

Sygnatura akt VIII GC 160/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2013 roku

**Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy**

w składzie:

Przewodniczący: SSO Leon Miroszewski

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Emilia Marchewka

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2013 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości układowej z siedzibą w W.

przeciwko C. K.

z udziałem po stronie powodowej nadzorcy sądowego T. S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 21.628,61 (dwadzieścia jeden tysięcy sześćset dwadzieścia osiem 61/100) złotych z ustawowymi odsetkami od kwot: 3.927,18 złotych od dnia 26 czerwca 2010 roku, 218,45 złotych od dnia 29 czerwca 2010 roku, 3.927,18 złotych od dnia 27 lipca 2010 roku, 238,08 złotych od dnia 31 lipca 2010 roku 3.927,18 złotych od dnia 28 sierpnia 2010 roku, 251,33 od dnia 3 września 2010 roku 3.927,18 złotych od dnia 28 września 2010 roku, 226,15 złotych od dnia 1 października 2010 roku, 3.927,18 złotych od dnia 29 października 2010 roku, 220,56 złotych od dnia 3 listopada 2010 roku, 404,34 złotych od dnia 18 grudnia 2010 roku, 433,80 złotych od dnia 16 stycznia 2011 roku;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2.294,35 (dwa tysiące dwieście dziewięćdziesiąt cztery 35/100) złotych tytułem kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów w postępowaniu apelacyjnym.

Sygnatura akt VIII GC 160/13

## UZASADNIENIE

Powódka Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie w upadłości układowej) wniosła o zasądzenie od pozwanego C. K. kwoty 112.352,80 złotych z ustawowymi odsetkami od szczegółowo wymienionych kwot od dni wskazanych jako następujące po dniach wymagalności ich zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Roszczenie uzasadniała tym, że pozwany zaprzestał uiszczania opłat z tytułu najmu pomieszczeń warsztatowych (powódka określała pozwanego jako dzierżawcę) o łącznej powierzchni 170 m<sup>2</sup> wraz z przyległym placem o powierzchni 120 m<sup>2</sup>.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych. Zaprzeczył, że zaprzestał zapłaty z należności z tytułu najmu – jak

stwierdził: „wydzierżawionych powierzchni”, choć przyznał, że opłaty te mogły być realizowane z opóźnieniem. Podniósł, że prowadzi z powódką rozmowy ugodowe.

Na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2012 roku pełnomocnik powódki stwierdziła, że pozwany wydał lokal a w niniejszym procesie powódka dochodzi należności z tytułu najmu.

Wyrokiem z dnia 4 lipca 2012 roku, wydanym pod sygnaturą VIII GC 298/11, tutejszy Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 105.968 złotych z ustawowymi odsetkami od kwot: 218,45 złotych od 29 czerwca 2010 roku, 220,56 złotych od 3 listopada 2010 roku, 226,15 złotych od 1 października 2010 roku, 238,08 złotych od 31 lipca 2010 roku, 251,33 złotych od 3 września 2010 roku, 404,34 złotych od 18 grudnia 2010 roku, 603,90 złotych od 22 lipca 2010 roku, 1.220 złotych od 31 lipca 2010 roku, 2.196 złotych od 6 sierpnia 2010 roku, 3.927,18 złotych od 26 czerwca 2010 roku, 3.927,18 złotych od 27 lipca 2010 roku, 3.927,18 złotych od 28 sierpnia 2010 roku, 3.927,18 złotych od 28 września 2010 roku, 3.927,18 złotych od 29 października 2010 roku, 8.540 złotych od 31 lipca 2010 roku, 11.172,15 złotych od 17 lipca 2010 roku, 12.379,95 złotych od 24 czerwca 2010 roku, 30.798,90 złotych od 11 czerwca 2010 roku, 433,80 złotych od 16 stycznia 2011 roku, 3.219 złotych od 29 stycznia 2011 roku, 446,08 złotych od 22 lutego 2011 roku, 3.219 złotych od 27 marca 2011 roku, 300,05 złotych od 22 marca 2011 roku, 3.219 złotych od 27 lutego 2011 roku, 180,29 złotych od 23 kwietnia 2011 roku, 3.219 złotych od 29 kwietnia 2011 roku, 239,62 złotych od 24 maja 2011 roku, 3.219 złotych od 29 maja 2011 roku, 167,45 złotych od 20 czerwca 2011 roku; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8.462 złotych tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka oddała pozwanemu w najem pomieszczenia warsztatowe nr 2 i 3 w budynku byłej samochodowni o łącznej powierzchni 170 m<sup>2</sup> oraz plac przyległy do czoła budynku od strony zachodniej o powierzchni 120 m<sup>2</sup>, na podstawie umowy nr (...) z dnia 1 lutego 2005 roku. Na mocy §3 umowy pozwany zobowiązał się do uiszczania miesięcznego czynszu w wysokości 885 zł plus 22 % VAT, na podstawie otrzymanych faktur VAT do 10 dnia każdego miesiąca (4,50 zł za 1m<sup>2</sup> pomieszczeń warsztatowych, 1 zł za 1m<sup>2</sup> placu). W razie opóźnienia w opłacie czynszu najemca zobowiązał się do zapłaty odsetek ustawowych (§3 ust.6). Podjął się także sfinalizowania dostawy energii (§4). Umowa została zawarta na czas nieokreślony (§5), przy czym §8 umowy przewidywał warunki jej rozwiązania. W §8 ust. 2 pkt a) przewidziano prawo do natychmiastowego rozwiązania umowy przez wynajmującego w razie zalegania z należnym czynszem za okres dwóch miesięcy. W razie opóźnienia w zwrocie przedmiotu dzierżawy po jej zakończeniu pozwany zobowiązał się do zapłaty odszkodowania w wysokości „3-krotnego czynszu dzierżawy za czas bezumownego korzystania z przedmiotu dzierżawy, nie mniej jednak niż za okres jednego miesiąca”.

Umowa najmu była wielokrotnie aneksowana przez strony, przy czym zmianie podlegały głównie jej postanowienia dotyczące wysokości czynszu oraz przedmiotu najmu i jego powierzchni. Na mocy aneksu nr (...) do umowy najmu z dnia 23 kwietnia 2009 roku za przedmiot umowy z dnia 1 lutego 2005 roku uznano pomieszczenia warsztatowe nr 42/2 i 42/3 o powierzchni 190 m<sup>2</sup> oraz plac o powierzchni 1780 m<sup>2</sup>. Stawkę czynszu najmu za 1 m<sup>2</sup> pomieszczeń warsztatowych ustalono na 5,70 zł, zaś za 1 m<sup>2</sup> placu – 1.20 zł. Zgodnie z postanowieniami aneksu nr (...) z dnia 4 stycznia 2010 roku zmieniono oznaczenie wynajmującego na Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. Zakład (...) z siedzibą w S..

W związku z najmem nieruchomości powódki pozwanego obciążały również koszty zużycia energii elektrycznej. Z tego tytułu powódka wystawiła pozwanemu faktury: w dniu 18 czerwca 2010 roku – na 218,45 zł płatną do dnia 28 czerwca 2010 roku, w dniu 23 sierpnia 2010 roku – na 251,33 zł płatną do dnia 2 września 2010 roku, w dniu 20 września 2010 roku – na 226,15 zł płatną do dnia 30 września 2010 roku, w dniu 22 października 2010 roku – na 220,56 zł płatną do dnia 1 listopada 2010 roku, w dniu 30 listopada 2010 roku na kwotę 404,34 zł płatną do dnia 17 grudnia 2010 roku, w dniu 30 grudnia 2010 roku – na kwotę 433,80 zł płatną do dnia 15 stycznia 2011 roku, w dniu 31 stycznia 2011 roku – na kwotę 446,08 zł płatną do dnia 21 lutego 2011 roku, w dniu 28 lutego 2011 roku na kwotę 300,05 zł płatną do dnia 21 marca 2011 roku, w dniu 31 marca 2011 roku na kwotę 180,29 zł płatną do dnia 22 kwietnia 2011 roku, w dniu 29 kwietnia 2011 roku na kwotę 239,62 zł z terminem płatności oznaczonym na dzień 23 maja 2011 roku, w dniu 31 maja 2011 roku na kwotę 167,45 zł płatną do dnia 19 czerwca 2011 roku.

Z tytułu czynszu najmu za pomieszczenia warsztatowe oraz plac powódka wystawiła pozwanemu następujące faktury VAT: za czerwiec 2010 roku – 15 czerwca 2010r. na kwotę 3.927,18 zł, za lipiec 2010 roku – 16 lipca 2010 roku na kwotę 3.927,18 zł, za sierpień 2010 roku – 17 sierpnia 2010 roku na kwotę 3.927,18 zł, za wrzesień 2010 roku – 17 września 2010 r. na kwotę 3.927,18 zł, za październik 2010 roku – w dniu 18 października 2010r. na 3.927,18 zł, za styczeń 2011 roku – 18 stycznia 2011r. na kwotę 3.959,37 zł, za luty 2011r. – w dniu 16 lutego 2011 roku na 3.959,37 zł, za marzec 2011 roku – 16 marca 2011 roku na kwotę 3.959,37 zł, za kwiecień 2011 roku – z dnia 18 kwietnia 2011r. na 3.959,37 zł, za maj 2011r. – w dniu 18 maja 2011 roku na 3.959,37 zł. Termin płatności należności, wynikających z faktur upływał 10-go dnia po ich wystawieniu. Suma na nich wskazana stanowiła iloczyn stawki czynszu za 1m<sup>2</sup> oraz powierzchni (190m<sup>2</sup> × 5,70 zł i 1780m<sup>2</sup> × 1,20 zł). Nadto za bezumowne korzystanie z placu o powierzchni 400m<sup>2</sup> przez okres 4 miesięcy - od 1 czerwca 2010 roku do 30 września 2010 roku powódka obciążyła pozwanego kwotą po 585,60 zł za każdy miesiąc. Sumy te wskazano w fakturach wystawionych w dniach: 30 czerwca 2010r., 30 lipca 2010r., 31 sierpnia 2010r. i 30 września 2010r.

Pismem z dnia 29 października 2010 roku powódka zwróciła się do pozwanego o uregulowanie zobowiązań. Następnie zaś powołując się na zapis §8 umowy dzierżawy rozwiązała umowę w trybie natychmiastowym w dniu 30 grudnia 2010 roku. Powyższe skutkowało wezwaniem pozwanego do zapłaty kwoty 87.781,33 zł tytułem faktur VAT, wystawionych w okresie od maja do października 2011 roku. Powyższa kwota odzwierciedlała stan zadłużenia pozwanego na dzień 30 listopada 2010 roku; na koniec grudnia 2010 roku wynosiła ona 88.215,13 zł.

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty z dnia 5 stycznia 2011 roku pozwany w piśmie z dnia 21 stycznia 2011 roku wskazał, że z uwagi na przewlekłą chorobę nie prowadzi działalności gospodarczej. Zaproponował dokonanie rozliczenia z powódką poprzez przeniesienie na jej rzecz własności przesiewnika P. C. 400. W celu dokonania kompensaty zobowiązań pozwanego z tytułu czynszu najmu oraz zakupu materiałów sypkich, powódka dokonała oględzin urządzenia i zwróciła się do Centrali o zgodę na jego zakup. Termin zakupu został przesunięty i ostatecznie do niego nie doszło.

Powódka sporządziła również dwie noty odsetkowe, obejmujące odsetki za zwłokę w zapłacie przez pozwanego należności wynikających z wystawionych przez powódkę faktur. Sporządzona w dniu 16 kwietnia 2010 roku nota dotyczyła 21 faktur wystawionych w okresie od marca 2009 roku do stycznia 2010 roku i opiewała na kwotę 340,55 zł. Kolejna nota odsetkowa z dnia 18 kwietnia 2011 roku na kwotę 1.968,31 zł powoływała się na 11 faktur, wystawionych w kwietniu, maju, listopadzie i grudniu 2010 roku.

Wysokość zadłużenia pozwanego na dzień 28 lutego 2011 roku powódka określiła na 96.880 zł, zaś na dzień 31 maja 2011 roku – na 111.313,78 zł. Pismem z dnia 1 lipca 2011 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 112.352,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu nieopłaconych należności dzierżawnych i opłat mediów, wynikających z umowy (...) w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

W dniu 31 stycznia 2012 roku pozwany za pośrednictwem pełnomocnika zdał pomieszczenia i plac, będące przedmiotem umowy najmu. Do tego momentu powódka nie miała dostępu do pomieszczeń, były one zamknięte. Nadto do maja 2012 roku na placu znajdowały się należące do pozwanego ładowarka i naczepa.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w znacznej części. Stwierdził, że żądanie powódki w części dotyczącej zapłaty zaległego czynszu znajduje oparcie w art. 659 § 1 k.c., wedle którego 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. W umowie najmu nie przewidziano pobierania pożytków, stąd, mimo nazwy nadanej umowie przez strony, brak było podstaw do zakwalifikowania jej jako umowy dzierżawy. Sąd pokreślił, że pozwany nie kwestionował faktu zawarcia umowy, jej treści oraz czasu obowiązywania związanego ze skutecznością rozwiązania umowy przez powódkę. Tym samym należało przyjąć, że do momentu jej rozwiązania, to jest do 30 grudnia 2010 roku pozwany był zobowiązany do regulowania należności wynikających z umowy. Niezasadność żądania pozwany uzasadniał tym, że uregulował należności wobec powódki, jednak tego nie wykazał. W szczególności

dowód z zeznań świadka M. S., wskazany obok przesłuchania pozwanego jako wyłączne dowody na okoliczność dokonania rozliczenia się pozwanego z długu, nie pozwolił na potwierdzenie twierdzeń pozwanego, bowiem M. S. dysponowała ograniczoną wiedzą co do wzajemnych rozliczeń stron, przy czym miała świadomość istnienia zadłużenia pozwanego wobec powódki, nie znając jednak jego wysokości. Nadto Sąd uznał, że również z pozostałego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynikało, że pozwany uregulował należności z tytułu czynszu dzierżawnego za 2010 rok. Z pisma pozwanego z dnia 21 stycznia 2011r., protokołu i pisma powódki z dnia 4 lutego 2011 roku wynikała jedynie wola dokonania rozliczenia pomiędzy stronami, zaś nie sposób stwierdzić, że faktycznie do niego doszło.

W związku z powyższym Sąd uwzględnił żądanie powódki w analizowanym zakresie co do kwoty 19.635,90 zł, to jest całości czynszu za okres od czerwca do października 2010 roku ( $5 \times 3.927,18$  zł). Pozwany nie podważał wysokości czynszu, którym został obciążony na mocy faktur wystawionych przez powódkę w analizowanym zakresie. Nadto wysokość ta jest prawidłowa w kontekście treści umowy dzierżawy oraz aneksu nr (...) i stanowi iloczyn przyjętej przez strony stawki i najmowanej powierzchni.

Zaakceptował również Sąd Okręgowy zasadność żądania powódki w zakresie kosztów zużycia przez pozwanego energii elektrycznej. Na powyższą okoliczność powódka przedstawiła faktury dotyczące kosztów zużycia energii za 2010 i 2011 roku, a należności z nich wynikające wliczyła do kwoty należności głównej dochodzonej pozwem. Pozwany nie odniósł się w żaden sposób również do powyższej okoliczności, nie kwestionował aby był zobowiązany do ponoszenia kosztów energii elektrycznej za pośrednictwem powódki. Nadto, również te należności umieszczane były w zestawieniu zaległości sporządzanym przez powódkę (k. 69-70, 73-74) i nie ma podstaw do przyjęcia, aby pozwany kiedykolwiek je kwestionował. Tym bardziej, że w piśmie z dnia 21 stycznia 2011 roku wyraził wolę spłaty zadłużenia, nie wnosząc zastrzeżeń co do tytułu zadłużenia. Następnie, wzywając pozwanego do zapłaty pismem z dnia 1 lipca 2011 roku powódka wskazała na opłaty w zakresie zużycia mediów, a pozwany nie podważył powstania zaległości z tego tytułu.

Oprócz tych należności Sąd Okręgowy uwzględnił także żądanie powódki w zakresie ceny za zakup kruszywa przez pozwanego, uznając, że powódka sprzedaż wykazała fakturami, ceny sprzedaży uwzględniła w zestawieniach salda (k. 69-70). Stwierdzenie o istnieniu zaległości finansowych pozwanego z tytułu zakupów materiałów sypkich znalazło się przy tym w protokole z dnia 4 lutego 2011 roku, podpisanym przez przedstawiciela pozwanego. Ponadto w toku postępowania pozwany nie kwestionował, aby dokonywał jakichkolwiek zakupów, pomimo że powódka przedstawiła w tym zakresie faktury oraz dalszą dokumentację. Pozwany nie zdołał zatem skutecznie zakwestionować roszczenia powódki w analizowanym zakresie, nie podjął kroków w tym kierunku. Mając to na względzie, jak również treść faktur, protokołu, zestawienia salda, Sąd uznał fakt zawarcia umowy sprzedaży przez strony za przyznany przez pozwanego.

Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że brak jest podstaw do obciążenia pozwanego kwotą 340,55 zł z tytułu noty odsetkowej z 2010 roku oraz należnościami za bezumowne korzystanie z placu w 2010 roku. Odnośnie pierwszej ze wskazanych pozycji zauważyć trzeba, że nie znalazła się ona w zestawieniu salda na dzień 28 lutego 2011 roku (k. 69-70); podstawy naliczenia odsetek nie wynikają przy tym z dokumentów źródłowych. Brak zatem uzasadnienia dla uwzględnienia żądania w tym zakresie, skoro powódka ograniczyła się do jego wskazania bez analizy jego podstawy oraz wysokości.

Jako przyczynę nieuwzględnienia żądania w zakresie opłat za bezumowne korzystanie z placu w okresie od czerwca do września 2010 roku Sąd wskazał fakt, że zgodnie z twierdzeniami powódki do rozwiązania umowy dzierżawy doszło z dniem 30 grudnia 2010 roku. Już samo obciążanie pozwanego opłatą za bezumowne korzystanie z placu w okresie obowiązywania umowy przesądza o niezasadności powództwa w tej części. Dodatkowo podkreślił, że powódka nie twierdziła, że pozwany w okresie od czerwca do września 2010 roku korzystał z takiego placu lub jego części, które nie były przedmiotem umowy dzierżawy z dnia 1 lutego 2005 roku. W tym kontekście uznał, że nie ma podstaw do przyjęcia, że w analizowanym przedziale czasowym pozwany użytkował obszar placu większy niż 1780 m<sup>2</sup> (jak w aneksie nr (...) – k. 53).

Wprawdzie pozwany nie odniósł się w odpowiedzi na pozew do roszczenia o skapitalizowane odsetki, jak również o bezumowne korzystanie z placu w 2010 r., jednakże w tym przypadku jego biernej postawy Sąd nie uznał za uzasadniającej akceptacji stanowiska powódki, bowiem przyjęcie pewnych faktów za przyznane następuje – zgodnie z art. 230 kpc - w oparciu o wyniki całej rozprawy. Zauważył Sąd, że według żądania pozwu należność pozwanego na dzień 31 grudnia 2010 roku wyniosła 90.788,66 zł (przy czym ostatnia pozycja to kwota 340,55 zł wynikająca z noty odsetkowej z dnia 16 kwietnia 2010 roku). Tymczasem z pisma i protokołu z dnia 4 lutego 2011 roku (k. 63-64) wynika, że na ten dzień zaległość pozwanego była niższa (88.215,13 zł). Skoro zatem kwota roszczenia powódki na dzień 31.12.2010 r. z uwzględnieniem wymienionych dwóch roszczeń przewyższała kwotę, wskazywaną w korespondencji przedprocesowej przez samą powódkę to brak było zdaniem Sądu podstaw do akceptacji stanowiska powódki.

Z tego względu podaną na wstępie kwota (90.788,66 zł) Sąd pomniejszył o 340,55 zł i 2.342,40 zł (4×585,60 zł) .

Sąd uwzględnił również żądanie powódki w zakresie opłaty za bezumowne korzystanie przez pozwanego z przedmiotu dzierżawy w 2011 roku. Jako podstawę prawną żądania powódki w tym zakresie wskazał art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Powołane przepisy jako jeden z obowiązków samoistnego posiadacza w złej wierze wskazują wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Wobec faktu, że pozwany został powiadomiony o rozwiązaniu umowy dzierżawy z dniem 30 grudnia 2010 roku, nie budził wątpliwości Sądu fakt, że po tym dniu korzystał z placu i pomieszczeń mając świadomość braku tytułu prawnego do władania rzeczą. Szczególnie istotne zdaniem Sądu było to, że w odpowiedzi na pozew pozwany nie kwestionował faktu korzystania z przedmiotu dzierżawy po upływie okresu jej obowiązywania, jak i zmiany zakresu korzystania po tym czasie. W toku postępowania podniesiono jedynie zarzut, że po rozwiązaniu umowy najmu pozwany korzystał jedynie z części pomieszczeń w celu przechowania swoich rzeczy i faktycznie nie prowadził działalności gospodarczej. Zauważył jednak Sąd, że z niezaprzeczonych twierdzeń powódki wynika, że wynajmowane pomieszczenia były zamykane, zabezpieczone przed dostępem powódki i innych osób. Na placu zaś znajdowały się maszyny należące do pozwanego, fakt ich usunięcia dopiero w 2012 roku potwierdziła świadek M. S.. W kontekście twierdzeń powódki, zeznań świadka i braku inicjatywy dowodowej strony pozwanej Sąd uznał, że pozwany korzystał z całego przedmiotu dzierżawy. Powódka wywodziła, że pozwany zdał przedmiot dzierżawy 31 stycznia 2012 roku, a pozwany nie zdołał skutecznie przeciwstawić się temu twierdzeniu. Przy tak sformułowanej obronie, to na nim zaś spoczywał obowiązek wykazania, że używał tylko części przedmiotu najmu. Bierność pozwanego w tym zakresie uniemożliwiła zaaprobowanie jego stanowiska, a w konsekwencji nakazywała przyjąć za prawdziwe twierdzenia powódki.

Z tego względu za zasadne uznał Sąd przyjęcie, że po rozwiązaniu umowy C. K. korzystał z pomieszczeń warsztatowych i placu w sposób i w zakresie, jaki wynikał z umowy z dnia 1 lutego 2005 roku oraz jej aneksów.

Odnośnie wysokości wynagrodzenia Sąd Okręgowy powołał się na pogląd doktrynalny, że składa się na nie wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby rzecz oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego (np. najmu, dzierżawy). Z uwagi na powyższe za zasadne uznał odniesienie się do wysokości obowiązującej ostatnio pozwanego stawki czynszu dzierżawnego, co też uczyniła powódka wystawiając faktury w 2011 roku. Podkreślił też, że same strony w umowie przewidziały w takiej sytuacji obowiązek pozwanego zapłaty trzykrotności miesięcznego czynszu.

Sąd Okręgowy zauważył, że roszczenia uzupełniające wynikające z art. 224 i 225 k.c. mają na celu pokrycie strat poniesionych przez właściciela w okresie, kiedy był on pozbawiony władztwa nad rzeczą. Niekiedy klasyfikuje je się jako roszczenia odszkodowawcze, a zatem nie związane ze sprzedażą towarów czy świadczeniem usług. Z tego względu nie ma podstaw, aby kwota wynagrodzenia obciążająca posiadacza (pozwanego) zawierała w sobie podatek VAT. Kwota ta winna zostać obliczona w oparciu o stawki przewidziane w umowie stron, które to zgodnie z aneksem nr (...) do umowy dzierżawy (k. 53) wynosiły 5,70 za dzierżawę 1m<sup>2</sup> pomieszczeń warsztatowych i 1,20 w odniesieniu do 1m<sup>2</sup> placu. Przy przyjęciu, że pozwany użytkował pomieszczenia o powierzchni 190 m<sup>2</sup> i plac o powierzchni 1780 m<sup>2</sup>, wynagrodzenie to wynieść powinno 3.219 zł. Taka też kwota netto wskazana została na fakturach: z dnia 18 stycznia 2011 roku (k. 91), 16 lutego 2011 roku (k. 79), 16 marca 2011 roku (k. 92), 18 kwietnia 2011 roku (k. 93) i 18 maja

2011 roku (k. 77). Skoro zaś wedle treści pozwu powódka dochodziła wynagrodzenia za pięć miesięcy, powołując się na podane faktury, za zasadne Sąd uznał przyznanie jej z tego tytułu kwoty 16.095 zł (5×3.219 zł).

Dodatkowo za podlegającą zasądzeniu na rzecz powódki Sąd uznał kwotę 1.767,29 zł z tytułu kosztów zużycia przez pozwanego energii elektrycznej w 2011 roku. Zasądzona kwota 88.105,71 zł zawierała w sobie analizowane koszty jedynie za 2010 roku, zaś pięć refaktur, wystawionych przez powódkę w okresie od 31 stycznia do 31 maja 2011 roku opiewa łącznie na kwotę 1.767,29 zł.

Łącznie zatem za podlegającą zasądzeniu na rzecz powódki Sąd uznał kwotę 105.968 zł (suma kwot: 88.105,71 zł, 1.767,29 zł i 16.095 zł).

Jako podstawą rozstrzygnięcia w zakresie odsetek Sąd wskazał art. 481 § 1 k.c. Zauważył, że należności pozwanego zostały stwierdzone fakturami, w których wskazany został termin płatności. Odsetki należały się powódce od poszczególnych kwot składających się na należność główną od dnia następnego po wyznaczonych w fakturach terminach, zgodnie z treścią pozwu. Modyfikacji uległa jedynie data początkowa naliczania odsetek od kwoty 220,56 zł, a to z uwagi na fakt że wyznaczony w fakturze (k.81) termin płatności przypada na dzień ustawowo wolny od pracy.

W punkcie II Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie, to jest co do kwoty 340,55 zł wynikającej z noty odsetkowej z 2010 roku wraz z odsetkami; 2.342,40 zł tytułem opłat za bezumowne korzystanie z placu wraz z odsetkami oraz 3.701,85 zł tytułem kwoty podatku VAT naliczonego w fakturach za wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez pozwanego w okresie od stycznia do maja 2011 roku.

Rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu oparto o art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Ponieważ w świetle tej regulacji sąd może włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania, a powódka uległa pozwanemu co do kwoty stanowiącej około 6% wartości przedmiotu sporu, za zasadne uznał obciążenie pozwanego kosztami postępowania w 94%. Do kosztów poniesionych przez powódkę zaliczył: 5.618 zł tytułem opłaty od pozwu (k. 112, 144), 3.600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (ustalone na podstawie §6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu - Dz. U. 2002 rok, Nr 163, poz.1349 ze zm.) oraz 14,76 zł tytułem uzyskania notarialnego poświadczenia pełnomocnictwa (k. 137). Pozwany poniósł zaś koszty w wysokości 3.617 zł, na które składa się 3.600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (ustalone na podstawie ustalone na podstawie §6 pkt 6 w zw. z § 2 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz. U. Nr 163, poz.1348 ze zm.) i 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (k. 153). W toku niniejszego postępowania strony poniosły zatem łącznie koszty w wysokości 12.849,76 zł, zatem pozwany winien ponieść koszty stanowiące 94% tej kwoty – 12.078,77 zł. Wobec wydatkowania dotychczas kwoty 3.617 zł winien on zatem zwrócić powódce kwotę 8.462 zł.

W apelacji od powyższego wyroku pozwany wniósł o jego zmianę i oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku. Zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że pozwany nie regulował terminowo należności wynikających z umowy najmu z dnia 1 lutego 2005 roku, w tym opłat eksploatacyjnych, oraz nie regulował należności z tytułu zakupu u powódki kruszywa budowlanego, w sytuacji gdy przedmiotowe należności były regulowane przez pozwanego, a powódka nie wykazała istnienia opóźnień; naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegającym na odmówieniu wiarygodności zebranemu materiałowi dowodowemu, to jest zeznaniom świadka M. S., która wskazywała na regulowanie przez pozwanego czynszu najmu z tytułu umowy zawartej z powódką. W uzasadnieniu apelacji odniosła się też do sprawy dochodzonych przez powódkę należności z tytułu opłat eksploatacyjnych twierdząc, że ich określenie ma charakter wyłącznie szacunkowy i nie obrazuje rzeczywistego zużycia energii elektrycznej w nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2012 roku Sąd Apelacyjny w Szczecinie uchylił wyrok tutejszego Sądu z dnia 4 lipca 2012 roku i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Sąd Apelacyjny stwierdził, że w niniejszej sprawie nie było możliwe wydanie orzeczenia reformatoryjnego z uwagi na nierozpoznanie przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy. Również uzasadnienie zaskarżonego wyroku, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie czyniło zadość wymogom określonym w art. 328 § 2 k.p.c., zgodnie z którym uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a więc ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie pozwala na odtworzenie toku rozumowania Sądu Okręgowego, prowadzącego do wydania kwestionowanego rozstrzygnięcia, a w szczególności nie zawiera ustalenia, co stanowiło przedmiot żądania strony powodowej. To sprawia, jak stwierdził Sąd Apelacyjny, że zaskarżone orzeczenie nie poddawało się kontroli instancyjnej, bowiem z treści uzasadnienia sądu pierwszej instancji nie wynika, czy sąd ten wyrokował co do przedmiotu, który był objęty żądaniem powódki, czy też zakres ten przekroczył.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy należy zbadać podstawę faktyczną powództwa oraz odnosząc się do istotny sprawy ocenić całość zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego przez pryzmat zasadności roszczenia w aspekcie właściwych przepisów prawa materialnego. Należy dokonać kwalifikacji przedstawionego pod osąd roszczenia powódki i wziąć pod rozwagę wszystkie przepisy prawne, które powinny być zastosowane w rozważanym przypadku. Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że powódka nie podała podstawy prawnej dochodzonej należności za energię elektryczną toteż należy dokonać interpretacji żądania obejmującego koszty energii elektrycznej w świetle § 4 umowy z dnia 1 lutego 2005 roku. Należy też zwrócić na to, że w protokole z dnia 4 lutego 2011 roku wskazano, że uczestniczył przedstawiciel firmy C.K. Transport, podczas gdy na protokole widnieje pieczętka i podpis samego pozwanego.

#### **Po przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania,**

na rozprawie w dniu 8 sierpnia 2013 roku pełnomocnik pozwanego oświadczył, że nie jest w stanie kategorycznie stwierdzić czy pozwany podpisał protokół z dnia 4 lutego 2011 roku odnoszący się do zaległości finansowych wynoszących 88.215,13 złotych brutto według stanu na dzień 31 grudnia 2010 roku, dotyczących opłat na podstawie umowy dzierżawy z dnia 1 lutego 2005 roku i zakupu materiałów sypkich.

Powódka nie stawiała się na rozprawę w dniu 8 sierpnia 2013 roku mimo prawidłowego zawiadomienia, nie przedstawiła też żadnych nowych oświadczeń w sprawie podstawy faktycznej powództwa, a w szczególności, roszczeń z jakiego tytułu dochodzi.

#### **Ustalenia faktyczne, ponad wymienione w uzasadnieniu wyroku z dnia 4 lipca 2012 roku.**

W zakresie postanowień umowy pomiędzy stronami z dnia 1 lutego 2005 roku, nr (...) - (...) aneksem nr (...) z dnia 1 sierpnia 2005 roku dokonano zmiany § 4 umowy z dnia 1 lutego 2005 roku, zgodnie z którą pozwany, jako najemca, miał wykonać przyłączy energetyczne i instalację elektryczną wewnętrzną wraz zamontowaniem licznika a powódka miała dokonać włączenia energii elektrycznej do obiektu. Wprowadzono też punkty 2 i 3 do tego paragrafu, w których postanowiono, że odczyty energii elektrycznej będą dokonywane ostatniego dnia każdego miesiąca a koszty zużytej energii comiesięcznie będą doliczone do czynszu za miesiąc następny jako refaktura faktycznie poniesionych kosztów.

#### **Dowód: aneks nr (...) z dnia 1 08 2005 do umowy z dnia 1 02 2005 (k. 43).**

Aneksem nr (...) z dnia 3 sierpnia 2009 roku do umowy nr (...) zmieniono § 3 pkt 3 i 4 umowy w ten sposób, że postanowiono, iż faktury będą wystawiane pierwszego dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, a powódka jest zobowiązana wpłacać czynsz łącznie z podatkiem VAT na podstawie otrzymanych faktur do dnia 15 każdego miesiąca z góry.

***Dowód: aneks nr (...) z dnia 3 08 2009 do umowy z dnia 1 02 2005 (k. 54).***

Po powstaniu zaległości, między innymi w zakresie należności związanych z najmem, których wyrównania od pozwanego domagała się powódka, i prośbą pozwanego o przyjęcie przez powódkę na własność, w rozliczeniu długu, przesiewnika mobilnego trzyfrakcyjnego o wartości rynkowej wynoszącej około 125.000 złotych, w dniu 4 lutego 2011 roku sporządzono protokół dotyczący sposobu uregulowania przez pozwanego wobec powódki kwoty 88.215,13 złotych brutto. Wskazano w nim uczestniczące osoby, przy czym ze strony pozwanego wskazano A. K.. Ustalono, że cena urządzenia proponowanego przez pozwanego na poczet jego długu wobec powódki wynosi 73.000 złotych netto. Na protokole tym zamieszczono pieczętkę pozwanego, jako prowadzącego transport ciężarowy, na której zamieszczony został podpis obejmujący nazwisko pozwanego, podobny do podpisu na innych dokumentach sprawy podpisanych przez pozwanego.

***Dowód: protokół z dnia 4 lutego 2011 (k. 64).***

**Ocena dowodów.**

Zgodnie z wytycznymi Sądu Apelacyjnego w Szczecinie w uzasadnieniu wyroku uchylającego poprzedni wyrok tutejszego Sądu i przekazującego sprawę do ponownego rozpoznania należało dokonać ustalenia podstawy faktycznej powództwa i odnosząc się do istoty sprawy ocenić całość zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Zważywszy na powyższe należy stwierdzić, że w zakresie podstawy faktycznej obejmującej należności wskazane przez powódkę z tytułu umowy najmu zawartej pomiędzy stronami, istotne znaczenie dla ustalenia wysokości tych należności, zarówno w części obejmującej czynsz, jak w zakresie ponoszenia kosztów zużycia energii elektrycznej, miały, po pierwsze: treść umowy z dnia 1 lutego 2005 roku nr (...) - (...), po drugie: kolejne aneksy do tej umowy, dotyczące stawek czynszu, ale też powierzchni najmowanych pomieszczeń i placu, a poza tym obowiązku ponoszenia kosztów energii elektrycznej i zasad ich ustalania (aneks nr (...) – k. 43), terminów płatności (aneks nr (...) – k. 54); po trzecie: faktury czynszowe i faktury obejmujące koszty energii elektrycznej zużytej przez pozwanego; po czwarte wezwania do zapłaty, noty odsetkowe, dokumenty rachunkowe zawierające zestawienia należności.

Pozwany tych dokumentów nie kwestionował, ani w zakresie ich autentyczności, jako pochodzących od powódki, a przy tym doręczonych pozwanemu, zwłaszcza w części obejmującej wezwania, korespondencję, noty, ani w zakresie prawdziwości ich treści, a w szczególności prawidłowości wskazania należności obciążających pozwanego co do ich wysokości i tytułu, to zaś, biorąc pod uwagę wynik całej sprawy, pozwala uznać fakty wynikające z tych dokumentów, a w szczególności co do tytułu i wysokości należności, za przyznane (art. 230 k.p.c.). Należy zwrócić uwagę, że w odpowiedzi na pozew pozwany jedynie zaprzeczył, że zaprzestał spłacania należności, natomiast nie kwestionował wysokości kwot wynikających z faktur. Twierdził ponadto, że prowadzi z powódką rozmowy ugodowe. W korespondencji pomiędzy stronami, poprzedzającej proces, pozwany przyznał istnienie długu, zaś przyznanie to dotyczy wszystkich tych spośród wskazanych przez powódkę należności, które obejmują okres najmu.

Dowodzi tego również protokół z dnia 4 lutego 2011 roku (k. 64). Wprawdzie w jego treści pozwany nie został wymieniony jako uczestnik uzgodnień, a jako reprezentujący go wskazany został A. K., jednak podpis na pieczętce oznaczającej działalność gospodarczą pozwanego jest znacząco podobny do podpisów pozwanego na pismach pochodzących od niego i zawiera nazwisko pozwanego. Pełnomocnik pozwanego nie potrafił wytłumaczyć wskazanej rozbieżności (k. 305), natomiast wolno sądzić, że pozwany zaakceptował uzgodnienia w sprawie zaspokojenia długu wobec powódki własnoręcznie podpisując zawierający je protokół. Stanowi on więc kolejny, a więc nie jedyny, dowód, że pozwany nie kwestionował wysokości należności obejmujących okres najmu, wskazanych przez powódkę jako niezapłacone.

Na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2012 roku pozwany podniósł, że rozliczył się z czynszu najmu z powódką (k. 168), co chciał wykazać dowodem z zeznań swojej siostry M. S., nie przedstawił natomiast jakiegokolwiek dowodu wpłaty, bądź pokwitowania. Świadek M. S. zeznała, że nic nie wie na temat uregulowania należności z tytułu czynszu (k. 174).



Wskazała na wcześniejsze rozliczenia należności pozwanego wobec powódki świadczeniem pracy przez pozwanego, natomiast nie podała żadnych szczegółów, z których wynikałoby o jakie należności chodzi i kiedy miało nastąpić ich zaspokojenie pracą pozwanego.

### **Ocena prawna.**

Sąd Apelacyjny w Szczecinie, uchylając wyrok tutejszego Sądu z dnia 4 lipca 2012 roku wskazał, że podstawową kwestią jest ustalenie przedmiotu żądania pozwu, co obejmuje wyjaśnienie podstawy faktycznej powództwa. Po wyznaczeniu rozprawy strona powodowa, jak też interwenient w osobie jej nadzorcy sądowego, nie przedstawili żadnych nowych oświadczeń w tym zakresie, nie uczestniczyli też w rozprawie. W związku z powyższym należy oprzeć się na dotychczasowych oświadczeniach powódki, przede wszystkim w pozwie, a nadto podczas rozprawy w dniu 18 kwietnia 2012 roku. Trzeba przy tym pamiętać, że w tych czynnościach procesowych powódka była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika procesowego.

W pozwie powódka powołała się na umowę dzierżawy zawartą z pozwanym, która w rzeczywistości okazała się umową najmu, co być może strona powodowa uznawała, skoro w kolejnych zdaniach uzasadnienia pozwu użyła pojęcia „opłaty z tytułu najmu”. Dalej w uzasadnieniu pozwu powołano wezwanie pozwanego do uregulowania zaległości „z tytułu umowy dzierżawy” i wskazano, że ponieważ pozwany nie uregulował ciążącego na nim zobowiązania powódka jest zmuszona wystąpić na drogę postępowania sądowego. Trzeba stwierdzić, że zamiennie określanie umowy pomiędzy stronami jako dzierżawy bądź najmu (zresztą przez pełnomocników obu stron) nie powoduje komplikacji w ustaleniu podstawy faktycznej powództwa, natomiast istnieje potrzeba odniesienia się do objęcia roszczeniem kwot obejmujących okres następujący po rozwiązaniu przez powódkę umowy najmu z pozwanym.

Podczas rozprawy w dniu 18 kwietnia 2012 roku pełnomocnik powódki oświadczyła, że podtrzymuje powództwo wskazując, że pozwany ostatecznie wydał lokal, niesporne zaś jest, że należność dotyczy bezumownego korzystania. Następnie sprostowała, że „w tym procesie powód dochodzi należności z tytułu najmu” (k. 168).

W dalszej części rozprawy w dniu 18 kwietnia 2012 roku pełnomocnik powódki wносиła o przesłuchanie pozwanego celem ustalenia czy pozwany korzystał z placu i pomieszczeń aż do czasu ich zdania, co nastąpiło po ponad roku od rozwiązania umowy najmu. Nie zmieniła jednak swojego wskazania tytułu dochodzonej należności.

Biorąc pod uwagę powyższe, a przy tym zważywszy na to, że przedstawione oświadczenia zostały złożone przez zawodowego pełnomocnika powódki, należy uznać, że przedmiotem żądania pozwu są należności wynikające z umowy najmu pomiędzy stronami, a więc począwszy od określonej w najstarszej z powołanych przez powódkę faktur obejmujących te należności, skończywszy na najpóźniejszej fakturze dotyczącej okresu poprzedzającego rozwiązanie umowy przez powódkę, co nastąpiło w dniu 30 grudnia 2010 roku (zgodnie z niekwestionowanym przez pozwanego twierdzeniem powódki o jedno. Nie ma podstaw by niejasności wynikających z objęcia roszczeniem również należności związanych z użytkowaniem najmowanych powierzchni przez pozwanego już po ustaniu najmu interpretować jako objęcie ich podstawą faktyczną żądania. Zacytowane wyżej oświadczenie pełnomocnika powódki podczas rozprawy w dniu 18 kwietnia 2012 roku wyraźnie wskazuje na powołanie się na stosunek prawny w postaci umowy najmu i z tym związane żądanie pozwu.

Trzeba dodać, że od zawodowego pełnomocnika procesowego wolno oczekiwać precyzyjnego wskazania przedmiotu żądania i wyjaśnienia podstawy faktycznej jego dochodzenia, sąd zaś nie jest powołany do rozszerzającego interpretowania treści tego przytoczenia. Skoro więc pełnomocnik powódki oświadczył na rozprawie, że dochodzi należności z tytułu najmu (co zresztą koresponduje z pisemnym uzasadnieniem pozwu), to nie można do tych należności zaliczać innych wierzytelności wynikających z dowodów przedstawionych przez powódkę.

Nie są więc objęte podstawą faktyczną powództwa należności związane z bezumownym korzystaniem z powierzchni będących wcześniej przedmiotem najmu (określone w fakturach dołączonych do pozwu jako „dzierżawa pomieszczenia warsztatowego, dzierżawa placu, refaktura kosztów zużycia energii elektrycznej), a więc korzystaniem po ustaniu najmu. Sprostowanie przez pełnomocnika powódki na rozprawie w dniu 18 kwietnia 2012 roku, że nie

te należności, tylko należności z tytułu najmu, są przedmiotem dochodzenia w niniejszym procesie, musi czynić niedopuszczalnym orzekanie na temat należności obejmujących okres bezumownego korzystania przez pozwanego z tych samych powierzchni, bowiem sprzeciwiałoby się to zakazowi wynikającemu z art. 321 k.p.c.

Jeszcze bardziej jest to widoczne, a przez to oczywiste, w zakresie faktur obejmujących ceny sprzedaży kruszywa wydanego pozwanemu przez powódkę. Trzeba zauważyć, że te należności stanowią przeważającą część dochodzonej kwoty.

Przechodząc do rozstrzygnięcia co do żądania pozwu w zakresie wskazanej wyżej, w oparciu o oświadczenia powódki, podstawy faktycznej powództwa, trzeba najpierw zauważyć, że uchylenie wyroku tutejszego Sądu z dnia 4 lipca 2012 roku nastąpiło na skutek apelacji pozwanego. W związku z powyższym nie można uznać, że uchylając ten wyrok Sąd Apelacyjny objął uchyleniem również punkt II tego wyroku, a więc oddalenie powództwa. Sprzeciwiałoby się to zasadzie wynikającej z art. 384 k.p.c.

To oznacza, że wyrok z dnia 4 lipca 2012 roku w części oddalającej powództwo uzyskał walor prawomocności. Nie jest więc możliwe ponowne rozstrzygnięcie w zakresie tych roszczeń, których tutejszy Sąd w powołanym wyroku nie uwzględnił (będących przedmiotem oddalenia powództwa). Są to roszczenia obejmujące kwoty: 340,55 złotych wynikającej z noty odsetkowej z 2010 roku wraz z odsetkami, 2.342,40 złotych tytułem opłat za bezumowne korzystanie z placu wraz z odsetkami oraz 3.701,85 złotych tytułem podatku VAT naliczonego w fakturach za wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez pozwanego w okresie od stycznia do maja 2011 roku.

W zakresie podstawy faktycznej powództwa o należnościach pozwanego wobec powódki z tytułu czynszu najmu stanowią faktury: za czerwiec 2010 roku z dnia 15 czerwca 2010 roku na kwotę 3.927,18 złotych (k. 86), za lipiec 2010 roku z dnia 16 lipca 2010 roku na kwotę 3.927,18 złotych (k. 87), za sierpień 2010 roku z dnia 17 sierpnia 2010 roku na kwotę 3.927,18 złotych (k. 89), za wrzesień 2010 roku z dnia 17 września 2010 roku na kwotę 3.927,18 złotych (k. 84) i za październik 2010 roku z dnia 18 października 2010 roku na 3.927,18 złotych (k. 82). Jak już była mowa, pozwany nie kwestionował kwot z tych faktur, nadto ich wysokość odpowiada treści umowy stron z dnia 1 lutego 2005 roku oraz aneksu nr (...) i stanowi iloczyn przyjętej przez strony stawki i najmowanej powierzchni. Suma kwot z tych faktur wynosi 19.635,90 złotych. Obowiązek zapłaty czynszu jest podstawowym świadczeniem najemcy (art. 659 § 1 k.c.). Pozwany, o czym już była mowa, nie spełnił tego świadczenia w zakresie kwot wynikających z wymienionych wyżej faktur.

Pod użytym przez powódkę pojęciem „opłaty z tytułu najmu” należy rozumieć nie tylko czynsz najmu, ale i świadczenia dodatkowe (art. 670 k.c.). Do tych świadczeń zaliczają się, o ile są ustalone w umowie, między innymi należności za korzystanie z energii elektrycznej. Umowa stron nr (...) - (...) z dnia 1 lutego 2005 roku w § 4 przewidywała, że pozwany zobowiązuje się do sfinalizowania dostawy energii z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zakład (...) w S. w terminie do dnia 28 lutego 2005 roku i przedstawić ma powódcie kserokopię umowy. § 4 umowy został zmieniony aneksem nr (...) z dnia 1 sierpnia 2005 roku. Z treści postanowień zmienionego § 4 należy wnioskować, że pozwanego obowiązywało dokonywanie na rzecz powódki zapłaty za zużytą energię, co miesiąc, na podstawie odczytów zużycia energii dokonywanych ostatniego dnia każdego miesiąca (k. 43). Wprawdzie w tej regulacji wskazano, że koszty zużytej energii będą doliczane do czynszu dzierżawy za miesiąc następny jako refaktura faktycznie poniesionych kosztów, jednakże rozliczanie tych kosztów osobnymi fakturami (będącymi refakturami konkretnie wskazanych faktur wystawionych powódcie przez dostawcę energii), jak to czyniła powódka, nie dyskwalifikuje jej roszczenia z tego tytułu. Uregulowanie w sprawie sposobu ewidencjonowania należności na dokumentach rozliczeniowych jakimi są faktury, jako mające charakter techniczny, nie może być uznane za przedmiotowo istotne w zakresie stosunku prawnego wiążącego strony. Wskazanie o sposobie wystawiania rachunków za zużytą energię może jedynie wpływać na termin wymagalności tych należności. Ponieważ kwoty z tego tytułu miały być doliczane do kwot czynszu, to termin ich zapłaty określa zmienione aneksem nr 13 postanowienie § 3 umowy z dnia 1 lutego 2005 roku. Zgodnie z jego treścią termin zapłaty kwot z faktur czynszowych upływał z dniem 15-go każdego miesiąca (k. 54).

Okresu najmu dotyczą następujące faktury za zużyty energią elektryczną: z dnia 18 czerwca 2010 roku na kwotę 218,45 złotych (k. 95), z dnia 20 lipca 2010 roku na kwotę 238,08 złotych (k. 106), z dnia 23 sierpnia 2010 roku na kwotę 251,33 złotych (k. 105), z dnia 20 września 2010 roku na kwotę 226,15 złotych (k. 100), z dnia 22 października 2010 roku na kwotę 220,56 złotych (k. 81), z dnia 30 listopada 2010 roku na kwotę 404,34 złotych (k. 80), z dnia 30 grudnia 2010 roku na kwotę 433,80 złotych (k. 99). Suma tych kwot wynosi 1.992,71 złotych.

Tym samym łącznie z tytułu czynszu najmu oraz z tytułu kosztów zużycia energii elektrycznej należało zasądzić kwotę 21.628,61 złotych (suma kwot 19.635,90 złotych i 1.992,71 złotych). Odsetki od poszczególnych należności należało zasądzić od dni następujących po dniach wymagalności poszczególnych kwot wskazanych w fakturach, z wyjątkiem odsetek od kwoty 220,56 złotych, której termin wymagalności przypadał na dzień ustawowo wolny od pracy (w tym przypadku należało zastosować normę art. 115 k.c.). Te terminy przekraczały dzień wynikający z § 3 umowy stron, zmienionej w tym zakresie aneksem nr (...), toteż nie były przedwczesne.

W pozostałej części należało powództwo oddalić, przy czym nie dlatego, że nie istnieją należności wskazane przez powódkę (ustalenie tego leżało poza zakresem rozpoznania i rozstrzygnięcia), tylko – jak już była mowa – wobec nieobjęcia ich podstawą faktyczną powództwa.

Powódka wygrała proces w około 19 procentach. Zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c., orzekając o kosztach należało stosunkowo rozdzielić koszty procesu pomiędzy stronami. Powódka poniosła następujące koszty: 5.618,00 złotych tytułem opłaty sądowej od pozwu, 3.600,00 złotych tytułem wynagrodzenia radcowskiego za pierwszą instancję oraz 1.800,00 złotych za instancję apelacyjną, ustalone na podstawie § 6 pkt 6 i art. § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (do kosztów celowych w rozumieniu art. 98 § 1 k.p.c. nie można zaliczyć kosztów uzyskania notarialnego potwierdzenia pełnomocnictwa dla osoby, która bezpośrednio udzieliła pełnomocnictwa procesowego radcy prawnemu). 19% tych kosztów to kwota 2.093,42 złotych. Pozwany poniósł wyłącznie koszty związane z udziałem zawodowego pełnomocnika (3.617,00 złotych za postępowanie pierwszoinstancyjne i 1.800,00 złotych za postępowanie apelacyjne). 81% tych kosztów to kwota 4.387,77 złotych. Różnica tych kwot, w wysokości 2.294,35 złotych została zasądzona od powódki na rzecz pozwanego.