

Sygnatura akt VIII GC 358/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Leon Miroszewski

Protokolant: Joanna Drobińska

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko K. A.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 154.297,64 (sto pięćdziesiąt cztery tysiące dwieście dziewięćdziesiąt siedem 64/100) złotych z odsetkami w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego a od dnia 1 stycznia 2016 roku z odsetkami maksymalnymi za opóźnienie od kwot: 20.649,52 złotych od dnia 11 lutego 2015 roku, 20.673,98 złotych do dnia 11 marca 2015 roku, 20.550,30 złotych od dnia 11 kwietnia 2015 roku, 20.365,55 złotych od dnia 11 maja 2015 roku, 2.583,00 złotych od dnia 26 maja 2015 roku, 20.631,29 złotych od dnia 11 czerwca 2015 roku, 20.889,24 złotych od dnia 11 lipca 2015 roku, 20.329,14 złotych od dnia 11 sierpnia 2015 roku, 7.625,62 złotych od dnia 5 września 2015 roku;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 14.932,00 (czternaście tysięcy dziewięćset trzydzieści dwa) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygnatura akt VIII GC 358/16

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła o zasądzenie od pozwanego K. A. kwoty 154.297,64 złotych z odsetkami maksymalnymi za opóźnienie od kwot składających się na tą wysokość, jako miesięcznych należności z umowy najmu, od dni następujących po terminach ich zapłaty, które przypadały do dnia 10 każdego miesiąca, oraz po terminach zapłaty wynikających z faktur z tytułu pośrednich kosztów eksploatacyjnych, oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu. W uzasadnieniu stwierdziła, że z pozwaną zawarła umowę najmu lokalu w dniu 1 sierpnia 2011 roku, zmienioną aneksem z dnia 5 grudnia 2013 roku, zgodnie z którymi pozwany miał uiszczać czynsze najmu, zaliczki na poczet opłat z tytułu pośrednich i bezpośrednich kosztów eksploatacyjnych. Powołała się na faktury załączone do pozwu, które nie zostały uregulowane przez pozwanego.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu. Wskazał na zawarcie z powódką szeregu umów, na podstawie świadczył na rzecz powódki usługi budowlane. Miały być one rozliczone na w czynszu należnym za obiekt wykorzystywany do prowadzenia restauracji w obiektach w G. i w K., o czym został zapewniony. Dalej stwierdził, że został z obiektu wyrzucony, przez co nie mógł zabrać swojej dokumentacji, a powódka o zapłatę upomniała się na przełomie kwietnia/maja 2016. W ten sposób zachowanie

powódki było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, obrotu gospodarczego oraz podstawowej lojalności stron.. Pozwany wniósł o obniżenie czynszu za okres od dnia zawarcia umowy do dnia 26 maja 2015 roku, a więc dnia wyrzucenia go z lokalu, z uwagi na niewykonywanie przez powódkę usług, za które wystawiła faktury. Powołał się na art. 664 § 1 k.c. w zw. z art. 662 k.c. Zarzucił nadto, że umowa stron wyczerpywała dyspozycję art. 388 k.c. i była sprzeczna z zasadami współzycia społecznego, bowiem przewidywała podwójne płatności pozwanego za te same ryzyka ubezpieczeniowe. Zakwestionował wysokość opłat za koszty eksploatacyjne. Wskazał również na swoje problemy finansowe między innymi w związku z zaangażowaniem się na prośbę powódki w rozwijanie działalności w B., a także na łączące go z prezesem powódki w przeszłości silne więzi, co sprawiało, że wierzył w ustne z nim uzgodnienia. Wniósł także o obniżenie czynszu za okres od dnia zawarcia umowy do dnia 26 sierpnia 2016 roku, kiedy to – jak twierdził – wyrzucono go z lokalu. Wreszcie przedstawił zarzut potrącenia wierzytelności w kwocie 5.000 złotych, z tytułu jego roszczenia o korzystanie przez powódkę z przedmiotów wniesionych do lokalu za okres od 26 sierpnia 2015 roku do dnia 28 grudnia 2016 roku, w tym leasingowanego wyposażenia meblowego oraz urządzeń niezbędnych do prowadzenia restauracji. Kwota wierzytelności została przez pozwanego ustalona jako minimalny próg jaki wiąże się z korzystaniem z tych urządzeń przez powódkę – w obiektach tych dalej prowadzone są restauracje.

Podczas rozprawy w dniu 28 lutego 2017 roku powódka zaprzeczyła, że zatrzymała meble i urządzenia pozwanego, o czym świadczy zawarte pomiędzy stronami porozumienie o rozwiązaniu umowy najmu oraz protokół zdawczo-odbiorczy, który dowodzi także, że pozwany opuścił najmowany lokal dobrowolnie.

Podczas rozprawy w dniu 9 maja 2017 roku pozwany oświadczył, że mógł zabrać swoje rzeczy przy opuszczaniu lokalu, którego dotyczy sprawa, choć miał zastrzeżenia do dwudniowego terminu na opuszczenie lokalu, jako zbyt krótkiego (k. 209). Podczas rozprawy w dniu 13 czerwca 2017 roku pozwany oświadczył, że nie kwestionuje wskazanych przez powódkę kosztów energii elektrycznej (k. 220).

Stan faktyczny i wskazanie dowodów

W dniu 1 sierpnia 2011 roku powódka, jako wynajmujący, zawarła z pozwanym, jako najemcą, umowę najmu lokalu użytkowego obejmującego pomieszczenia w Galerii (...) na kondygnacji II nieruchomości o powierzchni 328,12 m², w celu prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie prowadzenia restauracji. W umowie przewidziano roboty adaptacyjne i modernizacyjne, które najemca miał wykonać na własny koszt z własnych materiałów, bez prawa zwrotu poniesionych nakładów, na podstawie dokumentacji, którą miał przedstawić wynajmującemu do uzgodnienia. Czynsz ustalono na kwotę 29,15 złotych powiększoną o podatek VAT, za 1 metr kwadratowy, co dawało kwotę 9.564,70 złotych netto w odniesieniu do całości lokalu. Uzgodniono 15% bonifikatę w pierwszym miesiącu oraz to, że wynajmujący zobowiązuje się udzielić 15% bonifikaty w każdym następnym miesiącu obowiązywania umowy, o ile najemca uiszczy czynsz i inne należne opłaty za miesiąc poprzedzający najpóźniej w terminie umownym, ustalonym na 10 dzień miesiąca z góry, i nie będzie zalegał z płatnościami za poprzednie okresy, nie wyłączając odsetek. Zastrzeżono coroczną waloryzację kwoty czynszu i pośrednich opłat eksploatacyjnych na podstawie rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych dotyczących roku poprzedzającego waloryzację, publikowanego przez prezesa GUS. Oprócz obowiązku zapłaty czynszu najemcę obciążały opłaty eksploatacyjne z tytułu bezpośrednich kosztów eksploatacyjnych, obejmujących w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, wody odprowadzanie ścieków, linii telefonicznej, oraz z tytułu pośrednich opłat eksploatacyjnych dotyczących eksploatacji Galerii (...), obejmujących koszty utrzymania powierzchni wspólnej galerii, czystości, schodów ruchomych, windy, koszty serwisowe, marketingu, ochrony, dostawy wody i energii, dzielonych pomiędzy najemcami proporcjonalnie do całkowitej powierzchni wynajętej hali. Zaliczkę pozwanego z tego tytułu ustalono na kwotę 5,64 złotych netto za 1m². Ustalenia rzeczywistych kosztów poniesionych pośrednich kosztów eksploatacyjnych wynajmujący miał dokonywać na koniec I kwartału roku następującego po roku rozliczeniowym co miało prowadzić do ich końcowego rozliczenia. Umowę zawarto na okres 5 lat licząc od dnia 1 sierpnia 2011 roku, przy czym strony postanowiły, że po upływie 5 letniego okresu najmu nastąpi przedłużenie najmu na dotychczasowych warunkach na kolejny okres 5 lat, przy czym wynajmujący musi zawiadomić najemcę o propozycji przedłużenia co najmniej na 6 miesięcy przed upływem pierwszego okresu. W umowie ustalono, że wszystkie płatności mają być uiszczane na rachunek wynajmującego

wskazany w fakturze, a w razie opóźnienia najemca jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych w podwójnej wysokości za każdy dzień opóźnienia.

Anekssem do tej umowy, z dnia 5 grudnia 2013 roku, zmniejszono powierzchnię najmu do 303,12 m², czynsz ustalono na kwotę 34,12 złotych netto, powiększoną o podatek VAT, za 1 m², a zaliczkę na poczet pośrednich kosztów eksploatacyjnych ustalono na kwotę 6,60 złotych netto za 1 m² powierzchni najmu.

Dowody: - umowa z dnia 1 08 2011 z załącznikiem nr 5, regulaminem funkcjonowania Galerii, zestawieniem powierzchni użytkowych lokali

Galerii (...) w G., protokołem zdawczo-odbiorczym i aneksem

z dnia 5 12 2013 (k. 15-49);

- zeznanie świadka M. K. (rozprawa w dniu 9 maja 2017 roku –

k. 207-208).

Powódka, jako zamawiająca, zawarła z pozwanym, jako wykonawcą, umowę o świadczenie usług budowlanych z dnia 1 lipca 2014 roku, w której pozwany przyjął do wykonania czynności polegające na dokonaniu diagnostyki i uszczelnień przejść elementów konstrukcyjnych podkonstrukcji instalacji klimatyzacji i wentylacji w połaci dachu nieruchomości Galerii (...) w G.. Wynagrodzenie ustalono na kwotę 10.950 złotych netto powiększone o podatek VAT. Miało być ono płatne na podstawie faktury VAT na wskazany w fakturze rachunek w terminie do dnia 25 sierpnia 2014 roku. Pozwany wystawił powódce fakturę w dniu 31 lipca 2014 roku na kwotę 13.468,50 złotych, a powódka zapłaciła pozwanemu tą kwotę w dniu 20 sierpnia 2014 roku.

W dniu 1 lipca 2014 roku spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., reprezentowaną przez osobę pełniącą również funkcję piastuna organu reprezentacji powódki, zawarła z pozwanym, jako wykonawcą, umowę, w której pozwany przyjął do wykonania całokształt czynności związanych ze sprzątaniem lokali użytkowych stanowiących własność zamawiającej spółki za wynagrodzeniem płatnym przez zamawiającego na podstawie faktur VAT.

W dniu 31 października 2012 roku spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., reprezentowaną przez osobę pełniącą również funkcję piastuna organu reprezentacji powódki, zawarła z pozwanym, jako wykonawcą, umowę, w której pozwany przyjął do wykonania całokształt czynności związanych z kompleksowym sprzątaniem i utrzymaniem w ciągłej czystości obiektu Galerii Handlowej (...) w K., za wynagrodzeniem miesięcznym płatnym na podstawie faktur VAT. Porozumieniem z dnia 15 listopada 2013 roku umowa ta została rozwiązana.

W dniu 17 września 2012 roku spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., reprezentowaną przez osobę pełniącą również funkcję piastuna organu reprezentacji powódki, zawarła z pozwanym, jako wykonawcą, umowę, w której pozwany przyjął do wykonania prace remontowe w obiekcie przy ul. (...) w K. w zakresie częściowej wymiany posadzki tarasu, naprawy balustrady i konserwacji i naprawy oświetlenia tarasu. Strony umowy uzgodniły wynagrodzenie ryczałtowe, które miały być płatne na podstawie wystawionej przez pozwanego faktury VAT.

Pozwany wystąpił przeciwko powódce z wnioskiem do Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie o zawiązanie do próby ugodowej o zapłatę kwoty 113.000 złotych z ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu nakładów poniesionych celem wyremontowania budynku położonego w K., ul. (...) oraz przystosowania go do prowadzenia restauracji oraz zwrotu wartości wniesionych mebli.

Dowody: - umowa o świadczenie usług budowlanych (k. 82-83) wraz z fakturą

i dowodem zapłaty (k. 182-184);

- **umowa o świadczenie kompleksowych usług sprzątnia lokali użytkowych (k. 84-86);**
- **umowa z dnia 31 10 2012 wraz z porozumieniem do umowy (k. 103-108)'**
- **umowa o prace remontowe (k. 109-110);**
- **wniosek pozwanego z dnia 19 sierpnia 2016 roku o zavezwanie do próby ugodowej (k. 87-88).**

Powódka wystawiła pozwanemu faktury w 2015 roku obejmujące czynsze najmu w okresie od lutego do sierpnia 2015 roku, koszty eksploatacji za miesiące od marca do sierpnia 2015 roku, a także koszty energii elektrycznej według licznika, umowy w zakresie mocy zamówionej, oraz zasilającej reklamę zewnętrzną, wody, odprowadzania ścieków, a nadto za serwis instalacji wentylacji.

Faktury za energię elektryczną, wodę i odprowadzanie ścieków zostały wystawione w oparciu o wskazania liczników energii elektrycznej i wody. Dostawa energii elektrycznej uwzględniała wskazania pozwanego co do zapotrzebowania na odpowiedni poziom mocy.

Dowody: - faktury wystawione przez powódkę pozwanemu (k. 50-58);

- wskazania liczników energii elektrycznej oraz wody Galeria (...)

w G. (k. 141-157);

- protokół wymiany zabezpieczenia przedlicznikowego z dnia 10 10 2011 roku (k. 181).

W dniu 20 sierpnia 2015 roku strony zawarły porozumienie do umowy najmu z dnia 1 sierpnia 2011 roku, w którym postanowiły, że umowa ta ulegnie rozwiązaniu przed upływem terminu na jaki została zawarta, to jest z dniem 26 sierpnia 2015 roku, a wydanie lokalu nastąpi w dniu 26 sierpnia 2015 roku o godzinie 8.00. Stwierdzono, że wynajmujący nie ma obowiązku zwrotu nakładów dokonanych przez najemcę, ani zapłaty wynagrodzenia z tytułu dokonanych przez najemcę nakładów, co najemca akceptuje i zrzeka się wszelkich roszczeń w stosunku do wynajmującego.

W dniu 26 sierpnia 2015 roku pozwany wydał powódce najmowany lokal, co udokumentowano protokołem zdawczo-odbiorczym. Pozwany miał możliwość swobodnie wynieść swoje rzeczy z najmowanego lokalu.

Dowody: - Porozumienie z dnia 20 sierpnia 2015 (k. 185);

- Protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 26 sierpnia 2015 (k. 186-189);

- zeznanie świadka I. A. (rozprawa w dniu

9 maja 2017 roku, k. 208-209).

Pozwany i reprezentant spółek z grupy HOSSO współpracowali ze sobą w równych zakresach. Z uwagi na pochodzenie z tego samego kraju ich stosunku wykraczały poza pozwany sprawy biznesowe. Dochodziło do uzgodnień w sprawie wzajemnej rozliczeń z różnych działalności.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2016 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 154.297,64 złotych z tytułu czynszu najmu, kosztów energii elektrycznej oraz serwisu instalacji wentylacji. Termin oznaczyła na 7 dni, stwierdzając, że jest to ostatecznie wezwanie, po którym nastąpi skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

Dowody: - wezwanie z dnia 29 kwietnia 2016 (k. 59);

- przesłuchanie pozwanego (rozprawa w dniu 13 czerwca 2017 roku –

k. 220- 221).

Ocena dowodów.

Strony przedstawiły w procesie dowody pisemne oraz dowody ze źródeł osobowych. Dokumenty w postaci umów, których stroną był pozwany nie budziły kontrowersji, w tym przede wszystkim co do tego, że tylko umowę najmu z dnia 1 sierpnia 2011 roku, z której powódka wywodziła roszczenie, oraz umowę z dnia 1 lipca 2014 roku o usługi budowlane, pozwany zawarł z powódką.

Pozostałe umowy wskazane przez pozwanego zostały zawarte z innymi podmiotami, przy czym podmioty te łączy z powódką to, że ich reprezentantem jest również reprezentant powódki, nadto wszystkie te spółki mają w brzmieniu firmy słowo HOSSO. W umowach tych nie ma postanowień wskazujących na to, że ich rozliczenie ma odnosić się do umowy najmu pomiędzy stronami z dnia 1 sierpnia 2011 roku. W związku z tym umowy te, zwłaszcza, że zawarte przez pozwanego z innymi podmiotami niż powódka, nie miały wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

Wracając do umowy z dnia 1 lipca 2014 roku o usługi budowlane należy stwierdzić, że przewidziane w niej wynagrodzenie zostało pozwanemu wypłacone. Tym samym niewykazane pozostało twierdzenie pozwanego, że rozliczenie umowy najmu, z której powódka dochodziła roszczenia w niniejszej sprawie, miało być powiązane z rozliczeniem umów, w których pozwany był wykonawcą usług dla powódki.

Z kolei umowa najmu z dnia 1 sierpnia 2011 roku, z której powódka wywodziła roszczenie w niniejszej sprawie, zawiera regulacje w sprawie powierzchni lokalu będącego przedmiotem najmu, jego przeznaczeniu dla pozwanego, wysokości czynszu, wysokości ryczałtu za koszty pośrednie dotyczące obiektu – galerii handlowej, w której ów lokal się znajduje, zasad pobierania bezpośrednich opłat eksploatacyjnych, warunków płatności tych świadczeń i wysokości odsetek, a także reguły kształtowania wysokości kosztów najmu po stronie najemcy w toku trwania umowy.

Trzeba zauważyć, że pozwany ostatecznie nie kwestionował wysokości swojego zobowiązania z tytułu dostaw energii elektrycznej. W zakresie kosztów pośrednich opłat eksploatacyjnych pozwany co prawda podniósł, że są zawyżone, natomiast nie wskazał wielkości zawyżenia, a więc w jakiej jego zdaniem wysokości powinny być one poniesione. Pozwany co prawda kwestionował obowiązek jego udziału w pokrywaniu kosztów ubezpieczenia całego budynku galerii handlowej, w sytuacji obciążenia go obowiązkiem ubezpieczenia najmowanego przez niego lokalu, jednakże nie wskazał żadnych wyliczeń tych kosztów. Trzeba przy tym stwierdzić, że żadna z faktur, z których powódka wywodzi roszczenie o zapłatę w niniejszej sprawie, nie zawiera pozycji kosztów ubezpieczenia. Nadto strony uzgodniły pobieranie zaliczek na pokrycie pośrednich kosztów eksploatacyjnych stawką ustaloną jako ryczałtowa (określona kwota na każdy metr kwadratowy powierzchni lokalu). Pozwany nie wskazał, o ile jego zdaniem ów ryczałt ma być obniżony i w oparciu o jakie wyliczenia.

Faktury dołączone do pozwu przez powódkę służyły wykazaniu zarówno podstaw, jak i wysokości zobowiązania pozwanego. Trzeba zauważyć, że pozwany, choć kwestionował roszczenie, nie zaprzeczył wysokości kwot wynikających z faktur w taki sposób, który służyłby wskazaniu przez niego jego własnego wyliczenia zobowiązania spoczywającego po jego stronie. Pozwany nie odniósł się w konkretny sposób do żadnej z przedstawionych przez powódkę faktur, w tym nawet w ogólności do faktury dotyczącej kosztów serwisu instalacji wentylacji. Nie zaprzeczył także, że faktury te uwzględnił w prowadzonej przez siebie ewidencji zakupów VAT, co dodatkowo wskazuje, że zobowiązania w nich

wskazane zaakceptował. W sprawie żądania obniżenia czynszu i zarzutu potrącenia ocena zostanie przedstawiona niżej.

Dowód w postaci porozumienia z dnia 20 sierpnia 2015 roku o rozwiązaniu umowy najmu oraz protokół zdawczo-odbiorczy z dnia rozwiązania umowy wskazują na uzgodnienie rozwiązania umowy pomiędzy stronami oraz możliwość opróżnienia lokalu przez pozwanego ze swoich rzeczy. Wskazują też na to, że pozwany nie miał żadnych roszczeń w stosunku do powódki od chwili zawarcia tego porozumienia. Nadto mając na uwadze porównanie daty porozumienia (20 sierpnia 2015 roku) oraz daty opuszczenia i opróżnienia lokalu przez pozwanego, należy stwierdzić, że pozwany miał możliwość, także z uwagi na te uwarunkowania, zabrania z lokalu wszystkich swoich rzeczy, nie było też uprawnione jego stwierdzenie, że miał na to tylko 2 dni.

Dowody z zeznań świadków oraz z przesłuchania pozwanego wskazują na rozległość relacji pomiędzy pozwanym a reprezentantem powodowej spółki, która jest jedną ze spółek grupy spółek mających w brzmieniach ich firm słowo HOSSO, związanych zarówno z tym, że obaj są tej samej narodowości, jak i z tym, że przez dłuższy czas współdziałali w prowadzeniu działalności gospodarczej. Okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, mogła mieć wpływ na możliwość ugodowego rozwiązania sporu pomiędzy stronami, do czego jednak w niniejszej sprawie nie doszło. Dowody te nie zaprzeczyły też treści żadnego z zebranych w sprawie dokumentów, potwierdzając przy tym, że strony zawarły umowę będącą podstawą wierzytelności powódki, składając dobrowolne oświadczenia woli.

Ocena prawna .

Strony zawarły umowę najmu. Ustawowa konstrukcja tej umowy (art. 659 § 1 k.c.) wskazuje na to, że najem jest umową dwustronnie zobowiązującą i wzajemną (art. 487 § 2 k.c.), przy czym podstawowe zobowiązanie najemcy nie jest zwykle wykonywane w chwili spełnienia głównego świadczenia wynajmującego (oddania rzeczy do używania), lecz jest spełniane już w trakcie trwania najmu, najczęściej okresowo. Podstawowym obowiązkiem najemcy jest zapłata czynszu (w ten sposób najem jest umową odpłatną), toteż wynajmujący, w wypadku braku tego świadczenia ze strony najemcy, może dochodzić go na drodze sądowej. Jak już wskazano, czynsz jest z zasady świadczeniem okresowym, a w umowie najmu pomiędzy stronami niniejszej sprawy nie przewidziano czynszu jednorazowego. Oprócz czynszu najemcą mogą obowiązywać również inne płatności, w szczególności niezależne od wynajmującego, głównie odpowiadające wartości zużytej przez najemcę energii, gazu, wody, itp., ale też odnoszące się do utrzymania obiektu, w którym najmowany lokal się znajduje, zwłaszcza gdy jego używanie wymaga korzystania z części wspólnych obiektu. Strony przewidziały obowiązek pozwanego, jako najemcy, dokonywania takich płatności.

Z tego co dotychczas powiedziano, powódce należał się na podstawie zawartych umów czynsz za czas trwania najmu i opłaty eksploatacyjne odpowiadające zużyciu wskazanych w umowach energii elektrycznej i wody oraz odprowadzania ścieków, a także opłaty pośrednie, a więc dotyczące obiektu, w którym znajduje się najmowany lokal, używany przez pozwanego do prowadzenia restauracji. Powyższe jest o tyle zrozumiałe, że funkcjonowanie tego obiektu (galeria handlowa) służyło także prowadzeniu działalności przez pozwanego. Pozwany niewątpliwie korzystał nie tylko z urządzeń lokalu, który najmował, ale też z urządzeń samej galerii handlowej, a także z tego, że ów lokal był w niej położony, co z założenia sprzyjało zwiększeniu przychodów prowadzonej przez pozwanego działalności. Naturalne było zatem ponoszenie przez najemców lokali znajdujących się w galerii handlowej, w tym przez pozwanego, kosztów utrzymania tego obiektu. Strony uzgodniły zasady ponoszenia tych kosztów poprzez określenie ryczałtu w umowie z dnia 1 sierpnia 2011 roku.

Uzgodnienie ryczałtu zwykle zakłada założenie szacunku kosztów o pewnej powtarzalności lub przewidywalności, a mimo to zmiennych, po to by uniknąć każdorazowego ich wyliczania. Rzecz jasna, nie powinno być ono dowolne, natomiast kwestionowanie tego ustalenia w razie sporu powinno być oparte na wykazaniu przez najemcę, skoro wcześniej godził się na ryczałt, nieadekwatności ryczałtu do rzeczywistych kosztów, których ów ryczałt miałby dotyczyć. Pozwany podjął próbę zakwestionowania wysokości kosztów pośrednich (dotyczących funkcjonowania i utrzymania galerii handlowej), jednak nie wskazał żadnych wyliczeń, które pozwalałyby na przyjęcie, że jego obowiązek świadczenia ryczałtowego jest nieadekwatny do ich rzeczywistej wysokości.

Pozwany nie kwestionował też ostatecznie wysokości kosztów dostawy energii, wody i odprowadzania ścieków, nie wypowiedział się nadto w żaden sposób do objętych żądaniem kosztów serwisu instalacji wentylacji. Zgłosił natomiast żądanie obniżenia czynszu oraz zarzut potrącenia.

Zgodnie z art. 664 § 1 k.c. najemca może żądać obniżenia czynszu, jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku. Pozwany wskazał powołany przypis w powiązaniu z art. 662 k.c., przy czym nie przytoczył żadnych twierdzeń wskazujących na nieprzydatność najętego lokalu do umówionego użytku. Podniósł jedynie zarzuty w sprawie wysokości opłat bezpośrednich i pośrednich, co w żaden sposób nie koresponduje z powołaną regulacją w zakresie możliwości żądania obniżenia czynszu. Jak już była mowa, pozwany nie przedstawił żadnych twierdzeń w sprawie zawyżenia opłat przewidzianych w umowie najmu. Reasumując, nie ma w niniejszej sprawie podstaw do obniżenia czynszu za okres objęty pozwem.

Pozwany wniósł też zarzut potrącenia dochodzonego roszczenia z jego roszczeniem o korzystanie przez powódkę z przedmiotów wniesionych do lokalu za okres od dnia 26 sierpnia 2015 roku. W toku procesu pozwany jednak przyznał, że wszystkie swoje przedmioty mógł wynieść przed opuszczeniem lokalu, nadto zawarł z powódką porozumienie z dnia 20 sierpnia 2015 roku, z którego wynika, że żadnych roszczeń w stosunku do niej nie ma. Nie wykazał więc, że posiada wobec powódki wierzytelność, którą mógłby potrącić z roszczeniem dochodzonym w niniejszej sprawie.

Mając na uwadze powyższe powództwo należało uznać za zasadne i zasądzić w całości dochodzoną kwotę. Odsetki orzeczono uwzględniając terminy płatności na podstawie załączonych do pozwu faktur, od następnego dnia po ich upływie. Ponieważ strony w umowie najmu ustaliły odsetki w podwójnej wysokości odsetek ustawowych, stąd zasadne było żądanie zasądzenia odsetek maksymalnych, zgodnie z art. 481 § 2¹ k.c., jako tożsamy z przewidzianymi w umowie stron.

Orzekając o kosztach należało uwzględnić zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu (art. 98 § 1 k.c.). Tym samym, zasądzając powódce od pozwanego zwrot kosztów procesu należało uwzględnić opłatę sądową od pozwu (7.715 złotych), wynagrodzenie radcy prawnego zastępującego w procesie powódkę (7.200 złotych - na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radcy prawnego, w brzmieniu obowiązującym w chwili wniesienia pozwu) oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa udzielonego radcy prawnemu (17 złotych).

Leon Miroszewski