozpoczęcia. Niezależnie od tego punkt 9.4 wskazywał, że w przypadku każdego naruszenia postanowień zawartych m.in. w punkcie 7.5.13.1 oraz Załącznika Piątego (Regulaminu) Najemca będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w kwocie 1.500 zł za każde naruszenie. Nadto – niezależnie od tych kar Najemca zobowiązywał się za naruszenie m.in. punktu 7.10.1 lub punktu 7.15 umowy do zapłaty kary umownej w wysokości 10.000 zł za każde naruszenie, a gdy dane naruszenie trwa kilka dni, kara umowna miała stanowić iloczyn wskazanej kwoty i liczby dni trwania danego naruszenia. Gdyby zaś okazało się, że szkoda Wynajmującego przewyższa karę umowną, to miał on prawo do dochodzenia odszkodowania przewyższającego kwotę kary umownej. Nadto punkt 9.8 stanowił, że w przypadku rozwiązania Umowy Najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, Najemca miał zapłacić Wynajmującemu karę umowną w kwocie odpowiadającej trzymiesięcznemu Czynnzowi obliczonemu zgodnie ze stawką obowiązującą w dniu rozwiązania. Płatność ta miała zaś nastąpić w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy.

Umowa została podpisana przez T. D. (1) jako Wynajmującego 18 marca 2015 r. a przez N. B. jako Najemcę 16 marca 2015 r.

Załącznik Drugi do umowy dotyczył Czynnzu najmu oraz opłat eksploatacyjnych i tak – zgodnie z jego punktem 1.1. Czynnz oraz koszty eksploatacyjne płatne być miały od dnia uruchomienia Galerii (...) przez okres najmu, niezależnie od tego, czy Najemca rzeczywiście korzysta z przedmiotu najmu. Stawkę Opłat Eksploatacyjnych w okresie od przekazania lokalu do Dnia Otwarcia Galerii określał punkt 1.2 na ryczałtową kwotę 20 zł netto (powiększone o VAT) za każdy metr kwadratowy powierzchni przedmiotu najmu. Punkt 1.3 stanowił natomiast, że Najemca będzie za używanie przedmiotu najmu na podstawie umowy płacił Wynajmującemu Czynnz Najmu, który będzie stanowił kwotę Czynnzu od (...) albo kwotę Czynnzu podstawowego, zależnie od tego, która z tych kwot będzie w odpowiednim Okresie Rozliczeniowym wyższa. Stawkę Czynnzu podstawowego określał punkt 1.4 na kwotę 94,15 zł netto (powiększone o VAT) miesięcznie za każdy metr przedmiotu najmu określoną w umowie, a potwierdzoną protokołem przekazania powierzchni najmu. Punkt 1.5 stanowił przy tym, że do pierwszej faktury czynszowej Wynajmujący udzieli Najemcy 15% bonifikaty od określonej w punkcie 1.4 stawki czynszu, natomiast punkt 1.6 stanowił, że Wynajmujący będzie udzielał 15% bonifikaty w każdym następnym miesiącu obowiązywania umowy, o ile Najemca uiszcza czynsz i inne należne opłaty za miesiąc poprzedzający najpóźniej w terminie ustalonym w punkcie 9.1 umowy i nie będzie zalegał z płatnościami za poprzednie okresy nie wyłączając odsetek. Czynnz od (...) miał natomiast wynosić 1% i być rozliczany rocznie, a naliczany tylko wtedy, gdy w odpowiednim okresie rozliczeniowym kwota stanowiąca równowartość 1% obrotów Najemcy będzie wyższa niż suma Czynnzów podstawowych pomniejszonych o wartość udzielonych bonifikat należnych za ten okres. Najemca miał dopłacić różnicę pomiędzy tymi kwotami w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy faktury VAT dokumentującej Czynnz od (...).

Punkt 1.17 Załącznika Drugiego do umowy stanowił nadto, że Najemca zapłaci Wynajmującemu oprócz czynszu opłaty eksploatacyjne złożone z bezpośrednich kosztów eksploatacyjnych i pośrednich kosztów eksploatacyjnych. Bezpośrednimi kosztami eksploatacyjnymi były przy tym koszty eksploatacyjne związane z korzystaniem z przedmiotu najmu w tym w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, wody, odprowadzenie ścieków, linii telefonicznej, które miał ponosić Najemca. Jak wskazywał podpunkt 3 punktu 1.17 opłaty za media obowiązujące Najemcę miały być naliczane przez Wynajmującego według bieżących cen, w takiej wysokości, w jakiej Najemca byłby zobowiązany zapłacić, gdyby uiszczał je bezpośrednio podmiotom świadczącym usługi związane z tymi opłatami według ich standardowego cennika. Punkt 7 z kolei stanowił, że dla Najemcy miał zostać zainstalowany

przez Wynajmującego podlicznik przyłączony do licznika Wynajmującego, a Najemca będzie uiszczał opłaty na rzecz Wynajmującego. Rozliczenia za dostarczone media miały zaś następować według wskazań podlicznika i standardowego cennika dostawców mediów. Wreszcie zgodnie z punktem 8 podstawą do rozliczenia kosztów bezpośrednich między Wynajmującym a Najemcą miały być faktury VAT z terminem płatności do każdego 10 dnia miesiąca. Faktury miały być wystawiane miesięcznie po odczycie podliczników.

Punkt 9 stanowił, że pośrednimi kosztami eksploatacyjnymi są koszty eksploatacji Galerii (...) inne, niż wymienione w kosztach eksploatacji bezpośrednich i koszty te miały być dzielone na Najemców proporcjonalnie do całkowitej wielkości wynajętej powierzchni lokali. W punkcie 13 Załącznika Drugiego strony ustaliły, że miesięczna opłata minimalna na poczet kosztów pośrednich będzie wynosiła 20 zł netto za metr kwadratowy przedmiotu najmu, przy czym opłaty te miały być wymagalne od chwili wydania przedmiotu najmu przez Wynajmującego. Punkt 14 przyznawał Wynajmującemu uprawnienie do rozliczenia rzeczywiście poniesionych pośrednich kosztów eksploatacyjnych na koniec pierwszego kwartału roku następującego po roku rozliczeniowym i musiał wówczas zawiadomić Najemcę o wyniku rozliczenia na piśmie. Ewentualne wyrównanie należności przez Najemcę miało zostać zapłacone w terminie 14 dni od dnia doręczenia Najemcy zawiadomienia. Punkt 16 zobowiązywał Najemcę do zapłaty ponadto na rzecz Wynajmującego jednorazowej opłaty z tytułu kosztów otwarcia galerii w wysokości 30 zł netto za każdy metr powierzchni lokalu w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy i wystawienia faktury VAT.

Stosownie do punktu 17 Załącznika Drugiego do umowy czynsz oraz zaliczki na poczet opłat eksploatacyjnych z tytułu pośrednich kosztów eksploatacyjnych płatne być miały miesięcznie, z góry, do 10 dnia każdego miesiąca kalendarzowego. Dotyczyło to również opłat eksploatacyjnych bezpośrednich i wszelkich innych płatności, do których był zobowiązany Najemca na podstawie umowy, chyba że umowa stanowiła inaczej. W przypadku opóźnienia Najemcy w płatności był on zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych w podwójnej wysokości za każdy dzień opóźnienia (punkt 21). Punkt 22 stanowił, że na pokrycie administracyjnych kosztów Wynajmującego związanych z opóźnieniem Najemcy w jakiegokolwiek płatności wynikającej z umowy bądź z wezwań, ponagleń, miała być pobierana od Najemcy w przypadku każdego wysłanego wezwania opłata dodatkowa w wysokości 9,80 zł netto.

Punkt 23 Załącznika Drugiego do umowy przyznawał Wynajmującemu uprawnienie do powstrzymania się od wykonywania obowiązków ciężących na nim zgodnie z umową, jeżeli Najemca pozostawał w zwłoce w płatnościach czynszu i innych opłat zgodnych z umową najmu przekraczającej jeden okres płatności. W szczególności Wynajmujący – zgodnie z tym postanowieniem umownym – mógł uniemożliwić Najemcy korzystanie z lokalu do czasu zapłaty w całości zaległego czynszu lub innych opłat. W postanowieniu tym zawarto także klauzulę, zgodnie z którą Najemca wyrażał w takim przypadku zgodę na to, że Wynajmujący pozbawi go posiadania przedmiotu najmu lub dostępu do mediów, w tym w szczególności na wstrzymanie dostaw prądu, Najemcy zaś w przypadku skorzystania z tego uprawnienia przez Wynajmującego, miały nie przysługiwać żadne roszczenia, w szczególności o naprawienie szkody.

Dowody: umowa najmu lokali (...).14 w Galerii (...) wraz z załącznikami (k. 28-58).

N. B. nie stawiła się w dniu wyznaczonym przez T. D. (1) w celu dokonania odbioru (przekazania) lokalu będącego przedmiotem najmu i sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego zgodnie z umową, pomimo tego, że była uprzednio pisemnie wzywana przez niego do stawiennictwa pismem z 20 maja 2015 r., a nadto pismem z 21 maja 2015 r. poinformowano ją, że oficjalna data otwarcia Galerii (...) została przesunięta na 26 czerwca 2015 r. i do tego dnia musiały zostać ukończone wszystkie prace budowlane w lokalach, a ich dokumentacja powykonawcza przekazana do kierownika budowy.

Ostatecznie T. D. (1) sporządził 1 czerwca 2015 r. jednostronny protokół zdawczo-odbiorczy lokalu nr (...).14. W protokole tym wskazano, że zgodnie z pomiarem łączna powierzchnia najmu wynosi 69,31 m², a klucze do lokalu są do odbioru w biurze Galerii (...).

Ani N. B., ani jej ojciec D. B. nie odebrali kluczy od lokalu nr (...).14 będącego przedmiotem umowy najmu.

Dowody: wezwanie z 20.05.2015 r. (k. 66);

pismo z 21.05.2015 r. (k. 63);

protokół zdawczo-odbiorczy z 1.06.2015 r. (k. 67-68);

zeznania świadka D. B. (k. 214-214v, 216).

8 czerwca 2015 r. T. D. (2) skierował do N. B. wezwanie, aby zgodnie z umową odebrała najmowany lokal nr (...).14, a jednocześnie poinformował o jednostronnym sporządzeniu protokołu zdawczo-odbiorczego. Wskazał też, że do przekazania lokalu potrzebne są dokumenty takie jak pełnomocnictwo reprezentanta wystawione przez osobę umocowaną do podpisywania dokumentów, ubezpieczenia mienia ruchomego najemcy zgodnie z punktem 7.15 umowy najmu, zabezpieczenie wykonania umowy zgodnie z punktem 15 umowy, tj. potwierdzenie zapłaty jednomiesięcznej kaucji w kwocie 9.547,50 zł brutto, wzór gwarancji bankowej, notarialne oświadczenie o poddaniu się egzekucji wobec wynajmującego zgodnie z punktem 15.1 umowy i wzorem określonym w załączniku nr 8 do umowy najmu, akt dobrowolnego poddania się egzekucji co do zapłaty kwot wynikających z umowy, akt dobrowolnego poddania się egzekucji co do wydania lokalu oraz harmonogram realizacji prac wykończeniowych w lokalu. Jednocześnie zagroził naliczeniem kary umownej za brak stawiennictwa na wyznaczonym terminie przekazania lokalu.

Przesyłka ta została zwrócona do nadawcy jako niepodjęta w terminie.

Dowód: wezwanie z 8.06.2015 r. z kserokopią koperty (k. 64-65).

N. B. skierowała do T. D. (1) datowane na 30 czerwca 2015 r. (a doręczone 17 lipca 2015 r.) pismo, w którym wskazywała, że w dniu zaplanowanego otwarcia Galerii (...) – tj. 12 czerwca 2015 r. – według zapewnień T. D. (1) wszystkie lokale użytkowe miały być wynajęte, podczas gdy pomimo przesunięcia terminu otwarcia centrum handlowego na 27 czerwca 2015 r., obłożenie lokali na pierwszym piętrze wynosiło mniej niż 50%, co stanowi istotny problem dla prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, gdyż uważa, że przy takim obłożeniu nie uzyska spodziewanego zysku. W związku z tym oczekiwała, że T. D. (1) wskaże kiedy nastąpi pełne obłożenie pierwszego piętra Galerii (...) oraz podjęcia renegotjacji stawek czynszu. Zastrzegła też, że w przypadku braku pełnego obłożenia pierwszego piętra i braku porozumienia w sprawie obniżenia stawki czynszu odstąpi od umowy.

Dowód: pismo z 30.06.2015 r. z potwierdzeniem odbioru (k. 69, 97-98).

Zawodowy pełnomocnik T. D. (1) skierował do N. B. datowane na 22 lipca 2015 r. wezwanie do wykonania umowy wraz z wezwaniem do zapłaty. Wskazał w nim, że jak wynika z okazanej mu umowy stron, której przedmiotem jest oddanie najemcy do używania pomieszczenia o powierzchni 68 m² wraz z powierzchnią 14 m² zlokalizowaną przed tym pomieszczeniem na czas oznaczony 5 lat, zobowiązała się ona do: uzyskania, utrzymania i przekazania wynajmującemu w terminie do 24 marca 2015 r. kopii dokumentów ubezpieczenia OC (zgodnie z punktem 7.15 umowy); protokolarnego przejęcia pomieszczenia objętego umową 1 kwietnia 2015 r. (punkty 4 i 5 umowy); wykonania prac wykończeniowych w terminie do 18 czerwca 2015 r. (punkt 3.2 w zw. z punktem 7.5.8. i w zw. z punktem 7.5.10 umowy); rozpoczęcia wykonywania działalności gospodarczej w pomieszczeniu objętym umową 26 czerwca 2015 r.; uiszczania od 26 czerwca 2015 r. czynszu oraz opłat eksploatacyjnych należnych na podstawie umowy (punkt 7.1 umowy); przedstawienia w terminie do 26 czerwca 2015 r. gwarancji bankowej w formie określonej w umowie (punkt 15); dostarczenia w terminie do 8 kwietnia 2015 r. depozytu (punkt 15 umowy); dostarczenia w terminie do 2 marca 2015 r. oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c. co do obowiązku wydania pomieszczenia objętego umową oraz obowiązku zapłaty wymagalnych należności na podstawie umowy.

Dodał też, że N. B. dotychczas obowiązków powyższych nie wykonała, zaś zawarta przez strony umowa przewiduje naliczenie kar umownych:

- za nierozpoczęcie działalności handlowej w pomieszczeniu objętym umową w wysokości ekwiwalentu czynszu za 3 dni licząc od 31 dnia liczonego od dnia następującego po dniu, w którym miało nastąpić rozpoczęcie wykonywania działalności w lokalu objętym umową za każdy dzień opóźnienia w wykonywaniu tego zobowiązania, która to kara umowna – w przypadku nierozpoczęcia przez nią działalności w terminie do 28 lipca 2015 r. – zostanie naliczona;
- za niepowiadomienie wynajmującego o terminie rozpoczęcia i ukończenia prac wykończeniowych w wysokości 1.500 zł;
- za niezyskanie, nieutrzymanie i nieprzekazanie wynajmującemu, w terminie do 24 marca 2015 r., kopii dokumentów ubezpieczenia OC z tytułu roszczeń osób trzecich powstałych w wyniku fizycznego uszkodzenia, utraty majątku lub szkód w pomieszczeniu objętym umową, w wysokości 10.000 zł za każdy dzień opóźnienia w wykonaniu tego zobowiązania.

Pełnomocnik T. D. (1) w związku z tym jednocześnie wezwał N. B. do zapłaty kwoty 1.121.500 zł na rzecz jego mocodawcy, będącej należną na dzień sporządzenia wezwania karą umowną z tytułu niewykonania zawartej umowy. Dokonania zapłaty domagał się w terminie 3 dni od dnia doręczenia wezwania.

Dodatkowo oświadczył – odpowiadając na pismo N. B. z 30 czerwca 2015 r. – że odmawia renegotjacji stawek czynszu, o których mowa w umowie najmu lokalu użytkowego nr (...).14. Dodał też, że zgodnie z umową wynajmujący nie gwarantuje najemcy ani osiągnięcia dochodów określonej wysokości, ani zawarcia oznaczonej liczby umów najmu na pozostałe pomieszczenia znajdujące się w galerii handlowej. Zaprzeczył też twierdzeniu N. B., że T. D. (1) był zobowiązany do zapewnienia pełnego obłożenia pierwszego piętra galerii handlowej.

Dowody: „wezwanie do wykonania umowy wraz z wezwaniem do zapłaty” z 22.07.2015 r. z potwierdzeniem nadania (k. 70-71v).

Pismem z 10 sierpnia 2015 r. N. B. odpowiedziała na pismo zawodowego pełnomocnika T. D. (1) z 22 lipca 2015 r. oświadczała, że jest gotowa do otwarcia działalności w lokalu (...)14 w Galerii (...) w terminie trzech tygodni od dnia wydania lokalu zgodnie z treścią umowy najmu, ale pod warunkiem, że galeria ta będzie miała co najmniej 80% obłożenia. Co do naliczenia kary umownej w wysokości 1.121.500 zł podniosła, że kara ta została naliczona bezpodstawnie, a jej wysokość jest rażąco wygórowana. Dodała, że lokal nie został jej wydany, nie miała do niego dostępu i nie była w stanie wywiązać się z dalszych postanowień umowy najmu, w tym rozpocząć działalności handlowej.

Dowód: „odpowiedź na wezwanie do wykonania umowy oraz wezwanie do zapłaty” z 10.08.2015 r. z potwierdzeniem nadania (k. 99-100).

W okresie od 23 sierpnia do 17 września 2015 r. P. B. – pracownik T. D. (1) – prowadził z N. B. korespondencję e-mailową, która dotyczyła ewentualnego wynajęcia jej innego lokalu niż lokal nr (...)14. P. B. proponował w tych rozmowach nawet obniżenie stawki czynszu pod warunkiem, że będzie on regularnie opłacany. Ostatecznie wraz z e-mailem z 17 września 2015 r. przesłał N. B. projekt aneksu do łączącej strony umowy najmu. Zgodnie z jego treścią najmowany lokal miałby zostać zamieniony na lokal nr (...)21 o powierzchni wynoszącej w przybliżeniu 60 m², a jego przekazanie najemcy przez wynajmującego miało nastąpić najpóźniej do 14 września 2015 r., czynsz miałby z kolei wynosić 74.47 zł netto powiększone o należny podatek VAT.

Aneks ten nie został jednak podpisany, a na propozycje przyjazdu i spotkania ojciec N. D. B. – odpowiadał wymijająco.

Dowody: korespondencja e-mail z okresu od 23.08.2015 r. do 17.09.2015 r. (k. 72-76);

projekt aneksu nr (...) do umowy najmu (k. 77-78);

zeznania świadka P. B. (k. 166-167).

W okresie od 28 sierpnia 2015 r. do 10 listopada 2015 r. T. D. (1) wystawił N. B. następujące faktury VAT:

1. nr 14/08/2015/G z 10 sierpnia 2015 r. na łączną kwotę brutto 19.897,66 zł płatną do 24 sierpnia 2015 r., na którą składały się:

-.

- 1.137,26 zł brutto (924,60 zł netto) z tytułu czynszu najmu za okres od 26 do 30 czerwca 2015 r. za 69,31 m² powierzchni lokalu, przy cenie jednostkowej netto 13,34 zł/m² (z uwzględnieniu 15% rabatu),
- 1.705,03 zł brutto (1.386,20 zł netto) z tytułu zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej od dnia otwarcia za 69,31 m² powierzchni lokalu, przy cenie jednostkowej netto 20 zł/m²,
- 1.705,03 zł brutto (1.386,20 zł netto) z tytułu kosztów pośrednich za lipiec 2015 r. za 69,31 m² powierzchni lokalu, przy cenie jednostkowej netto 20 zł/m²,
- 6.822,66 zł brutto (5.546,88 zł netto) z tytułu czynszu najmu za lipiec 2015 r. za 69,31 m² powierzchni lokalu, przy cenie jednostkowej netto 80,03 zł/m² (z uwzględnieniem 15% rabatu),
- 1.705,03 zł brutto (1.386,20 zł netto) z tytułu kosztów pośrednich za sierpień 2015 r. za 69,31 m² powierzchni lokalu, przy cenie jednostkowej netto 20 zł/m²,
- 6.822,66 zł brutto (5.546,88 zł netto) z tytułu czynszu najmu za sierpień 2015 r. za 69,31 m² powierzchni lokalu, przy cenie jednostkowej netto 80,03 zł/m² (z uwzględnieniem 15% rabatu);

2. nr 19/09/2015/G z 29 września 2015 r. na łączną kwotę brutto 10.638,50 zł płatną do 13 października 2015 r., na którą składały się:

- 8.026,41 zł brutto (6.525,54 zł netto) z tytułu czynszu najmu za wrzesień 2015 r. za 69,31 m² powierzchni lokalu, przy cenie jednostkowej netto 94,15 zł/m²,
- 1.705,03 zł brutto (1.386,20 zł netto) z tytułu kosztów pośrednich za wrzesień 2015 r. za 69,31 m² powierzchni lokali, przy cenie jednostkowej netto 20 zł/m²,
- 907,06 zł brutto (737,45 zł netto) z tytułu montażu licznika prądu zgodnie z umową;

3. nr 12/10/2015/G z 5 października 2015 r. na łączną kwotę brutto 9.731,44 zł płatną do 10 października 2015 r., na którą składały się:

- 8.026,41 zł brutto (6.525,54 zł netto) z tytułu czynszu najmu za październik 2015 r. za 69,31 m² powierzchni lokalu, przy cenie jednostkowej netto 94,15 zł/m²,
- 1.705,03 zł brutto (1.386,20 zł netto) z tytułu kosztów pośrednich za październik 2015 r. za 69,31 m² powierzchni lokalu, przy cenie jednostkowej netto 20 zł/m²;

4. nr 11/11/2015/G z 10 listopada 2015 r. na łączną kwotę brutto 9.731,44 zł płatną do 17 listopada 2015 r., na którą składały się:

- 8.026,41 zł brutto (6.525,54 zł netto) z tytułu czynszu najmu za listopad 2015 r. za 69,31 m² powierzchni lokalu, przy cenie jednostkowej netto 94,15 zł/m²,

- 1.705,03 zł brutto (1.386,20 zł netto) z tytułu kosztów pośrednich za listopad 2015 r. za 69,31 m² powierzchni lokalu, przy cenie jednostkowej netto 20 zł/m².

Faktura nr (...) została przy tym przez T. D. (1) skorygowana fakturą korygującą nr (...) z 10 grudnia 2015 r., zgodnie z którą kwota należna z tytułu czynszu najmu za listopada 2015 r. powinna wynosić 6.420,28 zł brutto (5.219,74 zł netto) za 69,31 m² powierzchni lokalu przy cenie jednostkowej netto 75,31 zł/m², natomiast kwota należna z tytułu kosztów pośrednich za listopad 2015 r. powinna wynosić 1.364,02 zł brutto (1.108,96 zł netto) za 69,31 m² powierzchni lokalu przy cenie jednostkowej netto 16 zł/m². Łącznie – po korekcie – faktura VAT nr (...) powinna opiewać na kwotę 7.784,30 zł brutto. Jako przyczynę dokonania korekty wskazano rozwiązanie umowy najmu z 21 listopada 2015 r.

Dowody: faktura nr (...) (k. 79);

faktura nr (...) (k. 80);

faktura nr (...) (k. 81);

faktura nr (...) (k. 152);

faktura korygująca nr (...) (k. 153).

Kwoty z tytułu poszczególnych należności T. D. (1) wskazane w wystawionych przez niego N. B. fakturach zostały wyliczone zasadniczo poprawnie rachunkowo i zgodnie z postanowieniami umowy najmu i stanowiących jej część załączników. W przypadku czynszu za listopad 2015 r. proporcjonalnie do okresu obowiązywania umowy, tj. za okres od 1 do 24 dnia tego miesiąca to stawka jednostkowa powinna wynosić 75,36 zł/m², a w przypadku kosztów pośrednich – 16,08 zł/m².

Dowody: pisemna opinia biegłej sądowej K. J. (k. 283-289);

ustne wyjaśnienie opinii pisemnej (k. 301-302, 304).

Zawodowy pełnomocnik T. D. (1) skierował do N. B. datowane na 17 listopada 2015 r. pismo zatytułowane „Oświadczenie o rozwiązaniu umowy”, w którym wskazał, że w imieniu wynajmującego rozwiązuje ze skutkiem natychmiastowym umowę najmu dotyczącą lokalu nr (...)14 położonego w Galerii (...) Jako przyczyny rozwiązania umowy najmu wskazał niewywiązanie się N. B. z następujących zobowiązań do:

- uzyskania, utrzymania i przekazania wynajmującemu w terminie do 24 marca 2015 r. kopii dokumentów ubezpieczenia OC (punkt 7.15 umowy),
- protokolarnego przejścia pomieszczenia objętego umową 1 kwietnia 2015 r. (punkty 4 i 5 umowy),
- wykonania prac wykończeniowych mających na celu przygotowanie lokalu do uruchomienia w terminie do 18 czerwca 2015 r. (punkt 3.2 w zw. z punktem 7.5.8 i punktem 7.5.10 umowy),
- rozpoczęcia 26 czerwca 2015 r. wykonywania działalności gospodarczej w pomieszczeniu objętym umową,
- przedstawienia do 26 czerwca 2015 r. gwarancji bankowej w formie określonej punktem 15 umowy,
- dostarczenia do 2 marca 2015 r. oświadczeń o dobrowolnym poddaniu się egzekucji na podstawie art. 777 k.p.c., co do obowiązków wydania pomieszczenia objętego umową oraz co do obowiązku zapłaty wszelkich należności wymagalnych na podstawie umowy.

Pismo to zostało doręczone N. B. 24 listopada 2015 r.

Dowód: „oświadczenie o rozwiązaniu umowy” z 17.11.2015 r. z potwierdzeniem nadania i wydrukiem śledzenia przesyłki (k. 101, 154-156).

N. B. skierowała do T. D. (1) datowane na 14 grudnia 2015 r. pismo zatytułowane „oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej”. W piśmie tym wskazała, że uchyliła się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli z 18 marca 2015 r. dotyczącego zawarcia umowy najmu lokalu (...) położonego w Galerii (...) w Ś. na warunkach w dokumencie tej umowy. Wskazała, że podpisała umowę na warunkach jakie były w jej treści po otrzymaniu zapewnienia od wynajmującego, że Galeria będzie miała odpowiednie obłożenie pozostałych lokali – na poziomie nie niższym niż 80% - gdyż miało to wpływ na ilość klientów w galerii, a w konsekwencji miało przekładać się na jej zysk ze sprzedaży i możliwości opłacania przez nią czynszu w wysokości oraz na warunkach określonych w umowie. Podniosła kwestię przesunięcia daty otwarcia galerii z 12 na 27 czerwca 2015 r., a nadto zaznaczyła, że obłożenie na pierwszym piętrze (tam gdzie najęty lokal nr (...).14) wyniosło mniej niż 50%, co – jak wskazała N. B. – było dla niej istotny problem dla prowadzonej przez nią działalności w kontekście spodziewanych zysków. Zaznaczyła, że jest młodym przedsiębiorcą, który nie może pozwolić sobie na straty w chwili tzw. rozruchu firmy.

Dodała też, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożonego pod wpływem błędu oświadczenia woli składa także z uwagi na to, że nie powiodły się jej próby renegotjowania stawek czynszu w okresie do uzyskania przez galerię obłożenia na poziomie co najmniej 80%. Twierdziła też, że treść błędnie – jej zdaniem – złożonego przez nią oświadczenia woli o przystąpieniu do umowy najmu była wywołana przez wynajmującego T. D. (1), z którym były prowadzone rozmowy dotyczące umowy, a któremu uwierzyła – według swoich słów – w to, że galeria będzie miała odpowiednie obłożenie lokali, a gdyby wynajmujący nie prowadził jej w błąd, to nie zawarłaby umowy najmu tej treści, a w szczególności co do wysokości czynszu i warunków jego płatności. Twierdziła też, że jej oświadczenie zostało złożone w terminie, o którym mowa w art. 88 § 2 k.c.

Pismo to doręczono T. D. (1) oraz jego zawodowemu pełnomocnikowi 18 grudnia 2015 r.

Dowód: „oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej” z 14.12.2015 r. z potwierdzeniem odbioru (k. 82-82v, 102-105).

21 marca 2016 r. T. D. (1) zawarł z A. K. umowę najmu lokalu nr (...).14, której postanowienia były analogiczne do postanowień umowy zawartej uprzednio z N. B.. Przekazanie pomieszczeń nowemu najemcy miało nastąpić 1 kwietnia 2016 r. A. K. i T. D. (1) przystąpili do wykonywania zawartej umowy, a T. D. (1) wystawia jej faktury VAT z tytułu czynszu najmu oraz kosztów pośrednich, a nadto z tytułu zużycia energii elektrycznej.

Dowody: umowa najmu z 21.03.2016 r. (k. 141-151v, 189-210);

faktura nr (...) (k. 211).

Sąd zważył, co następuje:

Powód T. D. (1) w rozpoznanej sprawie dochodził dwojakiego rodzaju roszczeń z tytułu zawartej z pozwaną N. B. umowy najmu lokalu użytkowego nr (...).14 w centrum handlowym Galeria (...) w Ś.. Z jednej strony domagał się zapłaty przez pozwaną należnego mu czynszu z tytułu najmu oraz innych, uregulowanych umową świadczeń dotyczących zryczałtowanych kosztów pośrednich funkcjonowania centrum handlowego w stosunku odpowiadającym powierzchni wynajmowanego lokalu. Z drugiej strony domagał się od pozwanej zapłaty naliczonych jej kar umownych z tytułu niewykonania określonych w umowie najmu zobowiązań pieniężnych.

W przypadku pierwszej z wskazanych grup roszczeń (tj. roszczeń czynszowych) powód domagał się od pozwanej zapłaty łącznie kwoty 48.051,90 zł, na którą składały się:

1) 2.842,29 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za czerwiec 2015 r. (faktura nr (...)),

- 2) 8.527,69 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za lipiec 2015 r. (faktura nr (...)),
- 3) 8.527,69 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za sierpień 2015 r. (faktura nr (...)),
- 4) 10.638,50 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za wrzesień 2015 r. (faktura nr (...)),
- 5) 9.731,44 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za październik 2015 r. (faktura nr (...)),
- 6) 7.784,30 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za okres do 24 listopada 2015 r. z uwagi na rozwiązanie umowy (faktura nr (...)) skorygowana fakturą nr (...).

Podstawę prawną tych roszczeń stanowi art. 659 § 1 w zw. z art. 354 § 1 k.c. Zgodnie z brzmieniem pierwszego z tych przepisów przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Druga z przywołanych jednostek redakcyjnych stanowi z kolei, że dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje – także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Zastosowanie art. 659 § 1 k.c. odnosić przy tym należy do części roszczenia powoda dotyczącej zapłaty czynszu najmu – wynagrodzenia należnego powodowi jako wynajmującemu z tytułu oddania pozwanej jako najemcy lokalu nr (...).14 do używania, natomiast art. 354 § 1 k.c. do tej części wyżej oznaczonego roszczenia, która dotyczy spełnienia na rzecz powoda innych, określonych w treści łączącej strony umowy, świadczeń pieniężnych związanych z najmem lokalu, a to wskazywanych w fakturach kosztów pośrednich (mieszczących się w szeroko rozumianych kosztach eksploatacyjnych określanych w umowie stron), a to ze zwrotem kosztów montażu licznika prądu w wysokości 907,06 zł wskazanego w fakturze nr (...) wraz z należnościami za czynsz i koszty pośrednie we wrześniu 2015 r.

Strony w umowie przewidywały, że najemca będzie płacił albo czynsz podstawowy, albo czynsz zależny od obrotu według stawki równej 1% rocznych obrotów najemcy z działalności gospodarczej wykonywanej w najmowanym lokalu, w zależności od tego, która z tych kwot w skali roku obrachunkowego będzie wyższa. Z uwagi jednak na to, że pozwana wykonywania działalności w lokalu nr (...).14 nie podjęła, toteż nie uzyskała z tego tytułu żadnych przychodów, a zastosowanie w sprawie znajdował tylko czynsz podstawowy. Wysokość tego czynszu – zgodnie z pkt 1.4 załącznika drugiego do umowy – wynosiła netto 94,15 zł/m² powierzchni wynajmowanego lokalu określonej w umowie i potwierdzonej protokołem zdawczo-odbiorczym (w pierwszej fakturze miała być udzielona najemcy 15% bonifikata co do stawki czynszu najmu – pkt 1.5 załącznika drugiego). Stawka zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej za okres od przekazania lokalu do dnia otwarcia centrum handlowego Galeria (...) wynosiła netto 20 zł/m² (pkt 1.2 załącznika drugiego), tak jak i stawka pośrednich kosztów eksploatacyjnych określona w pkt 13 załącznika drugiego, przy czym stawka tych drugich miała być stawką minimalną z tego tytułu, a wynajmującemu przyznano uprawnienie domagania się dopłaty, gdyby poniesione przez niego roczne koszty pośrednie funkcjonowania centrum handlowego przypadające na dany lokal okazały się być wyższe niż kwota pobrana z tytułu tych kosztów od najemcy. Rodzaje kosztów pośrednich szczegółowo określał przy tym punkt 12 załącznika drugiego. Terminy zapłaty – miesięczne, z góry do 10 dnia każdego miesiąca – z tytułu czynszu i zaliczek na poczet opłat eksploatacyjnych i z tytułu kosztów pośrednich określone były natomiast w punkcie 17 załącznika drugiego do umowy.

Mając powyższe na uwadze, wskazać trzeba, że wyliczenie wysokości należnych powodowi w danym miesiącu kwot z tytułu czynszu i kosztów pośrednich – zgodnie z umową łączącą strony – powinno być dokonywane według następującego wzoru:

gdzie:

(...) to wierzytelność za dany miesiąc, przy czym „m” oznacza dany miesiąc,

(...) to stawka czynszu,

„plok” to powierzchnia wynajmowanego lokalu,

(...) to wysokość bonifikaty,

(...) to stawka kosztów pośrednich, a

„23%” to stawka należnego podatku VAT.

Dokonując wyliczenia należności powoda zgodnie z tym wzorem wyprowadzonym na podstawie brzmienia wyżej wskazanych postanowień umownych uznać trzeba, że wierzytelności z tytułu czynszu i kosztów pośrednich powoda za lipiec i sierpień 2015 r. wynosiły po 8.527,69 zł, zgodnie z poniższym równaniem:

,

natomiast za wrzesień i październik 2015 r., gdy powód nie udzielił już pozwanej bonifikaty, po 9.731,44 zł, zgodnie z poniższym równaniem:

,

z tym że należność za wrzesień 2015 r. została powiększona zgodnie z umową o koszt instalacji licznika energii elektrycznej zgodnie z umową, który wyniósł 907,06 zł brutto.

W przypadku wyliczenia wysokości należnego powodowi czynszu i zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej do dnia otwarcia – zgodnie z umową stron – posłużyć się należy następującym wzorem uwzględniającym w przypadku czynszu to, że obejmuje jedynie okres od 26 do 30 czerwca 2015 r.:

,

gdzie:

(...) to stawka zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej, a

(...) to stosunek dni najmu w miesiącu do liczby dni miesiąca,

i tak, wysokość wierzytelności powoda z tego tytułu za czerwiec 2015 r. wynosiła 1.137,26 zł zgodnie z poniższym równaniem:

,

natomiast w przypadku należności za listopad 2015 r. podstawowy – wyżej wskazany wzór wyprowadzony na podstawie brzmienia umowy – wymagał jedynie uwzględnienia w nim zmiennej (...), w ten sposób, że powinien mieć on postać:

,

i tak powodowi za listopad 2015 r. przysługiwała wobec pozwanej wierzytelność w kwocie 7.784,30 zł zgodnie z poniższym równaniem:

.

Tym samym należało uznać, że powództwo w zakresie w jakim dotyczyło należności z tytułu zapłaty czynszu najmu, zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej do dnia otwarcia, kosztów pośrednich oraz kosztu instalacji licznika energii elektrycznej zasługiwało na uwzględnienie w całości co do żądanej przez powoda należności głównej w wysokości 48.051,90 zł.

Druga grupa roszczeń dochodzonych przez powoda w niniejszej sprawie – dotycząca kar umownych – obejmowała żądanie zapłaty łącznej kwoty 74.221,60 zł, na którą składały się:

- 1) 1.500,00 zł z tytułu kary umownej za niepowiadomienie o rozpoczęciu i zakończeniu prac wykończeniowych w wynajętym lokalu (na podstawie pkt 7.5.13.1 w zw. z pkt 9.4 umowy),
- 2) 62.721,60 zł z tytułu kary umownej za 85 dni (błędnie określanych przez strony jako 84 dni) opóźnienia w rozpoczęciu wykonywania działalności gospodarczej w wynajętym lokalu za okres od 28 lipca do 20 października 2015 r. (na podstawie pkt 9.3 umowy w zw. z pkt 1.4 załącznika drugiego do umowy),
- 3) 10.000,00 zł z tytułu kary umownej za niez uzyskanie i nieprzedstawienie wynajmującemu ubezpieczenia OC w zakresie roszczeń osób trzecich powstałych w wyniku fizycznego uszkodzenia, utraty majątku lub szkód w wynajętym pomieszczeniu (pkt 7.15 w zw. z pkt 9.4 umowy).

Podstawę prawną w przypadku tej drugiej grupy roszczeń powoda stanowił art. 483 § 1 w zw. z art. 484 § 1 k.c. Zgodnie z pierwszym z nich można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna), podczas gdy drugi stanowi, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły. Karę umowną określa się niekiedy w doktrynie i w orzecznictwie jako „zryczałtowane odszkodowanie”, albowiem o ile w przypadku dochodzenia przez wierzyciela roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych według reżimu odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.) musi on wykazać, że na dłużniku ciążyło określone zobowiązanie umowne, dłużnik zobowiązania tego nie wykonał albo wykonał je nienależycie, po stronie wierzyciela powstała szkoda określonych rozmiarów, a między zachowaniem się dłużnika polegającym na niewykonaniu albo nienależytym wykonaniu zobowiązania a powstaniem szkody istnieje adekwatny związek przyczynowy – tymczasem, w przypadku zastrzeżenia przez strony w treści łączącej je umowy kary umownej, wierzyciel dochodząc swoich roszczeń musi jedynie udowodnić, że strony łączyła umowa, w której zastrzeżono karę umowną w określonej wysokości na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika zobowiązania niepieniężnego oraz że do tego niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika zobowiązania niepieniężnego doszło.

Wierzyciel nie musi zatem w przypadku dochodzenia roszczeń z tytułu kary umownej wykazywać rozmiaru poniesionej szkody, gdyż staje się on istotny dopiero w przypadku podniesienia przez dłużnika zarzutu miarkowania kary umownej na podstawie art. 484 § 2 k.c., jednak wtedy to na dłużniku spoczywał będzie ciężar dowodu stosownie do art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.

W niniejszej sprawie powód zdołał wykazać – za pomocą przedstawionego pełnego tekstu zawartej przez strony umowy, że w trzech wskazanych przez niego przypadkach została zastrzeżona kara umowna na wypadek niewykonania przez pozwaną jako dłużniczkę jej zobowiązań niepieniężnych określonych w punktach 7.5.13.1, 9.3 i 7.15 umowy, a które to zobowiązania niepieniężne sprowadzały się: po pierwsze – do obowiązku powiadomienia powoda o rozpoczęciu i zakończeniu prac wykończeniowych w wynajętym lokalu (określanych jako Prace (...)), tak aby mógł on skontrolować ich przebieg, co wiązało się z przygotowaniem do otwarcia centrum handlowego, w którym znajdował się wynajmowany lokal nr (...).14; po drugie – do obowiązku rozpoczęcia prowadzenia określonej działalności gospodarczej w wynajętym lokalu przez pozwaną; po trzecie wreszcie – do obowiązku zawarcia przez pozwaną umowy ubezpieczenia OC o szczegółowo określonej w punkcie 7.15 umowy najmu treści, a także utrzymywanie ważności ubezpieczenia w okresie najmu i przedłożenia wynajmującemu powodowi odpowiednich dokumentów na potwierdzenie wywiązania się z tego obowiązku. Pozwana tymczasem nawet nie twierdziła, że wyżej wskazane zobowiązania niepieniężne zrealizowała, lecz zamiast tego przedstawiała argumentację mającą na celu wykazanie innych przyczyn, z uwagi na które – pomimo niewykonania tych zobowiązań – powodowi miałyby się nie należeć żądane przez niego kary umowne z wymienionych wyżej tytułów, przy czym Sąd do argumentacji tej odniósł się

w dalszej części rozważań, choć już w tym miejscu należy zaznaczyć, że argumentacja ta nie była wystarczająca do oddalenia powództwa w tym zakresie w całości.

Tym samym istniały podstawy zarówno do tego, ażeby powód domagał się zapłaty kary umownej na podstawie pkt 7.5.13.1 w zw. z pkt 9.4 umowy w zryczałtowanej wysokości 1.500 zł oraz na podstawie pkt 7.15 w zw. z pkt 9.4 umowy w zryczałtowanej wysokości 10.000 zł. Zasadne było również roszczenie o zapłatę kary umownej naliczonej na podstawie punktu 9.3 umowy najmu za opóźnienie w rozpoczęciu prowadzenia działalności gospodarczej w wynajętym lokalu, przy czym obliczenie jej wysokości wymagało dodatkowo odwołania się długości okresu opóźnienia, jak również do stawki czynszu określonej punkcie 1.4 załącznika drugiego do umowy.

Zgodnie z punktem 9.3 umowy – w przypadku nierozpoczęcia przez najemcę działalności handlowej w (...) (tj. w wynajętym lokalu) w (...), (tj. nie później niż w dniu komercyjnego otwarcia centrum handlowego) z przyczyn innych niż siła wyższa – powód jako wynajmujący mógł naliczyć pozwanej jako najemcy karę umowną za każdy jeden dzień opóźnienia w wysokości stanowiącej ekwiwalent czynszu za trzy dni licząc od trzydziestego pierwszego dnia od dnia następującego po (...).

Ponieważ wysokość tego ekwiwalentu była relatywizowana do wysokości czynszu należnego w poszczególnych miesiącach, w których dniach dochodziło do naruszenia z punktu 9.3, za które powodowi należała się kara umowna, toteż ekwiwalent ten należało obliczać dla każdego miesiąca odrębnie według następującego wzoru (z zachowaniem oznaczeń zmiennych zastosowanych w przypadku obliczania wierzytelności z tytułu czynszu i innych związanych z nim należności:

,

gdzie:

(...) to ekwiwalent trzykrotności czynszu za dzień naruszenia w danym miesiącu,

(...) to liczba dni danego miesiąca, w którym dochodziło do naruszenia, a

„3” to współczynnik trzykrotności czynszu.

W takim przypadku ekwiwalent czynszu za dzień naruszenia – a właściwie kara umowna z punktu 9.3 za jeden dzień naruszenia – w lipcu i sierpniu wynosiła po 660,24 zł/dzień, zgodnie z poniższym równaniem:

,

we wrześniu wynosiła po 802,62 zł/dzień, zgodnie z poniższym równaniem:

,

z kolei w październiku – po 776,73 zł/dzień, zgodnie z poniższym równaniem:

.

Powód domagał się zapłaty tak obliczonej kary umownej w wysokości 62.721,60 zł za łącznie w rzeczywistości 85 dni w okresie od 28 lipca do 20 października 2015 r., a zatem za 4 dni lipca 2015 r., za 31 dni sierpnia 2015 r., za 30 dni września 2015 r. oraz za 20 dni października 2015 r. Kara umowna z punktu 9.3 należała się wobec tego powodowi za lipiec 2015 r. w wysokości 2.640,96 zł, zgodnie z równaniem:

,

za sierpień 2015 r. w wysokości 20.467,44 zł, zgodnie z równaniem:

,
za wrzesień 2015 r. w wysokości 24.078,60 zł, zgodnie z równaniem:

,
natomiast za październik 2015 r. w wysokości 15.534,60 zł, zgodnie z równaniem:

.
W przypadku roszczeń powoda dotyczących zapłaty przez pozwaną wyżej wskazanych kar umownych, pozwana podniosła zarzut ich miarkowania oparty na art. 484 § 2 k.c., który okazał się w ocenie Sądu uzasadniony w przypadku kary umownej w łącznej wysokości 62.721,60 zł z tytułu opóźnienia w rozpoczęciu wykonywania działalności gospodarczej w wynajętym lokalu oraz w przypadku kary umownej w wysokości 10.000 zł z tytułu niezyskania i nieprzedstawienia wynajmującemu stosownego ubezpieczenia OC.

Zgodnie z art. 484 § 2 k.c. jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana. Na tle tego przepisu w doktrynie formułuje wypowiedzi, zgodnie z którymi dłużnik może żądać redukcji kary jedynie wtedy, gdy dysproporcja kary jest nad wyraz istotna i dostrzegalna dla każdego obserwatora, przy jednoczesnym zaznaczeniu, że przepis ten nie wskazuje, jakim kryterium należy się posłużyć przy ustaleniu owej dysproporcji, a na tym tle widoczne jest znaczące zróżnicowanie poglądów. Za takie odniesienie uznać można zwłaszcza wysokość poniesionej przez wierzyciela szkody albo rozmiar szeroko pojętej szkody, obejmującej najszerzej rozumiany interes wierzyciela, w tym wynikające z niewykonania zobowiązania bardzo odległe i rozproszone uszczerbki, które nie byłyby objęte kompensatą na zasadach ogólnych. Zgłaszany jest też postulat, aby jako kryterium oceny zastosować wysokość odszkodowania na zasadach ogólnych, ale spotkać też można stanowisko, według którego najważniejszą okolicznością powinna być wartość świadczenia dłużnika, ewentualnie ze świadczeniem wzajemnym. Tym niemniej wydaje się, że z przyczyn konstrukcyjnych wyznacznikiem rażącego wygórowania kary umownej powinno być odszkodowanie, to ono bowiem z woli stron zastąpione zostaje przez karę, przy czym, dostrzegając ścisły związek zachodzący pomiędzy szkodą i odszkodowaniem, przyjąć należy, iż w większości wypadków posłużenie się tym ostatnim kryterium pozwoli osiągnąć zbliżony rezultat [por. Z. w: red. E. G., P. M., Kodeks cywilny. Komentarz, W. 2017, komentarz do art. 484 k.c.; W. B. w: red. K. O., Kodeks cywilny, Komentarz, Legalis 2017, komentarz do art. 484 k.c.; L. w: red. M. G., Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 450-1088, W., 2016, komentarz do art. 484 k.c.].

W tym kontekście zauważyć trzeba, że zasadność miarkowania obu wyżej wskazanych kar opierała się na innych przesłankach wynikających z ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych. W przypadku kary umownej w wysokości 10.000 zł z tytułu niezyskania i nieprzedstawienia wynajmującemu stosownego ubezpieczenia OC, w ocenie Sądu, jej rażące wygórowanie w niniejszej sprawie wynikało z tego, że skoro pozwana nie rozpoczęła nigdy prowadzenia działalności gospodarczej w wynajętym lokalu, ani nie wniosła do niego żadnych ruchomości, toteż możliwość, że wskutek niewykonania przez nią tego zobowiązania powód poniesie jakąkolwiek szkodę – nawet we wspomnianej wyżej rozproszonej postaci – było minimalne. Tym niemniej niezasadne byłoby zmiarkowanie tej kary umownej do poziomu wnioskowanego przez pozwaną (do 5%), gdyż z zebranego w sprawie materiału dowodowego wyraźnie wynikał negatywny stosunek pozwanej do realizacji w tym zakresie zobowiązań umownych, które zaciągnęła. Przede wszystkim zaś wyraźnie nie miała ona nawet zamiaru we właściwym terminie (a więc jeszcze w marcu 2015 r. – na długo przed otwarciem centrum handlowego, w którym znajdował się wynajmowany lokal) zawrzeć stosownej umowy ubezpieczenia. Tym samym Sąd uznał w tym przypadku (a mieściło się to w jego dyskrejonalnej władzy), że zasadnym będzie zmiarkowanie omawianej kary umownej o połowę, a zatem do kwoty 5.000 zł.

W przypadku drugiej z kar umownych, tj. kary umownej w łącznej wysokości 62.721,60 zł z tytułu opóźnienia w rozpoczęciu wykonywania działalności gospodarczej w wynajętym lokalu, kluczowe znaczenie dla zasadności zarzutu miarkowania kary umownej miała umowna konstrukcja tej kary należnej za każdy dzień naruszeń jako ekwiwalent

czynszu najmu za trzy dni w danym miesiącu, co w istocie sprowadzało się do trzykrotności czynszu, który był należny proporcjonalnie za każdy dzień danego miesiąca. W takim przypadku – gdy powód poza naliczeniem pozwanej kar umownych miał także prawo do żądania zapłaty należnego mu czynszu najmu (który z resztą został przez Sąd zasądzony w niniejszej sprawie) – uwzględnienie roszczenia o zapłatę tej kary umownej w całości doprowadziłoby do tego, że pozwana w istocie poniosła by koszt czynszu za okres objęty naliczeniem kary umownej w jego poczwórnej wysokości (jednokrotność jako właściwy czynsz, natomiast trzykrotność jako kara umowna). Naruszenie zobowiązań umownych, którego dopuściła się pozwana nie pozwalało jednak na uznanie, że tak wysoka kara byłaby w takim przypadku uzasadniona, gdyż pomimo tego, że nierozpoczęcie przez nią prowadzenia działalności w najmowanym lokalu wpływało bez wątpienia negatywnie na atrakcyjność centrum handlowego powoda (sama pozwana z resztą przedstawiała taką argumentację), to jednak biorąc pod uwagę, że dochody powoda z tego centrum handlowego w istocie sprowadzają się do uzyskiwanego od najemców czynszu, to nie mógł on ponieść z powodu tego naruszenia szkody w takiej wysokości, aby uzasadniało to naliczenie kary umownej będącej ekwiwalentem trzykrotności dziennego czynszu. Z tych też względów również i w przypadku tej kary umownej Sąd (w ramach swojej dyskrecyjnej władzy) dokonał zmiarkowania żądanej kary o połowę, tj. do kwoty 31.360,80 zł.

W ocenie Sądu niezasadny był natomiast zarzut miarkowania kary umownej w wysokości 1.500 zł zastrzeżonej na wypadek braku powiadomienia wynajmującego przez najemcę o rozpoczęciu i zakończeniu prac wykończeniowych w wynajętym lokalu. Zastrzeżenie takiej kary umownej na wypadek niezrealizowania opisanego zobowiązania miało bowiem dla powoda znaczenie o tyle, że bez wątpienia od tego, czy wszystkie prace wykończeniowe będą ukończone w dniu otwarcia centrum handlowego, zależne był oto, jak będzie ono odbierane przez odwiedzających je klientów. Uzyskanie informacji o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac wykończeniowych pozwalałyby powodowi na odpowiednie reagowanie na ewentualne opóźnienia, jak i pozwalały na pełniejszą ocenę sytuacji jego przedsiębiorstwa. Nadto zastrzeżona na wypadek tego naruszenia kwota 1.500 zł nie jest nadmiernie wygórowana. Zaznaczyć też trzeba, że Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, że skoro w ogóle nie rozpoczęła ona prac wykończeniowych w wynajętym lokalu (ani nawet go nie odebrała od wynajmującego) to nie można zasadnie naliczyć jej tej kary umownej. Stanowisko pozwanej było niezasadne z jednej strony dlatego, że miała ona umowny obowiązek również zrealizowania prac wykończeniowych, zaś ich jego niezrealizowanie w konsekwencji prowadziło również do niepowiadomienia o terminie rozpoczęcia i zakończenia tych prac, takie zaś skonstruowanie omawianej kary umownej pozwala w istocie uznać, że jest ona zastrzeżona nie tylko za niepowiadomienie o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac wykończeniowych, ale i za niepodjęcie się ich.

Z powyższych względów Sąd uznał za zasadne roszczenia o zapłatę kar umownych w zakresie należności głównych w łącznej wysokości 37.860,80 zł jako sumie kwot 1.500 zł oraz 31.360,80 zł i 5.000 zł stanowiących połowy żądanych przez powoda kar umownych w wysokości 62.721,60 zł i 10.000 zł.

Obrona powódki w niniejszej sprawie sprowadzała się – poza podniesieniem zarzutu miarkowania kar umownych – do twierdzeń, zgodnie z którymi podpisała łączącą strony umowę najmu lokalu nr (...)14 pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, a następnie złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Podstawę prawną jej obrony stanowił w tym zakresie art. 84 k.c. Zgodnie z jego § 1 w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Dodatkowo § 2 wskazanej jednostki redakcyjnej stanowi, że można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny).

W doktrynie wskazuje się, że błąd to mylne wyobrażenie o faktach (niezgodność przekonań o rzeczywistości z faktami), a jednocześnie dla jego zaistnienia konieczne jest, aby u podmiotu będącego w błędzie istniało jakiegokolwiek wyobrażenie o tych faktach. Mylne wyobrażenie o rzeczywistości występujące w chwili składania oświadczenia woli może powodować skutki właściwe dla błędu w rozumieniu art. 84 k.c. tylko wówczas, gdy posiada normatywnie określone znamiona: gdy dotyczy treści czynności prawnej, ma cechy błędu istotnego w rozumieniu art. 84 § 2 k.c., a

w przypadku oświadczeń woli określonych w zdaniu drugim (składanych innej osobie) – dodatkowo towarzyszy mu określona postawa adresata oświadczenia woli, o której mowa w tym przepisie. Tylko błąd mający wszystkie te cechy może być uznany za prawnie doniosły, a jego doniosłość oznacza, że wystąpienie błędu pozwala na uchylenie się od skutków oświadczenia woli złożonego pod jego wpływem (na wzruszenie skutków czynności prawnej) na podstawie art. 88 k.c. [por. Strugała w: red. E. G., P. M., Kodeks cywilny. Komentarz, W. 2017, komentarz do art. 84 k.c.].

Zgodnie z art. 88 § 1 k.c. uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, które zostało złożone innej osobie pod wpływem błędu lub groźby, następuje przez oświadczenie złożone tej osobie na piśmie. Jednocześnie § 2 wprowadza termin zawity dokonania wyżej wskazanej czynności, stanowiąc że uprawnienie do uchylenia się wygasa: w razie błędu – z upływem roku od jego wykrycia, a w razie groźby – z upływem roku od chwili, kiedy stan obawy ustał.

Pozwana w toku procesu utrzymywała, że podczas negocjacji przed zawarciem umowy najmu lokalu nr (...).14 w Galerii (...) w Ś. powód zapewniał ją, że ma już zawarte umowy najmu większości pozostałych lokali (w tym wszystkich na parterze), jak również że „obłożenie” będzie wynosiło ponad 80%, co z kolei miało przekonać pozwaną do zawarcia umowy najmu, której to bez tych zapewnień – jak twierdziła – nie podpisałaby. Jednocześnie takiemu stanowisku pozwanej przeczył niemal cały zebrany w sprawie materiał dowodowy. Po pierwsze – z zeznań przesłuchanego w charakterze świadka D. B. (ojca pozwanej) wynikało, że to nie pozwana, lecz on jako pełnomocnik córki prowadził negocjacje najpierw z zewnętrznym przedsiębiorcą zatrudnionym przez powoda w celu poszukiwania najemców (komercjalizacji) lokali w powstającym centrum handlowym, a następnie z pracownikiem powoda P. B., jak również w negocjacjach tych (zwłaszcza w korespondencji elektronicznej) uczestniczyła pracownica pozwanej J. T.. Nadto zaznaczyć trzeba, że z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków w istocie nie wynika wprost, że powód i pozwana kiedykolwiek się spotkali, a pierwszoplanową rolę odgrywał D. B.. Co prawda P. B. zeznał, że w trakcie jednego ze spotkań D. B. przybył z dwiema kobietami, z których jedna mogła być pozwaną, ale nie została wtedy nawet przedstawiona drugiej stronie. Ponadto D. B. na propozycje przyjazdu i dokonania przekazania lokalu znajdował preteksty, by tylko się nie pojawić.

Po drugie – pozwana (na której w tym przypadku spoczywał ciężar dowodowy) nie przedstawiła żadnych wiarygodnych materiałów wskazujących na to, żeby powód, czy ktokolwiek z jego pracowników bądź innych reprezentujących go podmiotów, składał jej jakiegokolwiek zapewnienia co do poziomu „obłożenia” centrum handlowego. Brak jest w szczególności jakiegokolwiek korespondencji sprzed zawarcia umowy, czy choćby i sprzed daty wyznaczonej na przekazanie lokalu, czy na otwarcie Galerii (...), w której pojawiłaby się choćby sugestia formułowania takich zapewnień przez stronę powodową. Kwestia ta pojawiła się natomiast dopiero wtedy, gdy powód zaczął domagać się od pozwanej, aby ta realizowała zaciągnięte przez siebie zobowiązania umowne.

Po trzecie wreszcie – niezależnie od nieudowodnienia przez pozwaną przesłanek dających podstawę do zastosowania w przypadku zawartej przez strony umowy art. 84 § 1 k.c. (tj. wywołania błędu przez pozwanego, chociażby bez jego winy, albo jego wiedzy o błędzie lub możliwości jego łatwego zauważenia) – nie udowodniła ona w istocie, że był to błąd istotny (art. 84 § 2 k.c.), a tylko taki błąd pozwala na uchylenie się od skutków złożonego pod jego wpływem oświadczenia woli. Pozwana nie przedstawiła żadnych miarodajnych dowodów, które wskazywałyby, że faktycznie gdyby nie ewentualne zapewnianie przez stronę powodową, że centrum handlowe będzie miało dany poziom „obłożenia”, nie zawarłaby umowy najmu lokalu nr (...).14, a jedynie ograniczyła się do swoich twierdzeń w tym zakresie. Za dowody takie można by było uznać np. przygotowany przed zawarciem umowy biznesplan uwzględniający takie kalkulacje, jednak pozwana na podejmowanie takich czynności przygotowawczych przed rozpoczęciem działalności nawet nie wskazywała w swoich twierdzeniach.

Bez znaczenia w tym zakresie było również i to, że zarówno sama pozwana, jak i zeznających w charakterze świadka jej ojciec, stali na stanowisku, że pozwana jest młodym, niedoświadczonym przedsiębiorcą. Po pierwsze – przedsiębiorca (niezależnie od swego doświadczenia) traktowany jest w polskim systemie prawnym jako podmiot, bądź co bądź, profesjonalny – wykonujący swoją działalność zawodowo, a więc z założenia znający się na niej. Wiedzę niezbędną zaś do prowadzenia danej działalności winien uzyskać jeszcze przez jej rozpoczęciem. Po drugie – jak wynikało z dowodów

przeprowadzonych w sprawie – to w istocie nie pozwana negocjowała umowę, lecz jej ojciec D. B., który jest z kolei doświadczonym przedsiębiorcą.

Wreszcie szczególną uwagę trzeba zwrócić na sprzeczność stanowiska pozwanej w tym zakresie z tym w jaki sposób została sformułowana umowa stron, która w sposób bardzo drobiazgowy regulowała rozbudowaną treść powstającego stosunku prawnego. Drobiazgowość ta była tak daleko idąca, że w niektórych przypadkach zdarzają się powtórzenia postanowień umownych już wcześniej w umowie zawartych wzbogacone o jedną kolejną informację, podczas gdy takie dalsze postanowienie szczegółowe mogłoby zawierać już tylko tą dodatkową informację. W szczególności zaś dotyczy to obowiązków najemcy oraz należnych wynajmującemu czynszu i innych opłat. Także sam tekst umowy nosi ślady dokonywania w nim zmian – dopisywania postanowień – w komputerowym edytorze tekstu, co koresponduje z tym, że przed zawarciem umowy toczyły się dotyczące tej czynności negocjacje i o ile – obiektywnie oceniając – wiele z postanowień umowy może mieć charakter nadmiernie wzmacniający pozycję wynajmującego, jak i ewentualnie wiele z nich może być nieważne w świetle art. 353¹ k.c., o tyle w przypadku obowiązków najemcy, z których wynikały dochodzone w rozpoznanej sprawie roszczenia, nie było podstaw do zakwestionowania ich ważności, a jednocześnie były one bardzo szczegółowe.

W tym kontekście Sąd uznał, że obrona pozwanej opierająca się na zarzucie, iż jej oświadczenie woli o zawarciu umowy najmu, dotknięte było wadą w postaci istotnego błędu, okazała się nieskuteczna, co – w przypadku dochodzenia przez powoda należności głównych – znalazło swój wyraz w punktach I i II wyroku.

W przypadku roszczenia powoda o zapłatę odsetek, opierało się ono na art. 481 § 1 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. W przypadku wszystkich dochodzonych przez powoda, a uwzględnionych przez Sąd, roszczeń niewątpliwym było to, że do opóźnienia w ich zaspokojeniu ze strony pozwanej doszło, jednakże w niżej wskazanym zakresie Sąd inaczej ocenił okres oraz wysokość, w jakiej odsetki te powodowi się należą. Powód dochodził przy tym odsetek w wysokości określonej w umowie.

W pierwszej kolejności w tym zakresie trzeba wskazać, że wbrew stanowisku powoda, umowa najmu odmiennie regulowała wysokość odsetek za opóźnienie w zapłacie czynszu i opłat związanych z czynszem (w tym zryczałtowanej opłaty eksploatacyjnej, kosztów pośrednich, czy kosztów instalacji licznika energii elektrycznej), a odmiennie w przypadku opóźnienia w zapłacie innych należności – m.in. kar umownych.

W pierwszym z tych przypadków podstawę określenia wysokości odsetek umownych stanowi punkt 21 załącznika drugiego do umowy najmu, zgodnie z którym „w przypadku opóźnienia najemcy w płatności jest on zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych w podwójnej wysokości za każdy dzień opóźnienia”. Wbrew stanowisku powoda treści tego postanowienia umownego nie można jednak interpretować tak, że wysokość odsetek w nim ustalona dotyczy wszelkich należności pieniężnych. Wziąć trzeba bowiem pod uwagę, że postanowienia załącznika drugiego do umowy najmu dotyczą tylko poszczególnych należności czynszowych i podobnych związanych z eksploatacją lokalu będącego przedmiotem najmu, natomiast w żadnym miejscu nie dotyczą kar umownych, które ewentualnie mogły być naliczone przez powoda.

Wysokość odsetek należnych w takim przypadku (tj. kar umownych) określał punkt 7.14 umowy najmu, który stanowił, że „w przypadku powstania zaległości lub opóźnień w uiszczaniu czynszu lub czynszu dodatkowego lub jakiegokolwiek innej płatności wynikającej z niniejszej umowy najmu, naliczane będą odsetki w wysokości ustawowej za każdy dzień opóźnienia”. Pomimo tego, że wskazane postanowienie umowne odwoływało się także do odsetek należnych za opóźnienie w zapłacie czynszu, to postanowienie zawarte w punkcie 21 załącznika drugiego do umowy najmu należało traktować w tym przypadku jako postanowienie szczegółowe, które wyłącza w tym przypadku stosowanie postanowienia ogólnego z punktu 7.14 umowy. W związku z tym w zakresie uregulowania stosunków obligacyjnych stron punkt 7.14 umowy dotyczyć mógł już tylko wspomnianych w nim „jakichkolwiek innych płatności wynikających z umowy najmu”, a za płatności takie uznać trzeba właśnie naliczone przez powoda kary umowne.

Powód początkowo domagał się zapłaty wszystkich odsetek w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP stosownie do ówczesnego (tj. obowiązującego przed 1 stycznia 2016 r.) brzmienia art. 359 § 2 i 2¹ k.c. określającego wysokość odsetek maksymalnych – najwyższych na jakie mogą umówić się strony, aby ich umowa była w tym zakresie ważna w świetle art. 58 k.c. Tymczasem postanowienia umowne nie wskazywały na to, że wolą stron było określenie wysokości należnych powodowi odsetek jako odsetki maksymalne, albowiem umowę strony zawarły w marcu 2015 r., podczas gdy określenie odsetek maksymalnych jako dwukrotności odsetek ustawowych (i odpowiednio w przypadku odsetek ustawowych za opóźnienie w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych za opóźnienie) pojawiło się dopiero wraz z wejściem w życie nowelizacji k.c. dokonanej ustawą z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1830), która weszła w życie 1 stycznia 2016 r. W konsekwencji należało w przypadku należności z tytułu czynszu i związanych z nim opłat zasądzić w punkcie I wyroku odsetki umowne w wysokości podwójnych odsetek ustawowych za opóźnienie, jednak nie wyższych niż odsetki maksymalne, natomiast w punkcie II wyroku – dotyczącym kar umownych – w wysokości umownej równej wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie.

W przypadku okresów, za które zostały zasądzone od pozwanej na rzecz powoda odsetki od dochodzonych należności głównych, co do odsetek od naliczonych przez powoda kar umownych w przypadku odsetek od kwoty 6.500 zł obejmującej karę umowną za brak powiadomienia o terminie rozpoczęcia i zakończenia prac wykończeniowych w lokalu oraz zamiarkowaną przez Sąd karę za brak określonego umową ubezpieczenia OC, odsetki te należały się od 22 października 2015 r., tj. dnia wniesienia pozwu (tak jak domagał się powód), gdyż już we wcześniej kierowanej do pozwanej korespondencji informował o naliczeniu tych konkretnych kar i domagał się ich zapłaty (m.in. w piśmie z 22 lipca 2015 r., którym wzywał pozwaną, aby przystąpiła do wykonywania umowy najmu). Tymczasem w przypadku kary umownej naliczonej za opóźnienie w rozpoczęciu prowadzenia działalności handlowej w wynajętym lokalu (a po zamiarkowaniu zasądzonej w wysokości 31.360,80 zł) takiego wcześniejszego wezwania brak było w zebranym w sprawie materiale dowodowym. Co prawda pojawiła się w piśmie z 22 lipca 2015 r. kara umowna za nierozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej, jednak powód wskazał ją w absurdalnej i niezgodnej z umową wysokości 1.121.500 zł, co nie pozwala uznać, że stanowiło to prawidłowe wezwanie do zapłaty kary umownej. Wobec tego za takie prawidłowe wezwanie należało uznać dopiero doręczenie pozwu w niniejszej sprawie, które nastąpiło 9 lutego 2016 r., wobec czego odsetki od kwoty 31.360,80 zł zasądzonej tytułem kary umownej z punktu 9.3 umowy najmu, należały się powodowi od 10 lutego 2016 r.

W przypadku odsetek od należności z tytułu czynszu i innych opłat, za które wystawiono faktury VAT, Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, gdyż pozwana nie kwestionowała tego, że faktury te zostały jej doręczone, a powód domagał się w tych przypadkach zapłaty odsetek od dni następujących po dniu określonym w tych fakturach jako termin zapłaty.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu, o czym Sąd orzekł w punkcie III wyroku.

Ustalając stan faktyczny sprawy Sąd opierał się przede wszystkim na dowodach z dokumentów prywatnych (art. 245 k.p.c.) zgromadzonych w aktach sprawy – w tej grupie zwłaszcza na umowie podpisanej przez obie strony, fakturach VAT, oraz prowadzonej przez strony korespondencji – a nadto na zeznaniach przesłuchanych świadków (art. 258 k.p.c.). Sąd w tym zakresie dał wiarę w całości zeznaniom świadka P. B. (pracownika powoda), natomiast tylko częściowo zeznaniom powiązanych z pozwaną J. T. oraz D. B. i L. B. – tj. poza częścią, w której twierdzili, że strona powodowa formułowała wobec pozwanej zapewnienia co do stopnia „obłożenia” centrum handlowego. Na ich niewiarygodność w tym zakresie wpływały zwłaszcza zeznania D. B., który wprost wskazywał, że w istocie to on – a nie będąca jego córką pozwana – prowadził negocjacje przed zawarciem umowy. Mniejsze znaczenie miały zeznania L. B., która w istocie nie orientowała się dobrze w sprawie.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia – a contrario art. 227 k.p.c. – było to jaki był rzeczywisty stopień „obłożenia” przez najemców centrum handlowego powoda, w związku z czym Sąd pominął przedstawiony na tą okoliczność dowód z dokumentacji fotograficznej zapisanej na nośniku optycznym i nie przeprowadzał oględzin zawartości tego nośnika.

Przeprowadzony w sprawie dowód z opinii biegłego sądowego (art. 278 k.p.c.) okazał się dla Sądu pomocy w ustaleniu prawidłowości wyliczeń powoda dotyczących wysokości czynszu oraz kosztów pośrednich wskazywanych w fakturach.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie IV na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 100 i art. 98 § 1 k.p.c. rozstrzygając, że strony powinny ponieść koszty procesu stosownie do stopnia w jakim wygrały sprawę, z tym że powód wygrał w 75% a pozwana w 25%, a ich szczegółowe wyliczenie i stosunkowe rozdzielanie pozostawił referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku.