

Sygn. akt VI GC 410/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Harmata

Protokolant: stażysta Natalia Znamirowska

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółka z o. o.” Spółka (...) w R.

przeciwko: (...) Spółka z o. o.” Spółka Komandytowa w T.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Spółka z o. o.” Spółka Komandytowa w T. na rzecz powoda (...)

z o. o.” Spółka (...) w R. kwotę 203 267,14 zł (dwieście trzy tysiące dwieście sześćdziesiąt siedem złotych 14/100) z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 867,40 zł od dnia 9 grudnia 2012 r.,
- 4 141,29 zł od dnia 21 grudnia 2012 r.,
- 1 650,17 zł od dnia 28 grudnia 2012 r.,
- 4 442,76 zł od dnia 21 lutego 2013 r.,
- 874,97 zł od dnia 9 lutego 2013 r.,
- 2 451,45 zł od dnia 27 lutego 2013 r.,
- 38 612,34 zł od dnia 21 marca 2013 r.,
- 751,69 zł od dnia 13 marca 2013 r.,
- 2 261,05 zł od dnia 29 marca 2013 r.,
- 38 612,34 zł od dnia 21 kwietnia 2013 r.,
- 34 320,32 zł od dnia 21 sierpnia 2013 r.,
- 38 612,34 zł od dnia 21 września 2013 r.,
- 34 320,32 zł od dnia 21 listopada 2013 r.,

- 1 348,70 zł od dnia 28 grudnia 2013 r.,

do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie postępowanie umarza,

III. zasądza od pozwanego (...) Spółka z o. o." Spółka Komandytowa w T. na rzecz powoda (...) Spółka z o. o." Spółka (...)

w R. kwotę 17 381,00 zł (siedemnaście tysięcy trzysta osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt VI GC 410/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 27 lutego 2015 r.

Pozwem wniesionym w sprawie powód (...) Sp. z o.o. spółka komandytowo akcyjna w R. wniósł przeciwko (...) Sp. z o.o. Sp. k. w T. pozew w postępowaniu upominawczym o orzeczenie nakazem zapłaty, że pozwany zobowiązany jest do zapłaty na rzecz powoda kwoty 203.267,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia w zapłacie ww. należności liczonymi w sposób następujący:

- dla kwoty 867,40 zł od dnia 9 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 4.141,29 zł od dnia 21 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 1.650,17 zł od dnia 28 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 4.442,76 zł od dnia 2 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 874,97 zł od dnia 9 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 2.451,45 zł od dnia 27 lutego 2013 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 38.612,34 zł od dnia 12 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 751,69 zł od dnia 13 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 2.261,05 zł od dnia 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 38.612,34 zł od dnia 13 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 34.320,32 zł od dnia 21 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 38.612,34 zł od dnia 21 września 2013 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 34.320,32 zł od dnia 21 listopada 2013 r. do dnia zapłaty,
- dla kwoty 1.348,70 zł od dnia 28 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty.

Powód wniósł także o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego wskazał, iż w ramach prowadzonej działalności gospodarczej pozwana spółka na podstawie umowy najmu z dnia 1 stycznia 2011 r. wynajęła u powoda lokal użytkowy przy ul. (...) w R. o powierzchni użytkowej 645 m². Zgodnie z postanowieniami ww. umowy pozwany zobowiązał się do zapłaty za wskazany lokal czynszu wraz z podatkiem do dnia do 20 dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący z góry oraz do zapłaty za media na

podstawie faktur lub re-faktur według wskazań liczników. Pozwany zobowiązany był również do ponoszenia kosztów eksploatacji budynku proporcjonalnie do wynajmowanej powierzchni w stosunku do całej powierzchni budynku, płatnych w takim samym terminie jak czynsz najmu.

Powód wskazał, iż za miesiąc grudzień 2012 r. wystawił oraz doręczył pozwanemu następujące faktury VAT: fakturę VAT (...) z dnia 1 grudnia 2012 r. (opłata za energię elektryczną) na kwotę 867,40 zł z terminem zapłaty do dnia 8 grudnia 2012 r., fakturę VAT (...) z dnia 1 grudnia 2012 r. (opłata eksploatacyjna) na kwotę 4.141,29 zł z terminem zapłaty do dnia 20 grudnia 2012 r., fakturę VAT (...) z dnia 19 grudnia 2012 r. (opłata za zużycie ciepła) na kwotę 1.650,17 zł z terminem zapłaty do dnia 26 grudnia 2012 r. Za miesiąc luty 2013 r., strona powodowa wystawiła oraz doręczyła pozwanemu następujące faktury: fakturę VAT (...) z dnia 1 lutego 2013 r. (opłata za koszty eksploatacyjne) na kwotę 4.442,76 zł z terminem zapłaty do dnia 1 lutego 2013 r., fakturę VAT (...) z dnia 1 lutego 2013 r. (opłata za energię elektryczną) na kwotę 874,97 zł z terminem zapłaty do dnia 8 lutego 2013 r., fakturę VAT (...) z dnia 19 lutego 2013 r. (opłata za zużycie ciepła) na kwotę 2.451,45 zł z terminem zapłaty do dnia 26 lutego 2013 r. Za miesiąc marzec 2013 r. powód wystawił oraz doręczył pozwanemu następujące faktury VAT: fakturę VAT (...) z dnia 1 marca 2013 r. (opłata za czynsz najmu) na kwotę 34.320,32 zł z terminem zapłaty do dnia 11 marca 2013 r., fakturę VAT (...) z dnia 1 marca 2013 r. (opłata za koszty eksploatacyjne) na kwotę 4.292,02 zł z terminem zapłaty do dnia 11 marca 2013 r., fakturę VAT (...) z dnia 5 marca 2013 r. (opłata za energię elektryczną) na kwotę 751,69 zł z terminem zapłaty do dnia 12 marca 2013 r., fakturę VAT (...) z dnia 21 marca 2013 r. (opłata za zużycie ciepła) na kwotę 2.261,05 zł z terminem zapłaty do dnia 28 marca 2013 r. Za miesiąc kwiecień 2013 r. powód wystawił oraz doręczył pozwanemu następujące faktury VAT: fakturę VAT (...) z dnia 2 kwietnia 2013 r. (opłata za czynsz najmu) na kwotę 34.320,32 zł z terminem zapłaty do dnia 12 kwietnia 2013 r., fakturę VAT (...) z dnia 2 kwietnia 2013 r. (opłata eksploatacyjna) na kwotę 4.292,02 zł z terminem zapłaty do dnia 12 kwietnia 2013 r. Za miesiąc sierpień 2013 r. strona powodowa wystawiła oraz doręczyła pozwanemu fakturę VAT (...) z dnia 1 sierpnia 2013 r. (opłata za czynsz najmu) na kwotę 34.320,32 zł z terminem zapłaty do dnia 20 sierpnia 2013 r. Za miesiąc wrzesień 2013 r. powód wystawił oraz doręczył pozwanej spółce następujące faktury VAT: fakturę VAT FA (...) z dnia 2 września 2013 r. (opłata za czynsz najmu) na kwotę 34.320,32 zł z terminem zapłaty do dnia 20 września 2013 r., fakturę VAT (...) z dnia 2 września 2013 r. (opłata eksploatacyjna) na kwotę 4.292,02 zł z terminem zapłaty do dnia 20 września 2013 r. Za miesiąc listopad 2013 r. powód wystawił oraz doręczył pozwanemu fakturę VAT (...) z dnia 4 listopada 2013 r. (opłata za czynsz najmu) na kwotę 34.320,32 zł z terminem zapłaty do dnia 20 listopada 2013 r. Za miesiąc grudzień strona powodowa wystawiła oraz doręczyła stronie pozwanej fakturę VAT (...) z dnia 18 grudnia 2013 r. (opłata za zużycie ciepła) na kwotę 1.348,70 zł z terminem zapłaty do dnia 27 grudnia 2013 r. Powód wskazał, iż ww. należności nie zostały uregulowane przez stronę pozwaną. Powód wezwał pozwanego do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia umowy pismem z dnia 26 czerwca 2014 r. Pomimo doręczenia pozwanemu ww. wezwania do zapłaty, suma należności wynikających z ww. faktur tj. kwota 203.367,14 zł nie została uiszczona na rzecz strony powodowej do dnia wniesienia pozwu.

Od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwany wniósł sprzeciw, zaskarżając nakaz ten w całości, wnosząc jednocześnie o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu powyższego strona pozwana wskazała, iż powód przedwcześnie wytoczył powództwo, skoro stosownie do par. 12 umowy ust. 3 ewentualne spory mogące powstać na tle realizacji umowy strony przed wszczęciem ewentualnego postępowania sądowego będą rozstrzygać polubownie. Ponadto wskazał, iż kwota dochodzona przez powoda budzi zastrzeżenia i nie zasługuje na uwzględnienie. Przedmiot najmu posiadał wady znacząco ograniczające jego przydatność do umówionego użytku tj. brak klimatyzacji, brak możliwości swobodnego, stałego i nieprzerwanego korzystania z rampy rozładunkowej oraz parkingu prowadzącego do przedmiotu najmu. Niniejsze w jego ocenie powodowało, iż czynsz winien być na zasadzie art. 664 kc obniżony.

Na rozprawie w dniu 14 stycznia 2015 r. powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w następujący sposób:

a. odnośnie faktury VAT nr (...) uznając zgodnie z postanowieniami umownymi, iż termin płatności w/w faktury powinien być oznaczony na dzień 20 lutego 2013 r. powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie odsetek od kwoty 4.442,76 zł od dnia 2 lutego 2013 r. do dnia 20 lutego 2013 r.

b. odnośnie faktury VAT nr (...), uznając zgodnie z postanowieniami umownymi, iż termin płatności w/w faktury powinien być oznaczony na dzień 20 marca 2013 r. powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie odsetek co do kwoty 34.320,32 zł od dnia 12 marca 2013 r. do dnia 20 marca 2013 r.

c. odnośnie faktury VAT nr (...), uznając zgodnie z postanowieniami umownymi, iż termin płatności w/w faktury powinien być oznaczony na 20 marca 2013 r. powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie odsetek od kwoty 4.292,02 zł od dnia 12 marca 2013 r. do dnia 20 marca 2013 r.

d. odnośnie faktury VAT nr (...), uznając zgodnie z postanowieniami umownymi, iż termin płatności w/w faktury powinien być oznaczony na dzień 20 kwietnia 2013 r., powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie odsetek od kwoty 34.320,32 zł od dnia 13 kwietnia 2013 r. do dnia 20 kwietnia 2013 r.

e. odnośnie faktury VAT nr (...), uznając zgodnie z postanowieniami umownymi, iż termin płatności w/w faktury powinien być oznaczony na dzień 20 kwietnia 2013 r., powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie odsetek od kwoty 4.292,02 zł od dnia 13 kwietnia 2013 r. do dnia 20 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

Strony są przedsiębiorcami.

Dowód: odpis KRS powoda z dnia 2 września 2014 r. (k. 44-46) oraz z dnia 20 listopada 2014 r. (k. 75-77), odpis KRS pozwanego z dnia 2 września 2014 r. (k. 47-50) oraz z dnia 20 listopada 2014 r. (k.67-70).

Dnia 1 stycznia 2011 r. strony, powód jako wynajmujący oraz pozwany jako najemca, zawarły umowę najmu, której przedmiotem był najem samodzielnego lokalu użytkowego, o powierzchni ok. 645 m² położonego w budynku o przeznaczeniu handlowo-biurowym (...) przy ul. (...) w R., stanowiącym odrębną własność powoda (§ 1 ust 1 i 2 umowy). W przedmiotowym lokalu pozwany prowadził działalność gospodarczą w zakresie handlu elementami wyposażenia domów i mieszkań - sprzedając m. in panele i drzwi. Na podstawie przedmiotowej umowy najmu, najemcy oraz jego klientom przysługiwało prawo do korzystania z parkingów, dróg dojazdowych, ciągów pieszych, rampy załadunkowej oraz wind prowadzących do lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot najmu (§ 2 ust 1). Strony ustaliły także, iż za oddany do użytkowania lokal stanowiący przedmiot najmu, najemca będzie płacił wynajmującemu miesięczny czynsz netto w wysokości 40 zł/m², począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. (§ 3 ust 1 umowy). Do czynszu najmu doliczany był podatek od towarów i usług (VAT) (ust.3). Najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu z góry za poszczególne okresy płatności (miesiące) na rachunek wynajmującego wskazany każdorazowo na fakturze VAT w terminie do 20 dnia każdego miesiąca bez odrębnego wezwania. (§ 3 ust 5 umowy). Wyżej wymieniona kwota czynszu nie obejmowała należności za używanie i dostarczanie w przedmiocie najmu takich mediów jak: klimatyzacji, ogrzewania, wody, energii elektrycznej, gazu oraz linii telefonicznej itp. które, zgodnie z ustaleniami stron miały być rozliczane z pozwanym jako wynajmującym na podstawie faktur lub re-faktur według wskazań liczników oraz rachunków od dostawców mediów (§ 3 ust 2 umowy). W tym względzie pozwany zobowiązał się zapłacić za wystawiane przez powoda re-faktury za dostarczone media w terminie 7 dni. (§ 3 ust 2). Poza czynszem najmu oraz opłatami za media, najemca zobowiązał się na podstawie przedmiotowej umowy najmu do ponoszenia kosztów eksploatacyjnych w wysokości 5 zł/m² netto miesięcznie, liczonymi od każdego metra kwadratowego przedmiotu najmu. Opłaty eksploatacyjne obejmowały m. in. koszty ochrony budynku, koszty sprzątnięcia i konserwacji ulic, chodników i miejsc parkingowych, koszty klimatyzacji, ogrzewania i wentylacji powierzchni wspólnych czy też koszty serwisu technicznego budynku (§ 3 ust 8). Opłaty eksploatacyjne najemca zobowiązany był uiszczać od dnia przekazania przedmiotu najmu, z góry za poszczególne okresy płatności (miesiące) na rachunek wynajmującego wskazany każdorazowo na fakturze VAT w terminie do 20 dnia każdego miesiąca bez odrębnego wezwania. (§ 3 ust 10 i 5 umowy). Strony uzgodniły również, iż czynsz najmu oraz wysokość opłat eksploatacyjnych będzie corocznie podwyższany, począwszy od 2012 r. w oparciu o Średnioroczny Wskaźnik Wzrostu Cen, Towarów i Usług Konsumpcyjnych podany przez GUS za ubiegły rok kalendarzowy. Podwyższenie w powyższy sposób czynszu najmu według zamiaru stron nie stanowiło zmiany przedmiotowej umowy i nie wymagało formy pisemnej tj. sporządzenia

aneksu. Ustalono, iż najemca zobowiązany jest do wyrównania wynajmującemu wysokości wpłaconego czynszu najmu o ww. wskaźnik wzrostu cen, począwszy od początku roku, w którym ogłoszono ww. wskaźnik. (§ 3 ust 7 umowy).

Przedmiot najmu w zakresie jego stanu, doprowadzonych mediów w tym systemu klimatyzacyjno – grzewczego, rozmiar i usytuowanie parkingu oraz rampy od daty podpisania umowy, przejścia lokalu przez pozwanego oraz w trakcie obowiązywania umowy nie podlegał zmianie.

Pozwany rozpoczynając prowadzenie działalności handlowej w najętym od powoda lokalu miał świadomość na jakiej zasadzie funkcjonują elementy związane z zaopatrzeniem lokalu w media oraz system klimatyzacyjno-grzewczy zamontowany w budynku, jednolity dla całości budynku. Był to system oparty o urządzenia zwane klimakonwektorami i w zależności od pory roku w ziemie dawały one ciepło, a w lecie wentylację i świeże powietrze. W czasie gdy pozwany wynajmował lokal to system ten na tej zasadzie funkcjonował i w tym zakresie w toku realizacji umowy pozwany nie zgłaszał powodowi żadnych zastrzeżeń.

Pozwany korzystał także z placu parkingowo-manewrowego przy rampie załadunkowej i rampy na zasadach ogólnych jak wszyscy pozostali najemcy, przy czym korzystał on z rampy załadunkowej na bieżąco bez utrudnień czynionych po stronie wynajmującego. Jeżeli zaistniały jakieś przeszkody w trakcie korzystania z rampy to związane były one ze zwykłym tokiem czynności tj. rampa była zajęta z powodu rozładunku czynionego przez inny podmiot. Wówczas pozwany mógł przystąpić do rozładunku po zakończeniu go przez poprzednika. Pozwany w trakcie najmu przedmiotowego lokalu raz zgłosił zastrzeżenia z tego tytułu przedstawicielowi powoda A. N. (1), tj iż jego samochód czekał pół godziny.

Obok budynku w którym wynajmowany był przedmiotowy lokal usytuowany był parking. Parking ten obejmował kilkaset miejsc parkingowych, wokół budynku, z którego to parkingu mogli korzystać również klienci pozwanego. Ponieważ pozwany zgłaszał powodowi (A. N.) w 2011r. problem z możliwością swobodnego parkowania klientów, powód udzielił zgody na umieszczenie przez pozwanego na miejscach parkingowych przy sklepie pozwanego tabliczek z informacją, iż miejsca te są przeznaczone dla klientów pozwanego. Klienci pozwanego mieli pełny dostęp do sklepu.

Pozwana spółka zalegała powodowi z opłatami z tytułu czynszu, opłat za media oraz opłat eksploatacyjnych począwszy od grudnia 2012 r. Przyczyną braku płatności była niekorzystna sytuacja finansowa pozwanego. Na przełomie września i października 2013r. strony prowadziły korespondencję mailową w której pozwany informował powoda, m. in. iż oczekuje na decyzję kredytową od banku co ułatwi spłatę zaległości czynszowych.

Powodowa spółka w miesiącu grudniu 2012 r. wystawiła oraz doręczyła pozwanemu faktury VAT:

- a. (...) tytułem opłaty za energię elektryczną na kwotę 867,40 zł z terminem płatności na dzień 8 grudnia 2012 r.,
- b. (...) tytułem opłaty eksploatacyjnej na kwotę 4.141,29 zł z terminem płatności na dzień 20 grudnia 2012 r.,
- c. (...) tytułem opłaty za zużycie ciepła na kwotę 1.650,17 zł, z terminem płatności na dzień 26 grudnia 2012 r.

W miesiącu lutym 2013 r. powód wystawił oraz doręczył stronie pozwanej faktury VAT o nr:

- a. (...) tytułem opłaty za koszty eksploatacyjne za luty 2013 i styczeń 2013 (wyrównanie) na kwotę 4.442,76 zł z terminem płatności na dzień 1 lutego 2013 r.
- b. (...) tytułem opłaty za energię elektryczną na kwotę 874,97 zł, z terminem płatności na dzień 8 lutego 2013 r.
- c. (...) tytułem opłaty za zużycie ciepła na kwotę 2.451,45 zł, z terminem płatności na dzień 26 lutego 2013 r.

Za miesiąc marzec powód wystawił oraz doręczył powodowej spółce faktury VAT o nr:

- a. (...) tytułem opłaty za czynsz najmu na kwotę 34.320,32 zł, z terminem płatności na dzień 11 marca 2013 r.,

- b. (...) tytułem opłaty za koszty eksploatacyjne na kwotę 4.292,02 zł, z terminem płatności na dzień 11 marca 2013 r.,
- c. (...) tytułem opłaty za energię elektryczną na kwotę 751,69 zł, z terminem płatności na dzień 12 marca 2013 r.
- d. (...) tytułem opłaty za zużycie ciepła na kwotę 2.261,05 zł, z terminem płatności na dzień 28 marca 2013 r.

Za miesiąc kwiecień 2013 r. powód wystawił i doręczył pozwanemu faktury VAT o nr:

- a. (...). tytułem opłaty za czynsz najmu na kwotę 34.320,32 zł, z terminem płatności na dzień 12 kwietnia 2013 r.
- b. (...) tytułem opłaty eksploatacyjnej na kwotę 4.292,02 zł, z terminem płatności na dzień 12 kwietnia 2013 r.

W miesiącu sierpniu 2013 r. powód wystawił oraz doręczył pozwanemu fakturę VAT (...) tytułem opłaty za czynsz najmu na kwotę 34.320,32 zł, z terminem płatności na dzień 20 sierpnia 2013 r.

W miesiącu wrześniu 2013 r. powód wystawił oraz doręczył pozwanemu faktury VAT o nr:

- a. (...). tytułem opłaty za czynsz najmu na kwotę 34.320,32 zł, z terminem płatności na dzień 20 września 2013 r.
- b. (...) tytułem opłaty eksploatacyjnej na kwotę 4.292,02 zł, z terminem płatności na dzień 20 września 2013 r.

W miesiącu listopad 2013 r. powód wystawił oraz doręczył pozwanemu fakturę VAT FA (...) tytułem opłaty za czynsz najmu na kwotę 34.320,32 zł, z terminem płatności na dzień 20 listopada 2013 r.

W miesiącu grudniu 2013 r. strona powodowa wystawiła oraz doręczyła stronie pozwanej fakturę VAT (...) tytułem opłaty za zużycie ciepła na kwotę 1.348,70 zł, z terminem płatności na dzień 27 grudnia 2013 r.

Pomimo upływu umownych terminów płatności należności wynikających z wystawionych przez stronę powodową faktur z tytułu opłat czynszowych, opłat za media oraz opłat eksploatacyjnych, strona pozwana nie uiściła ich.

Dnia 14 maja 2014r. strona powodowa wezwała pozwanego do uregulowania należnej jej sumy w wysokości 550.749,20 zł na którą to kwotę składały się również należności z w/w faktur tytułem opłat czynszowych oraz eksploatacyjnych dochodzonych niniejszym pozwem.

Pismem z dnia 16 maja 2014 r. kierowanym drogą elektroniczną do powoda, pozwany przesłał projekt porozumienia płatniczego pomiędzy spółkami w związku z powstałą zaległością w zapłacie czynszu najmu lokalu użytkowego. Jednakże przedmiotowe porozumienie nie zostało zawarte ze względu na zbyt długi, w ocenie powoda, okres spłaty zaległości, przewidywany przez pozwanego na 3 lata.

Powód wezwanie do zapłaty nieuiszczonych, a wymagalnych należności wynikających z faktur ponowił w piśmie z dnia 26 czerwca 2014 r. wzywając pozwanego do zapłaty należności wynikających ze wskazanych w wezwaniu faktur, pod rygorem wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia, działając w oparciu o przepis art. 687 k.c. oraz § 10 ust 2 umowy najmu, wyznaczając zarazem pozwanemu miesięczny termin do zapłaty należności.

Dowód: umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 1 stycznia 2011 r. (k. 29-35), pisma pozwanego kierowane do powoda drogą elektroniczną z dnia 25 września 2013 r. oraz z dnia 8 października 2013 r., (k. 152-151), faktura VAT (...) z dnia 1 grudnia 2012, faktura VAT (...) z dnia 1 grudnia 2012, faktura VAT (...) z dnia 19 grudnia 2012 r., faktura VAT (...) z dnia 1 lutego 2013 r., faktura VAT nr (...) z dnia 1 lutego 2013 r., (...) z dnia 19 lutego 2013 r., faktura VAT (...) z dnia 1 marca 2013 r., (...) z dnia 5 marca 2013 r., (...) z dnia 21 marca 2013 r., faktury VAT o nr (...) z dnia 2 kwietnia 2013 r oraz (...) z dnia 2 kwietnia 2013 r., faktura VAT (...) z dnia 1 sierpnia 2013 r., faktury VAT o nr (...) z dnia 2 września 2013 r. oraz (...) z dnia 2 września 2013 r., faktura VAT FA (...) z dnia 4 listopada 2013 r. oraz fakturę VAT (...) z dnia 18 grudnia 2013 r., projekt porozumienia płatniczego pomiędzy stronami przesłany powodowi dnia 16 maja 2014 r. drogą elektroniczną, wezwanie do zapłaty z dnia 14 maja 2014 r. o nr (...) wraz z potwierdzeniem odbioru oraz

nadania, wezwanie do zapłaty z dnia 26 czerwca 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru i nadania., zeznania świadka A. N. (1) (k.127), D. P. (k.158), M. K. (k.157).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów oraz zeznań wyżej wskazanych świadków. Zeznania świadków A. N. (1) oraz D. P. zasługiwały na wiarę albowiem były spójne, logiczne i wzajemnie się uzupełniające znajdując tym samym potwierdzenie w zebranych w sprawie dowodach z dokumentów oraz odzwierciedlenie w ustaleniach faktycznych poczynionych w sprawie. Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadka M. K. albowiem zeznania ww. świadka były nieprecyzyjne, nie znajdowały pokrycia w zebranym w sprawie materiale dowodowym oraz jako takie były niewystarczające w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie do ustalenia powoływanych przez niego w zeznaniach okoliczności, w tym zakresie Sąd Okręgowy uznał za nieudowodnione powoływane przez ww. świadka okoliczności dotyczące zgłaszania powodowi próśb o obniżenie czynszu za najem przedmiotowego lokalu w budynku (...) oraz utrudnienia w dostępie do parkingu i rampy oraz zgłaszanych w tym przedmiocie zastrzeżeń przez stronę pozwaną powodowi w związku z utrudnieniem dostępu klientów do lokalu najętego przez pozwanego.

Autentyczność powołanych wyżej dowodów z dokumentów nie wzbudzała wątpliwości Sądu dlatego też, zostały uznane za wiarygodne i poczyniono na ich podstawie ustalenia faktyczne stosowne do dyspozycji art. 244 i 245 k.p.c. Na rozprawie w dniu 25 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy postanowił pominąć dowód z zeznań strony pozwanej wobec jej nieusprawiedliwionego niestawiennictwa.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo jako zasadne zasługiwało na uwzględnienie.

W okolicznościach niniejszej sprawy powód pozwem wniesionym w sprawie dochodził zapłaty kwoty 203.267,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu opóźnienia w zapłacie należności wynikających z wystawionych przez niego, a niezapłaconych faktur VAT obejmujących opłaty czynszowe naliczone zgodnie z § 3 ust 1 i 5 umowy, opłaty za media naliczone zgodnie z § 3 ust 2 umowy oraz opłaty eksploatacyjne naliczone zgodnie z § 3 ust 8 i 10 przedmiotowej umowy najmu. Dochodzone przez powoda w niniejszym postępowaniu należności wynikające z faktur VAT o nr: (...), FA (...), (...), w zakresie podstawy i sposobu ich wyliczenia nie były co do zasady kwestionowane stroną pozwaną. Pozwany roszczeniu powoda przeciwstawił natomiast zarzut w zakresie uprawnienia do żądania obniżenia czynszu stosownie do przepisu art. 664 k.c. podnosząc, iż lokal miał wady, które znacząco ograniczały przydatność najętego lokalu do umówionego użytku tj. prowadzenia działalności handlowej przez pozwanego, tj. brak klimatyzacji, brak możliwości stałego i nieprzerwanego korzystania z rampy rozładunkowej oraz brak możliwości stałego korzystania z parkingu prowadzącego do przedmiotu najmu.

Do rozstrzygnięcia zatem pozostawała kwestia czy wady zgłoszone przez pozwanego dotyczące podniesionych przez niego elementów tj. braku klimatyzacji, braku możliwości stałego i nieprzerwanego korzystania z rampy rozładunkowej oraz parkingu prowadzącego do przedmiotu najmu, rzeczywiście zaistniały, czy ograniczały przydatność rzeczy najętej do umówionego użytku oraz czy i w jakim zakresie niniejsze usprawiedliwiało żądanie pozwanego do obniżenia czynszu.

Na wstępie wskazać należy, iż rozkład ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) oraz relewantny przepis art. 232 k.p.c. nie może być rozumiany w ten sposób, że ciężar dowodu zawsze spoczywa na powodzie. W razie sprostania przez powoda ciężącym na nim obowiązkiem dowodowym, na stronie pozwanej spoczywa ciężar udowodnienia faktów uzasadniających oddalenie powództwa. Granice procesu cywilnego określa bowiem nie tylko strona powodowa poddając pod osąd określone fakty, z których wywodzi skutki prawne, ale także przeciwnik procesowy, zwalczając zaistnienie tych okoliczności lub przedstawiając zdarzenia niwelujące konsekwencje udowodnionych przez powoda faktów.

W okolicznościach niniejszej sprawy, powód dochodząc zapłaty należności wynikających z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz opłat za media, poprzez przedłożenie umowy, faktur, zeznania świadka N. i reprezentanta strony powodowej, a także korespondencji przedprocesowej wykazał uprawnienie w tym zakresie. Pozwany winien był

natomiast wykazać podstawy dla postulowanego przez niego obniżenia czynszu najmu odpowiednio do okresu trwania wad stosownie do art. 664 k.c. – tj. zaistnienie tychże wad oraz ich charakter ograniczający przydatność najętego lokalu do umówionego użytku. Temu obowiązкови pozwany nie sprostał. Podnosząc zarzut z art. 664 § 1 k.c. oprócz nie wykazania istnienia powoływanych przez siebie w toku postępowania wad lokalu, nie wykazał także ew. wpływu tychże wad na użytkowanie przedmiotowego lokalu. Zaznaczyć należy, iż przepisy art. 664 k.c. nie dają najemcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu, jednakże uprawniają one najemcę do żądania obniżenia czynszu albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (wyrok SN z dnia 12 października 2011 r. II CSK 29/11). Ustalenia faktyczne nie dały podstaw dla stwierdzenia wadliwości przedmiotu najmu. Jego stan techniczny, wyposażenie, w tym w system klimatyzacyjno – grzewczy, usytuowanie i wielkość parkingów oraz rampy znany była pozwanemu przed zawarciem umowy najmu i w czasie realizacji tej umowy nie podlegał zmianie. Pozwany w toku tej umowy nie zgłaszał zastrzeżeń co do sposobu utrzymywania temperatury w pomieszczeniu (rodzaju systemu), jego prośba o oznaczenie na parkingu dla klientów pozwanego miejsc została uwzględniona, zastrzeżenia co do obciążenia na rampie zgłosił raz.

W ocenie Sądu lokal nie był wadliwy, a umowa przez powoda wykonana. System klimatyzacyjno-grzewczy pełnił swoje funkcje, pozwany nie wykazał, by jego klienci nie korzystali z parkingu, nie zajmując na nim miejsc, konieczność oczekiwania na miejsce na rampie, przy znanej uprzednio pozwanemu jej wielkości i wykazane w toku postępowania właściwie jedno półgodzinne oczekiwanie również nie stanowiło podstawy do przyjęcia naruszenia par. 5 pkt 5 umowy. Pozwany nie wykazał również by fakty o których twierdził w jakikolwiek sposób ograniczały przydatność lokalu do umówionego użytku.

W ocenie Sądu również zarzut przedwczesności wytoczenia powództwa z powołaniem się na par. 12 pkt 3 nie zasługiwał na uwzględnienie, o czym świadczyła korespondencja przedprocesowa, jak również stanowisko strony pozwanej w procesie, zgodnie z którym pozwany wprawdzie widział możliwość polubownego załatwienia sprawy, ale nie wysunął w tym zakresie żadnych konkretnych propozycji, reprezentant strony pozwanej nie stawił się również na rozprawie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady i co do wysokości o czym orzekł w pkt I sentencji wyroku na zasadzie art. 659 kc. W przedmiocie odsetek orzeczono po myśli art. 481 § 1 i 2 k.c. mając na uwadze zapisy umowy w par. 3 pkt 2, 5 i 10. Wobec częściowego cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia sąd w tym zakresie umorzył postępowanie na zasadzie art. 355 kpc. W przedmiocie kosztów postępowania orzeczono stosownie do wyniku sprawy, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 17.381,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Na przedmiotowe koszty złożyła się opłata od pozwu w wysokości 10.164,00 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200,00 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,00 zł.