

Sygn. akt XI GC 226/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 5 kwietnia 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy,
w składzie:

Przewodniczący: SSR Aleksandra Wójcik-Wojnowska

Protokolant: Przemysław Badurka

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2016 roku w Szczecinie na rozprawie

sprawy z powództwa Ł. U.

przeciwko J. M.

o zapłatę

i z powództwa wzajemnego J. M.

przeciwko Ł. U.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej J. M. na rzecz powódki Ł. U. kwotę 19715,49 zł (dziewiętnaście tysięcy siedemset piętnaście złotych czterdzieści dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami (od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie) liczonymi od kwot:

- 1861,61 zł od dnia 23 marca 2014 roku do dnia zapłaty
- 1861,61 zł od dnia 8 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty
- 3723,21 zł od dnia 23 kwietnia 2014 roku do dnia zapłaty
- 3723,21 zł od dnia 24 maja 2014 roku do dnia zapłaty
- 3723,21 zł od dnia 24 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty
- 3723,21 zł od dnia 23 lipca 2014 roku do dnia zapłaty
- 1099,43 zł od dnia 1 października 2014 roku do dnia zapłaty

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3429,00 zł (trzy tysiące czterysta dwadzieścia dziewięć złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. zasądza od pozwanej wzajemnej Ł. U. na rzecz powódki wzajemnej J. M. kwotę 528,90 zł (pięćset dwadzieścia osiem złotych, dziewięćdziesiąt groszy) z ustawowymi odsetkami (od dnia 1 stycznia 2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie) liczonymi od dnia 20 marca 2015 roku do dnia zapłaty;

V. oddała powództwo wzajemne w pozostałym zakresie;

VI. zasądza od pozwanej wzajemnej Ł. U. na rzecz powódki wzajemnej J. M. kwotę 164,96 zł (sto sześćdziesiąt cztery złote, dziewięćdziesiąt sześć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu z powództwa wzajemnego.

Sygn. akt XI GC 226/15

Sprawa rozpoznawana w postępowaniu zwykłym

UZASADNIENIE

Dnia 1 października 2014 roku powódka Ł. U. wniosła przeciwko pozwanej J. M. pozew o zapłatę kwoty 20.221,15 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od kwot częściowych oraz złożyła wniosek o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu swego żądania powódka wskazała, iż zawarła z pozwaną umowę, w ramach której wynajmowała pozwaną nieruchomość i z tego tytułu wystawiła pozwanej faktury VAT, których pozwana nie uregulowała. Nadto powódka dodała, że w związku z nieterminowym regulowaniem należności wystawiła notę odsetkową za zwłokę i obciążyła nią pozwaną.

Po wydaniu w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana wniosła skutecznie sprzeciw, żądając oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, iż w dniu 30 stycznia 2013 roku wypowiedziała umowę najmu. Podkreśliła, iż oświadczenie woli złożone w aneksie z dnia 16 marca 2014 roku, podpisane w dniu 26 marca 2014 roku zostało złożone pod wpływem groźby ze strony powódki – groźba polegała na zapowiedzi niewpuszczenia do przedmiotu najmu osób, które miały tam odbywać szkolenia, o ile pozwana nie zgodzi się na podpisanie aneksu. Taka sytuacja groziła pozwanej odpowiedzialnością odszkodowawczą. Pozwana uchyliła się od oświadczenia, złożonego pod wpływem groźby i uznała faktury wystawione za maj, czerwiec i lipiec za bezpodstawne.

Jednocześnie powództwem wzajemnym pozwana domagała się zasądzenia na jej rzecz kwoty 629 złotych wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty oraz złożyła wniosek o przyznanie kosztów procesu wg norm przepisanych. W uzasadnieniu powództwa wzajemnego pozwana wskazała, że strony zawarły w dniu 13 lutego 2013 roku kolejną umowę najmu. W ramach obu umów powódka wystawiła pozwanej zawyżone faktury VAT. Pozwana wskazała, że omyłkowo uiściła podwyższone opłaty za czynsz. Nadto pozwana dodała, że nie wyrażała zgody i nie podpisywała żadnych dokumentów stanowiących o podwyższeniu czynszu lub obciążeniu dodatkowymi opłatami za prąd.

W odpowiedzi powódka wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego, wskazała, że strony ustnie umówiły się na kwotę 150 zł netto miesięcznie za udostępnienie energii potrzebnej do dodatkowego oświetlenia i doliczenie jej do czynszu najmu. Odnosząc się do zarzutu zawyżenia opłat czynszowych powódka wskazała, iż z umów wynikało podwyższenie czynszu od stycznia kolejnego roku o wskaźnik inflacji.

Powódka zaprzeczyła też, jakoby wymusiła na pozwanej podpisanie aneksu do umowy z dnia 12 lutego 2013 roku.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Ł. U. zawarła z J. M. w dniu 12 lutego 2013 r. umowę najmu nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). Przedmiot najmu miał być wykorzystywany dla celów praktycznych szkoleń zawodowych. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z możliwością jej rozwiązania z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Opłata za najem wynosiła 3.000 zł netto miesięcznie, płatna w ciągu 10 pierwszych dni każdego miesiąca. Zgodnie z § 10 ww. umowy cena najmu nieruchomości podlegała zmianie w stosunku do kolejnego roku kalendarzowego o wskaźnik inflacji określony przez Główny Urząd Statystyczny. Z kolei z § 11 wynika, iż wszelkie zmiany dotyczące umowy z dnia 12 lutego 2013 r. wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Na placu manewrowym dla koparek została zamontowana dodatkowa lampa wymagająca dodatkowego poboru mocy. Chodziło o umożliwienie prowadzenia szkoleń także popołudniami w okresie od października do kwietnia. Powódka uzgodniła z D. C. i synem pozwanej, że do czynszu zostanie doliczona kwota 150 zł w miesiącach, wymagających korzystania z dodatkowego oświetlenia. Teren nieruchomości był ogrodzony, bramy wjazdowej pilnował stróż. Pozwana miała własne dorobione klucze i swobodny dostęp do nieruchomości. Nie zgłaszano żadnych utrudnień w dostępie do nieruchomości.

Dowód:

- umowa z dnia 12 lutego 2013 r., k. 12-13
- zeznania świadka A. U., k. 184
- zeznania świadka I. Ł., k. 184-185
- zeznania świadka J. B., k. 185
- zeznania powódki Ł. U., k. 271-273

W dniu 31 stycznia 2014 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. W wypowiedzeniu wskazano miesięczny okres wypowiedzenia, wskazano jednocześnie, że pomieszczenia zostaną zwolnione 15 marca 2014 r. Powódka zaakceptowała taką datę zakończenia umowy i rozpoczęła szukanie nowego najemcy.

Dowód:

- pismo z dnia 30 stycznia 2014 r., k. 13
- zeznania powódki Ł. U., k. 271-273

W dniu 13 lutego 2013 r. strony zawarły kolejną umowę najmu lokalu znajdującego się przy ul. (...) w S.. Czynsz najmu został ustalony w wysokości 1.500 zł netto miesięcznie. Zgodnie z treścią § 2 umowy stawka za czynsz najmu miała być waloryzowana jeden raz w roku kalendarzowym o wskaźnik inflacji określony przez Główny Urząd Statystyczny. Zmiany umowy miały być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowód:

- umowa z dnia 13 lutego 2013 r., k. 135-136

W dniu 19 marca 2014 r. pozwana, za pośrednictwem pracownicy, przesała mailowo powódce propozycję zawarcia aneksu do umowy pomieszczeń na ul. (...), który przedłużałby najem do końca kwietnia. Powódka miała już jednak najemcę na lokal, wobec czego nie chciała zgodzić się na to, by umowa z pozwaną obowiązywała tylko do końca kwietnia i podpisanie aneksu, anulującego wypowiedzenie pozwanej, uzależniła od zgody pozwanej na powrót do wszystkich warunków poprzedniej umowy, w tym 3 miesięcznego wypowiedzenia.

Strony podpisały aneks do umowy z dnia 12 lutego 2013 r., datowany na 16 marca 2014 r., przesłany mailowo pozwanej w dniu 26 marca 2014 r. Pozwana anulowała złożone w dniu 31 stycznia 2014 r. wypowiedzenie umowy najmu i oznajmiła, że w dalszym ciągu będzie korzystać z przedmiotu najmu na zasadach ustalonych w pierwotnej umowie z dnia 12 lutego 2013 r. Opłata za wynajem pozostała bez zmian.

Dowód:

- aneks z dnia 16 marca 2014 r., k. 14

- projekt aneksu k. 196
- wiadomości email, k. 103, 165
- zeznania A. G. w części k. 212
- zeznania powódki Ł. U., k. 271-273

W dniu 28 lutego 2013 r. pozwana zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę, której przedmiotem było zorganizowanie i przeprowadzenie co najmniej 24 szkoleń dla co najmniej 300 osób w ramach projektu „Zawodowe szkolenia dla mikro i małych firm branży budowlanej” współfinansowanego z środków UE. (...) miały być przeprowadzane w oparciu o programy i materiały szkoleniowe zatwierdzone przez Instytut (...). Umowa miała trwać do dnia 31 maja 2014 r. Pozwana miała zapewnić m.in. sale do przeprowadzenia szkoleń, poligon i maszyny oraz wyżywienie uczestników szkolenia. Za niedotrzymanie postanowień umowy przewidziano kary umowne.

W dniu 30 marca 2014 r. Instytut (...) centrum koordynacji szkolenia operatorów maszyn przeprowadził egzamin na placu manewrowym wynajmowanym przez pozwaną.

Na terenie przedmiotu najmu od dnia 24 kwietnia 2014 r. do dnia 26 kwietnia 2014 r. miało odbyć się szkolenie pn. „Ręczne urządzenia drogowe -zagęszczarki i ubijaki wibracyjne”.

Dowód:

- umowa z dnia 28 lutego 2013 z załącznikami k. 87-102
- protokół, k. 105-109
- harmonogram szkolenia, k. 110-112
- plan spotkań, k. 113
- zeznania świadka M. W., k. 218

Powódka w związku z zawartymi umowami wystawiła pozwanej:

- faktury Vat nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) opiewające na kwotę 3.000 zł netto (3.690 zł brutto), faktury zostały opłacone z opóźnieniem;
- faktury Vat nr: (...), (...), (...) opiewające na kwotę 3.027 zł netto (3.723,21 zł brutto);
- fakturę Vat nr (...) opiewającą na kwotę 3.000 zł netto za dzierżawę i 150 zł netto (184 zł brutto) opłaty za prąd, faktury zostały opłacone z opóźnieniem;
- fakturę Vat nr (...) opiewającą na kwotę 3.027 zł netto, 27 zł netto (33,21 zł brutto) za dzierżawę i 300 zł netto (369 zł brutto) za dwa miesiące opłaty za prąd;
- fakturę Vat nr (...) opiewającą na kwotę 3.027 zł netto za dzierżawę i 225 zł netto (276,75 zł brutto) opłaty za prąd;
- faktury Vat za dzierżawę nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) opiewające na kwotę 1.500 zł netto (1.845 zł brutto), faktury zostały opłacone z opóźnieniem;
- fakturę Vat nr (...) opiewającą na kwotę 1.513,50 zł netto (1.861,61 zł brutto) za dzierżawę i kwotę 75 zł netto (92,25 zł brutto) opłaty za prąd;

- fakturę Vat nr (...) opiewającą na kwotę 1.513,50 zł netto za dzierżawę;
- fakturę Vat nr (...) opiewającą na kwotę 1.513 zł netto za dzierżawę i kwotę 13,50 zł netto (16,61 zł brutto) za dzierżawę, faktura została opłacone z opóźnieniem.

Dowód:

- faktury Vat, k. 15-21, 23-47
- historia operacji k. 48-50

Pozwana opuściła przedmiot najmu przy ul. (...) z końcem kwietnia 2014 r.

Niesporne

Pismem z dnia 14 lipca 2014 r. pozwana poinformowała powódkę o odesłaniu niezaakceptowanych faktur i noty odsetkowej i zakwestionowała pogorszenie wynajmowanych pomieszczeń. Wskazała też, że podwyżka czynszu i doliczenie opłat za prąd są bezpodstawne. Pismem z dnia 6 sierpnia 2014 r. powódka wezwała pozwaną do zdania przedmiotu najmu przy ul. (...) i oddania kluczy do przedmiotowego lokalu. W odpowiedzi pozwana, pismem z dnia 12 sierpnia 2014 r., wskazała, że przedmiot najmu opuściła w dniu 26 kwietnia 2014 r. Klucze do przedmiotowego lokalu nie zostały oddane. Nie podpisano protokołu odbioru.

Dowód:

- pisma k. 114-117, 118, 119-122
- zeznania świadka A. U., k. 184
- zeznania świadka D. C., k. 263-264

Dnia 19 sierpnia 2014 r. powódka wystawiła pozwanej notę odsetkową na kwotę 1.803,66 zł, przewidującą następujące naliczenia:

- faktura Vat nr (...), od 2013-03-04 do 2013-03-25, dni zwłoki 15, kwota 3690, odsetki 19,71;
- faktura Vat nr (...), od 2013-03-04 do 2013-03-25, dni zwłoki 15, kwota (...), odsetki 9,86;
- faktura Vat nr (...), od 2013-04-03 do 2013-04-24, dni zwłoki 29, kwota (...),00, odsetki 19,06;
- faktura Vat nr (...), od 2013-04-03 do 2013-04-24, dni zwłoki 29, kwota 3690, odsetki 38,11;
- faktura Vat nr (...), od 2013-05-02 do 2013-05-23, dni zwłoki 34, kwota 3690, odsetki 44,68;
- faktura Vat nr (...), od 2013-05-02 do 2013-05-23, dni zwłoki 34, kwota (...), odsetki 22,34;
- faktura Vat nr (...), od 2013-06-03 do 2013-06-24, dni zwłoki 2, kwota 3690, odsetki 2,63;
- faktura Vat nr (...), od 2013-06-03 do 2013-06-24, dni zwłoki 2, kwota (...), odsetki 1,31;
- faktura Vat nr (...), od 2013-07-01 do 2013-07-22, dni zwłoki 70, kwota (...), odsetki 46,00;
- faktura Vat nr (...), od 2013-07-01 do 2013-07-22, dni zwłoki 70, kwota 3690, odsetki 92,00;
- faktura Vat nr (...), od 2013-08-01 do 2013-08-22, dni zwłoki 67, kwota 3690, odsetki 88,05;
- faktura Vat nr (...), od 2013-08-01 do 2013-08-22, dni zwłoki 67, kwota (...), odsetki 44,03;

- faktura Vat nr (...), od 2013-09-02 do 2013-09-23, dni zwłoki 99, kwota (...), odsetki 65,06;
- faktura Vat nr (...), od 2013-09-02 do 2013-09-23, dni zwłoki 99, kwota 3690, odsetki 130,11;
- faktura Vat nr (...), od 2013-10-01 do 2013-10-22, dni zwłoki 70, kwota (...), odsetki 46,00;
- faktura Vat nr (...), od 2013-10-01 do 2013-10-22, dni zwłoki 70, kwota 3690, odsetki 92,00;
- faktura Vat nr (...), od 2013-11-02 do 2013-11-23, dni zwłoki 38, kwota (...), odsetki 24,97;
- faktura Vat nr (...), od 2013-11-02 do 2013-11-23, dni zwłoki 38, kwota 3690, odsetki 49,94;
- faktura Vat nr (...), od 2013-12-05 do 2013-12-26, dni zwłoki 236, kwota 24,60, odsetki 106,28;
- faktura Vat nr (...), od 2013-12-05 do 2013-12-26, dni zwłoki 76, kwota (...), odsetki 49,94;
- faktura Vat nr (...), od 2014-01-02 do 2014-01-23, dni zwłoki 69, kwota 3690, odsetki 90,68;
- faktura Vat nr (...), od 2014-01-02 do 2014-01-23, dni zwłoki 69, kwota (...), odsetki 45,34;
- faktura Vat nr (...), od 2014-02-01 do 2014-02-22, dni zwłoki 39, kwota (...),42, odsetki 57,30;
- faktura Vat nr (...), od 2014-02-01 do 2014-02-22, dni zwłoki 39, kwota (...),21, odsetki 26,09;
- faktura Vat nr (...), od 2014-03-01 do 2014-03-22, dni zwłoki 150, kwota 1953,86, odsetki 104,38;
- faktura Vat nr (...), od 2014-03-31 do 2014-04-07, dni zwłoki 134, kwota (...),61, odsetki 88,85;
- faktura Vat nr (...), od 2014-04-01 do 2014-04-22, dni zwłoki 119, kwota (...),96, odsetki 169,53;
- faktura Vat nr (...), od 2014-05-02 do 2014-05-23, dni zwłoki 88, kwota (...),21, odsetki 116,69;
- faktura Vat nr (...), od 2014-06-02 do 2014-06-23, dni zwłoki 57, kwota (...),21, odsetki 75,59;
- faktura Vat nr (...), od 2014-07-01 do 2014-07-22, dni zwłoki 28, kwota (...),21, odsetki 37,13;

Dowód:

- nota odsetkowa, k. 22

W dniu 6 sierpnia 2014 r. pozwana została wezwana do zapłaty kwoty 7.723,17 zł. W dniu 25 września 2014 r. pozwana została ponownie wezwana do zapłaty kwoty 20.813,32 zł. W dniu 17 września 2014 r. kancelaria prawna wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 5.383,46 zł.

Dowód:

- wezwani do zapłaty k. 51-53, 123, 125

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo główne jest niemal w całości uzasadnione.

Strony łączyła umowa najmu. Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Art. 669 § 1 k.c. stanowi, że najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym.

Pozwana żądając oddalenia powództwa wskazała, że nie jest uzasadnione naliczanie czynszu od maja do lipca 2014 r., jako że najem rozwiązał się z końcem kwietnia. Aneks przedłużający umowę został podpisany pod wpływem groźby i pozwana uchyliła się od jego skutków.

Art. 87 k.c. stanowi, że kto złożył oświadczenie woli pod wpływem bezprawnej groźby drugiej strony lub osoby trzeciej, ten może uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia, jeżeli z okoliczności wynika, że mógł się obawiać, iż jemu samemu lub innej osobie grozi poważne niebezpieczeństwo osobiste lub majątkowe. Stosownie do 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. 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 (§ 2).

Biorąc pod uwagę datę aneksu (marzec 2014 r.) i datę sprzeciwu (styczeń 2015 r.) roczny termin należy uznać za zachowany. Nie można jednak przyjąć, że podpisanie aneksu nastąpiło pod wpływem bezprawnej groźby powódki.

Nie są wiarygodne zeznania pracowników pozwanej i samej pozwanej, jeśli idzie o rzekome groźby ze strony powódki. Przede wszystkim trzeba zwrócić uwagę, że zeznania J. M. pozostają w sprzeczności z dowodami pisemnymi. Jak wynika z wypowiedzenia, to pozwana określiła datę zakończenia umowy na 15 marca 2014 r. (wyraźnie wskazano w wypowiedzeniu, że z tym dniem pomieszczenia zostaną opuszczone). W zeznaniach zaś twierdzi, że umowa najmu miała zakończyć się 30.04.2014 r., zaś powódka znalazła sobie nowego najemcę i „zaczęły się przepychanki”. Tymczasem propozycja wydłużenia najmu wyszła od samej pozwanej, o czym świadczy mail z 19 marca 2014 r. W ocenie Sądu pozwana sama odpowiada za wywołaną sytuację – gdy oświadczyła, że chce zwolnić pomieszczenia w połowie marca, być może popełniła omyłkę, skoro jej pracownik zeznaje, że szkolenia miały trwać do końca kwietnia, niemniej jednak oświadczenie wypowiadające umowę nie budziło wątpliwości. Wprawdzie umowa przewidywała 3-miesięczny termin wypowiedzenia, jednak strony mogły zawsze w drodze porozumienia uzgodnić wcześniejsze zakończenie umowy. Jeśli więc pozwana oświadczyła, że chce zakończyć umowę (...).03, a powódka to zaakceptowała, to z tym dniem umowa wygasła. Jeśli więc pozwana zorientowała się, że po tej dacie ma jeszcze obowiązek prowadzić szkolenia, to nie może przerzucać na powódkę skutków swojego zaniedbania czy roztargnienia. Umowa wygasła, powódka miała prawo znaleźć nowego najemcę, a jednocześnie nie musiała godzić się na warunki, przedstawione jej przez pozwaną, skoro oznaczały one utratę owego najemcy przy uzyskaniu ze strony pozwanej czynszu tylko za półtora miesiąca. Negocjowanie warunków przedłużenia umowy, która już wygasła, w sposób najkorzystniejszy z punktu widzenia właściciela nieruchomości, nie może być uznane za groźbę bezprawną. Za groźbę taką nie może też być uznane oświadczenie, że pozwana czy też uczestnicy szkolenia nie zostaną wpuszczeni na teren nieruchomości po wygaśnięciu umowy, która upoważniałaby pozwaną do korzystania z tej nieruchomości. Pozwana sama swoim działaniem stworzyła sytuację, w której jej uprawnienie do korzystania z nieruchomości kończyło się w dniu 15.03.2014 r. Jeśli chciała z niej korzystać dalej i musiała w związku z tym zgodzić się na warunki powódki, to choć sytuacja ta może być uznana za przymusową w sensie potocznym, z pewnością nie wypełnia znamion groźby bezprawnej.

Bezprawność groźby (art. 87 k.c.) polega na sprzecznym z prawem działaniu groźącego lub wykorzystaniu działania formalnie zgodnego z prawem do osiągnięcia celu, dla którego prawo to nie przysługuje" (teza wyroku SN z dnia 19 marca 2002 r., I CKN 1134/99). Sąd Najwyższy nawiązuje do dość powszechnie przyjętego rozróżnienia na tzw. bezprawność środka i bezprawność celu. „Pierwsza występuje wówczas, gdy grozi się środkami, do użycia których nie miało się prawa, druga natomiast, gdy groźącemu służyło wprawdzie prawo, jednakże przyznane mu było w innym celu niż ten, w jakim z niego skorzystał (np. groźba doniesienia o popełnieniu przestępstwa przez zagrożonego celem zmuszenia go do złożenia oświadczenia woli określonej treści). Również w judykaturze przyjęto takie rozróżnienie, stwierdzając, że przez bezprawność groźby należy rozumieć przede wszystkim zachowanie się sprzeczne z prawem (ustawą lub zasadami współżycia społecznego), ale także zachowanie zgodne z prawem, które jednakże zmierza do wymuszenia oświadczenia woli"

Przenosząc powyższe na grunt badanej sprawy trzeba stwierdzić, że powódka miała prawo do decyzji, czy reaktywuje umowę z pozwaną, czy też nie i mogła to zrobić na dogodnych dla siebie warunkach. Oczywiście konsekwencją

nieprzedłużenia umowy była utrata prawa do korzystania z nieruchomości przez pozwaną. Zatem informacja o tym, że szkolący się nie zostaną wpuszczeni na teren nieruchomości, co do której pozwana nie miała już prawa korzystania, nie stanowi groźby bezprawnej.

Powyższa konstatacja prowadzi do wniosku, że nie zaistniały podstawy do uchylenia się przez pozwaną od skutków prawych oświadczenia – aneksu przedłużającego umowę na dotychczasowych warunkach. Umowa ta przewidywała 3-miesięczny termin wypowiedzenia, powódka jako wypowiedzenie potraktowała opuszczenie nieruchomości z końcem kwietnia (pозwana nie przedstawiła oświadczenia o wypowiedzeniu sprzed tej daty), zatem umowa zakończyła się w lipcu i powódka może żądać za cały ten okres czynszu.

Jeśli idzie o wysokość tego czynszu, to w obu umowach zawarto klauzulę waloryzacyjną, przewidującą podwyższenie czynszu o wskaźnik inflacji. Zgodnie z powszechnie dostępnymi komunikatami Prezesa GUS wskaźnik ten wyniósł 100,9%, zatem wyliczona przez powódkę podwyżka została ustalona prawidłowo (27 zł netto z jednej umowy i 13,50 zł netto z drugiej). Tam, gdzie w fakturach widnieje kwota wyższa (faktury za luty 2014 r.), wynika to z doliczenia do faktury za dany miesiąc podwyżki także za miesiąc poprzedni, jako że wskaźniki inflacji są publikowane z pewnym opóźnieniem.

Natomiast rację należy przyznać pozwanej, że powódka nie miała podstaw do doliczania opłaty za prąd do czynszu najmu. Przede wszystkim umowa zakładała formę pisemną pod rygorem nieważności dla jej zmian. Formy tej nie zachowano, zatem wszelkie ustalenia ustne pozbawione są skuteczności prawnej. Po drugie, fakt dokonania odpowiednich ustaleń wynika wyłącznie z zeznań Ł. U., która wskazała, że uzgodniła to z panem C. i panem M.. Jednocześnie jednak nie przedstawiono żadnego dowodu na to, że osoby te były upoważnione do dokonywania tego typu uzgodnień przez pozwaną.

Oznacza to, że niezasadnie do faktur doliczono kwoty po 150 zł netto poczynając od grudnia 2013 r.

Powódka dochodziła też skapitalizowanych odsetek. Zgodnie z art. 481 k.c. (w brzmieniu sprzed 1.01.2016 r.) 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 (§ 1). Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej niż stopa ustawowa, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy (§ 2). Opóźnienie w płatnościach powódka udowodniła, przedstawiając zestawienie transakcji, obejmujących wpłaty pozwanej na poczet poszczególnych faktur. Pozwana dowodu tego nie kwestionowała. Wobec tego co do zasady powódka miała prawo naliczyć odsetki ustawowe, a nota także została wystawiona w większości prawidłowo. Korekty dotyczyły odsetek od 2 faktur: nr (...) – w tym wypadku uzasadniony był zarzut nieuwzględnienia, że termin płatności przypadł w święto (25.12), zatem prawidłowo wyliczone odsetki to kwota 49,28 zł, a nie 49,94 zł; nr 122 – w tym wypadku podstawę naliczania odsetek winna stanowić kwota 3756,42 zł, a nie 4.125,42 zł (odjęto obciążenie za prąd), a kwota odsetek wynosi 52,18 zł. Łącznie suma odsetek to kwota 1099,43 zł. Faktury nieopłacone, a dochodzone w niniejszym postępowaniu to: faktura nr 1431 zł – z tej faktury powódka dochodziła 24,60 zł, jednak biorąc pod uwagę, że do tej faktury również doliczono opłatę za prąd, fakturę tę trzeba uznać za opłaconą w całości (i to z nadwyżką); faktura nr (...) – zawyżona o opłatę za prąd, prawidłowa wysokość to 1861,61 zł, faktura (...) na 1861,61 zł – wysokość prawidłowa, faktura (...) zawyżona o opłatę za prąd, prawidłowa wysokość to 3723,21 zł, pozostałe faktury (za okres maj – lipiec) na kwoty 3723,21 zł prawidłowe. Suma uzasadnionych roszczeń powódki to kwota 19.715,49 zł. O odsetkach od wskazanych wyżej kwot orzeczono na podstawie art. 481 k.c., od dnia następnego po terminie płatności faktur, oraz 482 k.c. w zakresie noty odsetkowej – od dnia wniesienia powództwa. W pozostałym zakresie powództwo główne podlegało oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu z pozwu głównego znajduje uzasadnienie w treści art. 98 i 100 k.p.c. Powódka uległa w bardzo niewielkiej części żądania, toteż przyznano jej całość kosztów procesu – opłatę od pozwu 1012 zł i wynagrodzenie pełnomocnika z opłatą skarbową (2417 zł, stosownie do § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych).

Częściowo uzasadnione okazało się powództwo wzajemne. Powódka wzajemna dochodziła roszczenia z tytułu nienależnego świadczenia, twierdząc, że nie dostrzegła zawyżenia przez pozwaną wzajemną opłat za najem i uregulowała faktury ponad kwoty wynikające z umowy. Odnosiła się więc do przypadku nienależnego świadczenia, gdzie źródłem bezpodstawnego wzbogacenia jest działanie, mające charakter spełnienia świadczenia na rzecz bezpodstawnie wzbogaconego podjęte w przekonaniu o istnieniu lub powstawaniu zobowiązania (por. T. Sokołowski, Komentarz do art. 410 Kodeksu cywilnego, Lex 2014). Podstawę prawną tak sformułowanego żądania stanowił więc art. 410 k.c., zgodnie z którym przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego (§ 1); Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia (§ 2). Nienależne świadczenie jest więc jedną z odmian bezpodstawnego wzbogacenia, jednakże w doktrynie przyjmuje się, że z uwagi na swoistość tej podstawy „niesłusznych” przesunięć majątkowych, o jej zaistnieniu można mówić przy spełnieniu odrębnych od bezpodstawnego wzbogacenia przesłanek, określanych osobno dla każdej z kondykcji (rodzajów nienależnego świadczenia) spośród wskazanych w art. 420 § 2 kc (por. Komentarz do Kodeksu cywilnego pod redakcją E. Gniewka, Legalis 2014).

Sama zasadność wystawiania przez Ł. U. faktur w określonej wysokości została omówiona powyżej, w części dotyczącej powództwa głównego. Skrótowo więc tylko przypomnieć należy, że za uzasadnione uznano podwyższenie opłat czynszowych o wskaźnik inflacji, a za nieuzasadnione – doliczenie opłat za prąd. Uregulowanie przez pozwaną faktur wskazanych w pozwie wzajemnym jest niesporne, nadto wynika z przedstawionego przez powódkę zestawienia transakcji. Wobec tego wyliczenie nadpłaty powódki wzajemnej przedstawia się następująco: faktura (...) została wystawiona na kwotę 3874,50 zł, powinna zostać wystawiona na 3690 zł. Faktura (...) została wystawiona na 4125,42 zł, powinna opiewać na 3756,42 zł. Suma z tych faktur powinna zamknąć się kwotą 7445,42 zł, pozwana zapłaciła na ich poczet 7999,92 zł, nadpłata wynosi 528,90. Pozostałe „nadpłaty” dotyczą podwyżki o wskaźnik inflacji i nie stanowią świadczenia nienależnego. Powództwo wzajemne w tym zakresie podlega więc oddaleniu. O odsetkach od wskazanej kwoty orzeczono stosownie do art. 481 i 455 k.c. – termin zwrotu świadczenia nienależnego wyznacza wezwanie wierzyciela, pozwana przed procesem takich wezwań nie kierowała, wobec tego rolę wezwania spełnia dopiero pozew wzajemny, ten zaś został doręczony powódce 19 marca 2015 r. Odsetki zasądzono więc od dnia następnego.

O kosztach procesu z powództwa wzajemnego orzeczono zgodnie z art. art. 98 i 100 k.p.c. Powódka wzajemna wygrała w 88%, jej koszty to opłata od pozwu - 32 zł i wynagrodzenie pełnomocnika (180 zł - § 6 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Koszty pozwanej wzajemnej to 180 zł wynagrodzenia pełnomocnika, a jej wygrana to 12%. Stosunkowe rozdzielenie tych kosztów oznacza, że powódce wzajemnej należy się kwota 164,96 zł.

ZARZĄDZENIE

- 1.(...)
2. (...)
3. (...)