

Sygn. akt VIII GC 437/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy w Białymstoku VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący : SSR Ewa Kurowska

Protokolant: Małgorzata Białous

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości układowej w B.

o zapłatę

I. I. Zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości układowej w B. na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P. kwotę 2.535,66 złotych (dwa tysiące pięćset trzydzieści pięć złotych sześćdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 15.11.2012 roku do dnia zapłaty, a także odsetki ustawowe od kwoty 699,40 złotych za okres od dnia 11.12.2012 roku do dnia 2.07.2013 roku.

II. Umarza postępowanie w zakresie kwoty 699,40 złotych.

III. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

IV. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.631,04 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Ewa Kurowska

**Sygn. akt VIII GC 437/13**

## UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości układowej w B. kwoty 25.062,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 9.877,29 zł od dnia 11 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- 4.958,93 zł od dnia 11 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,

- 699,40 zł od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- 299,58 zł od dnia 10 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,

- 9.297,42 zł od dnia 15 listopada 2012 r. do dnia zapłaty

oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, iż wynajmował pozwanemu lokal użytkowy w galerii handlowej w B. przy ul. (...). Pozwany zgodnie z umową nie przedłożył powodowi ważnej gwarancji bankowej tytułem zabezpieczenia płatności czynszu w wyznaczonym terminie, w związku z czym powód wypowiedział umowę najmu. Mimo wezwania do wydania lokalu, pozwany nadal go zajmował. Powód wystawił pozwanemu faktury VAT uwzględniające należności za korzystanie z lokalu. Na dochodzone roszczenie składają się nieuregulowane kwoty wynikające z wystawionych faktur VAT wyliczone proporcjonalnie od dnia ogłoszenia upadłości do dnia wydania powodowi lokalu z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i opłat za media za miesiąc sierpień 2012 r. Ponadto żądanie pozwu obejmuje świadczenie z tytułu opłat za media za miesiąc październik 2012 r. i z tytułu kary umownej jaką powód obciążył pozwanego za czas pozostawiania w lokalu bez tytułu prawnego (k. 2-7).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości ewentualnie odrzucenie powództwa co do kwoty 9.877,29 złotych i oddalenie w pozostałym zakresie, ewentualnie umorzenie postępowania co do kwoty 9.877,29 złotych i oddalenie powództwa w pozostałym zakresie oraz zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazał, iż dokonał płatności na rzecz powoda dochodzonej kwoty 699,40 zł. W przedmiocie żądania zapłaty kwoty 9.877,29 zł w ocenie pozwanego jest ono bezzasadne, bowiem wierzytelność obejmująca powyższą należność została zgłoszona na listę wierzytelności, a następnie w całości uwzględniona w postępowaniu upadłościowym. Odnosząc się natomiast do żądania zapłaty kwoty 4.958,93 zł z tytułu korzystania przez pozwanego z lokalu przez pierwsze 14 dni listopada 2012 r. oraz kwoty 229,58 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych za ten okres pozwany wskazał, iż świadczenia te są powodowi nienależne. Podkreślił, w tym względzie, iż złożone przez powoda oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, stosownie do obowiązujących przepisów prawa, po ogłoszeniu upadłości pozwanego nie mogło odnieść skutku. Pozwany uregulował wszelkie należności z tytułu najmu za miesiąc październik 2012 r., a powód uniemożliwił faktyczne korzystanie z lokalu od końca października 2012 r. do momentu opuszczenia lokalu. Z powyższych względów także żądanie zapłaty kwoty 9.297,42 zł z tytułu kar umownych nałożonych za czas korzystania z lokalu bez tytułu prawnego jest bezpodstawne. Powód w istocie dochodzi spełnienia dodatkowego świadczenia, które nie ma oparcia w stanie faktycznym sprawy jak i przepisach prawa (k. 96-100v).

W piśmie procesowym z dnia 31 lipca 2013 r. powód przyznał fakt zapłaty przez pozwanego kwoty 699,40 zł, żądając jednocześnie odsetek ustawowych od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia 2 lipca 2013 r. W pozostałej części podtrzymał swoje dotychczasowe stanowisko (k. 160-164).

W dniu 9 grudnia 2013 r. będący nadzorcą sądowym w postępowaniu upadłościowym z możliwością zawarcia układu jakie toczyło się wobec pozwanego pod sygn. akt VIII GUp 11/12 S. Ł. po otrzymaniu odpisu pozwu wraz z załącznikami i odpowiedzi na pozew wraz z załącznikami w całości przychylił się do stanowiska zajętego przez pozwanego w niniejszej sprawie (k.188). Następnie pismem z dnia 7 stycznia 2014 r. wskazał, iż w związku z zatwierdzeniem przez Sąd Rejonowy w Białymstoku w dniu 13 grudnia 2013 r. układu przyjętego przez zgromadzenie wierzycieli pozwanego jego funkcja wygasła (k.193).

Na rozprawie w dniu 8 stycznia 2014 r. pozwany wskazał, iż w prowadzonym postępowaniu upadłościowym, został prawomocnie zatwierdzony układ, przez co wszystkie objęte nim wierzytelności, w tym dochodzona pozewem kwota 9.877,29 zł zostały uwzględnione w postępowaniu upadłościowym jakie toczyło się względem pozwanego (k. 194).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Strony w dniu 27 października 2005 r. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego oznaczonego nr 35 położonym w galerii handlowej w B. przy ul. (...) (umowa wraz z aneksami, k. 19-36, 37, 38-39, 56-57). W umowie tej określiły wysokość należnego czynszu i innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu (tytuł 7 i 8 umowy). Uregulowały również zasady płatności przewidując, iż wszelkie należności wynikające z umowy będą płacone przez najemcę miesięcznie z góry (ust. 9.1. umowy). Pozwany celem zabezpieczenia wykonania umowy zobowiązał się względem

powoda do dostarczenia mu oryginału gwarancji bankowej, waloryzowanej co roku (tytuł 10 umowy). Powód wystawiał pozwanemu faktury VAT z tytułu czynszu najmu oraz innych opłat eksploatacyjnych, które pozwany opłacał.

Powód wystawił pozwanemu fakturę VAT nr (...) z dnia 1 sierpnia 2012 r. na kwotę 11.242,03 zł tytułem należności za czynsz najmu, opłat eksploatacyjnych lokalu i innych opłat wynikających z umowy za miesiąc sierpień 2012 r. (k. 80). W dniu 3 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku ogłosił upadłość pozwanego z możliwością zawarcia układu (postanowienie, k. 112; akt sprawy VIII GU 25/12, k.201-202).

Pismem z dnia 4 września 2012 r. powód wezwał pozwanego do przedłożenia dokumentu gwarancji bankowej w wyznaczonym terminie pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu (k. 58-59). Pozwany nie przedłożył powyższego dokumentu, w związku z czym powód pismem z dnia 4 października 2012 r. złożył oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu, a następnie wezwał pozwanego w wyznaczonym terminie do wydania lokalu (k. 60, 62, 63-64).

Pozwany kontynuował działalność gospodarczą w wynajmowanym lokalu. Powód wystawił pozwanemu fakturę VAT nr (...) z dnia 1 października 2012 r. na kwotę 10.571,85 zł tytułem opłaty za czynsz najmu oraz innych opłat wynikających z umowy za miesiąc październik 2012 r., którą pozwany opłacił w całości (k. 147, 148). Wobec braku wydania lokalu, powód w dniu 30 października 2012 r. ostatecznie pozbawił pozwanego dopływu energii elektrycznej do wymienionego lokalu (zeznania świadków J. W., k. 171, I. N., k. 171-172 oraz pozwanego przesłuchanego w charakterze strony, k. 172-174). Pozwany zajmował przedmiotowy lokal w związku z czym powód wystawił fakturę VAT nr (...) z dnia 2 listopada 2012 r. na kwotę 10.626,29 zł z tytułu czynszu najmu i innych opłat wynikających z umowy za miesiąc listopada 2012 r. (k. 82). Pozwany kierował do powoda wezwania w przedmiocie przywrócenia dopływu prądu do lokalu, które okazały się bezskuteczne. Z uwagi na brak możliwości korzystania z lokalu pismem z dnia 5 listopada 2012 r. pozwany złożył powodowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu (k. 133). Pozwany wydał powodowi wynajmowany lokal w dniu 14 listopada 2012 r. (protokół, k. 73).

Powód zgłosił w postępowaniu upadłościowym toczącym się wobec pozwanego wierzytelności przysługujące względem pozwanego, w tym wynikającą z faktury VAT nr (...) w wysokości 11.242,03 zł (k. 114-121). Nadzorca sądowy w dniu 20 grudnia 2012 r. umieścił na liście wierzytelności należność wynikającą z powyższej faktury VAT w pełnej wysokości (k. 124; akta sprawy VIII GUp 11/12, k.153).

Powód wystawił pozwanemu także fakturę VAT nr (...) z dnia 3 grudnia 2012 r. na kwotę 699,40 zł tytułem należności za opłaty eksploatacyjne lokalu za miesiąc październik 2012 r. oraz fakturę VAT nr (...) na kwotę 229,58 zł tytułem należności za opłaty eksploatacyjne lokalu za miesiąc listopad 2012 r. (k. 81, 83).

Postanowieniem z dnia 24 czerwca 2013 r. sędzia komisarz w postępowaniu upadłościowym o sygn. akt VIII GUp 11/12 zatwierdził listę wierzytelności sporządzoną przez nadzorcę sądowego, w tym obejmującą całą należność wynikającą z faktury VAT nr (...) (k. 275, akta sprawy VIII GUp 11/12).

Pozwany w dniu 1 lipca 2013 r. dokonał zapłaty kwoty 699,40 zł wynikającej z faktury VAT nr (...) (k. 111).

W dniu 13 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku w sprawie VIII GUp 11/12 zatwierdził układ przyjęty przez zgromadzenie wierzycieli pozwanego (k. 876, akta sprawy VIII GUp 11/12), a 10 stycznia 2014 r. zostało wydane postanowienie o zakończeniu postępowania upadłościowego dłużnika (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości układowej w B. (k.604, akta VIII GUp 11/12).

W oparciu o powyższe dowody, został wydany wyrok w sprawie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd po przeprowadzeniu postępowania dowodowego uznał roszczenie powoda za zasadne jedynie w części.

Powód wywodził swoje roszczenie z tytułu należności wynikających z wyżej wskazanych faktur VAT nr (...) do kwoty 9.877,29 zł, nr (...) do kwoty 4.958,93 zł, nr (...) oraz nr (...), jak również z tytułu kary umownej za czas korzystania przez pozwanego z wynajmowanego lokalu bez tytułu prawnego od dnia 5 października 2012 r. do dnia 14 listopada 2012 r. w wysokości 9.297,42 zł nałożonej na pozwanego i obliczonej zgodnie z postanowieniami wiążącej strony umowy.

Zasadniczą okolicznością w sprawie, mającą bezpośredni wpływ na zasadność żądania pozwu, był fakt ogłoszenia upadłości z możliwością zawarcia układu pozwanego w trakcie trwania umowy najmu i wynikające z tego konsekwencje przewidziane w przepisach ustawy z dnia 28 lutego 2003 r. – Prawo upadłościowe i naprawcze (t.j. Dz.U. z 2012, poz. 1112, dalej p.u.i n.).

Żądanie zapłaty kwoty 9.877,29 zł stanowiącej proporcjonalną część należności wynikającej z faktury VAT nr (...) z tytułu czynszu i opłat za lokal w miesiącu sierpniu 2012 r. wyliczonej od dnia ogłoszenia upadłości pozwanego, okazało się bezzasadne. Bezsprzecznie bowiem, cała stwierdzona powyższą fakturą VAT kwota (11.242,03 zł) została ujęta przez nadzorcę sądowego na liście wierzytelności, a następnie zatwierdzona przez sędziego – komisarza (k. 275, akta sprawy VIII GUp 11/12). Podstawą takiego rozstrzygnięcia była okoliczność, iż przedmiotowa wierzytelność powstała przed ogłoszeniem upadłości pozwanego. Strony ustaliły w umowie, iż wszelkie należności z tytułu najmu lokalu będą płatne z góry. Z początkiem miesiąca, pozwany był zatem zobowiązany do świadczenia należności stwierdzonej fakturą nr (...). Należność ta, z uwagi na odroczony termin płatności, w dniu ogłoszenia upadłości pozwanego nie była wymagalna, jednakże już istniała.

Zgodnie z art. 296 p.u.i n. wyciąg z listy wierzytelności, łącznie z wypisem prawomocnego postanowienia zatwierdzającego układ, jest tytułem egzekucyjnym przeciwko upadłemu. W tej sytuacji brak jest podstaw dla uwzględnienia żądania pozwu we wskazanej części, w przeciwnym bowiem wypadku powód dysponowałby dwoma tytułami wykonawczymi obejmującymi tę samą wierzytelność. Odnosząc się do przedstawionych przez stronę pozwaną zapłaty wyrażonych w orzecznictwie i doktrynie co do możliwego rozstrzygnięcia w sprawie, zdaniem Sądu zaistniała okoliczność powinna skutkować oddaleniem powództwa. Sąd podziela w tym zakresie argumentację przedstawioną przez Sąd Apelacyjny w Białymstoku z dnia 10 sierpnia 2005 r., iż wierzyciel nie ma interesu prawnego w uzyskaniu następnego tytułu egzekucyjnego. Pomijając rozważania czy zapadłe w postępowaniu upadłościowym rozstrzygnięcia korzystają z powagi rzeczy osądzonej, Sąd Apelacyjny podkreślił, iż w przedmiotowym stanie sprawy, roszczenie wierzyciela zostało już objęte tytułem egzekucyjnym, nie ma więc potrzeby uzyskiwania wyroku zasądającego dochodzoną należność celem uzyskania kolejnego tytułu (sygn. akt I ACz 671/05, publ. OSAB z 2005 r., nr 3, poz. 18).

Odnosząc się następnie do żądania zapłaty kwoty 4.958,93 zł oraz kwoty 229,58 zł należnych za czynsz i opłaty za wynajmowany lokal w miesiącu listopadzie 2012 r. wyliczonych proporcjonalnie do dnia wydania lokalu, tj. 14 listopada 2012 r., zdaniem Sądu także to żądanie było nieuzasadnione.

Analiza zgromadzonego materiału dowodowego wskazuje, iż pozwany od co najmniej dnia 30 października 2012 r. nie mógł korzystać z wynajmowanego lokalu na cele prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Przesłuchani w sprawie świadkowie J. W. (k. 171) oraz I. N. (k. 171-172), pracownicy pozwanego wskazały, iż od tego dnia, a także jednorazowo także w kilku dniach wcześniejszych nastąpiło wyłączenie dopływu energii elektrycznej do lokalu. Po 30.10.2012 r. prąd był przywrócony jedynie w celu spakowania towaru i opróżnienia lokalu z rzeczy pozwanego. Powyższe zeznania ocenić należy jako w pełni wiarygodne. Podawane przez świadków okoliczności były ze sobą zbieżne, a drobne różnice wynikały z faktu znacznej odległości czasowej od opisywanych zdarzeń. Ponadto depozycje świadków korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie. Świadczy o tym m.in. treść kierowanych przez pozwanego do powoda pism, w których domagał się przywrócenia dopływu prądu w wynajmowanym lokalu, a także zeznania przesłuchiwanego w charakterze strony przedstawiciela pozwanego, który jednoznacznie potwierdził okoliczność niemożności korzystania z lokalu, a nawet wejścia do niego w związku z odcięciem prądu na polecenie powoda (k. 130, 132, zeznania J. N., k.172-174).

Sąd zatem przyjął, iż pozwany nie prowadził bieżącej działalności w postaci sprzedaży obuwia do czego wykorzystywany był wynajmowany lokal po dniu 30 października 2012 r.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. mającym zastosowanie do najmu lokali (art. 680 k.c.), przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać rzecz najemcy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Istotą umowy najmu jest więc umożliwienie najemcy korzystania z przedmiotu najmu w sposób ciągły za co wynajmujący otrzymuje uzgodniony ekwiwalent. Umowa ta stanowi umowę wzajemną (art. 487 § 1 k.c.), co zgodnie z art. 488 § 1 k.c. oznacza, iż spełnieniu świadczenia przez jedną stronę odpowiada spełnienie świadczenia przez drugą. Strony są wobec siebie zarówno dłużnikiem jak i wierzycielem. Z kolei § 2 cytowanego przepisu wskazuje, iż strony mogą powstrzymać się ze spełnieniem świadczenia, dopóki druga strona nie zaoferuje świadczenia wzajemnego, w sytuacji gdy świadczenia mają być spełnione jednocześnie.

Odnosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, iż skoro, jak zostało ustalone, powód swoim działaniem pozbawił możliwości korzystania przez pozwanego z lokalu po dniu 30 października 2012 r., żądanie zapłaty czynszu po tym dniu nie ma oparcia w przepisach prawa. Powód nie spełnił świadczenia wynikającego z zawartej umowy najmu. Tym samym po stronie pozwanego nie powstał obowiązek zapłaty czynszu, bowiem nie otrzymał świadczenia wzajemnego. Dlatego też należności wynikające z faktur VAT nr (...) są bezpodstawne, gdyż zdarzenia podlegające opodatkowaniu stwierdzone tymi fakturami nie powstały. Bezsporną natomiast była okoliczność, iż pozwany uiścił na rzecz powoda całość należności przysługujących za miesiąc październik 2012 r. (k. 111, 148).

Ostatecznie zasadne okazało się roszczenie powoda z tytułu zapłaty wynagrodzenia, o którym mowa w art. 7.8 umowy, jednakże nie w żądanej pozewm wysokości.

Sąd podzielił stanowisko strony pozwanej, iż po dniu ogłoszenia upadłości rozwiązanie stosunku najmu przez wynajmującego było niedopuszczalne w świetle przepisów ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze.

Zgodnie z art. 90 ust. 1 p.u.i n. w czasie trwania postępowania aż do jego umorzenia lub zawarcia układu albo zmiany sposobu prowadzenia postępowania upadłościowego z postępowania z możliwością zawarcia układu na postępowanie obejmujące likwidację majątku upadłego, wynajmujący lub wdzierżawiający, bez zgody rady wierzycieli, nie może wypowiedzieć umowy najmu lub dzierżawy lokalu lub nieruchomości, w których jest prowadzone przedsiębiorstwo upadłego. Treść powyższego przepisu jest jednoznaczna i kategoryczna, nie może być ona zmieniana wolą stroną. Z przepisu tego wynika również, iż ustawowe ograniczenie odnosi się jedynie do wynajmującego. Jak wynika z ugruntowanego stanowiska doktryny w tym zakresie powyżej cytowany przepis dotyczy umowy najmu lub dzierżawy, których stroną jest upadły jako najemca lub dzierżawca, a których przedmiotem jest lokal lub nieruchomość będąca składnikiem przedsiębiorstwa prowadzonego przez upadłego (tak: S. Gurgul, Prawo upadłościowe i naprawcze. Komentarz, wyd. C.H. Beck, Warszawa 2013, str.224-225).

Niekwestionowanym jest, iż pozwany w przedmiotowym lokalu prowadził działalność i stanowił on składnik jego przedsiębiorstwa, a powód złożył stosowne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy po dniu ogłoszeniu upadłości. Powód podnosił, iż przywołany przepis ma zastosowanie jedynie co do okoliczności powstałych po ogłoszeniu upadłości, a brak spełnienia zobowiązania przez pozwanego był aktualny także po tym dniu. Jednak przyczyną wypowiedzenia umowy była okoliczność istniejąca przed ogłoszeniem upadłości, bowiem zgodnie z umową zabezpieczenie płatności gwarancją bankową wygasło w dniu 14 listopada 2011 r. Powód zaś już pismem z dnia 1 września 2011 r. wzywał pozwanego do przedłożenia stosownej gwarancji (k. 125). Okoliczność ta w ocenie jednak Sądu nie ma istotnego znaczenia dla przyjęcia, iż niezależnie w jakim okresie powstała owa przesłanka wypowiedzenia umowy, czynność ta nie mogła odnieść skutku prawnego z uwagi na jednoznaczną treść art. 90 p.u. i n., którego główną rolę jest umożliwienie upadłemu, który ma szansę na zawarcie układu ze swoimi wierzycielami, kontynuowania działalności, z której dochodów mają być zaspokojeni wierzyciele. Co więcej podkreślić należy, iż w postępowaniu upadłościowym nie była udzielana zgoda przez radę wierzycieli, która w sprawie o sygn. akt VIII GUp 11/12 nie została powołana, ani na podjęcie powyższej czynności nie zezwolił sędzia – komisarz, który w sytuacji braku rady wierzycieli

podejmuje decyzje zastrzeżone dla tego organu (art. 213 u.p. i n.). Z tych względów złożone przez powoda oświadczenie nie mogło odnieść skutku w postaci rozwiązania umowy najmu. W konsekwencji złożone w dniu 5 listopada 2012 r. oświadczenie pozwanego o odstąpieniu od umowy, które na marginesie traktować należałoby jako wypowiedzenie, bowiem istniejący między stronami stosunek zobowiązaniowy miał charakter ciągły, doprowadziło do zakończenia obowiązującej strony umowy. Jak wyżej wskazano, działanie pozwanego było podyktowane odłączeniem przez powoda dopływu prądu do lokalu i to to, złożone powodowi oświadczenie, należy uznać za skuteczne w świetle postanowień umowy (ust. 17.2).

Następnie bezsporną okolicznością w sprawie było, iż lokal został ostatecznie wydany w dniu 14 listopada 2012 r. (k. 73). W ocenie Sądu pozostają nieudowodnione twierdzenia pozwanego co do jego gotowości przekazania lokalu powodowi już w dniu 6 listopada 2012 r. (k. 173). Pozwany nie przedłożył żadnych dowodów, z których wynikałoby, iż faktycznie opuścił lokal wcześniej, a opóźnienie w jego odebraniu było spowodowane zachowaniem powoda. Jedynym dowodem potwierdzającym dzień wydania lokalu, jest przywołany wyżej protokół odbioru. Na tej podstawie Sąd przyjął, iż pozwany pozostawał w posiadaniu przedmiotu umowy przez 9 dni, tj. od dnia zakończenia umowy do dnia odbioru lokalu, za które powodowi należna jest zapłata.

Zdaniem Sądu żądana przez powoda należność nie ma jednak charakteru kary umownej, jak wskazywał powód, lecz dodatkowej opłaty ustalonej zgodnie z wolą stron w zawartej między nimi umowie. Przemawia za tym przede wszystkim systematyka dokumentu umowy, w której treści strony wyraźnie zastrzegły odrębne postanowienia dotyczące kary umownej ujęte w tytule 18. Powód zaś wywodził swoje roszczenie z postanowienia umowy zawartego w ust. 7.8 w tytule (...). Ponadto instytucja kary umownej immamentnie związana jest z niewykonaniem lub niewłaściwie wykonanym zobowiązaniem o charakterze niepieniężnym. Tymczasem za takowe niewłaściwe wykonanie nie można uznać sytuacji, w której po rozwiązaniu umowy jedna strona jest zobowiązana do zwrotu przedmiotu najmu w określonym terminie, a druga do jego odbioru (umowa, tytuł „Zwrot lokalu”, k.31).

Zgodnie jednak z powyżej powołanym postanowieniem określonym w ust. 7.8 umowy pomimo wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najmu, wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie za okres po wygaśnięciu lub rozwiązaniu, a przed opuszczeniem lokalu przez najemcę, w kwocie obliczonej jako kwota średniego czynszu z ostatnich trzech miesięcy podzielona przez liczbę dni w danym miesiącu, a następnie pomnożona przez liczbę dni pozostawiania najemcy w lokalu; za okres ten wynajmującemu przysługuje obliczona w podobny sposób kwota opłat miesięcznych na części wspólne oraz za promocję, a także koszty mediów według zużycia.

Skoro przejawem woli stron było uregulowanie zobowiązania pozwanego do spełnienia oznaczonego świadczenia pieniężnego niezależnie od przysługującego stronom uprawnienia do żądania kar umownych, to brak jest w ocenie Sądu podstaw do stosowania regulacji dotyczących tych kar. Słusznie zauważył pozwany, iż zastrzeżone świadczenie stanowi swoiste wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu. Zauważyć przy tym należy, iż owa opłata ustalona została niezależnie od sposobu rozwiązania umowy, przyczyn takiego rozwiązania, czy też możliwości faktycznego korzystania z lokalu. Natomiast co zostało wyżej wskazane, pozwany posiadał lokal jeszcze przez 9 dni po zakończeniu umowy, przez co stosownie do przywołanego postanowienia umowy, był zobowiązany do zapłaty określonej należności.

Zgodnie z wyliczeniami powoda, czego pozwany nie kwestionował, średni czynsz z ostatnich trzech miesięcy za jeden dzień wynosił 233,17 zł, średnia wysokość opłat eksploatacyjnych za jeden dzień wyniosła 43,73 zł, a średnia wysokość za jeden dzień opłaty z tytułu promocji wyniosła 4,84 zł. Odnosząc powyższe wyliczenia do czasu pozostawiania przez pozwanego w lokalu po zakończeniu umowy, należna powodowi kwota tytułem wynagrodzenia przewidzianego w ust. 7.8 umowy wyniosła 2.535,66 zł (suma średnich stawek – 281,74 x 9 dni), którą to kwotę jako zasadną należało uwzględnić.

Co do kwoty 699,40 zł pozwany dokonał jej zapłaty w trakcie postępowania (k. 111). Powód podtrzymał jednak żądanie zapłaty odsetek za okres od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia 2 lipca 2013 r., wobec czego należało uznać, iż w zakresie kwoty głównej w sposób dorozumiany cofnął pozew. Stąd też w zakresie wyżej wymienionej kwoty, na podstawie art.

355 § 1 k.p.c. postępowanie należało umorzyć, uznając, iż zachodzą przesłanki określone w art. 203 § 1 k.p.c. i nie zaistniały okoliczności skutkujące niedopuszczalnością cofnięcia pozwu, o których mowa w § 4 powołanego powyżej art. 203 k.p.c.

Z wszystkich przywołanych dotąd względów, powództwo okazało się zasadne co do kwoty 2.535,66 zł oraz żądania odsetek od kwoty 699,40 od dnia 11 grudnia 2012 r. do dnia 2 lipca 2013 r., mając na względzie uregulowanie ww. należności w toku procesu, a tym samym uznaniu jej zasadności przez pozwanego, w pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu.

Stąd orzeczono jak w sentencji wyroku.

O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądzając je w dochodzonym przez powoda zakresie, tj. od dnia wymagalności roszczenia do dnia zapłaty, czego nie kwestionował pozwany.

O kosztach procesu orzeczono stosownie do przepisów art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia, przyjmując, iż powód wygrał sprawę w 12,91 %, zaś pozwany w 87,09 %, mając na względzie, iż cofnięcie pozwu nastąpiło w związku z uregulowaniem należności w kwocie 699,40 zł przez pozwanego w trakcie procesu. W takim też stosunku powinno nastąpić rozliczenie kosztów procesu, w skład których wchodziły koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, poniesione przez obie strony.

W skład kosztów procesu poniesionych przez powoda wchodziły: opłata stosunkowa w wysokości 1.254 zł (k. 8) ustalona na podstawie art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010 r., nr 90, poz. 594 ze zm.) oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt 5 zw. z § 2 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 490), do których doliczyć należało kwotę 17 zł (k. 10) z tytułu poniesionej przez powoda opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego stosownie do treści części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. nr 225, poz.1635 ze zm.). Powodowi należy się zatem kwota 161,89 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych (1.254 zł x 12,91 %) oraz kwota 312,03 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (2.417 zł x 12,91 %), co łącznie dało kwotę 473,92 zł.

W skład kosztów procesu poniesionych przez pozwanego wchodziły koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł ustalone w oparciu o § 6 pkt 5 zw. z § 2 ust. 1 i § 4 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z r. urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 poz. 490), do których doliczyć należało kwotę 17 zł (k. 102) z tytułu poniesionej przez pozwanego opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego stosownie do treści części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. nr 225, poz.1635 ze zm.). Pozwanemu należy się zatem kwota 2104,96 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (2.417 zł x 87,09 %).

Na rzecz pozwanego należało zatem zasądzić różnicę w wysokości 1.631,04 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.