

Sygn. akt VI GC 1386/17/3

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2018 r.

Sąd Rejonowy w Tychach Wydział VI Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Jolanta Brzęk

Protokolant: sekretarz sądowy Monika Kucharczyk

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2018 r. w Tychach

na rozprawie

sprawy z powództwa:

**(...) (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

przeciwko:

**(...) Sp. z o.o. w T.**

o zapłatę

- 1) zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. w T. na rzecz powoda PRO- (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 11 434,08 zł (jedenaście tysięcy czterysta trzydzieści cztery złote osiem groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 3 marca 2017 roku do dnia zapłaty;
- 2) zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3 744,43 zł (trzy tysiące siedemset czterdzieści cztery złote czterdzieści trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Jolanta Brzęk

Sygn. akt VI GC 1386/17/3

## UZASADNIENIE

W dniu 16 kwietnia 2017 r. powódka PROF.- (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w T. kwoty 11 434,08 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 03 marca 2017 r., a nadto o zwrot kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że 19 stycznia 2016 r. została zawarta pomiędzy stronami umowa najmu nr (...)/(...), zgodnie z którą wynajmujący oddał najemcy do użytkowania pomieszczenia magazynowe oraz biurowe mieszczące się w K. przy ul. (...). Umowa została wypowiedziana przez stronę pozwaną z miesięcznym okresem wypowiedzenia, który upłynął w dniu 31 grudnia 2016 r. Pozwana nie opuściła w tym czasie zajmowanego lokalu, dlatego zostało do niej skierowane wezwanie do opuszczenia lokalu. Pozwana bezumownie korzystała z pomieszczeń w okresie od 01 stycznia 2017r. do dnia 17 lutego 2017 r. w którym to pozwana w obecności przedstawiciela powódki zwolniła zajmowaną nieruchomość oraz przekazała do niej klucze. Zgodnie z zapisami umownymi strona pozwana winna zapłacić 200 % stawki czynszu najmu za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu. Strona powodowa wystawiła na rzecz pozwanej fakturę nr (...) na kwotę 11.434,08 zł za bezumowne korzystanie z powierzchni magazynowych w okresie od

01 lutego 2017 r. do dnia 17 lutego 2017 r. Powódka wskazała także, że mimo wezwania do dobrowolnego uregulowania wskazanej należności, pozwana nie wywiązała się z zobowiązania.

W dniu 12 lipca 2017 roku Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym Lublin-Zachód w Lublinie w Wydziale VI Cywilnym wydał w sprawie VI NC-e (...) nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

Pozwana w dniu 24 lipca 2017 r. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. Strona pozwana w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty wskazała, iż przeczy twierdzeniom zawartym w pozwie z dnia 12 kwietnia 2017 r., a twierdzenia strony powodowej nie polegają na prawdzie.

Postanowieniem z dnia 02 sierpnia 2017 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie VI Wydział Cywilny przekazał sprawę do Sądu Rejonowego w Tychach zgodnie z właściwością.

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

Dnia 19 stycznia 2016 r. powódka jako wynajmujący zawarła z pozwaną jako najemcą umowę najmu nr (...). Przedmiotem najmu były pomieszczenia magazynowe o pow. 372 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia biurowe o pow. 19 m<sup>2</sup> znajdujące się w K. ul. (...). Następnie aneksem nr (...) z dnia 08 lutego 2016 r. rozszerzono przedmiot najmu o pomieszczenia socjalne, w rezultacie czego oddano najmującemu do użytku pomieszczenia magazynowe o pow. 732 m<sup>2</sup> oraz pomieszczenia socjalno-biurowe o pow. 32 m<sup>2</sup>. Zgodnie z § 2 aneksu najemca zobowiązał się od zapłaty czynszu miesięcznego w kwocie 9 296,00 zł netto. Strony umówiły się na kaucję w wysokości 11 434,08 zł na poczet zabezpieczenia roszczeń strony Wynajmującej w związku z zawartą umową najmu.

Dowód umowa najmu (k. 31-34), aneks do umowy (k. 36).

Pozwana pismem z dnia 31 października 2016 r. wypowiedziała umowę najmu. Okres wypowiedzenia upływał z dniem 31 grudnia 2016 r. Lokal nie został zwrócony stronie powodowej w terminie. Pismem z dnia 01 lutego 2017 r. powódka wezwała pozwaną do natychmiastowego opuszczenia bezumownie zajmowanych powierzchni magazynowych. Następnie w dniu 17 lutego 2017 r. pozwana zwróciła klucze do lokalu. W dniu 23 lutego 2017 r. została wystawiona faktura nr (...) tytułem czynszu dzierżawy za okres od 01 lutego 2017 r. do 17 lutego 2017 r. na kwotę 11 434,08 zł brutto. W niniejszej sprawie kaucja nie została zwrócona stronie pozwanej albowiem została rozliczona na poczet zaległości.

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu (k. 30), wezwanie do opuszczenia lokalu wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 38), faktura VAT (k. 39), potwierdzenie odbioru (k. 40), wezwanie do zapłaty (k. 41), dowód z przesłuchania świadka B. T. (k. 92-93).

Powyższe ustalenia poczynione zostały w oparciu o powołane dowody z dokumentów, które Sąd uznał za wiarygodne w całości. Należy podkreślić, że powołana dokumentacja przedstawiała spójny obraz przebiegu wydarzeń, który był prawdopodobny w świetle zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Żadna ze stron nie zakwestionowała ich treści ani autentyczności.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka B. T. (k. 92-93) uznając je za w pełni wiarygodne, logiczne, konsekwentne, spójne oraz zgodne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo jest zasadne i jako takie, zasługuje na uwzględnienie w całości.

Stosownie do treści art. 659 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Treścią najmu jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy do używania lokalu oraz zobowiązanie najemcy do uiszczania wynajmującemu umówionego czynszu.

Z istoty najmu jako stosunku, który zmierza do zapewnienia tylko czasowego używania rzeczy oraz którego skutkiem nie jest zupełne wyzbycie się uprawnień do rzeczy ze strony wynajmującego, wynika, że wynajmujący musi mieć możliwość odzyskania pełnego władztwa nad najętą rzeczą z chwilą, gdy stosunek najmu ustaje. Wychodząc między innymi z tego założenia ustawodawca w art. 675 §1 k.c. nałożył na najemcę obowiązek zwrotu rzeczy po zakończeniu najmu.

Niewątpliwym jest, że strony procesu łączyła umowa najmu lokali magazynowych oraz socjalno-biurowych położonych w K. przy ul. (...), która wygasła w dniu 31 grudnia 2016 r. na skutek wypowiedzenia złożonego przez pozwanego.

Zgodnie z zawartą umową, powódka (wynajmująca), wynajęła pozwanej (najemcy) lokale użytkowe, udostępniając powyższy przedmiot umowy i naliczając z tego tytułu czynsz.

Pozwana pismem z dnia 31 października 2016 r. wypowiedziała umowę najmu. Zgodnie § 6 pkt. 4 zawartej przez strony umowy najmu pozwana zobowiązana była do zwrócenia przedmiotu umowy stronie powodowej w terminie 3 dni roboczych od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy, w przeciwnym wypadku zostanie naliczone 200 % dziennej stawki czynszu za każdy dzień zwłoki.

W przedmiotowej sprawie spornym był obowiązek zapłaty faktury wynikającej z bezumownego zajmowania przez pozwaną powierzchni objętych umową najmu za okres od 01 lutego 2017 r. do 17 lutego 2017 r.

Pozwana zakwestionowała powództwo zarówno co do zasady jak i co do wysokości, dlatego kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy było ustalenie w jaki sposób rozkładał się w niniejszym postępowaniu ciężar dowodu. Zgodnie bowiem z art. 6 kodeksu cywilnego, ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

Obowiązkiem powódki w niniejszym postępowaniu było wykazanie zajmowania lokalu pomimo zakończenia stosunku najmu oraz spoczywania na pozwanej obowiązku zapłaty na jej rzecz kosztów związanych z zajmowaniem jej lokalu w okresie nieobjętym umową najmu, a także wykazanie tego roszczenia co do wysokości.

W ocenie Sądu powódka w niniejszej sprawie sprostowała obowiązkowi wynikającym ze złożenia pozwu. Przedstawiła dokumenty potwierdzające zawarcie przez strony umowy najmu lokali magazynowych oraz pomieszczeń socjalno-biurowych. Następnie wykazała zeznaniami świadka, że pozwana pomimo zakończenia umowy zajmowała lokal, ponieważ oczywistym warunkiem zdania lokalu jest oddalenie kluczy do lokalu. Nadto powódka wykazała, iż wzywała pozwaną do opuszczenia zajmowanych pomieszczeń oraz wezwała do uregulowania faktury za czynsz w okresie od 01 lutego 2017 r. do 17 lutego 2017 r., która została wystawiona zgodnie z postanowieniami zawartymi w łączącej strony umowie. Pozwana kierowaną do niej korespondencję pozostawiła bez odpowiedzi.

Należało zatem przyjąć, że powódka wykazała co do zasady obowiązek pozwanej uiszczania kosztów związanych z bezumownym najmem powierzchni magazynowych i socjalno-biurowych położonego w K. ul. (...).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że faktura VAT może stanowić dowód stwierdzający wiarygodność, jeżeli zawiera dane niezbędne do jej identyfikacji. Znaczenie faktury jako dokumentu rozliczeniowego na gruncie prawa podatkowego nie wyłącza możliwości przypisania jej wystawieniu i doręczeniu skutków wynikających z prawa cywilnego (wyrok Sądu Najwyższego z 24 czerwca 2004 r., III CK 173/03, Lex nr 174179). Ponadto w praktyce gospodarczej faktura VAT jest powszechnie stosowanym dokumentem rozliczeniowym. Jej doręczenie umożliwia dłużnikowi podjęcie czynności mających na celu sprawdzenie, czy świadczenie jest usprawiedliwione co do zasady jak i co do wysokości. Przedłożona przez powódkę faktura VAT w sposób pośredni dowodzi istnienia pomiędzy stronami stosunku zobowiązaniowego i stanowi podstawę do żądania przez powódkę zapłaty tytułem bezumownego najmu.

Dla Sądu było istotne, że pozwana potwierdziła otrzymanie faktury VAT wystawione przez stronę powodową i nie zakwestionowała jej w żadnym zakresie, zatem należało przyjąć, że pozwana zaakceptowała fakturę VAT potwierdzającą istniejące względem powódki zobowiązanie z tytułu bezumownego najmu. Nadto pozwana wskazała, iż należności wynikające z umowy najmu zostały między stronami uregulowane albowiem pozwana uiściła należności wynikające z umowy zawartej pomiędzy stronami, jednak nie przedłożyła do akt żadnych dokumentów potwierdzających powyższe twierdzenia. Powódka złożyła oświadczenie w zakresie sposobu rozliczenia kaucji, czym wykazała, że kaucja została zaliczona na inne zobowiązania pozwanej.

Należy też podkreślić, że Sąd rozstrzygając o zasadności roszczenia powódki wziął pod uwagę nie tylko faktury VAT, ale wszystkie zebrane w sprawie dowody, w tym dowody pośrednie.

Mając powyższe na względzie Sąd stwierdził, że w niniejszym postępowaniu powódka sprostowała ciężarowi udowodnienia faktów uzasadniających jej roszczenie. Natomiast pozwana nie przedstawiła ani nie zaproponowała żadnych wiarygodnych przeciwdowodów.

Przechodząc natomiast do oceny podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia, w niniejszej sprawie nie zachodzą przesłanki przewidziane w art. 677 k.c., zgodnie z którymi roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Nadto zgodnie z treścią art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia dla roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi trzy lata.

W niniejszej sprawie pozwana zwróciła przedmiot najmu w dniu 17 lutego 2017 r., faktura VAT za najem w okresie od 01 lutego 2017 r. do 17 lutego 2017 r. została wystawiona w dniu 23 lutego 2017 r. natomiast powództwo zostało wytoczone w dniu 16 kwietnia 2017 r. W świetle powyższego brak podstaw do stwierdzenia, iż żądanie uległo przedawnieniu.

Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przyjąć należy założenie, iż opóźnienie w wykonaniu świadczenia pieniężnego zawsze rodzi szkodę, bez względu na to, jakie zamiary w odniesieniu do oczekiwanego świadczenia miał wierzyciel (wyrok SN z dnia 7 lipca 2011 r., II CSK 635/10; wyrok SN z dnia 16 grudnia 2011 r., V CSK 38/11).

Mając na uwadze powyższe, należało zasądzić od pozwanej na rzecz powódki całą dochodzoną kwotę, wynoszącą 11 434,08 zł, wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 03 marca 2017 r. do dnia zapłaty, o czym orzeczono w pkt 1 sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono w punkcie 2 sentencji wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na łączną kwotę kosztów postępowania złożyły się kwoty: 143,00 zł tytułem opłaty od pozwu, 1,43 zł tytułem opłaty manipulacyjnej pobieranej przez e-card oraz 3 600,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ustalona zgodnie z § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1800), co daje łącznie 3 744,43 zł.

SSR Jolanta Brzęk