

o.a.Sygn. akt VIII GC 310/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział VIII Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Agnieszka Górska

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Perkowska

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2013 r. w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością we W.

przeciwko T. B. (1) i R. S. (1)

o zapłatę 99.197,79 zł

I zasądza od pozwanych T. B. (1) i R. S. (1) solidarnie na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. kwotę 75.000 (siedemdziesięciu pięciu tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od kwot :

- 25.000 (dwudziestu pięciu tysięcy) złotych od dnia 14 stycznia 2011 r.

- 25.000 (dwudziestu pięciu tysięcy) złotych od dnia 12 lutego 2011 r.

- 25.000 (dwudziestu pięciu tysięcy) złotych od dnia 12 marca 2011 r.;

II oddala powództwo w pozostałej części;

III zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 4.624 (czterech tysięcy sześciuset dwudziestu czterech) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VIII GC 310/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 10 sierpnia 2012r. powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych T. B. (1) i R. S. (1) kwoty 99.197,79 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot: 30.750 zł od dnia 14 stycznia 2011r., 32.637,19 zł od dnia 12 lutego 2011r., 33.545,07 zł od dnia 12 marca 2011r., 2.265,53 zł od dnia 12 kwietnia 2011r. oraz kosztami postępowania. W uzasadnieniu powódka wskazała, że spółka (...) zawarła z R. B. – R. s. umowę dzierżawy lokalu nr (...) przy ul. (...) w S. na okres 10 lat. Następnie na mocy umowy przejęcia wierzytelności i długów powódka weszła w prawa i obowiązki wydzierżawiającego. W 2006r. ze spółki wystąpił Z. R., a w jego miejsce przystąpiła R. S. (1), po czym spółka cywilna zmieniła nazwę na (...) T. B., R. S.. Wobec faktu, że pozwani nie uiszczali terminowo czynszu dzierżawy i należności ubocznych powódka nie zawarła z nimi nowej umowy, jednak lokal nie został zwrócony pomimo wezwania. Kwota dochodzona pozwem stanowi równowartość należności w wysokości dwukrotności czynszu za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 marca 2011r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 20 sierpnia 2012r. referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Szczecinie uwzględnił w całości żądanie pozwu.

Pozwani wywiedli sprzeciw od powyższego orzeczenia, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz każdego z nich kosztów procesu. Wskazali, iż powódka nie wykazała jakoby przysługiwało jej prawo do nieruchomości przy ul. (...) nr (...), stąd przyjąć należy, iż powódka ma żadnego tytułu prawnego do ww. nieruchomości – zachodzi brak legitymacji czynnej. Na mocy umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 13 stycznia 2011r. właścicielem nieruchomości stała się spółka (...) w S.. Z chwilą zbycia powódka przestała być wydierżawiającym, stąd nie może powoływać się na postanowienia umowy łączącej ją z pozwanymi. Pozwani podnieśli również zarzut przedawnienia powołując się na brzmienie art. 229 i 230 k.c. i fakt, że powódka utraciła posiadanie nieruchomości w dniu 13 stycznia 2011r. W ocenie strony pozwanej roszczenie uległo przedawnieniu z upływem roku od przekazania rzeczy nowemu właścicielowi.

W piśmie z dnia 30 października 2012r. powódka wskazała, że dochodzone pozwem roszczenie obejmuje w istocie karę umowną, do którego stosuje się terminy przedawnienia z art. 118 k.c. (termin trzyletni).

Pozwani podnieśli, że w przypadku żądania kary umownej nie powstaje obowiązek podatkowy, a zatem żądanie jest zawyżone o wartość podatku VAT. Zakwestionowali możliwość uznania za karę umowną należności ubocznych, wynikających z przedstawionych przez powódkę faktur.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy z dnia 7 kwietnia 2000r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. (wydierżawiający) oddała T. B. (1) i Z. R., prowadzącym działalność gospodarczą jako R. B. R.spółka cywilna do używania lokal nr (...) o powierzchni 838,9 m⁽⁽²⁾⁾ położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w S. (§2 ust. 1).

Umowa została zawarta na 10 lat licząc od daty podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego i wydania przedmiotu dzierżawy (§5 ust. 1). Wysokość czynszu ustalono na równowartość piętnastu marek niemieckich (§6 ust. 1) za metr kwadratowy, przy czym miał on być opłacany przez dzierżawcę z góry w oparciu o otrzymaną fakturę VAT w ciągu 10 dni od jej otrzymania (§7 ust. 1). Niezależnie od czynszu podstawowego dzierżawca zobowiązał się ponosić wszystkie koszty eksploatacyjne bezpośrednio związane z wynajmowanym lokalem, w szczególności koszty zużycia energii elektrycznej, koszty zużycia ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania, koszty eksploatacji stacji telefonicznych i koszty wywozu nieczystości stałych. Opłaty te płatne miały być według oddzielnych miesięcznych rachunków – za energię elektryczną oraz wodę na podstawie wskazań licznika, za ogrzewanie zgodnie z pomiarem zużycia energii dostarczonej ze wspólnej kotłowni budynku, za użytkowanie stacji telefonicznej – na podstawie rachunków. Koszt 1 GJ na dzień podpisania umowy wynosił 35,79 zł, koszt wywozu nieczystości stałych na dzień podpisania umowy – 21 zł/m³ (§8 ust. 1).

Według brzmienia §25 ust. 1 i 2 po wygaśnięciu okresu dzierżawy dzierżawca miał zwrócić lokal wydierżawiającemu w stanie, w jakim został pierwotnie przekazany wraz z kluczami. W ust. 3 wskazano natomiast, że w przypadku, gdy po zakończeniu dzierżawy dzierżawca nadal zajmuje lokal, wydierżawiającemu przysługują opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu; wydierżawiający może żądać zapłaty w wysokości trzykrotnego czynszu podstawowego.

Umowa była wielokrotnie aneksowana. W zawieranych aneksach zmianie podlegała m.in. wysokość czynszu miesięcznego. Na mocy aneksu nr (...) z dnia 31 grudnia 2006r. określono ją na 12.500 zł.

W czasie trwania umowy lokal został oznaczony numerem (...).

Lokal został przekazany do używania dzierżawcom w dniu 13 grudnia 2000r.

Dowód:

- umowa dzierżawy z dnia 7.04.2000r. k. 17-29

- aneksy do umowy dzierżawy nr (...) k. 30-34
- aneksy do umowy dzierżawy nr (...) k. 37-44
- protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 13.12.2000r. k. 124

Na mocy umowy przejęcia wierzytelności i długów z dnia 19 września 2002r., zawartej pomiędzy powódką o spółką (...), spółka ta przeniosła na powódkę wszelkie wierzytelności i długi wynikające z tytułów prawnych określonych w załączniku do umowy. O zamiarze wstąpienia przez powódkę w uprawnienia i obowiązki wydzierżawiającego, wynikające z umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2000r., z dniem 1 października 2002r. poinformowani zostali T. B. (1) i Z. R.. Wyrazili oni na to zgodę.

Dowód:

- umowa przejęcia wierzytelności i długów z dnia 19.09.2002r. k. 35
- oświadczenie z dnia 13.09.2002r. k. 36

Pismem z dnia 5 stycznia 2006r. powódka została poinformowana o wystąpieniu Z. R. ze spółki i przystąpieniu R. S. (1). Z. R. wystąpił ze spółki z dniem 1 maja 2005r.

Następnie poinformowano powódkę o zmianie nazwy spółki cywilnej R. B. R. na (...) s.c. T. B., R. S..

Dowód:

- pismo z dnia 5.01.2006r. k. 45
- pismo z dnia 4.02.2006r. k. 46
- aneks nr (...) do umowy spółki cywilnej k. 47-48
- aneks nr (...) do umowy spółki cywilnej k. 49-50

Pismem z dnia 23 grudnia 2010r. pozwani zostali wezwani do zwrotu lokalu w dniu 29 grudnia 2010r. W związku z niestawiennictwem pozwanych powódka sporządziła protokół zdawczo – odbiorczy bez udziału pozwanych. Świadkiem odbioru był J. S., administrator budynku. Powódka poinformowała pozwanych, iż będzie naliczać stawkę czynszu w podwójnej wysokości.

Dowód:

- pismo powódki z dnia 23.12.2010r. k. 51
- pismo powódki z dnia 30.12.2010r. k. 52
- protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 29.12.2010r. k. 123
- zeznania świadka J. S. k. 126-127

W dniu 3 stycznia 2011r. powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 30.750 zł brutto. Wskazano w niej, że należność ta stanowi czynsz za lokal użytkowy, powiększony o 23% podatku VAT. Termin płatności określono na 13 stycznia 2011r.

Kolejna faktura VAT – o numerze (...) z dnia 1 lutego 2011r. opiewała na kwotę 32.637,19 zł brutto. Powódka obciążyła w niej pozwanych czynszem, powiększonym o podatek VAT (30.750 zł) oraz opłatami za: zimną wodę (753,84 zł), energię elektryczną (179,03 zł) i energię cieplną (954,32 zł). Termin płatności określono na 11 lutego 2011r.

Faktura VAT nr (...) z dnia 1 marca 2011r. dotyczyła należności w wysokości 33.545,07 zł brutto, przy czym: 50.750 zł tytułem czynszu najmu (25.000 zł netto), 1.247,40 zł tytułem opłaty za zimną wodę, 203,84 zł za energię elektryczną i 1.343,84 zł za energię cieplną. Termin płatności określono na 11 marca 2011r.

Na mocy faktury nr (...) z dnia 1 kwietnia 2011r. pozwani zostali obciążeni kwotą 2.265,53 zł z tytułu opłaty za zimną wodę (903,56 zł), za energię elektryczną (199,91 zł) i energię cieplną (1.162,05 zł). Termin płatności został oznaczony na dzień 11 kwietnia 2011r.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) k. 53
- faktura VAT nr (...) k. 54
- faktura VAT nr (...) k. 55
- faktura VAT nr (...) k. 56

W dniu 13 stycznia 2011r. powódka zawarła umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, na mocy której właścicielem lokalu przy ul. (...) w S. została (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Powódka zobowiązała się do wydania przedmiotu umowy do dnia 30 marca 2011r. (§8).

Dowód:

- treść księgi wieczystej nr (...) k. 77-81
- umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 13.01.2011r. k. 103-107

Pismem z dnia 24 lipca 2012r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 99.197,99 zł.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 24.07.2012r. z potwierdzeniem nadania k. 57-60

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Stan faktyczny w niniejszej sprawie ustalony został na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, w tym umowy dzierżawy, faktur VAT, protokołów zdawczo – odbiorczych, a także odpisu z księgi wieczystej. Żadna ze stron nie kwestionowała ich treści, zaś Sąd również nie powziął wątpliwości co do ich prawdziwości. Sąd oparł się również na zeznaniach świadka J. S. uznając je za wiarygodne.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie pozwanego T. B. (1) w charakterze strony z uwagi na niestawiennictwo pozwanego na rozprawie. Wniosek powyższy został zgłoszony w sprzeczności od nakazu zapłaty, przy czym strona nie wskazała innego, niż w skazany pozwie adresu, pod którym należy doręczyć wezwanie. W związku z powyższym wezwanie zostało skierowane pod adresem wskazanym w pozwie, pod którym skierowany został odpis nakazu zapłaty. Wezwanie zostało odebrane przez K. K., dysponującą pełnomocnictwem pocztowym (k. 122). Strona pozwana zakwestionowała prawidłowość doręczenia wskazując, iż pozwany zamieszkuje pod innym adresem, wezwanie zostało skierowane pod adresem prowadzenia działalności gospodarczej i odebrane przez współniczkę spółki cywilnej (...). Argumentacji pozwanego nie sposób jednak podzielić. Zgodnie bowiem z treścią art. 139 §1¹ k.p.c. pismo złożone w placówce pocztowej w rozumieniu ustawy z dnia 23 listopada 2012 r. - Prawo pocztowe może zostać odebrane także przez osobę upoważnioną na podstawie pełnomocnictwa pocztowego do odbioru przesyłek pocztowych, w rozumieniu tej ustawy. Przepis ten został skorelowany z art. 37 ust. 2 pkt 2 b ustawy z dnia 23 listopada 2012r. Prawo pocztowe (Dz. U.

Nr 1529). Skierowanie wezwania pod adresem prowadzonej działalności gospodarczej było prawidłowe w kontekście brzmienia art. 135 § 1 k.p.c. oraz faktu, że w sprzeczności od nakazu zapłaty pozwany nie wskazał innego adresu do doręczeń, w szczególności adresu zamieszkania. Przy tym nie kwestionował prawidłowości doręczenia odpisu nakazu zapłaty, mimo że zostało skierowane pod tym samym adresem i odebrane przez osobę dysponującą pełnomocnictwem pocztowym. Przyjmując zatem, że pozwany został na termin wezwany prawidłowo, wobec niestawiennictwa T. B. (1) na rozprawie w dniu 13 marca 2013r. Sąd dowód z tych zeznań pominął.

Strona pozwana nie kwestionowała, że do marca 2011r. nie doszło do wydania lokalu przy ul. (...). Dopiero na rozprawie w dniu 13 marca 2013r. pozwany podał, iż był gotowa do wydania lokalu na początku 2011 roku. Zarzut w tym zakresie należało jednak uznać za spóźniony w kontekście brzmienia art. 503 § 1 k.p.c., gdyż strona miała możliwość jego podniesienia w sprzeczności od nakazu zapłaty. Pozwani podważali istnienie legitymacji czynnej po stronie powódki, wskazując iż od 13 stycznia 2011r. nie przysługiwał jej status wydzierżawiającej. Uznając wskazaną datę za moment utraty posiadania lokalu przez powódkę pozwani podnieśli zarzut przedawnienia, przy przyjęciu terminu z art. 229 k.c. Przedmiot sporu stanowiła również wysokość opłat za zużycie mediów oraz dopuszczalność podwyższenia wysokości kary umownej o wartość podatku od towarów i usług.

Podstawę prawną powództwa stanowił art. 483 § 1 k.c., zgodnie z którym można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). W myśl natomiast art. 484 § 1 zd. 1 k.c. w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Karę umowną można zastrzec na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania przez dłużnika obowiązku, określonego w umowie, który nie należy do obowiązków podstawowych, jeśli ma on charakter niepieniężny. Przy badaniu, czy mamy do czynienia z karą umowną decydująca jest treść zobowiązania i wola stron, nie zaś określenia użyte w umowie. Zastrzeżenie kary umownej określać musi zobowiązanie pierwotne i rodzaj jego naruszenia, z którym związany będzie obowiązek świadczenia kary oraz oznaczenie sumy pieniężnej, stanowiącej karę umowną.

Przekładając powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż w §25 umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2000r. strony przewidziały obowiązek zwrotu lokalu przez pozwanych po wygaśnięciu umowy dzierżawy. W ust. 3 powołanego paragrafu w przypadku zajmowania lokalu przez dzierżawcę po zakończeniu dzierżawy, powódce przysługiwały opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości trzykrotnego czynszu podstawowego. Pomimo wskazania, iż skutkiem zaniechania zwrotu lokalu po wygaśnięciu umowy będzie zapłata wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, analiza brzmienia §25 prowadzi do wniosku, iż w istocie strony zastrzegły karę umowną na wypadek niewywiązania się z obowiązku zwrotu lokalu. Do powyższych wniosków skłania fakt, iż obowiązek zapłaty określonej sumy pieniężnej został przewidziany na wypadek niewykonania zobowiązania – to jest zaniechania wydania lokalu. Przy tym analizowany obowiązek nie stanowił podstawowego obowiązku pozwanych, wynikającego z umowy dzierżawy i zaktualizował się dopiero po tym, gdy umowa ta przestała obowiązywać. Wysokość sumy, podlegającej zapłacie została określona poprzez wskazanie podstaw do jej ustalenia. Co jednak szczególnie istotne, z konstrukcji §25 ust. 3 wynika, iż zapłata określonej kwoty została zastrzeżona na wypadek zajmowania przez pozwanych lokalu po wygaśnięciu umowy dzierżawy. Miała zatem stanowić dla powódki rekompensatę, surogat odszkodowania za to, że nie miała możliwości dysponowania przedmiotem dzierżawy po ustaniu stosunku umownego z pozwanymi. Z tego względu bez znaczenia pozostaje fakt, iż w umowie wprost nie zakwalifikowano określonej sumy pieniężnej jako kary umownej, lecz jako opłatę z tytułu bezumownego korzystania. Zauważyć przy tym trzeba, że ewentualne roszczenia z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy wynikają już z samych przepisów prawa (art. 224 i następne k.c.), zbędne byłoby zatem odwoływanie się do nich w umowie.

Zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania. Z tego też względu przesłanki obowiązku zapłaty kary umownej określane są przez przyzmat ogólnych przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 471 k.c.). Wierzyciel, dla którego zastrzeżona została kara umowna, nie ma obowiązku wykazywać faktu poniesienia szkody oraz tego, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które dłużnik

ponosi odpowiedzialność. Dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi jednak wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania.

Mając na względzie powyższe przesłanki stwierdzić należy, że istnienie i treść zobowiązania pomiędzy stronami nie stanowiła przedmiotu sporu. Strona pozwana nie kwestionowała faktu związania stron umową z dnia 7 kwietnia 2000r., a także brzmienia §25 ww. umowy. Skutecznie nie podważyła również okoliczności, jakoby nie wykonała zobowiązania w terminie – to jest nie wydała lokalu po wygaśnięciu umowy dzierżawy. Twierdzeń w tym zakresie pozwani nie przedstawili w sprzeciwach od nakazu zapłaty, dopiero na rozprawie w dniu 13 marca 2013r. wskazano, że byli gotowi wydać lokal na początku 2011r. Strona pozwana nie sprecyzowała przy tym, kiedy konkretnie taka gotowość po jej stronie istniała, co nie pozwala na przyjęcie, że miało to miejsce przed końcem marca 2011r. Dodatkowo podkreślenia wymaga fakt, że twierdzenia te nie zostały poparte żadnym dowodem. Ostatecznie zatem Sąd uznał, iż do końca marca 2011r. pozwani nie wydali lokalu powódce. Okoliczność, iż do przekazania lokalu nie doszło po wygaśnięciu umowy potwierdza dodatkowo treść protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 29 grudnia 2010r., zeznania J. S. oraz pismo powódki z dnia 30 grudnia 2010r. Wynika z nich, że na wyznaczony termin odbioru nie stawił się przedstawiciel pozwanych.

W tym miejscu konieczne jest odniesienie się do zarzutu pozwanych, dotyczącego braku legitymacji czynnej powódki. Ma on bowiem istotne znaczenie w kontekście istnienia stosunku zobowiązaniowego pomiędzy stronami, a w konsekwencji obowiązku zapłaty kary umownej. Słuszne okazały się twierdzenia pozwanych odnośnie zbycia lokalu przy ul. (...) w dniu 13 stycznia 2011r., a zatem po wygaśnięciu umowy dzierżawy pomiędzy stronami. Nie ulega jednak wątpliwości fakt, iż w dniu zawarcia umowy powódka fizycznie nie dysponowała lokalem, bowiem do tego momentu pozwani go nie opróżnili i nie przekazali powódce. Powyższe potwierdza fakt, iż w umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaż z dnia 13 stycznia 2011r, wskazano, iż lokal zostanie wydany do dnia 30 marca 2011r., a nie z chwilą zawarcia umowy. Okoliczność ta pozostaje jednak bez wpływu na obowiązki pozwanych, wynikających z umowy dzierżawy.

Po pierwsze bowiem w momencie zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy powódką a spółką (...) umowa dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2000r. nie wiązała już powódki i pozwanych. Z jej treści wynika, iż została ona zawarta na okres 10 lat licząc od daty wydania przedmiotu dzierżawy. Wydanie miało miejsce w dniu 13 grudnia 2000r. (protokół zdawczo – odbiorczy k. 124), zatem umowa wygasła z dniem 13 grudnia 2010r. Wobec tego kupująca – spółka (...) nie stała się stroną umowy. Po wtóre zaś, powódka wywodzi swoje roszczenie wprost z treści umowy dzierżawy. W tym kontekście istotnym jest, że powódka w czasie trwania stosunku prawnego miała status wydzierżawiającego i była właścicielem lokalu, stanowiącego przedmiot umowy. Po wygaśnięciu umowy powódka uprawniona jest zatem do realizacji zapisów umowy, w tym związanych z obowiązkami stron po upływie czasu jej trwania. Obowiązek zapłaty kary umownej wynika bowiem z postanowień umowy zawartej i łączącej te same strony przez cały okres jej trwania, stąd strony te są legitymowane do egzekwowania postanowień ww. umowy. Kara umowna stanowi sankcję za niewykonanie zobowiązania i przysługuje jednej ze stron stosunku zobowiązaniowego, bez względu na zakres przysługujących jej po wygaśnięciu umowy praw rzeczowych. Zresztą, jak słusznie podnosi powódka, obowiązek zapłaty kary umownej nie jest związany z kwestią własności lokalu.

Skoro zatem pozwani nie wydali lokalu powódce po wygaśnięciu stosunku prawnego, ziściły się przesłanki zapłaty kary umownej z §25 ust. 3 umowy dzierżawy. W dalszej kolejności ustaleniu podlegać musi wysokość kary, do zapłaty której zobowiązani są pozwani.

Z treści §25 ust. 3 umowy dzierżawy wynika, że powódka może zażądać zapłaty kwoty stanowiącej równowartość trzykrotnego czynszu podstawowego. Z treści uzasadnienia pozwu oraz załączonych faktur wynika, iż powódka ograniczyła żądanie do dwukrotności czynszu (25.000 zł), przyjmując jego wysokość na poziomie 12.500 zł stosownie do aneksu nr (...) do umowy dzierżawy (k. 44). Pozwani nie kwestionowali wskazanej wysokości czynszu, podważając jedynie możliwość podwyższenia jego wysokości o stawkę podatku VAT.

Sąd doszedł do przekonania, mając na uwadze § 25 ust. 3 umowy dzierżawy, iż wysokość kary umownej wynosi 25.000 zł miesięcznie. Słuszne są bowiem zarzuty pozwanej o braku podstaw do powiększenia wskazanej sumy o podatek od towarów i usług. W myśl art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (t. jedn. Dz. U. 2011 rok, Nr 177, poz. 1054 ze zm.) opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług podlega m. in. odpłatna dostawa towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium kraju. Miesięczny czynsz dzierżawny podlegał opodatkowaniu, o czym świadczy chociażby §6 ust 1 umowy dzierżawy, wskazujący na obowiązek wystawienia faktury VAT i doliczenie do stawki czynszu podatku. Zapis taki jest zgodny z przepisami ustawy, który nie zwalnia od podatku usług w ramach umowy dzierżawy lokali użytkowych. W świetle przepisów ustawy nie ma jednak podstaw do opodatkowania kary umownej, jako że nie sposób zakwalifikować jej w kategorii towaru lub świadczonej usługi. Kara umowna ma charakter kompensacyjny i represyjny, pełni funkcję zbliżoną do odszkodowania. W istocie stanowi sankcję przewidzianą przez strony za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy, lecz nie można jej utożsamiać ze świadczeniem związanym z realizacją umowy – świadczeniem usług. Z tego względu kwota taka nie będzie stanowić przedmiotu opodatkowania podatkiem VAT. Zauważyć też trzeba, że w § 25 ust. 3 odwołano się do czynszu podstawowego, ten zaś zdefiniowany został w § 28 ust. 10 jako iloczyn powierzchni i uzgodnionej stawki czynszu; dopiero do tak ustalonego czynszu podstawowego miał być według § 6 ust. 1 doliczany podatek VAT. Nie ma zatem podstaw do przyjęcia, by w postanowieniu paragrafu 25 ust. 3 chodziło o czynsz w kwocie brutto.

Sąd uznał również, że pozwani nie są zobowiązani do dalszych świadczeń wynikających z faktur VAT, przekraczających 25.000 zł. Zauważyć bowiem należy, że pozwie powódka powołując się na cztery faktury, wystawione w okresie od 3 stycznia 2011r. do 1 kwietnia 2011r. wskazała, iż opiewają one na należności w wysokości dwukrotności czynszu za okres bezumownego korzystania. Nie przedstawiła żadnych twierdzeń na okoliczność wysokości opłat eksploatacyjnych, nadto na okoliczność ich powstania i wysokości nie naprowadziła żadnych dowodów. Opłaty z tego tytułu z pewnością nie mieszczą się w kategorii kary umownej za niewydajnie lokalu z tego już powodu nie mogły być uwzględnione.

W sprzeciwach pozwani nie odnieśli się do wysokości opłat za media, dopiero na rozprawie w dniu 13 marca 2013r. zakwestionowali wysokość opłat wskazanych na fakturach. Przedstawienie stanowiska na tym etapie postępowania nie jest jednak spóźnione w kontekście brzmienia art. 503 § 1 k.p.c. Pozwani nie mieli bowiem obowiązku odniesienia się do faktów, które nie zostały powołane i zaprezentowania stanowiska co do okoliczności nie objętych twierdzeniami strony przeciwnej.

Mimo zatem, iż powódka na rozprawie podała, że należności ujęte w fakturze z 1.04.2011 r. obejmują faktyczne zużycie mediów, kwota ta, podobnie jak opłaty zawarte w dwóch wcześniejszych fakturach, nie mogła być uwzględniona. Powódka nie wykazała bowiem roszczenia w odniesieniu do analizowanych opłat. W kontekście zgromadzonego materiału dowodowego nie ulega wątpliwości, iż pozwani nie zwrócili lokalu przed końcem marca i powódka nie miała możliwości swobodnego dysponowania nim. Niemniej, powódka nie naprowadziła żadnych dowodów na wielkość zużycia wody, czy energii elektrycznej. Samo wskazanie wartości opłat za zużycie mediów w dokumentach rozliczeniowych nie stanowi takiego dowodu. Nie może przy tym umknąć uwadze fakt, iż wedle brzmienia §8 ust. 1 umowy dzierżawy opłaty eksploatacyjne miały być uiszczane przez pozwanych według oddzielnych miesięcznych rachunków. Podstawę do ich sporządzenia stanowić miały wskazania liczników, pomiary zużycie energii. Powódka nie przedstawiła rachunków w tym zakresie, stąd nie ma podstaw do przyjęcia, aby kwoty wskazane na fakturach przedstawiały rzeczywisty poziom zużycia. Ponadto na podstawie analizowanego zapisu umowy nie sposób odtworzyć szczegółowego sposobu rozliczania powyższych opłat, zaś powódka nie przedstawiła jego trybu. Jednocześnie, wielkości zużycia mediów i należności z tego tytułu nie można uznać za przyznane przez pozwanych; do zastosowania art. 230 kpc w tym zakresie niezbędne byłoby przytoczenie twierdzeń w tym zakresie w pozwie, czego w tej sprawie zaniechano.

Za pozbawiony podstaw uznał Sąd podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia. Z uwagi na przyjęcie, że żądanie zapłaty ma źródło w zapisach umowy stron dotyczących kary umownej, przy ustalaniu terminu przedawnienia konieczne jest odniesienie się do treści art. 118 k.c. Przyjmuje się, że roszczenie o zapłatę kary umownej przedawnia się

w takim samym terminie, jak roszczenia odszkodowawcze wynikające z danego stosunku. W przepisach dotyczących umowy dzierżawy, jak i umowy najmu, znajdujących zastosowanie odpowiednio poprzez odesłanie z art. 694 k.c., brak jest przepisu szczególnego dotyczącego terminu przedawnienia opisywanych roszczeń. Nie znajdzie w tym wypadku zastosowania art. 677 k.c., przewidujący roczny termin przedawnienia, jako że roszczenie o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego zajmowania lokalu nie mieści się w zakresie wskazanych tam spraw. Z tego względu należało przyjąć, iż termin przedawnienia wynosi trzy lata, stosownie do brzmienia art. 118 k.c. Strony niniejszego postępowania prowadzą bowiem działalność gospodarczą, zaś fakt iż przedmiotem dzierżawy był lokal użytkowy, w którym pozwani prowadzili swoją działalność przesądza o uznaniu roszczenia za pozostające w związku z prowadzoną działalnością. Mając zatem na uwadze fakt, iż żądaniem pozwu objęty został okres od stycznia do marca 2011r., wytoczenie powództwa w dniu 10 sierpnia 2012r. nastąpiło przed upływem terminu przedawnienia.

Ostatecznie zatem zaistniały podstawy do obciążenia pozwanej karą umowną z uwagi na zaniechanie wydania lokalu za okres 3 miesięcy – od 1 stycznia 2011r. do 31 marca 2011r, Przy uwzględnieniu wysokości przewidzianej w umowie kary na rzecz powódki zasądzeniu podlega kwota 75.000 zł (3×25.000 zł).

Rozstrzygnięcie w zakresie odsetek Sąd oparł na treści art. 481 § 1 k.c. Mając na względzie określone w fakturach terminy płatności, Sąd przyznał odsetki ustawowe od poszczególnych kwot stanowiących karę umowną naliczoną za konkretny miesiąc od dnia następnego po dniu wskazanym na fakturach, które opiewały na należności z ww. tytułu, uznając, że spełniają one wymóg wezwania dłużnika do zapłaty.

W punkcie II Sąd oddalił powództwo w pozostałej części, to jest ponad kwotę 75.000 zł.

W punkcie III, na podstawie art. 100 k.p.c., Sąd orzekł o kosztach procesu. Zgodnie z powołaną regulacją w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Sąd może jednak włożyć na jedną ze stron obowiązek zwrotu wszystkich kosztów, jeżeli jej przeciwnik uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania albo gdy określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu. Powódka wygrała proces w 75% (75.000 zł z 99.197,79 zł), zatem powstałe w niniejszym postępowaniu koszty powinny ją obciążyć w 25%. Powódka poniosła koszty w wysokości 8.577 zł, na które składa się 4.960 zł tytułem opłaty od pozwu (k. 7), 17 zł opłaty od pełnomocnictwa (k. 10) oraz 3.600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika (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 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.). Pozwani ponieśli łącznie koszty w wysokości 7.234 zł – tytułem opłat od pełnomocnictw (k. 82, 93) oraz wynagrodzenia pełnomocników, ustalonych jak wyżej. Suma kosztów postępowania poniesionych przez strony wynosi 15.811 zł, zaś mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu pozwani powinni ponieść je co do kwoty 11.858 zł (75% z 15.811 zł). Z uwagi na fakt, że pozwani wydatkowali już kwotę 7.234 zł, zobowiązani są do solidarnej zapłaty na rzecz powódki sumy 4.624 zł.