

Sygnatura akt III C 943/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 4 maja 2022 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie III Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodnicząca: sędzia Grażyna Sienicka

Protokolantka: sekretarz sądowy Anna Śmielińska

po rozpoznaniu w dniu 20 kwietnia 2022 r.

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) Technologicznego w S.

przeciwko D. J.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego D. J. na rzecz powoda (...) Technologicznego w S. kwotę 25.069,66 (dwudziestu pięciu tysięcy sześćdziesiąt dziewięć złotych sześćdziesięciu sześciu groszy) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwot:

- 274,43 zł od dnia 13 października 2021 r. do dnia zapłaty,

- 86,55 zł od dnia 13 października 2021 r. do dnia zapłaty,

- 77,58 zł od dnia 13 października 2021 r. do dnia zapłaty,

- 7.782 zł od dnia 25 grudnia 2020 r. do dnia zapłaty,

- 8.041,40 zł od dnia 28 stycznia 2021 r. do dnia zapłaty,

- 7.522,60 zł od dnia 27 lutego 2021 r. do dnia zapłaty,

- 441,24 zł od dnia 13 października 2021 r. do dnia zapłaty,

- 843,86 zł od dnia 30 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda koszty postępowania w kwocie

4.871 (czterech tysięcy osmiuset siedemdziesięciu jeden złotych) wraz z odsetkami

w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się wyroku, do dnia zapłaty.

Sędzia Grażyna Sienicka

Sygn. akt III C 943/21

UZASADNIENIE

w postępowaniu zwykłym

Pozwem z dnia 30 sierpnia 2021r. powód – (...) Technologiczny w S., reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł

o zasądzenie od pozwanego D. J. następujących kwot wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot i terminów:

- **274,43 zł od dnia 02 stycznia 2020 r. do dnia zapłaty,**
- **86,55 zł od dnia 25 listopada 2020 r. do dnia zapłaty,**
- **77,58 zł od dnia 27 listopada 2020 r. do dnia zapłaty,**
- **7.782 zł od dnia 25 grudnia 2020 r. do dnia zapłaty,**
- **8.041,40 zł od dnia 28 stycznia 2021 r. do dnia zapłaty,**
- **7.522,60 zł od dnia 27 lutego 2021 r. do dnia zapłaty,**
- **441,24 zł od dnia 12 marca 2021 r. do dnia zapłaty,**
- **843,86 zł od dnia 30 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty**

wraz z kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu powód wskazał, co następuje.

W dniu 23 lutego 2017 r. powód zawarł z pozwanym umowę najmu (...), na podstawie której oddał pozwanemu do użytkowania pomieszczenie o powierzchni 35,75 m², miejsce postojowe o powierzchni 10 m² i teren o powierzchni 200 m². Umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 1 kwietnia 2017 r., a przedmiot najmu został wydany 8 maja 2017 r. Pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu w wysokości 757,12 zł netto – 931,25 zł brutto miesięcznie do dnia 15 każdego miesiąca.

W dniu 23 czerwca 2018 r. powód zawarł z pozwanym drugą umowę najmu (...), na podstawie której oddał pozwanemu do użytkowania pomieszczenie o powierzchni 126 m². Umowa została zawarta na czas nieoznaczony od dnia 1 lipca 2018r. i tego dnia przedmiot najmu został wydany. Pozwany zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu w wysokości 1.449 zł netto – 1.782,27 zł brutto miesięcznie do dnia 15 każdego miesiąca. Następnie aneksem do tej umowy powód oddał pozwanemu do użytkowania również teren o powierzchni 500 m². Zmianie uległa również wysokość czynszu na 2.321,68 zł netto – 2.855,66 zł brutto. Aneks zaczął obowiązywać od 1 września 2019 r., ale 13 września pozwany zdał ww. teren, wobec czego przedmiotem najmu z tej umowy pozostawało pomieszczenie o powierzchni 126 m², a czynsz najmu na poziomie 1.471,68 zł netto – 1.810,16 zł brutto.

Pozwany nie wywiązał się jednak z obowiązku regulowania należności czynszowych, w związku z czym powód pismem z dnia 4 maja 2020 r. uprzedził pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umów najmu, wzywając go równocześnie do zapłaty istniejącej zaległości

w wysokości 9.576,74 zł wraz z odsetkami w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Wezwanie to pozostało bez odpowiedzi.

Pismem z 8 lipca 2020r. powód poinformował pozwanego, że z dniem 31 lipca 2020r. rozwiązuje z nim umowy najmu, zobowiązując pozwanego do wydania przedmiotu najmu najpóźniej do dnia 3 sierpnia 2020r. Równocześnie powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległości, które wynosiły wówczas 13.317,10 zł. Pismem z dnia 11 sierpnia 2020r. ponownie wezwał pozwanego do wydania przedmiotu najmu w terminie do 31 sierpnia 2020r.

Pozwany zwrócił się o przedłużenie terminu do 30 września 2020 r., na co powód przystał. Pozwany ponowił wniosek wskazując termin wydania przedmiotu najmu do 31 grudnia 2020r. Powód przystał na ten wniosek, ale pod warunkiem spłaty zaległości, co nie nastąpiło, dlatego pismem z 10 listopada 2020 r. ponownie wezwał pozwanego do wydania przedmiotu najmu, co nastąpiło dopiero 29 stycznia 2021 r.

Pozwany zatem od 1 listopada 2020 r. do 29 stycznia 2021r. korzystał z nieruchomości będących przedmiotem najmu bezumownie, w związku z czym powód za okres ten naliczał pozwanemu kary umowne w wysokości 2/30 miesięcznego czynszu brutto. Łączna wysokości należności z tego tytułu wyniosła 23.346 zł. Ponadto powód dochodzi kwoty 879,80 zł, tytułem należności za pobór energii elektrycznej, dystrybucji energii elektrycznej, pobranej wody oraz odprowadzania ścieków, a także 843,86 zł skapitalizowanych odsetek wynikających z załączonych do pozwu not odsetkowych.

Pomimo pisemnego wezwania do zapłaty pozwany nie uregulował należności, co czyni pozew koniecznym i zasadnym.

21 września 2021 r. Referendarz sądowy w tut. Sądzie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (ówczesna sygnatura akt I Nc 1604/21).

Pozwany, reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika, wniósł skuteczny sprzeciw od wydanego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwany przyznał zawarcie umów najmu, ostatecznego zwrotu przedmiotu najmu z dniem 29 stycznia 2021 r., a także otrzymaniu tych dokumentów, których odbiór potwierdził. Zaprzeczył natomiast skuteczności wypowiedzenia umów najmu, które w jego ocenie przestały obowiązywać dopiero z dniem 29 stycznia 2021r. , na skutek porozumienia i zwrotu przedmiotu najmu.

Dalej pozwany wskazał, że teren o powierzchni 500 m² został zwrócony powodowi 13 września 2019 r., wobec czego czynsz najmu powinien wynosić 1.810,16 zł, gdy tymczasem powód obciążył go kwotą 2.921,35 zł przez cały okres trwania najmu.

W piśmie z 4 maja 2020 r. powód uprzedził pozwanego o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, lecz nie dookreślił, o którą umowę najmu chodzi, gdyż strony wiązały dwie umowy. Powyższe czyni złożone oświadczenie wadliwym.

Co więcej powód podał jedną kwotę zadłużenia nie wskazując jakich kwot i z jakiego tytułu żąda, zatem i uprzedzenie o zamiarze wypowiedzenia umowy nie może zostać uznane za prawidłowe. Powód nie wskazał, czy w dniu 4 maja rzeczywiście w ogóle istniała zaległość wynosząca dwa czynsze najmu z poszczególnych umów.

Dalej zarzucił, że powód powołał błędną podstawę prawną wypowiedzenia umowy – art. 687 k.c., podczas gdy strony uregulowały tę kwestię w umowie, dlatego art. 687 k.c. nie mógł stanowić podstawy działania powoda.

Ponadto powód nie wyznaczył pozwanemu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości. W piśmie z 4 maja 2020 r. wskazał termin 30 dniowy, co jest niezgodne z postanowieniami umowy.

Wobec powyższego stwierdzić należy, że powód nie wypowiedział pozwanemu skutecznie umów, zatem brak jest podstaw do obciążania pozwanego karami umownymi. Niemniej pozwany chciał zakończyć współpracę z powodem i dlatego wniósł o zmianę terminu opuszczenia przedmiotu najmu oraz zobowiązał się do płatności na dotychczasowych warunkach. Pozwany wywiązał się z zapłaty zaległości i na dzień 24 sierpnia 2020 r. pozostawały do zapłaty jedynie odsetki, które pozwany kwestionuje.

Pozwany zarzucił również, że strony przyjęły praktykę, że pozwany będzie płacić należności powoda z tytułu umów najmu w terminach wskazanych w doręczanych mu fakturach VAT. Powód wyznaczał jednak terminu płatności krótsze niż 15 dzień miesiąca. Powód nie wykazał jednak doręczenia pozwanemu faktur, nadto wysyłał je na różne adresy,

niektórych w ogóle nie wysyłała lub wysyłała po terminie. W ocenie pozwanego brak jest podstaw do obciążania go odsetkami za opóźnienie.

Pozwany zarzucił również, że na wypadek przyjęcia skutecznego wypowiedzenia umowy, brak było podstaw do obciążania pozwanego karami umownymi, gdyż podstawa do ich naliczania nie obowiązywała po dacie rozwiązania umowy. Zdarzenie to powstało już po wypowiedzeniu umowy, a brak umowy w momencie zaistnienia zdarzenia uprawniającego do naliczania kar niweczy możliwość stosowania postanowień tej umowy, gdyż już stron nie obowiązuje.

Kolejny zarzut pozwanego dotyczył braku podstaw do doliczania do kary umownej podatku VAT.

Z daleko posuniętej ostrożności procesowej pozwany podniósł zarzut miarkowania kary umownej. W jego ocenie jest ona zawyżona, szczególnie, że powód nie miał innych najemców, a sama kara umowna nie ma stanowić źródła dochodu wynajmującego. Ponadto czas wypowiedzania umowy przypadła na czas pandemii (...)19, co również miało wpływ na możliwości wydania przedmiotu najmu przez pozwanego.

Pozwany zarzucił również, że niewyjaśniony pozostaje sposób wyliczenia żądanej akry umownej – w jakim wymiarze i z jakiej umowy.

Ostatnim z zarzutów pozwany ogólnikowo zakwestionował żądanie powoda w świetle art. 5 k.c.

W replice na sprzeciw powód podtrzymał swoje stanowisko. Sprecyzował przy tym, że w dniu 13 września 2019 r. doszło do zdania powierzchni 500 m², gdyż w dacie tej powierzchnia ta została oddana pozwanemu do używania, co wynika z dokumentów załączonych do pozwu, a wskazanie w pozwie, że w dacie tej doszło do zdania tej powierzchni miało charakter omyłki. W pozostałym zakresie ustosunkował się do zarzutów pozwanego przedstawiając stosowaną argumentację i ocenę materiału dowodowego sprawy.

Podczas rozprawy w dniu 6 kwietnia 2022 r. powód wskazał, że poszczególne, objęte żądaniem należności obejmują:

- 1) 274,43 zł - tytułem poboru energii, datę wymagalności ustalono w oparciu o fakturę VAT nr (...) z dnia 18 grudnia 2019 r.,
- 2) 86,55 zł - tytułem poboru wody i odprowadzania ścieków, datę wymagalności ustalono w oparciu o fakturę VAT nr (...) z dnia 10 listopada 2020r. ,
- 3) 77,58 zł - tytułem usługi dystrybucji energii elektrycznej – datę wymagalności ustalono na podstawie faktury (...) z dnia 13 listopada 2020r. ,
- 4) 7.782 zł - tytułem kary umownej za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętych obiema umowami, która wynika z noty księgowej nr (...) z dnia 3 grudnia 2020 r.,
- 5) 8.041,40 zł - tytułem kary umownej za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętych obiema umowami, która wynika z noty księgowej nr (...) z dnia 5 stycznia 2021 r.,
- 6) 7.522,60 zł - tytułem kary umownej za bezumowne korzystanie z nieruchomości objętych obiema umowami, która wynika z noty księgowej nr (...) z dnia 5 lutego 2021 r.,
- 7) 441,24 zł - tytułem opłaty za pobór energii elektrycznej, datę wymagalności ustalono w oparciu o fakturę VAT nr (...) z dnia 25 lutego 2021r. ,
- 8) 843,86 zł – tytułem skapitalizowanych odsetek, datę wymagalności ustalono na dzień 30 sierpnia 2021r. jako datę wniesienia pozwu do sądu.

W dalszym toku procesu stanowiska stron nie uległy zmianie.

Stan faktyczny.

(...) prowadzi działalność gospodarczą pod firmę (...).

Niesporne.

23 lutego 2017 r. (...) Technologiczny w S., jako wynajmujący, zawarł z (...), jako najemcą, umowę najmu (...) Campus (...), której przedmiotem były: pomieszczenie o pow. 35,75 m², miejsce postojowe o pow. 10 m² oraz teren o pow. 200 m², które najemca otrzymał do używania. Przy zawieraniu umowy (...) podał adres: ul. (...), (...)-(...) S..

Zgodnie z §2 ust. 1a-1c umowy najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu w wysokości:

- 411,12 zł – 5,65 zł netto za 1m² pomieszczenia,
- 6 zł – 0,60 zł netto za 1m² miejsca postojowego,
- 340 zł – 1,70 zł netto za 1m² terenu.

Łącznie 757,12 zł netto.

Zgodnie z §2 ust. 2 do czynszu najmu doliczany jest podatek VAT.

Zgodnie z §2 ust. 3 wysokość czynszu określonego w ust. 1a zwiększana będzie raz w roku, o ogłoszony przez Prezes GUS w Monitorze Polskim, średnioroczny wskaźnik wzrostu cen. Zmiana wysokości czynszu z tego tytułu wprowadzana będzie począwszy od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika w MP i nie wymaga pisemnego aneksu do umowy.

Zgodnie z §3 ust. 1 oprócz czynszu najemca zobowiązuje się zapłacić wynajmującemu opłatę za zużytą energię elektryczną i wodę, których wysokości obliczana będzie na podstawie wskazań właściwego podlicznika i ceny obowiązującej wynajmującego w stosunku do dostawcy tych mediów.

Zgodnie z §4 ust. 1 umowy czynsz miał być płatny z góry - do dnia 15 każdego miesiąca.

Zgodnie z §4 ust. 2 umowy opłaty, o których mowa w §3 najemca zapłaci w terminie 14 dni od daty otrzymania refaktury, na rachunek bankowy wynajmującego.

Zgodnie z §7 ust. 1 umowy umowa została zawarta na czas nieoznaczony począwszy od dnia 1 kwietnia 2017 r.

Zgodnie z §6 ust. 3 lit a wynajmujący mógł rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i pomimo pisemnego uprzedzenia o zamierza rozwiązania z nim umowy nie zapłaci zaległego czynszu w dodatkowy miesięczny terminie, wyznaczonym przez wynajmującego.

Zgodnie z §8 ust. 1 najemca zobowiązany jest wydać wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, wolnym od osób i rzeczy, najpóźniej w dniu następnym po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu. Zgodnie z §8 ust. 2 w przypadku niewydania przedmiotu najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie określonym w ust. 1 najemca zapłaci wynajmującemu karę umowną w wysokości 2/30 miesięcznego czynszu brutto – za każdy dzień zwłoki.

Zgodnie z §9 umowy wszelkie zmiany umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Zgodnie z §10 ust. 2 strony oświadczyły, że podane adresy są aktualne i służą do wszelkiej korespondencji między stronami. Zgodnie z §10 ust. 3 najemca zobowiązał się do odbierania wszelkiej korespondencji od wynajmującego. Zgodnie z §10 ust. 4 strony oświadczają, że przesyłkę uznają za skutecznie doręczoną z dniem jej drugiego awizowania, niezależnie od tego, czy przesyłka została przez adresata odebrana.

Przedmiot najmu został oddany najemcy 8 maja 2017r.

Dowód:

- umowa z 23 lutego 2017 r. z załącznikiem – k. 15-18 i 19,

- protokół przekazania – k. 20.

23 czerwca 2018 r. (...) Technologiczny w S., jako wynajmujący, zawarł z (...), jako najemcą, umowę najmu (...)Campus (...), której przedmiotem były: pomieszczenie o pow. 126 m², które najemca otrzymał do używania. Przy zawieraniu umowy (...) podał adres: ul. (...), (...)-(...) S..

Zgodnie z §2 ust. 1 umowy najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu najmu w wysokości:

- 1.449 zł – 11,50 zł netto za 1m² pomieszczenia.

Zgodnie z §2 ust. 2 do czynszu najmu doliczany jest podatek VAT.

Zgodnie z §2 ust. 3 wysokość czynszu określonego w ust. 1a zwiększana będzie raz w roku, o ogłoszony przez Prezes GUS w Monitorze Polskim, średnioroczny wskaźnik wzrostu cen. Zmiana wysokości czynszu z tego tytułu wprowadzana będzie począwszy od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika w MP i nie wymaga pisemnego aneksu do umowy.

Zgodnie z §3 ust. 1 umowy czynsz miał być płatny z góry - do dnia 15 każdego miesiąca.

Zgodnie z §67 ust. 1 umowy umowa została zawarta na czas nieoznaczony począwszy od dnia 1 lipca 2018 r.

Zgodnie z §6 ust. 3 lit a wynajmujący mógł rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku, gdy najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności i pomimo pisemnego uprzedzenia o zamierza rozwiązania z nim umowy nie zapłaci zaległego czynszu w dodatkowy miesięczny terminie, wyznaczonym przez wynajmującego.

Zgodnie z §7 ust. 1 najemca zobowiązany jest wydać wynajmującemu przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, wolnym od osób i rzeczy, najpóźniej w dniu następnym po rozwiązaniu lub wygaśnięciu stosunku najmu. Zgodnie z §7 ust. 2 w przypadku niewydania przedmiotu najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy w terminie określonym w ust. 1 najemca zapłaci wynajmującemu karę umowną w wysokości 2/30 miesięcznego czynszu brutto – za każdy dzień zwłoki.

Zgodnie z §8 umowy wszelkie zmiany umowy mogą być dokonane wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Zgodnie z §9 ust. 3 strony oświadczyły, że podane adresy są aktualne i służą do wszelkiej korespondencji między stronami. Zgodnie z §9 ust. 4 najemca zobowiązał się do odbierania wszelkiej korespondencji od wynajmującego.

Zgodnie z §9 ust. 5 strony oświadczają, że przesyłkę uznają za skutecznie doręczoną z dniem jej drugiego awizowania, niezależnie od tego, czy przesyłka została przez adresata odebrana.

Przedmiot najmu został oddany najemcy 1 lipca 2018 r.

20 sierpnia 2018 r. strony zawarły aneks do umowy z 23 czerwca 2018 r. Zgodnie z §1 aneksu wynajmujący oddał najemcy do używania, obok dotychczasowego pomieszczenia, teren o powierzchni 500 m².

Zgodnie z §4 aneksu najemca zobowiązał się do zapłaty miesięcznego czynszu najmu za teren w wysokości 850 zł – 1,70 zł netto za 1m² terenu.

Łącznie czynsz najmu wynosił 2.299 zł.

Dowód:

- umowa z 23 czerwca 2018 r. z załącznikiem – k. 21-24 i 25,
- protokół przekazania – k. 26,
- aneks z 20 sierpnia 2019 r. z załącznikiem – k. 27 i 28,
- protokół przekazania – k. 29.

Pismem z dnia 4 maja 2020 r. wynajmujący zawiadomił najemcę o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu z powodu zaległości we wnoszeniu opłat. W piśmie tym wskazano, że dotyczy ona umów najmu z 23 lutego 2017 r. i 23 czerwca 2018 r., z których zaległości wynoszą łącznie 9.576,74 zł. Jednocześnie pismem tym wynajmujący wezwał najemcę do zapłaty zaległości w terminie 30 dni, pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Pismo to zostało doręczone najemcy 11 maja 2020 r.

Pismo to pozostało bez jakiegokolwiek odpowiedzi.

Dowód:

- pismo wynajmującego z 4 maja 2020 r. z dowodem doręczenia – k. 30-31.

Pismem z dnia 3 lipca 2020 r. wynajmujący ponownie wezwał najemcę do zapłaty zaległości z tytułu zawartych umów najmu wynoszących wówczas 9.327,90 zł.

Pismem z dnia 8 lipca 2020 r. wynajmujący rozwiązał z najemcą umowy z 23 lutego 2017 r. i 23 czerwca 2018 r. – z dniem 31 lipca 2020 r., jako przyczynę najmu wskazując brak uregulowania należności w wymagalnym terminie. Jednocześnie pismem tym wezwał najemcę do wydania przedmiotu najmu do dnia 3 sierpnia 2020 r. Pismo to zostało doręczone najemcy 14 lipca 2020 r.

Pismem z dnia 11 sierpnia 2020 r. (...) w S. ponownie wezwał (...) do wydania nieruchomości będących przedmiotem najmu umów z 23 lutego 2017 r. i 23 czerwca 2018 r. w terminie do 31 sierpnia 2020 r. Pismo to zostało doręczone (...) 13 sierpnia 2020 r.

Dowód:

- pismo (...) w S. z 3 lipca 2020 r. z dowodem nadania – k. 79-81,
- pismo (...) w S. z 8 lipca 2020 r. z dowodem doręczenia – k. 32-33,
- pismo (...) w S. z 11 sierpnia 2020 r. z dowodem doręczenia – k. 34-35.

W odpowiedzi na otrzymane wezwania (...) wniósł o przedłużenie terminu wydania przedmiotu najmu do 30 września 2020 r. (...) w S. wyraził zgodę na tę propozycję, o czym poinformował (...).

Pismem z dnia 24 września 2020 r. (...) ponownie wniósł o przedłużenie terminu wydania przedmiotu najmu, tym razem do 31 grudnia 2020 r. (...) w S.

nie wyraził zgody na tę propozycję, o czym poinformował najemcę.

Dowód:

- pismo (...) z 19 sierpnia 2020 r. – k. 36,
- pismo (...) w S. z 24 sierpnia 2020 r. z dowodem doręczenia – k. 37-38,
- pismo (...) z 24 września 2020 r. – k. 39,
- pismo (...) w S. z 2 października 2020 r. z dowodem doręczenia – k. 40-41.

Pismem z dnia 10 listopada 2020 r. (...) w S. wezwał (...) do wydania nieruchomości będących przedmiotem najmu umów z 23 lutego 2017r. i 23 czerwca 2018 r. w trybie natychmiastowym, wskazując, że termin opuszczenia przedmiotu najmu upłynął 30 września 2020 r., w związku z czym począwszy od listopada 2020 r. będzie obciążał byłego najemcę notą księgową w wysokości 2/30 miesięcznego czynszu brutto. Pismo to zostało doręczone najemcy 17 listopada 2020 r.

Dowód:

- pismo (...) w S. z 10 listopada 2020 r. z dowodem doręczenia – k. 42-43.

3 grudnia 2020 r. (...) w S. wystawił notę księgową nr (...), którą obciążył (...) kwotą 7.782 zł, tytułem kary umownej na niewydanie przedmiotu najmu z umowy z 23 lutego 2017 r. i 23 czerwca 2018 r. - za listopada 2018r.

(30 dni), z terminem zapłaty 14 dni od dnia otrzymania noty. Wysokość kary umownej wyliczono jako iloczyn 30 dni oraz kwoty 259,40 zł, będącej 2/30 wysokości czynszu za każdy dzień zwłoki. Nota ta została doręczona (...) 10 grudnia 2020r.

5 stycznia 2021 r. (...) w S. wystawił notę księgową nr (...), którą obciążył (...) kwotą 8.041,40 zł, tytułem kary umownej na niewydanie przedmiotu najmu z umowy z 23 lutego 2017 r. i 23 czerwca 2018 r. - za grudzień 2018r.

(31 dni), z terminem zapłaty 14 dni od dnia otrzymania noty. Wysokość kary umownej wyliczono jako iloczyn 30 dni oraz kwoty 259,40 zł, będącej 2/30 wysokości czynszu za każdy dzień zwłoki. Nota ta została doręczona (...) 13 stycznia 2021 r.

Dowód:

- nota księgową z 3 grudnia 2020 r. z dowodem doręczenia – k. 50-51,
- nota księgową z 5 stycznia 2021 r. z dowodem doręczenia – k. 52-53.

Pismem z dnia 12 stycznia 2021 r. (...) odmówił zapłaty kar umownych.

W odpowiedzi na to pismo wynajmujący poinformował byłego najemcę o braku podstaw do anulowania wystawionych not księgowych.

Dowód:

- pismo (...) z 12 stycznia 2021 r. – k. 44,
- pismo (...) w S. z 25 stycznia 2021 r. z dowodem doręczenia – k. 45-46.

29 stycznia 2021 r. (...) zwrócił przedmiot najmu z umów z 23 lutego 2017 r., i 23 czerwca 2018 r. (...) w S..

Dowód:

- protokoły zdawczo odbiorcze – k. 47-49.

5 lutego 2021 r. (...) w S. wystawił notę księgową nr (...), którą obciążył (...) kwotą 7.522,60 zł, tytułem kary umownej na niewydanie przedmiotu najmu z umowy z 23 lutego 2017 r. i 23 czerwca 2018 r. - za styczeń 2021r. (29 dni), z terminem zapłaty 14 dni od dnia otrzymania noty. Wysokość kary umownej wyliczono jako iloczyn 30 dni oraz kwoty 259,40 zł, będącej 2/30 wysokości czynszu za każdy dzień zwłoki. Nota ta została doręczona (...) 12 lutego 2021 r.

Dowód:

- nota księgową z 5 lutego 2021 r. z dowodem doręczenia – k. 54-55.

Zgodnie z umową z 23 lutego 2017 r. (...) w S. wystawiał najemcy również faktury za zużyte media. 18 grudnia 2019 r. wystawił fakturę na kwotę 362,78 zł tytułem pobranej energii elektrycznej. 10 listopada 2020 r. fakturę na kwotę 86,55 tytułem pobranej wody. 13 listopada 2020 r. wystawił fakturę na kwotę 77,58 zł tytułem opłaty za dystrybucję energii elektrycznej. 11 marca 2021 r. wystawił fakturę na kwotę 441,24 zł tytułem pobranej energii elektrycznej.

Nie ustalono daty doręczenia tych faktury byłemu najemcy.

Dowód:

- faktury – k. 58-61.

(...) nie zapłacił należności objętych notami księgowymi z 3 grudnia 2020r. , 5 stycznia 2021r. i 5 lutego 2021r.

Z faktur wystawionych 18 grudnia 2019r. , 10 i 13 listopada 2020r. oraz 11 marca 2021r. opłacił jedynie fakturę z 18 grudnia 2019r. do wysokości 274,43 zł. Pozostałe nie zostały opłacone.

W toku wykonywania umów (...) nie uiszczał terminowo czynszu oraz refakturowanych kosztów mediów. Opóźnienia te skutkowały wystawianiem not odsetkowych:

- nr 4/19 z 23 stycznia 2019 r. na kwotę 109,05 zł opłaconą do wysokości 49,15 zł,

- nr 1/19 z 13 maja 2019 r. na kwotę 138,16 zł,

- nr 2/19 z 23 lipca 2019 r. na kwotę 116,15 zł,

- nr 4/19 z 31 stycznia 2020 r. na kwotę 66,33 zł,

- nr 1/20 z 4 sierpnia 2020 r. na kwotę 168,60 zł,

- nr 2/20 z 25 stycznia 2021 r. na kwotę 305,47 zł,

łącznie: 843,86 zł. Każda z tych not została wysłana (...) na adres, który podał w umowie. W każdej z tych not wskazywano z jakiego tytułu jaka kwota i z jakim opóźnieniem została uiszczona.

Dowód:

- wydruk konta bilansowego – k. 56-57,

- faktury – k. 58-61,
- noty odsetkowe – k 62, 65, 68, 71, 74, 76, 123, 124v, 126, 128, 130v, 132v,
- dowody nadania not odsetkowych – k. 63-64, 66-67, 69-70, 72-73, 75-75v, 77-78,
- faktury z not odsetkowych – k. 123v-124, 125-125v, 126v- 127v, 128v-130, 131-132,133-134.

Rozważania.

Powód wywodził roszczenie z umowy najmu z 23 lutego 2017 i umowy najmu z 23 czerwca 2018 r. i domagał się zapłaty kar umownych za niezwrócenie przedmiotu najmu po ustaniu umów za okres od listopada 2020 r. do stycznia 2021 r., a także należności z tytułu tzw. mediów pobranych w przedmiocie najmu, a także skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w płatnościach powstałych w czasie trwania umowy i późniejszego sporu stron.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone przez stronę powodową, które były dla Sądu przekonujące i wiarygodne w całości. Pozwany nie kwestionował ich prawdziwości, ale inaczej oceniał ich moc dowodową i płynące z tych dokumentów wnioski. Sąd pominął wniosek powoda o przesłuchanie wnioskowanych świadków, gdyż okoliczności, których miały dotyczyć zeznania świadków, wynikały już ze złożonych dokumentów, zatem Sąd nie widział podstaw do dublowania dowodów na te same okoliczności. Sąd nie wydał postanowienia w przedmiocie wniosku dowodowego o przesłuchanie pozwanego, stąd też w tym miejscu wskazuje, że przesłuchanie stron ma miejsce, jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron (art. 299 k.p.c.). W niniejszej sprawie takich okoliczności brak, dlatego przesłuchanie pozwanego było zbędne. Sąd przyjął w poczet materiału dowodowego dokumenty księgowe złożone przez pełnomocnika powoda na rozprawie w dniu 20 kwietnia 2022 r. i wskazuje przy tym, że dokumenty te częściowo pokrywają się z dokumentami złożonymi przy pozwie – pokrywają się co do not odsetkowych, a jedynie powód dodatkowo złożył faktury ujęte w tych notach. Faktury te nie miały jednak kluczowego znaczenia dla uwzględnienia również żądania skapitulowanych odsetek, o czym będzie jeszcze mowa.

Podstawą prawną powyższego roszczenia, oprócz ww. umowy najmu był przepis art. 659 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którymi 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 pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju. Obowiązek zapłaty czynszu najmu jest podstawowym obowiązkiem najemcy. Wysokość czynszu najmu w niniejszej sprawie wynika wprost z umów. Kwota ta była corocznie waloryzowana o wskaźnik inflacji, co jest typowym i powszechnie stosowanym postanowieniem umownym przy umowach najmu. Przepis art. 669 §1 k.c. stanowi natomiast, że najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym, którym w sprawie był 15 dzień każdego miesiąca. Natomiast refakturowane koszty za pobrane i zużyte w lokalu media miały być płacone w terminie 14 dni od dnia doręczenia najemcy stosownych faktur.

Drugą podstawą prawną żądania, oprócz ww. umów najmu były art. 483 §1 k.c. i 484 k.c. Przepis art. 483 § 1 k.c. stanowi, że można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Przepis art. 484 k.c. stanowi z kolei, że:

§1. 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.

§2. Jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Kara umowna przewidziana w art. 483 k.c. stanowi odszkodowanie umowne i jak każde odszkodowanie przysługuje na zasadzie winy. Od odszkodowania sensu stricte kara umowna różni się jedynie tym, że należy się ona bez względu na wysokość szkody (art. 484 § 1 k.c.). Jeżeli zaś chodzi o podstawy odpowiedzialności, to ustawodawca nie wprowadził w tym zakresie zasad odrębnych. Zobowiązany do zapłaty kary umownej może bronić się zarzutem - podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej

z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania - że owo niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności (art. 471 k.c.) (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 września 2016 r., sygn. akt I ACa 302/16, Legalis 1514722). W ujęciu art. 483 i 484 k.c. kara umowna stanowi ryczałtowo określony surogat odszkodowania należnego wierzycielowi z tytułu odpowiedzialności kontraktowej dłużnika. Zastrzeżona przez strony stosunku obligacyjnego kara umowna należy się zatem wierzycielowi tylko wtedy, gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie przez dłużnika zobowiązania niepieniężnego jest następstwem okoliczności, za które on ponosi odpowiedzialność (art. 471 k.c.), tj. gdy - jeżeli strony co innego nie zastrzegły, ani co innego nie przewiduje szczególnie przepis ustawy - niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego wynika

z niezachowania przez dłużnika należytej staranności (art. 472 k.c.), czyli z jego winy

w postaci, co najmniej, niedbalstwa; a jeżeli strony w umowie rozszerzyły odpowiedzialność dłużnika, obejmując nią ponadto niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania

z powodu innych oznaczonych okoliczności (art. 473 k.c.), albo jeżeli rozszerzenie takie przewiduje szczególnie przepis ustawy - gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania wynika również z tych szerzej ujętych okoliczności - w czym przejawia się,

w takich przypadkach, odpowiedzialność dłużnika na zasadzie ryzyka, a nie można wykluczyć, iż wyjątkowo nawet absolutna. Strony zastrzegając na podstawie art. 473 § 1 k.c. odpowiedzialność dłużnika przez oderwanie jej od zasady winy muszą jednak w umowie ściśle określić mające uzasadniać odpowiedzialność dłużnika okoliczności, niemieszczące się w granicach wyznaczonych przez art. 472 k.c. (por. wyrok z dnia 16 listopada 2017r., sygn. akt VCSK 28/17, Legalis 1733719).

Podstawą prawną żądania odsetkowego był zaś przepis art. 481 §1 i §2 k.c., zgodnie z którymi 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 oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy.

Niespornymi w sprawie było zawarcie przez strony umowy najmu i zdanie przedmiotu najmu w dniu 29 stycznia 2021 r. Odnosząc się do poszczególnych żądań powoda (kara umowa, media, odsetki) oraz zarzutów pozwanego wskazać należy, co następuje.

Dla wyjaśnienia w pierwszej kolejności wskazać jednak należy, że zarzut pozwanego, że jak wynika z pozwu teren o powierzchni 500 m² został zwrócony powodowi 13 września 2019r., wobec czego czynsz najmu powinien wynosić 1.810,16 zł, gdy tymczasem powód obciążał go kwotą 2.921,35 zł przez cały okres trwania najmu jest niezasadny. Słusznie pozwany wypomniął powodowi tę nieścisłość, ale niewątpliwie była to omyłka powstała przy pisaniu pozwu, jak wyjaśnił powód, skoro z materiału dowodowego sprawy jednoznacznie wynika, że 13 września 2019 najemca przejął teren, a zwrócił go w styczniu 2021 r. wraz z pozostałymi przedmiotami najmu.

W ocenie Sądu wypowiedzenie umów najmu było skuteczne. W piśmie z 4 maja 2020 r. wynajmujący wyraźnie wskazał, których umów dotyczy przesyłane oświadczenie. Dlatego zarzut pozwanego, że w piśmie z 4 maja 2020r. powód uprzedził pozwanego

o zamiarze wypowiedzenia umowy najmu, lecz nie dookreślił, o która umowę najmu chodzi, gdyż strony wiązały dwie umowy jest oczywiście nieuzasadniony, jako stojący w sprzeczności z treścią ww. pisma.

Następnie pozwany zarzucił, że powód podał jedną kwotę zadłużenia nie wskazując jakich kwot i z jakiego tytułu żąda i nie wskazał, czy w dniu 4 maja 2020r. rzeczywiście w ogóle istniała zaległość wynosząca dwa czynsze najmu z poszczególnych umów. Zarzut ten jest wadliwy, gdyż po pierwsze, jeżeli pozwany twierdzi, że nie zalegał wówczas z płatnościami wobec powoda, to okoliczność tę zobowiązany był wykazać poprzez złożenie potwierdzeń przelewów, wpłat w kasie, czy wyciągu z konta, z których wynikałoby, że dokonał zapłaty czynszu z każdej z umów w wysokości i terminach z niej wynikających. Ciężar dowodu zapłaty czynszu spoczywa bowiem na najemcy. Ponadto w świetle drugiej z umów najemca miał uiszczać tylko czynsz, zatem z tej umowy jedynym tytułem do zapłaty mógł być właśnie ten czynsz. Co więcej wysokość wskazanej kwoty – 9.576,74 zł przekracza dwukrotność czynszu z umów, który wynosił wg stan na dzień zawarcia: 757,12 zł + 2.299 zł + VAT, czyli 3.300,61 zł + 244,49 zł (8% Vat) = 3.300,61 zł.

Niezasadny okazał się również zarzut wskazania w piśmie art. 687 k.c. W zasadzie zarzut ten budzi niezrozumienie. Strony bowiem przeniosły do umowy brzmienie tego przepisu, zatem niezależnie od wskazania art. 687 k.c., czy §7 ust. 3 lit a) i §6 ust. 3 lit a) podstawa do rozwiązania umowy jest taka sama – zaległość w płatności czynszu za dwa miesiące.

Błędny był również zarzut pozwanego, że powód nie wyznaczył pozwanemu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości. Faktycznie w piśmie z 4 maja 2020 r. podany jest termin 30 dniowy, w umowie zaś termin miesięczny, jednak zgodnie z art. 114 k.c. jeżeli termin jest oznaczony w miesiącach lub latach, a ciągłość terminu nie jest wymagana, miesiąc liczy się za dni trzydzieści, a rok za dni trzysta sześćdziesiąt pięć. Niezależnie jednak od powyższego powód złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym po upływie ponad 30 dni, bo dopiero 8 lipca 2020 r., zatem niewątpliwie termin dla najemcy, którego istotą jest danie najemcy „ostatniej szansy” został zachowany i nie doszło do pokrzywdzenia najemcy. Wynajmujący wykazywał się bowiem daleko idącą wyrozumiałością, skoro nie podejmował kolejnych czynności w pierwszym możliwym momencie, dając najemcy czas, ale przystał nawet na jego pierwszą prośbę o przedłużenie terminu zdania przedmiotu najmu.

Wobec powyższego Sąd uznał, że umowy z 23 lutego 2017 r. i 23 czerwca 2018 r. zostały pozwanemu skutecznie wypowiedziane ze skutkiem na 31 lipca 2020 r. Zaznaczyć należy, że zarówno oświadczenie o zamiarze wypowiedzenia umowy, jak i oświadczenie o jej rozwiązaniu zostały pozwanemu doręczone i osobiście potwierdził ich odbiór.

Zwrócić należy również uwagę, że ww. pisma powoda nie spotkały się początkowo z jakąkolwiek reakcją pozwanego. Pozwany odpowiedział dopiero na wezwanie z 11 sierpnia 2020 r., wnosząc o przedłużenie terminu do wydania nieruchomości. Jest to istotne, gdyż w swoim piśmie z 19 sierpnia 2020 r. nie podnosi jakichkolwiek zarzutów co do skuteczności rozwiązania umowy. Dopiero na etapie sądowym pozwany zaczął kwestionować skuteczność rozwiązania umów, co w świetle wyżej poczynionych uwag co do poszczególnych zarzutów ocenić należy wyłącznie jako taktykę procesową zmierzającą do uchylenia się od zapłaty.

W kolejnym zarzucie pozwany podniósł, że strony przyjęły praktykę, że pozwany będzie płacić należności powoda z tytułu umów najmu w terminach wskazanych w doręczanych mu fakturach VAT. Powód wyznaczał jednak terminu płatności krótsze niż 15 dzień miesiąca. Powód nie wykazał jednak doręczenia pozwanemu faktur, nadto wysyłał je na różne adresy, niektórych w ogóle nie wysyłała lub wysyłała po terminie.

W ocenie pozwanego brak jest podstaw do obciążania go odsetkami za opóźnienie. Również i te zarzuty są bezzasadne, choć nie w całości. Każda bowiem z not księgowych została osobiście przez pozwanego odebrana, a co do dwóch pierwszych pozwany wypowiedział się w piśmie zwrotnym. Po drugie płatność w terminach wskazywanych w fakturach od dnia ich doręczenia dotyczył tylko należności za tzw. media. Termin płatności czynszu wynikał wprost z umowy.

Z kolei każda z not odsetkowych została do pozwanego przynajmniej wysłana i co do należności z not odsetkowych w łącznej kwocie 843,86 zł powód dochodzi odsetek od dnia wniesienia pozwu. Z tytułu mediów powód dochodzi należności z faktur jak na kartach 58-61. Zaznaczyć należy, że kwot i podstaw należności ujętych w tych fakturach pozwany nie zakwestionował. Słusznie zarzucił jednak, że co do tych faktur brak jest dowodu ich doręczenia. Powód dochodził odsetek za opóźnienie od kwot z tych faktur po upływie 14 dni od dnia ich wystawienia – odpowiednio od 2 stycznia 2020 r. od kwoty 274,43 zł, od 25 listopada 2020 r. od kwoty 86,55 zł, od 27 listopada 2020 r. od kwoty 77,58 zł i od 12 marca 2021 r. od kwoty 441,24 zł. Skoro zatem termin płatności należności za media zgodnie z §4 ust. 3 wynosił 14 dni od doręczenia najemcy faktur VAT, a brak jest dowodu ich doręczenia Sąd uznał, że w tym zakresie pozwany popadł w opóźnienie dopiero po upływie 14 dni od dnia ich doręczenia wraz z pozwem, co miało miejsce 28 września 2021r. , czyli

z dniem 13 października 2021 r. Z kolei odnośnie należności z not odsetkowych, to ich wymagalność nie wymagała wezwania do zapłaty. Ujęte w nich skapitalizowane odsetki za opóźnienie wynikały z innych należności, które pozwany opłacił, ale po terminie, zatem stanowiły one część opóźnienia pozwanego, z którego usiłował zdawać sobie sprawę, skoro wszystkie należności, od których naliczono te odsetki, ostatecznie zapłacił. Dlatego też co do żądania kwoty 843,86 zł uznać należało, że pozwany był w opóźnieniu już przed wniesieniem pozwu, co w świetle art. 482 k.c. uzasadnia żądanie dalszych odsetek od dnia wniesienia pozwu. Nadto jeżeli pozwany kwestionuje terminy dokonanych płatności ujętych

w ww. notach, to winien wykazać, że dokonał zapłaty wcześniej, niż twierdził powód.

Nie sposób podzielić zarzutu, że na wypadek przyjęcia skutecznego wypowiedzenia umowy, brak był podstaw do obciążania pozwanego karami umownymi, gdyż podstawa do ich naliczania nie obowiązywała po wypowiedzeniu umowy. Gdyby było tak, że rozwiązanie umowy uniemożliwia stosowanie wszystkich jej postanowień, to przestałaby istnieć jakakolwiek możliwość zabezpieczenia umowy na wypadek jej rozwiązania. Idąc tokiem rozumowania pozwanego, rozwiązanie umowy np. kredyty hipotecznego musiałoby skutkować wykreśleniem hipoteki, lub też rozwiązanie umowy najmu zwalniałoby najemcę

z umownego (nie ustawowego) obowiązku wydania przedmiotu najmu po zakończeniu najmu. Takie rozumowanie jest nielogiczne, sprzeczne z istotą kary umownej i powszechnym zabezpieczaniem umów najmu przez wynajmującego w zakresie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu. Z kolei przywołany wyrok SO w Poznaniu nie przystaje to stanu faktycznego niniejszej sprawy, w którym ustalone są: zarówno maksymalny termin naliczania kary – do dnia zwrócenia przedmiotu najmu, jak i maksymalna jej wysokości – 2/30 czynszu brutto.

Chybiony jest zarzut doliczania do kary umownej podatku VAT. Co do zasady Sąd podziela stanowisko, że stosownie do przepisów ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. z 2011 r. Nr 177, poz. 1054 ze zm.), w szczególności art. 5 tej ustawy, odszkodowania, a takowym zryczałtowanym odszkodowaniem w ramach odpowiedzialności ex contractu jest kara umowna, nie podlega obowiązkowi zapłaty podatku VAT. Tym samym żądanie kary w wysokości powiększonej o taki podatek jest nieuprawnione. Zasadne jest żądanie kary umownej jedynie w wysokości netto (bez podatku VAT) (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 18 października 2012r. , sygn. Akt VI ACa 583/12, Legalis 739239). Analogicznie wypowiedział się Sąd Apelacyjny

w S. w wyroku z dnia 9 grudnia 2015 r. (sygn. Akt I ACa 564/15, Legalis 144840) stawiając tezę, że podatek VAT jest daniną publicznoprawną i nie powinien być wykorzystywany do ustalania wysokości kary umownej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. W niniejszej jednak sprawie powód VAT-u do kary umownej nie dolicza. Kara umowa stanowi bowiem 2/30 wysokości czynszu. Czynsz zaś wyrażany jest w kwocie opodatkowanej, ale kwota ta stanowi jedynie punkt wyjścia do wyliczenia kary umownej. Pozwany powoływał się w zakresie tego zarzutu na faktury VAT

k. 93-95, tyle że są one bez znaczenia, gdyż nie dotyczą okresy objętego żądaniem, za które wystawiono noty księgowe bez doliczania podatku.

Pozwany zarzucił również, że niewyjaśniony pozostaje sposób wyliczenia żądanej kary umownej – w jakim wymiarze i z jakiej umowy. Podstawa umowna naliczania kar podawana jest każdorazowo w nocie odsetkowej. Jej wysokość ustalana jest na podstawie ostatniego czynszu najmu brutto. Ten zaś początkowo wynosił 3.300,61 zł – łącznie

dla oby umów. Podlegał on jednak waloryzacji. Waloryzacja ta odbywała się w oparciu o wskaźnik wysokość czynszu korygowana będzie co rok o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem, w stosunku do roku poprzedniego. Zmiana wysokości czynszu z tego tytułu wprowadzana będzie począwszy od następnego miesiąca po opublikowaniu wskaźnika w MP i nie wymaga pisemnego aneksu do umowy. Sąd nie dopatrył się wadliwości w waloryzacji ustalonego czynszu najmu, który dla obydwu umów wyniósł 3.890,95 zł, a strona pozwana, ponownie, poza ogólnikowym zarzutem, nie sprecyzowała w jakim zakresie i co do jakiej wysokości strona powodowa dokonała nieprawidłowej – zawyżonej waloryzacji czynszu. 2/30 tej kwoty to 259,40 zł. 30 dni kary umownej za listopada daje żądane 7.782 zł, 31 dni kary umownej za grudzień daje 8.041,40 zł, zaś 29 dni kary umownej za styczeń daje 7.522,60 zł.

Sąd nie znalazł równie podstaw do uwzględnienia zarzutu miarkowania kary umownej.

Dla tego zarzutu sąd miał na względzie podstawowe funkcje kary umownej, jakimi są: funkcja stymulująca wykonanie zobowiązania, funkcja represyjna w postaci sankcji za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy oraz funkcja kompensacyjna, polegająca na naprawieniu szkody, jeśli wierzyciel ją poniósł, bez konieczności precyzyjnego wyliczenia jej wysokości, co zasadniczo ułatwia realizację dochodzonego uprawnienia. Istotnym kryterium miarkowana jest relacja kary umownej do odszkodowania należnego wierzycielowi na zasadach ogólnych, przyczyny niewykonania w sposób pełny zobowiązania, przyczynienie się wierzyciela, stopień winy dłużnika, relacja do należnego wynagrodzenia lub ocena stopnia naruszenia interesu wierzyciela wskutek nienależytego wykonania umowy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 stycznia 2016r. ,

sygn. akt I ACa 702/15, Legalis 1461172, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2006r. , I CSK 259/06, Legalis 124548). Celem miarkowania kary umownej, czyli zmniejszenia przez sąd wysokości należnej wierzycielowi kary umownej, jest zatem ochrona dłużnika ze względu na zasady słuszności, a dłużnik, który zamiera zgłosić swoje żądanie oparte na art. 484 § 2 k.c., obowiązany jest wyraźnie takie żądanie sformułować oraz wykazać jego zasadność za pomocą zaoferowanych na jego poparcie dowodów, a także wskazać przesłanki obniżenia kary (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2008r. ,

II CSK 421/07, Legalis 124532). W świetle treści przepisu art. 484 § 1 k.c. kara umowna należy się wierzycielowi w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niezależnie od tego, w jakiej wysokości doznał szkody na skutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Należy się ona więc bez względu na wysokość szkody, a więc wierzyciel, nawet jeżeli poniósł niewielki uszczerbek majątkowy związany z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, może żądać zapłaty kary umownej. Dłużnik zaś nie może zwolnić się z tego obowiązku, dowodząc, że wierzyciel żadnej szkody nie poniósł. Wystąpienie szkody oraz jej wielkość ma natomiast znaczenie

w przypadku miarkowania kary umownej (art. 484 § 2 k.c.) (por. wyrok Sądu Najwyższego

z dnia 20 marca 1968 r., II CR 419/67, Legalis 12999, wyrok tego Sądu z dnia 17 marca 2003r., III CKN 122/01, Legalis 64879, wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie, z dnia

5 października 2018 r., sygn. akt I Aga 214/18, Legalis 1855747). Pojęcie „rażące wygórowanie” kary umownej jest zwrotem niedookreślonym, którego zadaniem jest poprawa elastyczności prawa. Pozwala ono sądowi na ukształtowanie stosunku zobowiązaniowego

w drodze wyjątku od zasady pacta sunt servanda w wyznaczonych przez treść zwrotu granicach. Nie jest możliwe wskazanie jednego kryterium, które byłoby rozstrzygające przy ocenie, czy kara jest czy nie jest rażąco wygórowana. Miarkowanie kary umownej ma przeciwdziałać dużym dysproporcjom między wysokością zastrzeżonej kary, a godnym ochrony interesem wierzyciela, kara umowna, podobnie jak odszkodowanie, którego jest surogatem, nie może bowiem prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia uprawnionego. Stosując instytucję miarkowania, sąd powinien mieć na względzie podstawowe funkcje kary umownej, jakimi są funkcja stymulująca wykonanie zobowiązania, funkcja represyjna

w postaci sankcji za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy oraz funkcja kompensacyjna, polegająca na naprawieniu szkody, jeśli wierzyciel ją poniósł, bez konieczności precyzyjnego wyliczenia jej wysokości.

Wskazać nadto należy, że wysokość zastrzeżonej kary umownej nie musi pokrywać się z wysokością szkody. Nie można więc w ramach tzw. miarkowania żądać takiej redukcji kary, by pokrywała ona jedynie wysokość szkody poniesionej przez kontrahenta. Takie pojmowanie kary umownej i instytucji miarkowania doprowadziłoby bowiem do zaprzeczenia roli kary umownej jako sankcji cywilnoprawnej wobec nierzetelnego kontrahenta (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 czerwca 2001 r., I ACa 295/01, Legalis 54942). Dlatego przyjmuje się, że wprawdzie wysokość szkody stanowi istotne kryterium redukcji kary umownej, to nieuzasadnionym jest stwierdzenie, iż miarkowanie kary umownej powinno doprowadzić ją do wysokości odpowiadającej wysokości szkody (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2005 r., II CK 626/04, Legalis 88368). Oceny, czy kara w danym przypadku jest rażąco wygórowana w rozumieniu przepisu art. 484 § 2 k.c. należy dokonać w kontekście całokształtu okoliczności sprawy, a zatem uwzględniając nie tylko wysokość powstałej szkody w związku z niewykonaniem zobowiązania, ale przede wszystkim przedmiot umowy, okoliczności, na jakie kara umowna została zastrzeżona, cel tej kary, sposób jej ukształtowania, okoliczności, w jakich doszło do sytuacji uzasadniającej naliczenia kary, czy wagę i zakres nienależytego wykonania umowy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 19 października 2017 roku, V ACa 147/17, Legalis 1696421).

Skoro zatem zastrzeżona kara umowna ma zrekompensować wszelkie niedogodności, jakie dotyczą wierzyciela, a ich przyczyną jest niewykonanie lub nienależyte wykonanie świadczenia głównego, to winna zrekompensować wierzycielowi również wszelkie koszty kierowanej korespondencji i innych czynności związanych z umowami. Nadto kara ta ma pełnić również funkcje represyjne, a mianowicie ma skłonić najemcę do przyjmowania odpowiedzialności za wydanie wynajmującemu przedmiotu najmu. Umówiona stawka kary umownej – dwukrotność stawki najmu odpowiada typowej stawce kary umownej w umowach najmu, co wynika z doświadczenia zawodowego Sądu. Wynajmujący, będący z reguły właścicielem rzeczy, na skutek działania najemcy został pozbawiony możliwości używania swojej rzeczy, np. jej dalszego wynajęcia, doszło zatem do naruszenia jego prawa własności, co musi spotkać się z silną sankcją. W ocenie Sądu w sprawie nie zachodzą jakiegokolwiek podstawy do zmiarkowania naliczonej przez powoda kary umownej, której nie można ocenić ani jako wygórowanej, ani też uznać, że przyczyny opóźnienia nie wynikały z winy pozwanego. Pozwany poza podniesionym zarzutem nie przedstawia jakichkolwiek szczególnych okoliczności, które pozwalałyby uwzględnić podniesiony zarzut, np. faktycznego braku innych potencjalnych najemców. Z pewnością taką okolicznością nie jest również powołanie się na notoryjny fakt pandemii (...)19. Pandemia ta w mniejszym lub większym stopniu dotknęła wszystkich. Nie może jednak stanowić uniwersalnego wytrychu dla usprawiedliwiania niewywiązywania się z obowiązków umownych w sytuacji, gdy powoływana jest ogólnikowo. Pozwany musiałby wskazać, a następnie wykazać konkretne fakty ograniczające mu możliwość wydania powodowi przedmiotu najmu, a spowodowane pandemią (...)19, obiektywne i sprawdzalne. Pozwany jednak ciężącemu na nim ciężarze dowodu nie podołał, co czyni podniesiony zarzut nieprecyzyjnym i gołosłownym.

Analogicznie należy ocenić zarzut naruszenia przez powoda art. 5 k.c. „Zasady współżycia społecznego” w rozumieniu art. 5 k.c. są pojęciem pozostającym w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności danej sprawy i w takim całościowym ujęciu wyznaczają podstawy, granice i kierunki jej rozstrzygnięcia w wyjątkowych sytuacjach, które przepis ten ma na względzie. Dlatego do zastosowania tego przepisu konieczna jest ocena całokształtu szczególnych okoliczności danego rozpatrywanego wypadku w ścisłym powiązaniu nadużycia prawa z konkretnym stanem faktycznym. Z tej przyczyny w świetle art. 5 k.c., na podstawie zasad współżycia społecznego, nie można konstruować dyrektyw o charakterze ogólnym. Na treść zasad współżycia społecznego składają się elementy etyczne i socjologiczne, kształtowane przez oceny moralne i społeczne. Stosowanie tego przepisu jest uzasadnione zwłaszcza wówczas, gdy dochodzi do niezgodności funkcjonalnej i aksjologicznej pomiędzy obowiązującymi przepisami stworzonymi na miarę sytuacji typowych a konkretnym stanem faktycznym poddanym ocenie. Zwroty użyte w art. 5 k.c. w istocie nawiązują do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązujących w stosunkach cywilnoprawnych i lojalności wobec partnera oraz akceptowalnych i godnych ochrony reguł rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych (por. SN w postanowieniu z 28 maja 2019 r. sygn. akt II CSK 587/18, Legalis 1942530).

Pozwany ponownie nie sprecyzował swojego zarzutu, nie wskazał nawet zasady, którą w jego ocenie naruszył powód. Również Sąd nie dopatrywał się jakiegokolwiek naruszenia zasad współżycia społecznego w dochodzeniu przez powoda odpowiedzialności kontraktowej pozwanego i wiarygodności wynikających z umowy, na którą pozwany się zgodził i którą przez kilka lat wykonywał.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że żądanie pozwu jest słuszne co do zasady i w większości co do wysokości i zasądził od pozwanego w punkcie I wyroku należność główną, wraz z żądanymi odsetkami za opóźnienie oddalając przy tym jedynie żądanie odsetkowe w punkcie II wyroku w części co do odsetek od kwot 274,43 zł, 86,55 zł, 77,58 zł i 441,24 zł od żądanego dnia do dnia, po którym pozwany popadł w opóźnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 3 w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. przepis art. 98 §1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te, zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 3 k.p.c. i 99 k.p.c., składa się wynagrodzenie pełnomocnika, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego radcy prawnego, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Zgodnie zaś z art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznaczonej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu

W okolicznościach faktycznych sprawy powód uległ jedynie co do części żądania odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, a zatem co do nieznaczonej części swego żądania, co uzasadnia włożenie na pozwanego obowiązku zwrotu powodowi wszystkich kosztów procesu. Mając powyższe na uwadze Sąd w punkcie 3. wyroku zasądził od pozwanego na rzecz powoda tytułem kosztów procesu kwotę 4.871 złotych. Na kwotę tę składają się: 1.254 zł z tytułu opłaty sądowej od pozwu - art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych

(Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.), 3.600 zł z tytułu wynagrodzenia radcy prawnego – § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) oraz 17 złotych z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa - art. 1 ust. 1 pkt 2 oraz część IV załącznika ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2006 Nr 225 poz. 1635 z późn. zm.).

W świetle powyższych okoliczności orzeczono jak w sentencji wyroku.

Sędzia Grażyna Sienicka