

**Sygn. akt VI GC 84/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 29 września 2015r.**

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSO Beata Hass-Kloc**

**Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Kościak**

po rozpoznaniu w dniu 21 września 2015r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Sp. z o.o. w R.

przeciwko: (...) Sp. z o.o. w K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Sp. z o.o. w K. na rzecz powoda (...) Sp. z o.o. w R. kwotę 62.991,15 zł (słownie: sześćdziesiąt dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt jeden złotych piętnaście groszy)) z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 3.669,83 zł od dnia 25 września 2014r. do dnia zapłaty,
- 2.956,16 zł od dnia 25 grudnia 2014r. do dnia zapłaty,
- 10.000,00 zł od dnia 18 września 2014r. do dnia zapłaty,
- 39.703,16 zł od dnia 16 września 2014r. do dnia zapłaty,
- 1.662,00 zł od dnia 02 października 2014r. do dnia zapłaty,
- 1.000,00 zł od dnia 17 czerwca 2014r. do dnia zapłaty,
- 1.000,00 zł od dnia 17 sierpnia 2014r. do dnia zapłaty,
- 1.000,00 zł od dnia 17 września 2014r. do dnia zapłaty,
- 1.000,00 zł od dnia 20 maja 2014r. do dnia zapłaty,
- 1.000,00 zł od dnia 16 lipca 2014r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III. koszty procesu między stronami wzajemnie znosi.

Sygn. akt VI GC 84/15

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 29 września 2015 r.

Pozwem wniesionym w sprawie powód (...) sp. z o.o. w R. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w K. kwoty 179.177,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu podał, że strony w dniu 07 lipca 2011 r. zawarły umowę najmu lokalu nr (...) w Galerii Handlowej (...) w R.. Wskazana umowa została zawarta na czas oznaczony – 5 lat. Pozwany zobowiązał się do uiszczania na rzecz powoda czynszu podstawowego w wysokości 3.105,12 euro miesięcznie powiększonego o podatek VAT, płatnego z góry w terminie do 14 dnia następnego miesiąca a także opłaty eksploatacyjnej w wysokości 2.264,15 zł miesięcznie, płatnej z góry w terminie do 14 dnia następnego miesiąca. Zgodnie z umową stron, jeżeli suma opłat eksploatacyjnych wpłaconych w poprzednim roku kalendarzowym przez pozwanego była niższa niż wysokość kosztów poniesionych przez powoda i wskazanych w rozliczeniu rocznym, wówczas pozwany zobowiązany był do uiszczenia różnicy. Nadto pozwany zobowiązał się także do uiszczania na rzecz powoda opłat związanych z dostawą mediów do wynajmowanego lokalu. Z powyższych tytułów powód wystawił pozwanemu fakturę VAT nr (...) z dnia 17.09.2014 r. na kwotę 3.669,83 zł oraz fakturę VAT nr (...) z dnia 10.12.2014 r. na kwotę 2.956,16 zł. W oparciu o umowę stron pozwany zobowiązał się także do przestrzegania regulaminu wewnętrznego stanowiącego załącznik do umowy, w którym to regulaminie postanowiono, że w przypadku stwierdzenia jego naruszenia przez najemcę może zostać na niego nałożona kara umowna w wysokości stanowiącej równowartość w złotych kwoty 100 euro za każde naruszenie. Z tytułu powyższego powód wystawił pozwanemu noty obciążeniowe. Z tytułu opóźnień w zapłacie należności wynikających z wystawionych pozwanemu faktur, powód wystawił również notę odsetkową na łączną kwotę 1.662 zł. Pomimo upływu terminu płatności pozwany nie uiścił na rzecz powoda należności wynikających z faktur VAT oraz not obciążeniowych.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanego w sprawie, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 09.05.2014 r. odstąpił od łączącej go z powodem umowy najmu lokalu usługowego z uwagi na brak określenia i realizowania strategii marketingowej galerii handlowej tworzącej ofertę handlową atrakcyjną dla klientów. Pozwany wskazał, że powód bezpodstawnie dochodzi od niego zapłaty należności z tytułu opłaty eksploatacyjnej za wrzesień 2014 (faktura VAT nr (...)) oraz rozliczenia energii cieplnej (faktura VAT nr (...)). W zakresie tym wskazał, że odstąpił od umowy pismem z dnia 09.05.2014 r. a nadto podane należności są zbyt wysokie. Pozwany wskazał, że pismem z dnia 29.04.2014 r. powód z mocą wsteczną od dnia 01.01.2014 r. jednostronnie i w sposób niezgodny z postanowieniami umowy podwyższył zaliczki na poczet opłaty eksploatacyjnej z 38,50 zł na 46,20 za m<sup>((2))</sup> powierzchni lokalu i obciążył pozwanego dodatkową kwotą netto w wysokości 8430 zł z tytułu rozliczenia pełnych kosztów eksploatacyjnych w 2013 r. Pozwany podkreślił, że nie wyraził zgody na taką podwyżkę. Odnosząc się do faktury za rozliczenie ciepła, pozwany wskazał, że nie można ustalić czy należność nią objęta dotyczy okresu w którym strony w dalszym ciągu łączyła umowa najmu czy też nie, w umowie stron brak podstaw do wystawienia faktury rozliczeniowej a nadto nie zawiera ona informacji na temat wskazania indywidualnego licznika ilości zużytego ciepła w lokalu, ceny jednostkowej za dostarczone ciepło ani informacji o wysokości rachunku wystawionego przez ewentualnego dostawcę ciepła. W zakresie roszczenia o zapłatę odsetek pozwany wskazał, że powód nie udowodnił, że jest uprawniony do żądania należności wynikających z dokumentów wskazanych w nocie odsetkowej. Nadto zarzucił, że odsetki z dokumentu nr (...) w kwocie 619,29 zostały przez pozwanego potrącone z nadpłatą z dnia 20.08.2012 r. a odsetki z dokumentu nr (...) w kwocie 441,33 zł zostały przez pozwanego potrącone z nadpłatą z dnia 27.08.2012 r. Nadto wskazał, że odsetki od dokumentów rozliczeniowych nr (...), (...), (...), (...) oraz (...) zostały obliczone od daty wystawienia faktury a nie jej doręczenia lub dokumenty dostarczono zbyt późno by uiścić należności w terminie, a nadto dokumenty o nr (...) oraz (...) zawierają błędną nazwę pozwanego. Pozwany podniósł także, iż powód nie udowodnił, że kary umowne żądane na podstawie dokumentów nr (...), (...), (...), (...), (...) z tytułu rzekomego naruszenia regulaminu mu się należą. Pozwany podał, że do chwili odstąpienia od umowy w związku z niespełnieniem przez powoda świadczenia polegającego na określeniu i realizowaniu strategii marketingowej galerii handlowej, działając na podstawie art. 488 § 2 k.c. powstrzymywał się ze swoim świadczeniem wzajemnym polegającym m.in. na prowadzeniu w sklepie działalności handlowej, a po odstąpieniu od umowy pozwany nie był już zobowiązany do otwarcia sklepu ani do tego, żeby lokal funkcjonował bez zakłóceń. Pozwany podkreślił, że zgodnie z regulaminem galerii handlowej, kara umowna w kwocie 100 euro przysługuje na każde naruszenie regulaminu a nie za każdy

dzień trwania takiego naruszenia. Pozwany zaznaczył również, że powód bezpodstawnie obciążył go karą umowną na podstawie noty obciążeniowej nr (...) w kwocie 1259,82 zł za opuszczenie lokalu w terminie który nie został określony przez powoda. Pozwany wskazał, że również należność wynikająca z noty obciążeniowej nr (...) nie została naliczona zasadnie. W tym zakresie podał, że wypowiedzenie umowy przez powoda w sierpniu 2014 r. jest bezskuteczne wobec uprzedniego odstąpienia od umowy przez pozwanego pismem z dnia 09.05.2014 r. a nadto podał, że powód nie przedstawił sposobu naliczenia ww. odszkodowania. Pozwany zaznaczył, że również żądanie kary umownej z tytułu nieuzupełnienia kaucji określone w nocie nr (...) nie zasługuje na uwzględnienie, powołując się w tym zakresie na odstąpienie od umowy oraz okoliczność, iż powód dokonał rozliczenia kaucji jaką pozwany wpłacił powodowi przy zawarciu umowy. Nadto zaznaczył, że zastosowanie kary umownej do uzupełnienia kaucji – jako świadczenia pieniężnego nie jest dopuszczalne w świetle treści przepisu art. 483 § 1 k.c. Pismem procesowym z dnia 21.04.2015 r. pozwany wniósł nadto o miarkowanie kar umownych jako rażąco wygórowanych.

W odpowiedzi na powyższe powód pismem z dnia 30.03.2015 r. podtrzymał żądanie pozwu i szczegółowo ustosunkował się do zarzutów pozwanego wykazując – w swojej ocenie – ich bezpodstawność.

W dalszym toku sprawy strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

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

W dniu 07.07.2011 r. powód (...) sp. z o.o. w R. zawarł z pozwanym (...) sp. z o.o. w K. (uprzednio (...) sp. z o.o.) umowę najmu lokalu użytkowego, której przedmiotem był lokal numer (...) znajdujący się w budynku centrum handlowego (...) w R.. Powierzchnia wynajętego lokalu, zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 29.08.2011 r. wynosiła 64,58 m<sup>2</sup>. Umowa stron została zawarta na czas oznaczony – 5 lat. Strony w umowie wskazały, że w przedmiotowym lokalu pozwany będzie prowadził działalność handlową. Najemca (pozwany) zobowiązał się do przestrzegania regulaminu wewnętrznego stanowiącego załącznik nr 4 do umowy (§ 19 umowy). Pozwany zobowiązał się także do zapłaty na rzecz powoda czynszu podstawowego w wysokości 48 euro/m<sup>2</sup>/miesiąc, tj. 3105,12 euro miesięcznie, powiększonego o podatek od towarów i usług oraz opłaty eksploatacyjnej w wysokości 35 zł/m<sup>2</sup>/miesiąc tj. 2.264,15 zł miesięcznie, z góry w terminie do 14 dnia każdego miesiąca na podstawie doręczonej najemcy faktury VAT. Ponadto strony ustaliły, że stawka czynszu podstawowego jest automatycznie podwyższana stosownie do wskaźnika „HICP” za poprzedni rok kalendarzowy dla strefy EURO opublikowanego poprzez EUROSTAT (§ 21 ust. 1 umowy). Nadto najemca zobowiązał się do pokrycia opłat związanych z dostawą mediów do lokalu, w szczególności za wodę, energię elektryczną, gaz, usługi telefoniczne, ciepło techniczne, zgodnie ze wskazaniem liczników lub rachunkami dostarczonymi przez podmioty dostarczające media w terminach określonych w stosownych fakturach VAT. Zgodnie z § 24 umowy, po zakończeniu roku kalendarzowego wynajmujący przedstawi roczne rozliczenie opłaty eksploatacyjnej obciążającej najemcę. Jeżeli suma opłat eksploatacyjnych zapłaconych w danym roku kalendarzowym przez najemcę jest niższa niż rzeczywista wysokość kosztów wspólnych poniesionych i wykazanych w rozliczeniu rocznym przez wynajmującego i przypadających na najemcę, to najemca zobowiązany jest do uiszczenia różnicy w terminie 7 dni od doręczenia faktury opiewającej na różnicę tych kwot. W § 25 ust. 4 umowy strony postanowiły, że najemcy nie przysługuje prawo do odliczania lub potrącania czynszu podstawowego, opłat eksploatacyjnych lub innych wierzytelności wynajmującego wynikających z umowy, żadnych swoich wierzytelności które przysługują mu lub będą przysługiwały wobec wynajmującego z jakichkolwiek tytułów, ani też prawa do przelewu tych wierzytelności na osoby trzecie, zaś wynajmujący może zaliczyć każdą płatność dokonaną przez najemcę na wybrany przez siebie tytuł płatności wynikający z umowy, informując o tym pisemnie najemcę.

Zgodnie z treścią załącznika nr 6 do umowy najmu, wysokość opłat eksploatacyjnych należnych od najemcy za kolejny okres rozliczeniowy ustalana jest przez wynajmującego na podstawie rozliczenia wysokości tych opłat za okres poprzedni. Nowa wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej równia będzie sumie należnych od najemcy opłat eksploatacyjnych za poprzedni okres rozliczeniowy podzielonej przez 12. Nadto najemca w terminie 7 dni od dnia przedstawienia przez wynajmującego rocznego rozliczenia opłaty eksploatacyjnej jest uprawniony do zgłoszenia uwag

do wskazanego rozliczenia. Strony uznają, iż w przypadku nieskorzystania przez najemcę z powyższego uprawnienia roczne rozliczenie opłaty eksploatacyjnej jest wiążące dla stron.

W § 30 ust. 4 umowy, strony postanowiły, że jeżeli wynajmujący wypowie umowę przed końcem okresu najmu, może żądać od najemcy odszkodowania za przedwczesne rozwiązanie umowy w postaci czynszu podstawowego jaki wynajmujący otrzymałby do końca trwania umowy, gdyby umowa nie została wypowiedziana, nie więcej jednakże niż równowartość czynszu podstawowego i opłat eksploatacyjnych w wysokości brutto za ostatnie 6 miesięcy okresu trwania najmu. Odszkodowanie to oblicza się w ten sposób, że w okresie pomiędzy wygaśnięciem umowy a wzięciem lokalu w najem przez nowego najemcę (tj. za okres pustostanu) odszkodowanie należne jest co miesiąc i stanowi równowartość miesięcznego czynszu podstawowego z okresu rozwiązania umowy; w okresie po wzięciu lokalu w najem przez nowego najemcę odszkodowanie należne jest co miesiąc i stanowi różnicę między czynszem podstawowym należnym od najemcy w ostatnim miesiącu trwania umowy najmu, a czynszem najmu należnym od nowego najemcy.

W § 27 umowy strony zawarły regulacje w przedmiocie zabezpieczenia roszczeń wynajmującego. Zgodnie z powołaną regulacją na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego najemca może złożyć kaucję pieniężną w kwocie odpowiadającej wysokości sumy trzymiesięcznego czynszu podstawowego i opłaty eksploatacyjnej powiększonych o podatek od towarów i usług. Jeżeli od kaucji wynajmujący odliczy jakiegokolwiek kwoty przed wygaśnięciem, rozwiązaniem lub wypowiedzeniem umowy, kaucja podlega uzupełnieniu. W przypadku braku uzupełnienia kaucji, wynajmujący może żądać kary umownej w wysokości równowartości czynszu podstawowego za okres 3 miesięcy za każdy rozpoczęty miesiąc utrzymywania się stanu sprzecznego z umową.

Strony uzgodniły także, iż adresami właściwymi do doręczeń wszelkich pism lub zawiadomień są adresy wskazane w umowie –tj. po stronie pozwanego K., (...), uzgadniając, że o każdej zmianie adresów każda ze stron niezwłocznie poinformuje drugą stronę. Jednocześnie strony postanowiły, że za doręczone najemcy uważane będą wszelkie przesyłki, wysłane przez wynajmującego listem poleconym na adres najemcy wskazany w umowie lub w zawiadomieniu o zmianie adresu do doręczeń najemcy, z marginesem dwóch dni na obrót pocztowy. W § 2 ust. 6 umowy strony ujęły zapis, że najemca (pozwany) jest świadomy ryzyka gospodarczego związanego z podpisaniem umowy na warunkach w niej określonych. Wynajmujący (pozwany) nie jest zobowiązany do zapewnienia minimalnej lub z góry określonej liczby klientów w Galerii. Najemcy nie przysługują w związku z tym roszczenia odszkodowawcze, roszczenia o obniżenie wysokości czynszu lub innych opłat a także uprawnienia do wypowiedzenia lub odstąpienia od niniejszej umowy.

Integralną częścią umowy stron stanowił Regulamin Wewnętrzny Galerii będący załącznikiem nr 4 do umowy. Zgodnie z ust. 3 pkt 1 regulaminu, lokale w galerii są czynne 12 miesięcy w roku przez 7 dni w tygodniu chyba, że co innego wynika z wyraźnej decyzji Wynajmującego. Stosownie do ust. 3 pkt 6, w godzinach otwarcia galerii lokale powinny funkcjonować bez zakłóceń. W szczególności prawidłowo muszą działać oświetlenie i klimatyzacja. W ust. 11 pkt. 1 regulaminu, strony uzgodniły, że wprowadzanie się do lokali i ich opuszczenie może się odbywać wyłącznie w termiach określonych przez Wynajmującego. Kary za naruszenie regulaminu zostały określone w jego ust. 17, gdzie strony postanowiły, że w przypadku stwierdzenia naruszenia postanowień regulaminu na najemcę może zostać nałożona kara umowa w wysokości stanowiącej równowartość w złotych kwoty 100 euro za każde naruszenie (pkt 1).

**dowód:** umowa najmu z dnia 07.07.2011 r. (k. 7-17), protokół zdawczo-odbiorczy lokalu z dnia 29.08.2011 r. (k. 19-22), pismo pozwanego z dnia 02.12.2011 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 154, 158-159), zaświadczenie z KRS (k. 155-157), Regulamin Wewnętrzny Galerii (k. 161-165)

Pozwany a także kilku innych najemców wynajmujących lokale w galerii nie osiągał satysfakcjonującego poziomu zysków. Z uwagi na powyższe pozwany dążył do rozwiązania umowy stron. Pismem z dnia 14.04.2014 r. pozwany wezwał powoda do należytego wykonania obowiązków wynikających z umowy najmu tj. określenia strategii marketingowej tworzącej ofertę handlową atrakcyjną dla potencjalnych klientów galerii oraz podjęcia konkretnych i efektywnych działań marketingowych w celu realizacji tej strategii w terminie 14 dni od otrzymania wezwania pod

rygorem odstąpienia od umowy. W odpowiedzi na powyższe powód wskazał, że wywiązuje się ze swoich zobowiązań w ww. zakresie.

Kolejnym pismem z dnia 09.05.2014 r. pozwany odstąpił od umowy najmu zawartej z powodem. Pozwany przekazał wynajmowany lokal powodowi w dniu 13 sierpnia 2014 r., co znalazło potwierdzenie w protokole przekazania lokalu. Powód lokal uprzednio użytkowany przez pozwanego wynajął nowemu najemcy, co znalazło odzwierciedlenie w umowie najmu z dnia 05.08.2014 r. Powód przekazał lokal nowemu najemcy w dniu 14.08.2014 r.

Pismem z dnia 30.06.2014 r. powód poinformował pozwanego, że wpłacona przez niego kaucja w kwocie 54.186,28 zł została rozliczona na poczet należności wynikających z faktur/not wystawionych przez powoda. Powód część należności przysługujących mu od pozwanego na podstawie umowy stron zbył w drodze cesji oraz wyegzekwował na drodze postępowania egzekucyjnego.

**dowód:** pismo pozwanego z dnia 14.04.2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru(k. 109-114), artykuły prasowe (k. 116,118), korespondencja e-mailowa stron (k. 120-123), pismo powoda z dnia 16.08.2013 r. (k. 125), informacja o rozliczeniu kaucji gotówkowej z dnia 30.06.2014 r. (k. 127), zawiadomienie o cesji (k. 131), postanowienie o ustaleniu kosztów postępowania egzekucyjnego z dnia 23.12.2014 r. (k. 133), pismo pozwanego z dnia 09.05.2014 r. wraz z dowodem doręczenia (k. 105-107), protokół przekazania lokalu (k. 167), dokumentacja fotograficzna (k. 169), umowa najmu z dnia 05.08.2014 r. wraz z załącznikami (k. 248-284), protokół przekazania lokalu z dnia 14.08.2014 r. (k. 286-287), wniosek z dnia 20.10.2014 r. o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu wraz z załącznikami (k. 319-326), dwie książeczki z działań marketingowych (k. 399), zeznania świadka T. T. złożone na rozprawie w dniu 21.09.2015 r. (k. 400), zeznania świadka K. K. złożone na rozprawie w dniu 21.09.2015 r. (k. 401), zeznania powoda – Prezesa Zarządu M. K. złożone na rozprawie w dniu 21.09.2015 r. (k. 401)

Pismem z dnia 29.04.2014 r. powód przesłał pozwanemu końcowe rozliczenie opłaty eksploatacyjnej za rok 2013 obciążając go z powyższego tytułu kwotą 8.430,00 zł powiększoną o wartość podatku VAT. Pozwany nie zgodził się z powyższym rozliczeniem uważając wzrost opłat eksploatacyjnych za nieuzasadniony.

**dowód:** pismo powoda z dnia 29.04.2014 r. (k. 135-136), pismo pozwanego z dnia 07.05.2014 r. wraz z dowodem doręczenia (k. 138-140)

W dniu 17.09.2014 r. powód wystawił na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na kwotę 3.669,83 zł tytułem opłaty eksploatacyjnej za miesiąc wrzesień 2014 r. Tytułem rozliczenia energii cieplnej powód dnia 10.12.2014 r. wystawił pozwanemu fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.956,16 zł. Wskazane faktury zostały wysłane pozwanemu listami poleconymi na adres wskazany w umowie stron. Należności objęte wskazanymi dokumentami nie zostały rozliczone między stronami czy też uprzednio wyegzekwowane przez powoda.

**dowód:** faktura VAT nr (...) wraz z dowodem nadania (k. 24-25), faktura VAT nr (...) wraz z dowodem nadania (k. 27-28), wyjaśnienie dotyczące metody obliczenia zużycia ciepła dla poszczególnych lokali (k. 242-246), wniosek z dnia 20.10.2014 r. o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu wraz z załącznikami (k. 319-326), akt notarialny poddania się egzekucji z dnia 18.07.2011 r. (k. 342-347), postanowienie Sądu Rejonowego w R.z dnia 31.10.2014 r. sygn. akt V GCo 608/14 (k. 349-351)

Pismem z dnia 30.04.2014 r. powód poinformował pozwanego, że jest uprawniony do obciążenia go karą umowną za nieprowadzenie w lokalu działalności w kwocie 100 euro za każdy dzień trwania naruszenia.

Z tytułu naruszenia regulaminu wewnętrznego stanowiącego załącznik do umowy, powód wystawił pozwanemu następujące noty obciążeniowe:

1. nr (...) z dnia 02.06.2014 r. na kwotę 25.680,40 zł, z terminem płatności na dzień 16.06.2014 r.,
2. nr (...) z dnia 02.08.2014 r. na kwotę 25.969,94 zł, z terminem płatności na dzień 16.08.2014 r.,

3. nr (...) z dnia 01.09.2014 r. na kwotę 5.898,06 zł, z terminem płatności na dzień 15.09.2014 r.,
4. nr (...) z dnia 04.05.2014 r. na kwotę 3.779,46 zł, (ze wskazanej noty powód dochodzi kwoty 2.939,58 zł), z terminem płatności na dzień 19.05.2014 r.,
5. nr (...) z dnia 01.07.2014 r. na kwotę 24.965,40 zł, z terminem płatności na dzień 15.07.2014 r.,
6. nr (...) z dnia 03.09.2014 r. na kwotę 45.733,19 zł, z terminem płatności na dzień 17.09.2014 r.,
7. nr (...) z dnia 08.09.2014 r. na kwotę 39.703,16 zł, z terminem płatności na dzień 15.09.2014 r.

Wskazane noty obciążeniowe faktury zostały wysłane pozwanemu listami poleconymi na adres wskazany w umowie stron.

Z tytułu opóźnień w zapłacie należności wynikających z wystawionych pozwanemu faktur, powód w dniu 17.09.2014 r. wystawił również notę odsetkową na łączną kwotę 1.662 zł, którą pozwany otrzymał.

Pismem z dnia 21.01.2015 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty objętej żądaniem pozwu, jednakże wezwania to pozostało bezskuteczne.

**dowód:** pismo powoda z dnia 30.04.2014 r. (k. 30-31), ww. noty obciążeniowe wraz z dowodami ich nadania (k. 33-34, 36-37, 39-40, 42-43, 45-46, 48-49, 51-52), nota odsetkowa na dzień 17.09.2014 r. wraz z potwierdzeniem jej odbioru (k. 54-56), wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania (k. 58-59), pismo pozwanego z dnia 09.05.2014 r. wraz z dowodem doręczenia (k. 105-107), korespondencja e-mailowa stron (k. 142-143), faktury VAT wystawione przez powoda na rzecz pozwanego (k. 145-152), pismo powoda z dnia 10.06.2014 r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 188-190)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów powołanych w toku ustaleń faktycznych w zakresie odzwierciedlonym w tych ustaleniach, uznając dowody te za wiarygodne jako tworzące spójną i logiczną całość.

Za wiarygodne Sąd uznał przedłożone do akt dowody z dokumentów. W ocenie Sądu są one rzetelne, zgodne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. W toku sprawy strony zresztą nie kwestionowały ani treści dokumentów, ani faktu, iż odzwierciedlają one rzeczywisty stan rzeczy.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom świadków oraz powoda w imieniu którego zeznawała prezes zarządu M. P., w zakresie jak dokonane ustalenia faktyczne, uznając je za rzetelne, zgodne z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek dowodowy strony pozwanej zawarty w piśmie z dnia 23.04.2015 r. (data prezentaty tut. Sądu) w zakresie odnoszącym się do zobowiązania przedłożenie dokumentów wskazanych w punkcie V pisma, jako niemający znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Roszczenie strony powodowej zasługuje na częściowe uwzględnienie.

Podstawą żądania pozwu jest zawarta przez strony umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 07.07.2011 r. wraz z załącznikami a więc umowa w rozumieniu art. 659 § 1 k.c.. W sprawie bezspornym był fakt zawarcia umowy, jej treść i wysokość czynszu jak i opłat dodatkowych.

W okolicznościach niniejszej sprawy powód dochodził zapłaty kwoty 179.177,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami z tytułu niezapłaconych przez pozwanego należności obejmujących opłaty eksploatacyjne i rozliczenie energii cieplnej, kary umowne oraz odsetki od nieterminowych płatności.

W pierwszej kolejności, z uwagi na stosowny zarzut strony pozwanej, należało rozstrzygnąć czy pozwany pismem z dnia 09.05.2015 r. skutecznie odstąpił od umowy najmu zwartej przez strony. Przyczyną odstąpienia było zgodnie z twierdzeniami pozwanego - niewykonanie przez powoda zobowiązań wynikających z umowy polegające na braku określenia i realizowania strategii marketingowej galerii handlowej tworzącej ofertę handlową atrakcyjną dla klientów. W ocenie Sądu Okręgowego odstąpienie od umowy dokonane przez pozwanego było bezskuteczne jako nieznajdujące uzasadnionych podstaw faktycznych i prawnych. W przedmiocie tym wskazać należy, iż umowa stron nie przewidywała dla pozwanego uprawnienia do odstąpienia od umowy w przypadku gdyby powód zaniechał określenia i realizowania strategii marketingowej galerii, a nadto – co należy wyraźnie podkreślić - pozwany zawierając umowę najmu z powodem oświadczył, iż jest świadomy ryzyka gospodarczego związanego z podpisaniem umowy na warunkach w niej określonych (§ 2 ust. 6 umowy najmu). Strony uzgodniły również, że Wynajmujący (pozwany) nie jest zobowiązany do zapewnienia minimalnej lub z góry określonej liczby klientów w Galerii. Najemcy nie przysługują w związku z tym roszczenia odszkodowawcze, roszczenia o obniżenie wysokości czynszu lub innych opłat a także uprawnienia do wypowiedzenia lub odstąpienia od niniejszej umowy (§ 2 ust. 6 umowy najmu). W tych okolicznościach uznać należy, że pozwany nie odstąpił skutecznie od umowy najmu łączącej go z powodem. Nadto zaznaczyć należy, że pozwany nie wykazał swojego zarzutu w przedmiocie okoliczności, iż część należności dochodzonych przez powoda w przedmiotowej sprawie został już wyegzekwowana na etapie przedprocesowym. W świetle materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie Sąd uznał wskazane twierdzenia pozwanego za gołosłowne.

Przechodząc do analizy żądań powoda, wskazać należy, iż w ocenie Sądu Okręgowego dochodzone przez powoda w niniejszym postępowaniu należności wynikające z faktury VAT nr (...) z dnia 17.09.2014 r. w kwocie 3.669,83 zł, obejmującej opłatę eksploatacyjną za miesiąc wrzesień 2014 r. oraz faktury VAT nr (...) z dnia 10.12.2014 r. w kwocie 2.956,16 zł z tytułu rozliczenia energii cieplnej są zasadne i zasługują na uwzględnienie.

Stosownie do treści umowy łączącej strony, powód był uprawniony do rozliczenia opłaty eksploatacyjnej za rok 2013 w roku 2014. Zgodnie z § 24 umowy, po zakończeniu roku kalendarzowego wynajmujący przedstawi roczne rozliczenie opłaty eksploatacyjnej obciążającej najemcę. Jeżeli suma opłat eksploatacyjnych zapłaconych w danym roku kalendarzowym przez najemcę jest niższa niż rzeczywista wysokość kosztów wspólnych poniesionych i wykazanych w rozliczeniu rocznym przez wynajmującego i przypadających na najemcę, to najemca zobowiązany jest do uiszczenia różnicy w terminie 7 dni od doręczenia faktury opiewającej na różnicę tych kwot. Zgodnie z treścią załącznika nr 6 do umowy najmu, wysokość opłat eksploatacyjnych należnych od najemcy za kolejny okres rozliczeniowy ustalana jest przez wynajmującego na podstawie rozliczenia wysokości tych opłat za okres poprzedni. Nowa wysokość miesięcznej opłaty eksploatacyjnej równia będzie sumie należnych od najemcy opłat eksploatacyjnych za poprzedni okres rozliczeniowy podzielonej przez 12. Nadto najemca w terminie 7 dni od dnia przedstawienia przez wynajmującego rocznego rozliczenia opłaty eksploatacyjnej jest uprawniony do zgłoszenia uwag do wskazanego rozliczenia. Strony uznały, iż w przypadku nieskorzystania przez najemcę z powyższego uprawnienia roczne rozliczenie opłaty eksploatacyjnej jest wiążące dla stron. Powód wysłał pozwanemu rozliczenie za rok 2013 w dniu 29.04.2014 r., przy czym w umowie najmu strony uzgodniły, że za doręczone najemcy uważane będą wszelkie przesyłki, wysłane przez wynajmującego listem poleconym na adres najemcy wskazany w umowie lub w zawiadomieniu o zmianie adresu do doręczeń najemcy, z marginesem dwóch dni na obrót pocztowy. Powyższe oznacza, że uwagi pozwanego co do rozliczenia tej opłaty były spóźnione, bowiem pismo pozwanego w tym przedmiocie z dnia 07.05.2014 r. zostało doręczone powodowi w dniu 09.05.2014 r. (potwierdzenie odbioru k. 140). Tym samym zarzuty strony pozwanej w zakresie dotyczącym dochodzonej przez powoda opłaty eksploatacyjnej uznać należy za bezpodstawne.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego dotyczących rozliczenia energii cieplnej, wskazać należy, iż stosownie do treści § 23 ust. 3 umowy stron, najemca zobowiązał się do pokrycia opłat związanych z dostawą mediów do lokalu, w szczególności za wodę, energię elektryczną, gaz, usługi telefoniczne, ciepło techniczne, zgodnie ze wskazaniem liczników lub rachunkami dostarczonymi przez podmioty dostarczające media w terminach określonych w stosownych fakturach VAT. Pozwany na etapie przedprocesowym nie kwestionował wyliczeń energii cieplnej dokonanych przez powoda, nadto powód w odpowiedzi na ww. zarzut przedłożył wyjaśnienie dotyczące metody

obliczania zużycia ciepła dla poszczególnych lokali wraz z załącznikiem – rozliczeniem energii cieplnej dla lokalu pozwanego. Mając na uwadze powyższe oraz treść umowy najmu łączącej stron, uznać należało roszczenie powoda we wskazanym zakresie za w pełni uzasadnione.

Analizując zarzuty pozwanego w przedmiocie żądania przez powoda zapłaty odsetek (nota odsetkowa na dzień 17.09.2014 r. na łączną kwotę 1.662 zł), wskazać należy, iż powód zasadnie żąda wskazanej należności. Wbrew zarzutom formułowanym przez pozwanego, należności wskazane w nocie odsetkowej są skonkretyzowane. Zarzut potrącenia przez pozwanego części należności objętych notą odsetkową jest niezasadny w świetle umowy łączącej strony, która wyłączała uprawnienie pozwanego do dokonywania potrąceń. Zaznaczyć w tym zakresie należy, iż w § 25 ust. 4 umowy strony postanowiły, że najemcy nie przysługuje prawo do odliczania lub potrącania czynszu podstawowego, opłat eksploatacyjnych lub innych wierzytelności wynajmującego wynikających z umowy, żadnych swoich wierzytelności które przysługują mu lub będą przysługiwały wobec wynajmującego z jakichkolwiek tytułów, ani przelewać tych wierzytelności na osoby trzecie. Odnosząc się do zarzutu pozwanego w przedmiocie nieprawidłowego naliczenia odsetek, z powołaniem się na okoliczność, iż odsetki te powinny być liczone od daty doręczenia faktury, wskazać należy, iż nie zasługuje on na uwzględnienie. Zgodnie z treścią § 25 i 26 umowy najmu, pozwany zobowiązany był uiszczać czynsz najmu z góry w terminie do 14 dnia każdego miesiąca. Mając powyższe na uwadze uznać należy, iż data doręczenia pozwanemu faktury pozostaje bez znaczenia dla wymagalności roszczenia powoda – a w konsekwencji dla terminu liczenia odsetek ustawowych.

W ocenie Sądu Okręgowego powód zasadnie i w sposób prawidłowy – zgodny z umową stron, naliczył pozwanemu także należność w wysokości 39.703,16 zł z tytułu naruszenia § 30 pkt 4 umowy (nota obciążeniowa nr (...) z dnia 08.09.2014 r.). W powołanym § 30 ust. 4 umowy, strony postanowiły, że jeżeli wynajmujący wypowie umowę przed końcem okresu najmu, może żądać od najemcy odszkodowania za przedwczesne rozwiązanie umowy w postaci czynszu podstawowego jaki wynajmujący otrzymałby do końca trwania umowy, gdyby umowa nie została wypowiedziana, nie więcej jednakże niż równowartość czynszu podstawowego i opłat eksploatacyjnych w wysokości brutto za ostatnie 6 miesięcy okresu trwania najmu. Odszkodowanie to oblicza się w ten sposób, że w okresie pomiędzy wygaśnięciem umowy a wzięciem lokalu w najem przez nowego najemcę (tj. za okres pustostanu) odszkodowanie należne jest co miesiąc i stanowi równowartość miesięcznego czynszu podstawowego z okresu rozwiązania umowy; w okresie po wzięciu lokalu w najem przez nowego najemcę odszkodowanie należne jest co miesiąc i stanowi różnicę między czynszem podstawowym należnym od najemcy w ostatnim miesiącu trwania umowy najmu, a czynszem najmu należnym od nowego najemcy. W przedmiotowej sprawie powód wykazał prawidłowość wyliczenia odszkodowania jako różnicy stawek pomiędzy stawką czynszu najmu obowiązującą pomiędzy powodem a pozwanym a stawką obowiązującą pomiędzy powodem a nowym najemcą. W przytoczonym powyżej § 30 pkt 4 umowy strony wprost określiły wysokość odszkodowania oraz wszelkie czynniki niezbędne do jego obliczenia. Strona pozwana jako profesjonalista w obrocie gospodarczym wiedziała jakie obostrzenia nakłada na nią umowa stron i jakie konsekwencje wiążą się z wypowiedzeniem umowy i z brakiem wypełnienia przez pozwanego obowiązków z niej wynikających. Mając na uwadze całokształt okoliczności sprawy Sąd uznał roszczenie o odszkodowanie w powyższym zakresie za zasadne w całości.

Sąd Okręgowy uznał także co do zasady za usprawiedliwione żądanie przez powoda kary umownej z tytułu niezupelnienia kaucji w oparciu o § 27 umowy stron (nota obciążeniowa nr (...) z dnia 03.09.2014 r. na kwotę 45.733,19 zł). Przypomnieć należy, iż w § 27 umowy strony zawarły regulacje w przedmiocie zabezpieczenia roszczeń wynajmującego. Zgodnie z powołaną regulacją na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego najemca może złożyć kaucję pieniężną w kwocie odpowiadającej wysokości sumy trzymiesięcznego czynszu podstawowego i opłaty eksploatacyjnej powiększonych o podatek od towarów i usług. Jeżeli od kaucji wynajmujący odliczy jakiegokolwiek kwoty przed wygaśnięciem, rozwiązaniem lub wypowiedzeniem umowy, kaucja podlega uzupełnieniu. W przypadku braku uzupełnienia kaucji, wynajmujący może żądać kary umownej w wysokości równowartości czynszu podstawowego za okres 3 miesięcy za każdy rozpoczęty miesiąc utrzymywania się stanu sprzecznego z umową. Powyższe oznacza, że strony zastrzegły karę umowną za niewykonania świadczenia w postaci braku uzupełnienia zabezpieczenia a nie na wypadek braku zapłaty przez najemcę określonej sumy pieniężnej, co oznacza, że zarzuty pozwanego



w przedmiocie okoliczności, iż niedopuszczalne jest zastosowanie kary umownej do uzupełniania kaucji jako świadczenia pieniężnego, nie zasługują na uwzględnienie.

Uznając powyższe roszczenie co do zasady, Sąd Okręgowy dokonał miarkowania w/w kary umownej jako rażąco wygórowanej w tym zakresie, uznając, że kwota 10.000,00 zł jest w tym zakresie odpowiednia i spełni skutki jakie powinna wywoływać kara umowna (art. 484 § 2 zdanie drugie kpc).

W zakresie żądania przez powoda zapłaty kar umownych z tytułu naruszenia przez pozwanego pkt 3 ust. 1 i 6 (noty obciążeniowe nr: (...) z dnia 02.06.2014 r. na kwotę 25.680,40 zł; nr (...) z dnia 02.08.2014 r. na kwotę 25.969,94 zł; nr (...) z dnia 01.09.2014 r. na kwotę 5.898,06 zł; nr (...) z dnia 04.05.2014 r. na kwotę 3.779,46 zł; nr (...) z dnia 01.07.2014 r. na kwotę 24.965,40 zł) oraz pkt 11 regulaminu wewnętrznego galerii (nota obciążeniowa nr (...) z dnia 04.05.2014 r. na kwotę 3.779,46 zł) to nadmienić należy, iż zgodnie z ust. 3 pkt 1 regulaminu, lokale w galerii są czynne 12 miesięcy w roku przez 7 dni w tygodniu chyba, że co innego wynika z wyraźnej decyzji Wynajmującego. Stosownie do ust. 3 pkt 6, w godzinach otwarcia galerii lokale powinny funkcjonować bez zakłóceń. W szczególności prawidłowo muszą działać oświetlenie i klimatyzacja. W ust. 11 pkt. 1 regulaminu, strony uzgodniły, że wprowadzanie się do lokali i ich opuszczenie może się odbywać wyłącznie w termiach określonych przez Wynajmującego. Kary za naruszenie regulaminu zostały określone w jego ust. 17, gdzie strony postanowiły, że w przypadku stwierdzenia naruszenia postanowień regulaminu na najemcę może zostać nałożona kara umowa w wysokości stanowiącej równowartość w złotych kwoty 100 euro za każde naruszenie (pkt 1). Okoliczność naruszenia regulaminu przez pozwanego w ww. zakresie została wykazana materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Jednakże, mając powyższe na uwadze wskazać należy, iż wbrew wywodom powoda a zgodnie z literalną treścią i wykładnią językową ww. regulaminu, kara umowna należy się nie za każdy dzień naruszenia, ale za konkretne naruszenie regulaminu, a więc 100 euro za naruszenie regulaminu. Biorąc niniejsze pod uwagę Sąd Okręgowy uznał zasadność naliczenia przez powoda kar umownych z powyżej określonego tytułu, dokonując jednocześnie ich miarkowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego w/w kary umowne obciążające pozwanego są rażąco wygórowane w realiach niniejszej sprawy a także w kontekście okoliczności, iż powód nie wykazał ewentualnie poniesionej szkody. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa można żądać kary umownej nie wykazując jednocześnie szkody, tyle tylko, że kwestia szkody jest brana pod uwagę przez Sąd w przypadku rozważania zasadność miarkowania kary. Wówczas jest to jeden z elementów który Sąd bierze pod uwagę ustalając w jaki sposób przesłanki naliczenia kary umownej znajdują realne odniesienie w rzeczywistości. Przepis art. 484 § 2 k.c. znajduje zastosowanie zawsze wówczas, gdy kara umowna w zastrzeżonej wysokości jawi się będzie jako nieadekwatna do okoliczności (por. wyrok SA w Katowicach z 17 grudnia 2008 r., V ACa 483/08, LEX nr 491137). W judykaturze wskazuje się, że miarkowanie kary mogą uzasadniać następujące okoliczności: rażąca dysproporcja między poniesioną szkodą a wysokością należnej kary umownej bądź brak szkody (por. wyrok SN z 11 października 2007r., IV CSK 181/07, LEX nr 341645). Jak podkreślił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 maja 2013 r. IV CSK 644/12 (LEX nr 1365722)– katalog kryteriów pozwalających na zmniejszenie kary umownej nie jest zamknięty, a ocena w tym zakresie w zależności od okoliczności sprawy, należy do sądu orzekającego. Jest to przejaw tzw. prawa sędziowskiego, zapewniającego możliwość elastycznego stosowania miarkowania kary umownej. W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Okręgowy uznał, że kwoty po 1.000 zł będą w powyższym zakresie odpowiednie i wywołają pełne skutki jakie powinna wywoływać kara umowna.

Konkludując powyższe rozważania wskazać należy, iż w toku procesu powód, wykazał, iż swoje obowiązki jako wynajmujący wykonał, do czego był zobowiązany w świetle art. 6 kc, tj. oddał pozwanemu przedmiot umowy najmu do używania w okresie objętym sporem. Pozwany winien była zatem wykonać ciążące na niej zobowiązania, a to zapłacić powodowi czynsz i inne należności wynikające z umowy zgodnie i na warunkach w niej przewidzianych. Dlatego na podstawie łączącej strony umowy, art. 659 i nast. k.c. oraz art. 484 § 2 k.c. powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie we wskazanym powyżej zakresie o czym orzeczono w pkt I wyroku. W przedmiocie roszczenia odsetkowego, Sąd orzekł stosowanie do art. 481 § 1 k.c., stosownie do treści żądania pozwu. W punkcie II wyroku Sąd Okręgowy oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

W przedmiocie kosztów postępowania - zważywszy na okoliczność, iż Sąd Okręgowy uznał żądanie powoda za usprawiedliwione co do zasady, jednakże w związku ze zmiarkowaniem kary umownej zasądził kwotę stanowiącą wartość wynoszącą poniżej 50 % żądania, zasadnym było orzeczenie o zniesieniu kosztów postępowania na podstawie art. 100 kpc.