

*Sygn. akt X GC 360/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 13 maja 2014r.*

*Sąd Okręgowy w Gliwicach, X Wydział Gospodarczy*

*w składzie*

*Przewodniczący SSO Barbara Przybyła*

*Protokolant Joanna Skrzypczak*

po rozpoznaniu w dniu **29 kwietnia 2014r.** w Gliwicach

na rozprawie

z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w P.

o zapłatę

1 zasądza od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w P. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 11.424,41 (jedenaście tysięcy czterysta dwadzieścia cztery 41/100) złote z ustawowymi odsetkami od 3 czerwca 2013r. do dnia zapłaty,

2 oddała powództwo w pozostałym zakresie,

3 zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.132,92 (dwa tysiące sto trzydzieści dwa 92/100) złote tytułem kosztów procesu.

SSO Barbara Przybyła

Sygn. akt X GC 360/13

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w G. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w P. kwoty 83.625,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania tytułem kary umownej za rozwiązanie umowy najmu pomieszczenia o powierzchni 207,45 m<sup>2</sup> w Centrum Handlowo-Usługowym (...) w G. przy ul. (...), zlokalizowanego na p.lokal (...), w wysokości sześciokrotności sumy czynszu podstawowego (23,69 euro miesięcznie za metr kwadratowy + VAT, tj. łącznie 21.586,71 zł) oraz zaliczek opłat dodatkowych (33 zł netto za jeden metr kwadratowy, tj. łącznie 6.892,71 zł) za miesiąc poprzedzający rozwiązanie umowy najmu, tj. według stawek obowiązujących w listopadzie 2011 r. Łączna kwota należna na rzecz powódki od pozwanej 170.876,82 zł, została pomniejszona przez powódkę o sumę 101.293,89 zł wypłaconej przez bank z gwarancji bankowej i powiększona o należne powódce odsetki ustawowe od zapłaconych po terminach należności.

W nakazie zapłaty w postępowaniu upominawczym Sąd uwzględnił roszczenie powódki w całości.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o uchylenie nakazu zapłaty w części ponad kwotę 10.652,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami

i oddalenie powództwa w zaskarżonej części.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, iż strony łączyła umowa najmu oraz że pozwana naruszyła postanowienia umowy najmu poprzez nieuiszczenie w terminie opłat czynszowych oraz odsetek od zaległych opłat czynszowych.

Pozwana zwróciła uwagę na wypowiedzenie umowy najmu w czasie prowadzenia pertraktacji ugodowych w zakresie polubownego rozwiązania umowy najmu.

Pozwana wniosła o dokonanie miarkowania kary umownej z uwagi na wykonanie umowy w znacznej części i rażące wygórowanie kary umownej.

Pozwana podniosła także zarzut przedawnienia części żądanych odsetek ustawowych.

Zdaniem pozwanej kwota 22.487,99 zł została już zgłoszona wcześniej.

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska, twierdzenia i wnioski.

Sąd ustalił, co następuje.

W dniu 19 grudnia 2006 r. strony zawarły umowę najmu lokalu o powierzchni 207,45 m<sup>2</sup> w Centrum Handlowo-Usługowym (...) w G. przy ul. (...), zlokalizowanego na parterze, w celu prowadzenia przez pozwaną salonu (...) z produktami dekoracyjnymi

i elementami wyposażenia wnętrz na okres 5 lat licząc od daty otwarcia, tj.

od daty 31 maja 2007 r. z dokładnością do 30 dni. Ustalona przez strony stawka czynszu najmu wyniosła równowartość kwoty 22 Euro miesięcznie za 1 metr kwadratowy, powiększonej o podatek VAT z uwzględnieniem corocznego podwyższenia o wskaźnik wzrostu cen konsumpcyjnych i miała być uiszczana

z góry, co miesiąc, w terminie do 10 miesiąca, przelewem na rachunek bankowy, wskazany przez wynajmującego na piśmie. Oprócz czynszu najmu najemca zobowiązał się do ponoszenia opłat dodatkowych za dostawę energii elektrycznej, wody, klimatyzację powierzchni wspólnych, ogrzewanie, odprowadzanie ścieków, wywóz odpadów, remonty, konserwacje, podwyższenie standardu, sprzątanie, prace porządkowe i sanitarne, koszty administracyjne, ubezpieczenie, ochronę, budżet promocyjny dla reklamy

i promocji oraz inne opłaty. W pierwszym okresie rozliczeniowym ustalono wysokość opłat dodatkowych w kwocie 26 zł za 1 metr kwadratowy powierzchni, powiększoną o podatek VAT. W art. 14.1.7 umowy strony ustaliły, że w przypadku rozwiązania umowy najmu najemca będzie zobowiązany

do zapłaty wynajmującemu kary umownej w wysokości, która nie mogła być niższa od sześciokrotności czynszu najmu i zaliczek płatnych w odniesieniu

do miesiąca kalendarzowego, poprzedzającego miesiąc kalendarzowy, w którym rozwiązana została umowa najmu i miała być powiększona o ewentualny podatek VAT (dowód: umowa najmu wraz z załącznikami – k. 48-75 i 311-342).

W okresie od 30 marca 2009 r. do 31 marca 2011 r. powódka dokonywała rozliczenia kosztów wspólnych oraz czynszu dodatkowego z uwzględnieniem wskaźnika indeksacji (dowód: rozliczenie – k. 86-96).

W okresie od 10 grudnia 2009 r. do 21 listopada 2011 r. powódka obciążała pozwaną należnościami z tytułu czynszu podstawowego

i dodatkowego oraz opłat dodatkowych. Pozwana uiszczała należności

po terminach, w związku z czym powódka obciążała pozwaną odsetkami ustawowymi (dowód: faktury VAT – k. 115-272 i 411-433).

W dniu 17 czerwca 2011 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty zobowiązań wynikających z umowy najmu w postaci czynszu podstawowego

i dodatkowego w kwocie 107.796,41 zł. W wezwaniu określono jednomiesięczny termin do zapłaty wskazując, iż brak zapłaty uprawni powódkę do podjęcia działań w trybie art. 12 umowy najmu związany z wypowiedzeniem umowy najmu (dowód: wezwanie do zapłaty wraz z załącznikiem – k. 76-79).

Dalej w dniu 14 października 2011 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty zobowiązań wynikających z umowy najmu w kwocie 37.305,63 zł. W wezwaniu określono jednomiesięczny termin do zapłaty wskazując, iż brak zapłaty uprawni powódkę do podjęcia działań w trybie art. 12 umowy najmu związany z wypowiedzeniem umowy najmu (dowód: wezwanie do zapłaty wraz z załącznikiem – k. 80-82).

Z kolei dnia 21 października 2011 r. powódka obciążyła pozwaną należnością z tytułu czynszu podstawowego w kwocie 26.551,65 zł oraz z tytułu czynszu dodatkowego w kwocie 8.478,03 zł (dowód: faktura VAT nr (...) – k. 109; faktura VAT nr (...) – k. 110).

W dniu 30 listopada 2011 r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Pismo powódki zostało doręczone pozwanej w dniu 14 grudnia 2011 r. (dowód: pismo powódki wraz z wypowiedzeniem i dowodem odbioru – k. 83-85 i 310).

W grudniu 2011 r. strony prowadziły rozmowy związane ze zmianą i rozwiązaniem umowy najmu (dowód: korespondencja mailowa – k. 298-309; zeznania świadka J. M. – protokół rozprawy z dnia 11 lutego 2014 r. – czas nagrania: 00:39:15-01:08:10).

W dniu 30 grudnia 2011 r. powódka odebrała lokal od pozwanej (dowód: protokół odbioru lokalu – k. 344).

Następnie w dniu 23 stycznia 2012 r. powódka wezwała (...) Bank (...) S.A. w W., który udzielił gwarancji bankowej wystawionej w celu zabezpieczenia zobowiązań pozwanej w stosunku do powódki, do zapłaty równowartości kwoty 24.147,49 Euro (dowód: wezwanie do zapłaty – k. 347).

Dnia 2 stycznia 2012 r., w związku z dokonaniem wypowiedzenia, powódka naliczyła pozwanej i obciążyła ją karą umowną w wysokości 210.177,54 zł i wezwała pozwaną do zapłaty tej kwoty. Wskazana nota została doręczona pozwanej w dniu 16 stycznia 2012 r. (dowód: nota obciążeniowa nr 03/01/2012 wraz z załącznikami – k. 111-112; wezwanie do zapłaty kary umownej – k. 113).

W dniu 14 lutego 2012 r. dokonano wypłaty gwarancji bankowej w kwocie 101.293,89 zł na rzecz powódki (dowód: pismo do pozwanej – k. 348).

W dniu 25 maja 2012 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 147.230,37 zł (dowód: wezwanie do zapłaty – k. 273-275).

Następnie w dniu 31 maja 2012 r. powódka skorygowała należność z noty obciążeniowej do kwoty 170.876,52 zł, o kwotę obejmującą sumę czynszu najmu i zaliczek na poczet opłat dodatkowych za okres sześciu miesięcy, tj. czas w jakim trwałaby umowa gdyby nie doszło do jej rozwiązania (dowód: korekta noty obciążeniowej – k. 114).

Od dnia 30 marca 2012 r. kolejny najemca lokalu rozpoczął uiszczanie czynszu najmu (dowód: zeznania świadka A. M. – protokół rozprawy z dnia 29 kwietnia 2014 r. – czas nagrania: 00:07:50-00:35:59).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone i wskazane powyżej dokumenty i zeznania świadków, uznając zgromadzony w ten sposób materiał dowodowy za wystarczający, a przeprowadzone postępowanie dowodowe za pozwalające na wyjaśnienie i rozstrzygnięcie sprawy i nie wymagające uzupełnienia.

Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować wiarygodność treści dokumentów, nie dopatrywał się też żadnych okoliczności, które pozwoliłyby

na podważenie ich wiarygodności i dlatego uwzględnił fakty z nich wynikające w całości.

Sąd uznał zeznania świadków w zakresie przytoczonych ustaleń za wiarygodne i przekonujące, gdyż okazały się spójne, logiczne i konsekwentne. Zeznania te znalazły poparcie w pozostałym materiale dowodowym i nie wymagały uzupełnienia.

Sąd zważył, co następuje.

Bezspornym w sprawie było to, że strony zawarły umowę najmu wskazanego lokalu oraz że pozwana uiszczała czynsz wraz z opłatami dodatkowymi z opóźnieniem oraz fakt wypowiedzenia pozwanej umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia i istnienie uprawnienia powódki do żądania kary umownej w przypadku zaistnienia powyższego zdarzenia.

Przedmiotem żądania pozwu było żądanie odsetek ustawowych od zapłaconych z opóźnieniem należności czynszowych, wskazanych w notach odsetkowych oraz pozostała do zapłaty kara umowna w związku z rozwiązaniem umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, wyliczona w oparciu o zasady wyrażone w punkcie 14.1.7 umowy najmu, łączącej strony.

Istota sporu w przedmiotowej sprawie sprowadzała się zatem do ustalenia czy powódka zasadnie domagała się wymienionych powyżej należności, wobec podniesionych przez pozwaną zarzutów.

W myśl przepisu 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. Żądanie powódki w zakresie ustawowych odsetek okazało się zatem dopuszczalne. W toku procesu pozwana podniosła zarzut przedawnienia części odsetek ustawowych, żądanych przez powódkę. Zarzut ten okazał się częściowo skuteczny.

W myśl przepisu art. 118 k.c. termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe wynosi trzy lata. Brak przepisów szczególnych regulujących odmiennie kwestię przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe związane z zapłatą po terminie zaległości czynszowych czy też opłat dodatkowych. Uwzględniając trzyletni okres przedawnienia roszczeń odsetkowych należało uznać, że część roszczeń powódki o odsetki ustawowe uległa przedawnieniu. Pozew został wniesiony 3 czerwca 2013 r. i z tym dniem doszło do przerwania biegu przedawnienia roszczeń powódki, przedawnieniu uległo żądanie powódki obejmujące odsetki ustawowe żądane za okres sprzed dnia 3 czerwca 2010 r. W związku z powyższym Sąd dokonał ponownego wyliczenia roszczeń odsetkowych i uznał, iż począwszy od noty odsetkowej DP nr (...) z dnia 25 lutego 2011 r. (k. 117), odsetki ustawowe w części uległy przedawnieniu, przy czym część tych odsetek uległa przedawnieniu w całości, zaś część za okres dochodzony wcześniej niż

3 czerwca 2010 r. W związku z tym Sąd dokonał przeliczenia części roszczeń odsetkowych, wskazanych w notach odsetkowych nr (...) (k. 152), nr (...) (k. 155) i nr (...) (k. 158) za okres nieprzedawniony, tj. od daty 3 czerwca 2010 r. Jeżeli chodzi o pozostałe noty to roszczenia odsetkowe nie uległy przedawnieniu, w związku z czym ostatecznie roszczenia odsetkowe objęły kwotę łączną 11.424,41 zł i w tym zakresie roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie.

Rozpoznając żądanie zapłaty kary umownej w kwocie 69.582,63 zł to w sprawie nie było sporne to, że część kary umownej, naliczonej zgodnie z art. 14.1.7 umowy najmu, została zapłacona – powódka zaspokoila swoje roszczenie w tym zakresie z gwarancji bankowej do kwoty 101.293,89 zł. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej jakoby kara umowna była naliczona w związku z niewykonaniem świadczenia pieniężnego. Umowa najmu, którą pozwana zaakceptowała i podpisała wyraźnie przewidywała możliwość naliczenia kary umownej w związku z rozwiązaniem umowy przed terminem, a umowa była zawarta na czas określony. W związku z tym ten zarzut pozwanej nie mógł odnieść skutku.

Natomiast Sąd uwzględnił żądanie pozwanej miarkowania kary umownej.

Zgodnie z przepisem art. 484 § 2 k.c. jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

W sprawie nie było sporne, iż po opuszczeniu lokalu przez pozwaną lokal ten przed upływem okresu na jaki została zawarta umowa najmu lokalu

z pozwaną został zajęty przez inny podmiot i podmiot ten od marca 2012 r. uiszczał czynsz. Zatem żądanie zapłaty kary umownej za cały okres, na który miała być zawarta umowa z pozwaną byłoby nadmierne. Nie znalazł uzasadnienia argument, że żądana przez powódkę kara umowna miałaby na celu zrekompensowanie powódce poniesionych szkód. Powódka nie wykazała,

iż poniosła jakiegokolwiek szkody w związku z rozwiązaniem umowy najmu

z pozwaną. Należy również podkreślić, że powódka zaspokoila się w części roszczenia z tytułu zapłaty kary umownej z gwarancji bankowej do kwoty 101.293,89 zł, a więc w znacznej kwocie. Zatem Sąd uznał, iż żądanie dodatkowo kwoty 69.582,63 zł, a więc łącznie kary wyliczonej za cały sześciomiesięczny okres umowy najmu było nadmierne, skoro od 30 marca 2012r. powód uzyskał czynsz od nowego najemcy, a umowa została rozwiązana na kilka zaledwie miesięcy przed upływem pięcioletniego okresu na jaki została zawarta. W tym zakresie powództwo oddalił, dokonując miarkowania kary umownej zgodnie z żądaniem pozwanego, uznając, iż umowa została w znacznej części wykonana.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd, na podstawie wskazanych przepisów orzekł, jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania oparto na przepisie art. 100 k.p.c. Koszty rozdzielono stosunkowo – stosownie do wyniku sporu.

Powódka w niniejszej sprawie domagała się zasądzenia kwoty 83.625,01 zł. Na rzecz powódki zasądzono łącznie 11.424,41 zł. Powódka wygrała więc proces w 13 % i taką część kosztów procesu winna ponieść pozwana.

Koszty poniesione przez powódkę to :

- opłata sądowa od pozwu – łącznie 4.182 zł
- opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł
- wynagrodzenie pełnomocnika – 3.600 zł

Łącznie koszty poniesione przez powódkę wyniosły **7.799 zł.**

Koszty poniesione przez pozwaną to :

- opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł
- wynagrodzenie pełnomocnika – 3.600 zł

Łącznie koszty poniesione przez pozwaną wyniosły **3.617 zł.**

Łączna kwota kosztów procesu wyniosła więc **11.416 zł.**

Z tej kwoty 13 % to 1.484,08 zł. Taką część kosztów procesu winna ponieść pozwana. Pozwana poniosła koszty w wysokości 3.617 zł, a więc powódka winna zwrócić pozwanej kwotę poniesionych przez nią kosztów w wysokości 2.132,92 zł.

Z tego względu Sąd orzekł, jak w punkcie trzecim sentencji.

SSO Barbara Przybyła