

## UZASADNIENIE

Powódka I. M. wniosła o zasądzenie od (...) spółki z o. o. w K. kwoty 95.603,76 zł z odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot i dat szczegółowo w pozwie wskazanych oraz kwoty 2063,35 zł i 1040,52 zł tytułem rekompensat za koszty odzyskiwania należności za każdy z wystawionych pozwanej dokumentów księgowych, a nadto o zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazała, że strony łączyła umowa najmu lokalu na czas określony, pozwana wypowiedziała tę umowę bez uzasadnionych przyczyn, tj. z powołaniem się na wady, które wg powódki nie wystąpiły. Wobec tego wypowiedzenie nie było skuteczne, a pozwana winna uregulować czynsz i należności eksploatacyjne za okres od grudnia 2018 r. do maja 2019 r. zgodnie z umową stron.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, wskazując, iż wypowiedzenie dokonane w listopadzie 2018 r. było uzasadnione i skuteczne, gdyż wady wyłączały korzystanie z przedmiotu umowy w sposób zgodny z jej treścią i wolą stron.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 8.06.2017 r. powódka jako wynajmujący i pozwana jako najemca zawarły umowę najmu lokalu nr „30” na czas oznaczony 5 lat. Koszty funkcjonowania i eksploatacji lokalu, w tym koszty napraw, konserwacji i ubezpieczenia, miał ponosić najemca (§ 1 ust.2), bez podatku od nieruchomości (ust. 3) .W ust. 6 § 1 wskazano, że lokal zostanie przekazany najemcy w stanie technicznym pozwalającym na uznanie, że jest to właściwie przygotowany lokal apartamentowy, wyposażony wg standardu określonego w załączniku nr 1 do umowy. Czynsz najmu ustalono na 11.300 zł netto, miał on być płatny z dołu w terminie 14 dni od otrzymania faktury lub rachunku. § 5 ust.1 stanowił: Wynajmujący jak i Najemca zgodnie potwierdzają, że nie ma możliwości wypowiedzenia umowy przed upływem okresu, na jaki została zawarta. Wynajmującej przyznano prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym w przypadku zwłoki najemcy z zapłaty czynszu za 3 pełne okresy płatności i braku płatności mimo wyznaczenia na piśmie dodatkowego 14-dniowego terminu na zapłatę zaległości (ust.2) Prawo wypowiedzenia powiązано też ze zbyciem lokalu (ust. 3).

Dowód: umowa k. 14

Lokal składał się z 7 apartamentów w hotelu apartamentowym czterogwiazdkowym. Został przygotowany zgodnie ze wskazówkami pozwanej, przy czym przy przekazaniu prezes pozwanej sprawdzała wyposażenie pokoi i wskazywała usterki do usunięcia, co odnotowano w protokole przekazania. W tym samym protokole odnotowano usunięcie usterek. Powódka zobowiązała się w ostatnim tygodniu sierpnia 2017 r. dokonać montażu grzejników.

Dowód: pismo k. 15, protokół przekazania k. 15v-19, zeznania P. M. k. 138

Pozwana miała w hotelu dział konserwatorski, który zajmował się drobnymi naprawami. Koszty większych napraw uzgadniane były z właścicielem lokalu.

Dowód: zeznania A. Z. k. 139

W lokalu będącym przedmiotem umowy dochodziło do zrywania się zasłon i firan z karniszy. Na zdjęciach uwidoczniono uszkodzoną farbę na półce w łazience i odchodzącą obudowę brodzika, a na filmie nie przymocowaną do ściany kabinę prysznicową.

Goście hotelowi zgłaszali czasem, że materace na łóżkach rozsuwają się. Abażury lamp były wykonane z nietrwałego materiału.

Usterki zostały zgłoszone powódce.

Pismem z 17.10.2018 r. pozwana wezwała powódkę do usunięcia wad: naprawa karniszy i mocowań firan i zasłon, wymiana lamp stojących, poprawa przyczepności materacy do podstawy łóżka, ustabilizowanie kabiny prysznicowej – w terminie do 10 listopada 2018 r. pod groźbą rozwiązania umowy najmu.

Powódka przeprowadziła wymianę karniszy w 2 apartamentach, wysłała też pracownika, który zakupił matę pod materac i przekazał ją pracownikom pozwanej celem sprawdzenia, czy poprawi to przyczepność materaca. Co do kabiny prysznicowej, powódka uznała, że ta naprawa obciąża pozwaną. W dniu przekazania pisma z 17.10.2018 r. część pokoi była zajęta, stąd na piśmie odręcznie zmieniono datę usunięcia usterek na 10.11.2018 r.

Pozwana wynajmowała apartamenty powódki także w listopadzie.

Informacją sms z 15.11.2018 r. pozwana przesłała powódce zdjęcia oberwanych zasłon i wskazała, że standard wykończenia nie daje możliwości komfortowego korzystania z apartamentów.

Dowód: wezwanie k. 29, zdjęcia i film na płycie CD k. 105, zdjęcie k. 110, zeznania P. M. k. 138, zeznania A. Z. k. 139, zeznania H. K. k. 139v., zeznania powódki k. 140, zeznania przedstawicielki pozwanej k. 140v., zeznania A. P. k. 140

Naprawa karniszy kosztowała kilkaset złotych.

Dowód: zeznania powódki k. 140

Pismem z 27.11.2018 r. pozwana oświadczyła, że rozwiązuje umowę w trybie natychmiastowym.

Dowód: pismo k. 30

Powódka oświadczyła, że nie uznaje skuteczności powyższego oświadczenia, pozwana wskazała, że wady uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu, wobec czego prawo rozwiązania umowy wynika z art. 664 § 2 k.c., ponadto powódka nie kwestionowała obowiązku usunięcia wad. W dalszych pismach strony podtrzymały swoje stanowisko, nadto powódka wskazywała, że lokal został przekazany bez uwag, a przez ponad rok użytkowania żadne usterki nie były zgłaszane.

Dowód: korespondencja stron k. 31-35

Powódka wystawiła pozwanej faktury VAT za czynsz w okresie od grudnia 2018 r. do maja 2019 r. w kwocie po 11.300 zł netto, z terminami płatności: 17.01.2019 r., 16.02.2019 r., 15.03.2019 r., 16.04.2019 r., 23.05.2019 r. i 19.06.2019 r. Nadto wystawiła faktury za ten sam okres na kwoty po 508,80 zł z tytułu opłat należnych do wspólnoty za media (z terminami płatności 17.01, 1.03, 15.03, 23.04, 22.05 i 22.06.2019 r.) i noty obciążeniowe na kwoty po 1526,16 zł z tytułu opłat należnych do wspólnoty na fundusz remontowy i utrzymanie części wspólnych. Dokumenty były wysyłane pozwanej drogą elektroniczną i pocztą.

Dowód: faktury i noty wraz z mailami k. 36-65, potwierdzenia nadania k. 66-67

Pozwana nie akceptowała powyższych dokumentów i zwracała je.

Dowód: pisma k. 68-79

W dniu 6 maja 2019 r. powódka wystosowała do pozwanej wezwanie do zapłaty wyznaczając 14-dniowy termin na uregulowanie zaległości, a pismem z 25.05.2019 r. wypowiedziała umowę. W odpowiedzi pozwana podtrzymała stanowisko, że umowa została skutecznie wypowiedziana w listopadzie 2018 r.

Dowód: korespondencja stron k. 80- 82

W dniu 27.05.2019 r. doszło do przekazania lokalu wynajmującemu.

Dowód: protokół przekazania k. 83-84

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jest w przeważającej części uzasadnione.

Podstawę prawną w zakresie żądania czynszu i opłat eksploatacyjnych stanowi art. 659 § 1 k.p.c. zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Wysokość czynszu dochodzonego przez powódkę jest zgodna z umową stron, zaś wysokość opłat związanych z eksploatacją lokalu – zgodna z dokumentami księgowymi wystawionymi przez wspólnotę mieszkaniową, nadto pozwana nie kwestionowała obowiązku poniesienia tych opłat i ich wysokości przy założeniu, że umowa nadal obowiązywałaby. Wynika on też z treści § 1 ust. 2 umowy. Pozwana jednak wywodziła brak obowiązku zapłaty z faktu rozwiązania umowy. Powoływała się przy tym na treść art. 664 § 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Jednocześnie niespornym jest, że umowa nie mogła zostać wypowiedziana z innych przyczyn, skoro została zawarta na czas oznaczony i nie przewidziano w niej przypadków uprawniających najemcę do wypowiedzenia (art. 673 § 3 k.c.), pozwana nie powoływała się na takie umowne prawo wypowiedzenia.

Kluczowe dla rozstrzygnięcia jest więc ustalenie, czy w przedmiocie najmu zaistniały takie wady, które uprawniałyby pozwaną do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. W art. 664 § 2 k.c. mowa jest o wadach uniemożliwiających przewidziane w umowie używanie rzeczy. Pozwana w związku z tym wywodziła, że przy ocenie charakteru usterek należy wziąć pod uwagę, iż lokale miały być wynajmowane jako apartamenty czterogwiazdkowe – a więc powinny gwarantować gościom odpowiedni komfort użytkowania. To, że lokale miały być wykorzystywane w taki sposób, o jakim mówi pozwana, jest w zasadzie bezsporne, potwierdził ten fakt w swoich zeznaniach mąż powódki. Z zeznań świadków i stron oraz zdjęć wynika też bezspornie występowanie tych usterek, o których mowa w wezwaniu do usunięcia wad (jakkolwiek nie co do wszystkich można stwierdzić, że są to wady niespowodowane działaniem gości). Obrywania się karniszy nie kwestionowała nawet powódka, która przyznała też, że był jej zgłoszony problem ślizgających się materacy i nieprawidłowego mocowania kabiny. Występowanie tych usterek potwierdziła H. K. (2). Niespornym jest też, że zostały one usunięte jedynie częściowo, mianowicie mocowania zasłon i firan wymieniono w dwóch z siedmiu apartamentów, pozostałych usterek nie usunięto. Niemniej jednak w ocenie Sądu występowanie tych usterek nie przesądza o prawie pozwanej do rozwiązania umowy. Wbrew bowiem jej stanowisku nie są to wady uniemożliwiające korzystanie z rzeczy w sposób przewidziany w umowie. O tym, że wady nie uniemożliwiały, lecz co najwyżej mogły utrudniać wynajmowanie apartamentów w standardzie 4 gwiazdek, świadczy choćby wynikający z zeznań świadków i przedstawicielki pozwanej fakt, że aż do listopada 2018 r. lokale te były wynajmowane. Jakkolwiek można zgodzić się z pozwaną, że obrywanie się zasłon czy przesuwanie materacy jest uciążliwością, która może powodować negatywną ocenę obiektu przez gości, to jednak występowania znacznej ilości takich skarg nie potwierdza postępowanie dowodowe, menadżer hotelu nie umiała wskazać, czy wiązało się to z negatywnymi ocenami gości na portalach internetowych, zaś nieprawidłowo przymocowana kabina występowała w jednym tylko apartamencie. Co do lamp, zastrzeżenia nie zostały szczegółowo opisane, trudno więc uznać je za wadę. Jednakże przede wszystkim zwraca uwagę niewspółmierność obranego przez pozwaną środka (rozwiązanie umowy) do charakteru wad. Jak wynika z zeznań A. Z., w hotelu funkcjonował dział konserwatorski, który dokonywał drobnych napraw. Także w umowie wskazano, że naprawy leżą po stronie najemcy. Wszystkie usterki zgłaszane przez pozwaną miały charakter drobny, jak wskazała powódka, koszt założenia nowych karniszy w 2 apartamentach wyniósł kilkaset złotych. Co do mocowania kabiny, nie jest w ogóle przesądzone, czy jest to wada, za którą odpowiada powódka, skoro lokale były skrupulatnie sprawdzane przy przejściu, nie można zatem wykluczyć, że rację ma strona powodowa, iż przyczyną niewłaściwego mocowania był odspojony silikon, co pracownicy techniczni hotelu mogli naprawić w bardzo krótkim czasie i niewielkim kosztem. Z zeznań A. P. wynika też, że siatka pod materace byłaby

dobrym rozwiązaniem, o ile zostałaaby przymocowana. Z całokształtu materiału dowodowego wynika więc, że nawet przy założeniu 4-gwiazdkowego standardu hotelu zgłaszane usterki miały charakter drobny, mogły być łatwo usunięte przez konserwatorów pozwanej i tylko brak dobrej woli w tym zakresie doprowadził do złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy. Niemniej jednak, ponieważ nie były to wady uniemożliwiające korzystanie z rzeczy, oświadczenie to nie mogło doprowadzić do wygaśnięcia umowy. To zaś oznacza, że pozwana jest zobowiązana do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych zgodnie z żądaniem pozwu.

Powódka dochodziła od wskazanych w pozwie należności odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych i kosztów odzyskiwania należności. Podstawę żądań stanowią więc przepisy ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych, a konkretnie art. 7 ust. 1 co do odsetek i art. 10 ust. 1 w zakresie kosztów odzyskiwania należności (w brzmieniu obowiązującym w 2018 i 2019 r.). Pierwszy z tych przepisów stanowi, że w transakcjach handlowych - z wyłączeniem transakcji, w których dłużnikiem jest podmiot publiczny - wierzycielowi, bez wezwania, przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, chyba że strony uzgodniły wyższe odsetki, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki: 1) wierzyciel spełnił swoje świadczenie; 2) wierzyciel nie otrzymał zapłaty w terminie określonym w umowie. Zgodnie natomiast z drugim wierzycielowi, od dnia nabycia uprawnienia do odsetek, o których mowa w art. 7 ust. 1 lub art. 8 ust. 1, przysługuje od dłużnika, bez wezwania, równowartość kwoty 40 euro przeliczonej na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne, stanowiącej rekompensatę za koszty odzyskiwania należności. Uprawnienie do kwoty, o której mowa w ust. 1, przysługuje od transakcji handlowej, z zastrzeżeniem art. 11 ust. 2 pkt 2 (ust. 3).

W tym zakresie pozwana podnosiła, że umowa najmu nie jest transakcją handlową. Art. 4 pkt. 1 ustawy definiuje transakcję handlową jako umowę, której przedmiotem jest odpłatna dostawa towaru lub odpłatne świadczenie usługi, jeżeli strony, o których mowa w art. 2, zawierają ją w związku z wykonywaną działalnością. Kwestia ta została rozstrzygnięta wyrokiem Trybunału Sprawiedliwości Unii Europejskiej z dnia 9 lipca 2020 r. w sprawie C 199/19. Przedmiotem rozstrzygnięcia były następujące pytania prejudycjalne: Czy art. 2 [pkt] 1 dyrektywy (...) [...], transponowany do polskiego porządku prawnego przez art. 4 ust. 1 [ustawy z dnia 8 marca 2013 r.], należy interpretować w ten sposób, że za transakcje prowadzące do dostawy towaru lub do świadczenia usługi za wynagrodzeniem (transakcje handlowe) należy uznawać również umowy, których świadczenie charakterystyczne polega na odpłatnym oddaniu rzeczy do czasowego korzystania (np. umowy najmu lub umowy dzierżawy)? 2) W razie odpowiedzi twierdzącej na powyższe pytanie – czy art. 5 ww. dyrektywy, transponowany do polskiego porządku prawnego przez art. 11 ust. 1 [ustawy z dnia 8 marca 2013 r.], należy interpretować w ten sposób, że przez uzgodnienie przez strony transakcji handlowej harmonogramu płatności w ratach należy uznawać również uzgodnienie okresowego spełniania przez dłużnika świadczenia pieniężnego, w tym także w razie zawarcia umowy na czas nieoznaczony?”. Odpowiadając na pierwsze z tych pytań Trybunał orzekł, że art. 2 pkt 1 dyrektywy (...) należy interpretować w ten sposób, że umowa, w ramach której świadczenie główne polega na odpłatnym oddaniu nieruchomości do czasowego korzystania, taka jak umowa najmu lokalu użytkowego, stanowi transakcję handlową prowadzącą do świadczenia usług w rozumieniu tego przepisu, pod warunkiem, że transakcja ta następuje między przedsiębiorstwami lub między przedsiębiorstwami a organami publicznymi. Co do pytania drugiego orzekł natomiast, że jeżeli umowa na czas oznaczony lub nieoznaczony przewidująca świadczenie okresowe, dokonywane w określonych z góry odstępach czasu, takie jak comiesięczny czynsz płacony na podstawie umowy najmu lokalu użytkowego, jest objęta przedmiotowym zakresem stosowania dyrektywy (...) jako transakcja prowadząca do świadczenia usług za wynagrodzeniem w rozumieniu art. 2 pkt 1 tej dyrektywy, jej art. 5 należy interpretować w ten sposób, że aby w przypadku braku zapłaty w uzgodnionym terminie tego rodzaju umowa mogła doprowadzić do powstania uprawnienia do odsetek za opóźnienia w płatnościach i do rekompensaty za koszty odzyskiwania należności, przewidzianych w art. 3 i 6 owej dyrektywy, nie musi ona zostać uznana za uzgadniającą harmonogram płatności w ratach w rozumieniu owego art. 5.

Z orzeczenia powyższego płynie wniosek, że w przypadku umowy najmu i spełnienia innych warunków przewidzianych przepisami ustawy o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych wierzyciel może nabyć zarówno roszczenie o zapłatę odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych, jak i stanowiące zgodnie z ustawą konsekwencję nabycia prawa do odsetek uprawnienie do rekompensaty za koszty odzyskiwania należności. Nie budzi wątpliwości, że powódka udostępniała lokal we wskazanych w fakturach miesiącach, pozwana otrzymywała dokumenty księgowe obciążające ją obowiązkiem opłat i nie regulowała należności zgodnie z umową w terminach wskazanych w fakturach. Ponieważ jednak zgodnie z umową czynsz i pozostałe należności płacone miały być w systemie miesięcznym, to w ocenie Sądu nie było przeszkód, by całą należność objąć jednym dokumentem księgowym, a co za tym idzie, powódce nie służy prawo do rekompensaty od każdego z dokumentów księgowych z osobna, lecz od każdej rozumianej jako całość należności czynszowej za jeden miesiąc.

Z powyższych względów Sąd uwzględnił w całości roszczenie główne oraz żądanie w zakresie odsetek, natomiast w zakresie rekompensaty – jedynie co do kwoty 1031,04 zł (zgodnie z tabelą k. 7 – str. 9 pozwu, uwzględniono poz. 1,3,5,7,9 i 11).

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 i 100 k.p.c. uznając powódkę za wygrywającą niemal w całości. Na koszty powódki złożyła się opłata od pozwu (4781 zł), wynagrodzenie pełnomocnika – 5400 zł (§ 2 ust. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych) i opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

## ZARZĄDZENIE

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