

Sygnatura akt: XI GC 134/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 maja 2020 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, Wydział XI Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Mariusz Zawicki

Protokolant: Paulina Lebowska

po rozpoznaniu w dniu 28 maja 2020 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko (...). (...) (...) *w P.*

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 37.522,49 zł (trzydzieści siedem tysięcy pięćset dwadzieścia dwa złote, czterdzieści dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwot:

- 7326,20 zł od dnia 15 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty,

- 7284,61 zł od dnia 15 maja 2019 r. do dnia zapłaty,

- 7363,69 zł od dnia 15 czerwca 2019 r. do dnia zapłaty,

- 7335,08 zł od dnia 15 lipca 2019 r. do dnia zapłaty,

- 7355,83 zł od dnia 15 sierpnia 2019 r. do dnia zapłaty

oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 857,08 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

(...) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.494 (pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt: XI GC 122/20

Sprawa rozpoznana w postępowaniu zwykłym

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 października 2019 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła przeciwko (...). (...) (...) w P. o zapłatę kwoty 37522,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwot:

- 7326,20 zł od dnia 15 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty;
 - 7284,61 zł od dnia 15 maja 2019 r. do dnia zapłaty;
 - 7363,69 zł od dnia 15 czerwca 2019 r. do dnia zapłaty;
 - 7335,08 zł od dnia 15 lipca 2019 r. do dnia zapłaty;
 - 7355,83 zł od dnia 15 sierpnia 2019 r. do dnia zapłaty,
- oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty:
- 857,07 zł od dnia 3 października 2019 r. do dnia zapłaty
- nadto o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu, powódka wskazała, iż jako następca prawny (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. dochodzi od pozwanej należności tytułem czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych w związku z łączącą strony umową najmu lokalu położonego w (...) w K. przy ul. (...) o powierzchni 147,11 m^(...). Z tytułu umowy najmu, powódka wystawiła na rzecz pozwanej szereg faktur VAT na łączną kwotę 36 665,41 zł, których pozwana nie uregulowała mimo upływu terminów płatności oraz skierowanych wezwań do zapłaty.

Nakazem zapłaty z dnia 21 listopada 2019 r. Referendarz sądowy w (...) w S. orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W przepisany terminie, pozwana wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając nakaz w całości, wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła zarzut braku legitymacji czynnej powódki, wskazując, iż umowa najmu została zawarta z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością jako wynajmującym a następnie na mocy aneksu z dnia 14 listopada 2017 r. do umowy najmu po stronie wynajmującego wstąpiła spółka (...) (...) (...). Nadto na skutek podziału spółki (...) (...) (...) miało dojść do przejścia części majątku na spółkę, jednakże w załączniku nr (...) stanowiącym załącznik do planu podziału nie wskazano umowy łączącej pozwaną z powódką czy jej poprzednikami prawnymi. Nadto protokół zdawczo-odbiorczy przekazania lokalu z dnia 11 czerwca 2018 r. został podpisany przez osobę reprezentującą wynajmującego - (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. tj. pierwotną stronę umowy najmu.

Pozwana podniosła również zarzut niewykazania wymagalności roszczenia, wobec niewykazania przez powódkę faktu doręczenia pozwanej spornych faktur VAT. Finalnie pozwana zakwestionowała roszczenie co do wysokości, wskazując na niewykazanie wysokości naliczonych opłat eksploatacyjnych, kwestionując wiarygodność protokołów odczytu liczników, a także sposób wystawienia faktur VAT, jak i sposób ustalenia ich wysokości.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 11 sierpnia 2017 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jako wynajmujący zawarła z (...). (...) (...) w P. jako najemcą, umowę najmu lokalu użytkowego- pomieszczeń znajdujących się w (...) na IV piętrze nieruchomości o pow. ok. 1147,11 m^(...) oznaczonych na planie stanowiącym zał. nr (...) do umowy najmu. Przedmiot najmu miał zostać oddany najemcy do używania na czas określony w §20 tj. na okres 5 lat licząc od dnia przekazania lokalu, przy czym po upływie ww. okresu następowało automatyczne przedłużenie umowy najmu na kolejny okres 5 lat, chyba że wynajmujący lub najemca na 6 miesięcy przed zakończeniem okresu najmu złoży drugiej stronie oświadczenie w formie pisemnej o braku woli przedłużenia najmu. Pozwana zobowiązała się płacić wynajmującemu czynsz oraz inne opłaty wskazane w umowie, od dnia rozpoczęcia działalności, nie później jednak niż od dnia 1 września 2017 r. bez względu czy do tego czasu najemca rozpocznie działalność.

Wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy, przy czym termin mógł ulec przedłużeniu o 60 dni o czym wynajmujący miał powiadomić najemcę co najmniej 14 dni przed upływem pierwszego terminu. Pozwana zobowiązała się do rozpoczęcia działalności w przedmiocie najmu w terminie do 60 dni od daty przekazania przedmiotu najmu, pod warunkiem uzyskania wszystkich zgód wynajmującego (§3 umowy).

C. oraz bezpośrednie koszty eksploatacyjne płatne były od dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, nie później jednak niż od dnia 1 września 2017 r. przez okres najmu niezależnie o fakcie, czy najemca rzeczywiście korzystał z przedmiotu najmu.

Z tytułu używania przedmiotu najmu, najemca miał płacić wynajmującemu czynsz najmu, stanowiący kwotę czynszu od obrotu albo kwotę czynszu minimalnego, zależnie od tego która z tych kwot w odpowiednim okresie rozliczeniowym będzie wyższa. Czynsz minimalny wynosił miesięcznie 5000 zł powiększone o podatek VAT. Wysokość czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych podlegała corocznej waloryzacji za jeden metr kwadratowy powierzchni najmu, począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym miało miejsce rozpoczęcie działalności najemcy w lokalu. Waloryzacji dokonywano na podstawie rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez prezesa GUS. Czynsz, opłaty eksploatacyjne i inne należności podlegające waloryzacji było płatne w nowej wysokości z chwilą wystawienia przez wynajmującego faktury VAT z wyrównaniem za okres od pierwszego stycznia roku, w którym wynajmującemu przysługiwała waloryzacja zgodnie z umową.

Czynsz od obrotu stanowił 15% wpływów najemcy bez podatku VAT w miesięcznym okresie rozliczeniowym. Czynsz od obrotu naliczany był na podstawie raportu przygotowanego przez najemcę z wykorzystaniem formularza stanowiącego załącznik nr 7 do umowy oraz raportu miesięcznego sprzedaży opracowanego na podstawie raportów z kas fiskalnych lub innych dokumentów potwierdzających wpływy ze sprzedaży.

Płatność czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, następować miała na podstawie wystawianych przez najemcę faktur VAT, płatnych w terminie 14 dni od daty doręczenia ich na adres najemcy. Wynajmującemu przysługiwało prawo do zweryfikowania wpływów za wybrany dowolnie okres (§5).

Z tytułu najmu lokalu najemca miał płacić wynajmującemu opłaty eksploatacyjne składające się z bezpośrednich kosztów eksploatacyjnych oraz pośrednich kosztów eksploatacyjnych. (§6).

Bezpośrednimi kosztami eksploatacyjnymi były opłaty za media- energię elektryczną, ciepłą, gaz, wodę, odprowadzenie ścieków oraz linię telefoniczną. Opłaty za media z wyjątkiem opłat za energię elektryczną rozliczane były przez wynajmującego na według bieżących cen jakie najemca zobowiązany byłby zapłacić, gdyby uiszczał je bezpośrednio podmiot świadczącym usługi. Natomiast koszt energii elektrycznej ustalany był na podstawie wskazań podlicznika zainstalowanego na koszt najemcy na podstawie umów o dostawę energii elektrycznej.

Podstawą do rozliczenia kosztów bezpośrednich między wynajmującym a najemcą były faktur VAT z terminem płatności 14 dni od jej otrzymania przez najemcę, wystawianych miesięcznie po odczycie liczników. Faktury obejmować miały zestawienia bezpośrednich kosztów eksploatacyjnych sporządzonych w ujęciu rodzajowym i podmiotowym, ustalonym przez wynajmującego w sposób umożliwiający jednoznaczne zidentyfikowanie poszczególnych rodzajów kosztów (§7).

Pośrednimi kosztami eksploatacji były koszty bieżącego obciążenia nieruchomości o jej użytkowania oraz części wspólnych, przy czym ich rozliczenie zawarte miało być w czynszu (§8).

Czynsz od obrotu płatny był miesięcznie, z dołu w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury najemcy. Dotyczyło to również opłat eksploatacyjnych bezpośrednich i wszelkich innych płatności poza czynszem minimalnym, do których był zobowiązany najemca na podstawie umowy. Czynsz minimalny płatny był miesięcznie z góry w terminie 14 dni od dnia dostarczenia faktury najemcy. Płatności dokonywane miały bez na konto wynajmującego wskazane w fakturze VAT (§9).

Wynajmującemu przysługiwało prawo do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią (§21 ust. (...)).

Dowód:

- umowa najmu z dnia 11 sierpnia 2017 r. k. 28-38;
- wydruk KW nr (...). (...) k. 43-45;
- wydruk KRS (...) (...) k. 15-19;
- wydruk KRS pozwanej k. 130-132, 24-25;
- zeznania świadka D. K., karta 204 protokół płyta CD;
- zeznania świadka A. H., karta 204 protokół płyta CD;

Dnia 3 października 2017 r. (...) (...) (...) w S. zawarła z pozwaną aneks do umowy z dnia 28 sierpnia 2017 r. na mocy którego strony zmieniły termin od jakiego najemca zobowiązany był uiszczać wynajmującemu czynsz oraz bezpośrednie koszty eksploatacyjne z tytułu umowy najmu tj. zmieniając treść §5 usta. 1 w ten sposób, iż czynsz najmu płatny był od dnia rozpoczęcia działalności w lokalu przez okres najmu niezależnie, od faktu czy najemca rzeczywiście korzysta z przedmiotu najmu.

Dowód:

- aneks z dnia 3 października 2017 r. k. 39-40;
- zeznania świadka D. K., karta 204 protokół płyta CD;
- zeznania świadka A. H., karta 204 protokół płyta CD;

Dnia 14 listopada 2017 r. (...) (...) (...) w S. zawarła z pozwaną aneks do umowy z dnia 28 sierpnia 2017 r., na mocy którego ustalono nowy termin wydanie przedmiotu najmu tj. najpóźniej w terminie do dnia 12 marca 2018 r. z jednoczesnym poinformowaniem najemcy co najmniej na 7 dni przed tym terminem.

Dowód:

- aneks z dnia 14 listopada 2017 r. k. 41;

Dnia 24 listopada 2017 r. (...) spółki (...) (...) (...) w S. podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na plan podziału oraz treść zmian umowy spółki przejmującej, na podstawie której postanowiono dokonać na podstawie art. 528 i nast. k.s.h. podziału spółki (...) (...) (...) w S. stosownie do art. 529§1 pkt 4 k.s.h. tj. poprzez przeniesienie wyodrębnionej i samodzielnej części majątku spółki dzielonej ((...) (...) (...) w S.) na spółkę przejmującą działającą pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Podział został dokonany zgodnie z planem podziału sporządzonym przez zarząd spółki dzielonej oraz zarząd spółki przejmującej w dniu 28 września 2017 r. stanowiącego załącznik nr 1.

Dowód:

- protokół (...) (rep. (...)) k. 54-56;
- plan podziału k. 57-60;
- wykaz umów najmu k. 61-62;
- wydruk KRS powódki k. 21-22;

W 2018 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanej faktury VAT nr (...) na kwotę 3685,44 zł brutto oraz nr (...) na kwotę 7006,61 zł brutto, które zostały opłacone przez pozwaną przelewami.

Dowód:

- faktury VAT k. 153-154;
- potwierdzenie przelewów k. 155-156;

Dnia 11 czerwca 2018 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy na mocy którego wynajmujący (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. przekazała pozwanej lokal wraz z kompletem kluczy.

Dowód:

- protokół z dnia 11 czerwca 2018 r. k. 47;

Dnia 14 czerwca 2018 r. sporządzono notatkę o rozpoczęciu przez pozwaną działalności usługowej- Fabryka (...), wskazując stan licznika wody nr (...) - (...) m⁽³⁾ oraz stan licznika energii nr (...) - (...) (...) stan- (...), (...).

Dowód:

- notatka z dnia 14 czerwca 2018 r. k. 49;
- zeznania świadka D. K., karta 204 protokół płyta CD;
- zeznania świadka A. H., karta 204 protokół płyta CD;

Z tytułu łączącej strony umowy najmu, powódka wystawiła na rzecz pozwanej szereg faktur VAT:

- dnia 1 kwietnia 2019 r. fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 7326,20 zł tytułem: czynszu najmu za okres od 1 do 30 kwietnia 2019 r. w kwocie 6248,04 zł brutto, energii elektrycznej (40 KW moc zamówiona) w kwocie 944,64 zł brutto, energii elektrycznej za okres od 21 lutego do 23 marca 2019 r. w kwocie 131,91 zł brutto, zużycia wody za okres 21 lutego do 25 marca 2019 r. w kwocie 1,17 zł brutto oraz tytułem ścieków za tożsamy okres w kwocie 0,44 zł brutto, z terminem płatności do dnia 14 kwietnia 2019 r.;

- dnia 1 maja 2019 r. fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 7284,61 zł tytułem: czynszu najmu za okres od 1 do 31 maja 2019 r. w kwocie 6248,04 zł brutto, energii elektrycznej (40 KW moc zamówiona) w kwocie 944,64 zł brutto, energii elektrycznej za okres od 26 marca do 18 kwietnia 2019 r. w kwocie 90,76 zł brutto, zużycia wody za okres 26 marca do 18 kwietnia 2019 r. w kwocie 0,89 zł brutto oraz tytułem ścieków za tożsamy okres w kwocie 0,28 zł brutto, z terminem płatności do dnia 14 maja 2019 r.;

- dnia 1 czerwca 2019 r. fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 7363,69 zł tytułem: czynszu najmu za okres od 1 do 30 czerwca 2019 r. w kwocie 6248,04 zł brutto, energii elektrycznej (40 KW moc zamówiona) w kwocie 990,89 zł brutto, energii elektrycznej za okres od 24 kwietnia do 21 maja 2019 r. w kwocie 102,77 zł brutto, zużycia wody za okres 24 kwietnia do 21 maja 2019 r. w kwocie 16,75 zł brutto oraz tytułem ścieków za tożsamy okres w kwocie 5,24 zł brutto, z terminem płatności do dnia 14 czerwca 2019 r.;

- dnia 1 lipca 2019 r. fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 7335,08 zł tytułem: czynszu najmu za okres od 1 do 31 lipca 2019 r. w kwocie 6248,04 zł brutto, energii elektrycznej (40 KW moc zamówiona) w kwocie 990,89 zł brutto, energii elektrycznej za okres od 22 maja do 25 czerwca 2019 r. w kwocie 93,38 zł brutto, zużycia wody za okres 22 maja do 25 czerwca 2019 r. w kwocie (...),10 zł brutto oraz tytułem ścieków za tożsamy okres w kwocie 0,66 zł brutto, z terminem płatności do dnia 14 lipca 2019 r.;

- dnia sierpnia 2019 r. fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 7355,83 zł tytułem: czynszu najmu za okres od 1 do 31 sierpnia 2019 r. w kwocie 6248,04 zł brutto, energii elektrycznej (40 KW moc zamówiona) w kwocie 990,89 zł brutto, energii elektrycznej za okres od 26 czerwca do 23 lipca 2019 r. w kwocie 100,88 zł brutto, zużycia wody za okres 26 czerwca do 23 lipca 2019 r. w kwocie 12,20 zł brutto oraz tytułem ścieków za tożsamy okres w kwocie 3,81 zł brutto, z terminem płatności do dnia 14 sierpnia 2019 r.

Dowód:

- faktury VAT k. 64-68;
- protokoły spisania liczników k. 70, 72, 74, 76, 78;
- faktury dotyczące kosztów pośrednich k. 80, 82, 84, 86, 88;
- zestawienie nadanych przesyłek k. 166-170;
- zeznania świadka D. K., karta 204 protokół płyta CD;
- zeznania świadka A. H., karta 204 protokół płyta CD;

Pismem z dnia 10 maja 2019 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty łącznej kwoty 14 823,72 zł tytułem wystawionych faktur VAT nr (...) oraz faktur korygujących nr (...), (...), w terminie co dni.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 10 maja 2019 r. k. 90;
- dowód doręczenia k. 91;

Pismem z dnia 17 lipca 2019 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty łącznej kwoty 14 648,30 zł, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu tytułem faktur VAT nr (...).

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 17 lipca 2019 r. k. 93;
- dowód nadania i doręczenia k. 93-97;

Pismem z dnia 25 lipca 2019 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 7335,08 zł tytułem faktury VAT nr (...) w terminie 3 dni.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 25 lipca 2019 r. k. 99;
- dowód doręczenia k. 100;

Pismem z dnia 21 sierpnia 2019 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 7335,08 zł tytułem faktury VAT nr (...) w terminie 3 dni.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 21 sierpnia 2019 r. k. 102;
- dowód nadania i wydruk śledzenia przesyłki k. 103-104;

Dnia 22 października 2019 r. dokonano odczytu liczników w lokalu zajmowanym przez pozwaną.

Dowód:

- protokół odczytu z dnia 22 października 2019 r. k. 191;

Pismem z dnia (...) grudnia 2019 r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu w trybie natychmiastowym, wzywając do wydania lokalu w dniu 19 grudnia 2019 r. o godz. 11:00.

Dowód:

- pismo z dnia (...) grudnia 2019 r. k. 157-159;

- klauzula poświadczeniowa k. 160;

- dowód doręczenia k. 161;

- protokół odczytu liczników z dnia (...) grudnia 2019 r. k. 192;

Pismem z dnia 10 grudnia 2019 r. (...) spółka akcyjna w P. ustosunkowując się do pisma z dnia (...) grudnia 2019 r. wskazała, iż wobec otrzymania ww. pisma dopiero 6 grudnia 2019 r. nie jest w stanie w tak krótkim czasie opróżnić lokalu zajmowanego przez jej spółkę zależną - (...) (...), z rzeczy ruchomych i przygotować go do zdania we wskazanym przez powódkę terminie. Pozwana zaproponowała powódce termin wydania lokalu na dzień 24 stycznia 2020 r. jako urealnienie daty zwrotu przedmiotu najmu. Nadto pozwana wskazała na chęć polubownego rozstrzygnięcia sporu dotyczącego zaległych płatności, wskazując na toczące się postępowania sadowe oraz o zawezwanie do próby ugodowej, przy czym mimo wystąpienia z propozycją porozumienia, pozwana na dzień sporządzenia pisma nie otrzymała odpowiedzi.

Dowód:

- pismo z dnia 10 grudnia 2019 r. k. 162-163;

Dnia 15 stycznia 2020 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy, na mocy którego pozwana wydała powódce lokal użytkowy.

Dowód:

- protokół z dnia 15 stycznia 2020 r. k. 164-165;

Pomimo trwających rozmów oraz sporządzenia projektów porozumień dotyczących spłaty zobowiązań oraz cesji praw i obowiązków najemcy, strony nie doszły do porozumienia.

Dowód:

- korespondencja e-mail k. 171-172, 180;

- projekt porozumienia o cesji k. 173-179, 181-190;

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się w całości uzasadnione.

Okoliczności sprawy wynikają ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym przedłożonych dokumentów oraz zeznań świadków. Treść dokumentów oraz ich autentyczność nie zostały zakwestionowane przez strony procesu. Co więcej, pozostają one w zgodzie z zeznaniami świadków, których wiarygodność nie była

kwestionowana przez strony procesu. W ocenie Sądu zeznania te są wiarygodne, konsekwentne i spójne ze sobą. Zeznania świadków były zgodne z dokumentacją oraz potwierdzają zasadność naliczania opłat z tytułu mediów.

Powództwo, znajdujące swoje uzasadnienie w treści zawartej między stronami umowy najmu oraz art. 659 i nast. k.c.

W sprawie nie budziło wątpliwości, iż strony procesu były związane umową najmu zawartą na piśmie, której treść nie budziła wątpliwości i zastrzeżeń stron procesu. Nie było sporne i to, że powódka jest następcą prawnym wynajmującego, który podpisywał pierwotnie umowę najmu.

W sprzeciwie pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, kwestionując legitymację czynną powódki oraz podnosząc zarzut brakiem podstaw do żądania należności, niewykazania roszczenia dochodzonego pozwem. Pozwana zgłaszała wątpliwości wskazując, że powódka nie udowodniła, w jaki sposób zostały obliczone opłaty eksploatacyjne za energię, ścieki, wodę, tym bardziej, że powódka nie przedstawiła odpowiednich dokumentów źródłowych.

Z drugiej jednak strony, pozwana nie tylko nie kwestionowała samej umowy, ale wręcz przyznała, że jest związana umową najmu, wskazując przy tym, iż umowa najmu łączyła pozwaną ze spółką (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S., która jak wynika z przedłożonego materiału dowodowego przez powódkę, była jej poprzednikiem.

W ocenie Sądu zastrzeżenia pozwanej są niewiarygodne, nieuzasadnione i niewykazane. Warto podkreślić, że strona powodowa wykazała zasadność dochodzonych należności, a co istotne ustosunkowała się do zastrzeżeń zgłoszonych w sprzeciwie, co zostało uargumentowane szczegółowymi twierdzeniami popartymi nowymi dowodami, w tym tzw. dokumentami źródłowymi w postaci przedłożonych faktur VAT, które zostały przez pozwaną uregulowane, jak również oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu z podpisem notarialnie poświadczonym, a także protokołem zdawczo odbiorczym z dnia 15 stycznia 2020 r. z którego wynika, iż podmiotem przyjmującym wydany lokal jest powódka, jak również protokołami z odczytu liczników w zajmowanym przez pozwaną lokalu. Nadto powódka uwiarygodniła żądanie pozwu zeznaniami świadków, potwierdzającymi prawidłowość wyliczeń.

Strona pozwana nie tylko się nie ustosunkowała, lecz na rozprawie wręcz potwierdziła, że nikt ze strony pozwanej, nigdy nie weryfikował wyliczeń dokonywanych przez powódkę i nie zgłaszał żadnych reklamacji przed procesem. Oznaczać to może tylko to, iż owe zastrzeżenia mają wyłącznie na celu uniknięcie odpowiedzialności i wydłużenie postępowania.

Strona pozwana wszystko kwestionuje, choć wysokość tzw. czynszu podstawowego wynika wprost z treści umowy najmu i została prawidłowo oznaczona w fakturach VAT. Jeśli chodzi o inne opłaty, to i one zostały prawidłowo wyliczone i umieszczone w fakturach VAT. Z treści zeznań świadków wynikało, że najpierw sprawdzano liczniki celem ustalenia rzeczywistego zużycia. Co więcej, zeznania te uwiarygodniła złożony do akt sprawy dokument w postaci protokołu spisania liczników. Zupełnie irracjonalny jest argument pozwanej kwestionujący tego typu dokument oraz zeznania świadków opierając się na zarzucie, iż pomiar liczników nie był sprawdzony, czy też podany przez osobę uprawnioną do reprezentacji pozwanej. Trudno sobie wyobrazić, aby np. prezes pozwanej spółki podawał co miesiąc liczniki wody, energii. Nawet jeśli tak było w tym przypadku, to pozwana powinna tę okoliczność choćby uprawdopodobnić. Nic takiego się jednak nie stało.

Nadto, strona powodowa przedstawiła dokumenty świadczące o zużyciu energii elektrycznej, z których wynikają również odpowiedni współczynniki.

Wreszcie, strona pozwana przedstawiła inne faktury oraz potwierdzenia zapłaty, które świadczą o tym, iż pozwana wcześniej nie kwestionowała takiego sposobu dokonywania rozliczeń.

Z tych względów, powództwo podlegało uwzględnieniu całości.

Orzeczenie o odsetkach oparte jest o normę art. 481 k.c. i art. 4,6, 8 i 11 b ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych.

Dlatego orzeczono jak w wyroku

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajduje postawę prawną w art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w związku z art. 98 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na poniesione przez powódkę koszty złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika 3600 – zł, zgodnie z § (...) pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, opłata od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, opłata od pozwu w kwocie 1877 zł.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

(...). (...)

3. (...)