

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w R. w pozwie z dnia 22 września 2015r. (data nadania w Urzędzie Poczтовым) wniosła do Sądu Rejonowego dla Łodzi- Śródmieścia, XIII Wydziału Gospodarczego o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej H. Z. kwoty **90.009 zł** (dziewięćdziesiąt tysięcy dziewięć złotych), na którą to kwotę składają należności z faktur VAT wraz z odsetkami ustawowymi od kwot :

- 5.411,42 zł od dnia 08.10.2014 roku do dnia zapłaty,
- 2.099,17 zł od dnia 08.10.2014 roku do dnia zapłaty,
- 5.459,81 zł od dnia 11. 10. 2014 roku do dnia zapłaty,
- 2.099,17 zł od dnia 10.11.2014 roku do dnia zapłaty,
- 5.411,01 zł od dnia 08.12.2014 roku do dnia zapłaty,
- 2.099,17 zł od dnia 08.12.2014 roku do dnia zapłaty,
- 565,16 zł od dnia 08.12.2014 roku do dnia zapłaty,
- 5.539,06 zł od dnia 10.01.2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.099,17 zł od dnia **10.01.2015 roku** do dnia zapłaty,
- 565,16 zł od dnia 10.01.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.413,53 zł od dnia 10.02.2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.099,17 zł od dnia 10.02.2015 roku do dnia zapłaty,
- 565,16 zł od dnia 10.02.2015 roku do dnia zapłaty,
- **5.386,76** zł od dnia 10.03.2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.099,17 zł od dnia 10.03.2015 roku do dnia zapłaty,
- 565,16 zł od dnia 10.03.2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.519,00 zł od dnia 13.04.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.290,51 zł od dnia 09.04.2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.099,17 zł od dnia 10.05.2015 roku do dnia zapłaty,
- 565,16 zł od dnia 09.04.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.242,13 zł od dnia 10.05.2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.099,17 zł od dnia 10.05.2015 roku do dnia zapłaty,
- 565,16 zł od dnia 10.05.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.355,59 zł od dnia 08.06.2015 roku do dnia zapłaty,

- 2.099,17 zł od dnia 08.06.2015 roku do dnia zapłaty,
- 565,16 zł od dnia 08.06.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.425,18 zł od dnia 08.07.2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.099,17 zł od dnia 08.07.2015 roku do dnia zapłaty,
- 565,16 zł od dnia 08.07.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.376,90 zł od dnia 11.08.2015 roku do dnia zapłaty,
- 2.099,17 zł od dnia 11.08.2015 roku do dnia zapłaty,
- 565,16 zł od dnia 11.08.2015 roku do dnia zapłaty

oraz zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego od pozwanej na rzecz powódki według norm przepisanych.

Powódka w uzasadnieniu pozwu wskazała, że strony łączy umowa najmu lokalu zawarta w dniu 25 maja 2012 roku. Pozwana wynajmowała do 31 sierpnia 2015 roku od powódki lokal w (...) w którym prowadziła sklep z damską odzieżą o nazwie "H.". Pozwana mimo obowiązku płatności comiesięcznych faktur VAT, od września 2014 roku zaprzestała uiszczania należności (pozew k.3-7).

Pismem z dnia 28 lipca 2015 roku oraz pismem z dnia 5 września 2015 roku powódka wezwała pozwaną do uregulowania całej należności w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszych pism, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego (wezwanie do zapłaty k. 49-52, zwrotne potwierdzenie odbioru k.53, wezwanie do zapłaty k.55-56, zwrotne potwierdzenie odbioru k.57).

Postanowieniem z dnia 1 października 2015 roku (sygn. akt XIII GNc 4450/15) Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi, XIII Wydział Gospodarczy postanowił przekazać sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi jako właściwemu rzeczowo (postanowienie k.69).

Nakazem zapłaty z dnia 22 grudnia 2015 roku, sygn. akt X GNc 1061/15 Sąd Okręgowy w Łodzi, X Wydział Gospodarczy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądził koszty procesu w wysokości 4.743,00 złotych (nakaz k.82).

W zarzutach od nakazu zapłaty pozwana wniosła o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana podniosła, że część należności głównych z faktur przedstawionych przez powódkę została przez pozwaną zapłacona, przed wydaniem nakazu zapłaty. Ponadto, pozwana powołała się na fakt zawarcia z powódką aneksu nr (...) do przedmiotowej umowy najmu, który przewidywał, że wynajmujący udziela rabatu w wysokości 30% za miesiące: styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj. Tymczasem, przedmiotowa obniżka nie została uwzględniona w fakturach wystawionych przez powódkę za ww. miesiące, na podstawie których dochodzi swoich należności (zarzuty od nakazu zapłaty k. 153-157).

W piśmie procesowym z dnia 11 października 2016 roku powódka w odpowiedzi na zarzuty pozwanej potwierdziła zapłatę części zadłużenia przez pozwaną po wniesieniu pozwu oraz strona powodowa ograniczyła żądanie zapłaty do kwoty głównej 52.708,29 złotych. Odnosząc się do kwestii nieudziolenia rabatu i nieuwzględnieniu go w wystawionych przez pozwaną fakturach, pozwana podniosła, że przedmiotowy rabat – jak wynika z aneksu z dnia 31 stycznia 2013 roku dotyczył okresu od stycznia do maja 2013 roku, natomiast pozew obejmuje roszczenie z tytułu płatności od października 2014 roku do sierpnia 2015 roku (pismo procesowe k. 183-185 akt).

Mając na uwadze fakt, że część zadłużenia objętego pozwem została spłacona, powód w piśmie z dnia 11 października 2015 roku ograniczył żądanie do kwoty głównej 52.708,29 złotych, na którą składają się następujące kwoty wynikające z faktur:

- 3.218,21 zł z tytułu VAT nr (...) z dnia 01.10.2014 roku wraz z odsetkiem ustawowymi od dnia 09.10.2014 roku do dnia zapłaty,
- 3.242,41 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 04.11.2014 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 12 .10. 2014 roku do dnia zapłaty,
- 3.218,01 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 01.12.2014 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 09.12.2014 roku do dnia zapłaty,
- 5.539,06 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 05.01.2015 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 11.01.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.386,76 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 03.03.2015 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 11.03.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.290,51 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 02.04.2015 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.04.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.242,13 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 05.05.2015 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 11.05.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.355,59 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 01.06.2015 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 09.06.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.425,18 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 01.08.2015 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 09.07.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.376,90 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 04.08.2015 roku wraz z odsetkami ustawowym od dnia 12.08.2015 roku do dnia zapłaty ,
- 5.413,53 zł z tytułu faktury VAT nr (...) wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 03.02.2015 roku do dnia zapłaty.

(faktury VAT k.186-196; tabela z rozliczeniem czynszu k.353 i 355).

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowa z siedzibą w R. prowadzi działalność gospodarczą, której przedmiot obejmuje m.in. wynajem i dzierżawę lokali użytkowych, usługowych. (bezsporne – wydruk z KRS, k. 59-66).

Pozwana H. Z. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) H. Z., obejmującą swym zakresem dzierżawy własności intelektualnej i podobnych produktów, z wyłączeniem prac chronionych prawem, oraz sprzedaż detaliczną wyrobów tekstylnych prowadzoną w wyspecjalizowanych sklepach (bezsporne – wydruk z (...) k.67, wydruk z KRS k. 106-108v).

Powódka (wynajmujący) w dniu 25 maja 2012 roku zawarła z pozwaną H. Z. (najemcą) umowę najmu lokalu nr (...) lokal nr (...)80 o powierzchni 67m⁽²⁾ w (...) przy drodze krajowej nr (...). Okres najmu uzgodniono na 36 miesięcy plus 24 miesiące od dnia wydania lokalu. Koszty najmu lokalu uzgodniono na następujących warunkach w §1 pkt f-j:

- czynsz gwarantowany 13,00 euro + podatek VAT za m² powierzchni lokalu,
- czynsz od obrotu 8% obrotów najemcy + podatek VAT za miesięczny okres rozliczeniowy,
- wysokość miesięcznej zaliczki na opłatę eksploatacyjną 26,00 złotych + podatek VAT za m² powierzchni njamu,
- wysokość miesięcznej zaliczki na opłatę marketingową 7,00 złotych + podatek VAT za m² powierzchni njamu,
- udział najemcy w budżecie otwarcia Centrum 100 euro + podatek VAT.

Zgodnie z § 15 z tytułu użytkowania lokalu, najemca zobowiązany był do zapłaty wynajmującemu co miesiąc czynszu gwarantowanego w wysokości 13,00 euro + podatek VAT za m² powierzchni lokalu. Strony postanowiły, że czynsz gwarantowany ustalony za metr kwadratowy powierzchni lokalu będzie waloryzowany i zwiększany proporcjonalnie do wskaźnika wzrostu cen konsumpcyjnych w Unii Europejskiej ("HICPs").

W pkt 6 § 15 umowy najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu od obrotu w wysokości 8% - stanowiącego procent kwoty obrotów najemcy uzyskanych w danym okresie przez najemcę lokalu. Poza czynszem gwarantowanym i czynszem od obrotu najemca miał uiszczać opłatę marketingową. Stawka opłaty marketingowej miała być indeksowana rocznie w stosunku do rocznego uśrednionego wskaźnika inflacji w Polsce ogłoszonego przez Główny Urząd Statystyczny.

Treść § 18 umowy przewidywała zasady dokonywania płatności. Najemca zobowiązał się regulować płatności terminowo na rachunek bankowy wynajmującego, wskazany w stosownym dokumencie księgowym lub na fakturze VAT, w terminach podanych na tych dokumentach. Za termin zapłaty uważany miał być dzień uznania rachunku bankowego wynajmującego. Czynsz gwarantowany oraz zaliczki na opłatę eksploatacyjną najemca zobowiązał się wpłacać co miesiąc z góry w terminie 7 dni od dnia wystawienia faktury VAT, nie później jednak niż do 10 dnia miesiąca, za który czynsz gwarantowany lub opłata eksploatacyjna są należne (pkt. 2§18 umowy). Płatności określone w euro przeliczone były na złote według średniego kursu wymiany NBP złotego i euro z dnia wystawienia przez wynajmującego faktury lub innego dokumentu księgowego zobowiązującego najemcę do zapłaty określonych kwot (pkt.4 §18 umowy). Wynajmujący miał prawo zaliczenia płatności otrzymanych od najemcy w następującej kolejności pierwszeństwa, niezależnie od oświadczenia najemcy złożonego w tym przedmiocie, zaś najemca akceptował niniejszym taką kolejność rozliczania płatności:

a) koszty związane ze ściąganiem należności (w tym kosztami postępowań, upomnień, obsługi księgowej i prawnej z tym związanej), b) odsetki za opóźnione płatności i kary umowne c) zaliczki na poczet opłaty eksploatacyjnej oraz opłata eksploatacyjna, d) opłaty Indywidualne, b) czynsz najmu.

W przypadku opóźnienia w spełnieniu świadczeń pieniężnych przez najemcę, wynajmujący miał prawo naliczać odsetki w wysokości równej odsetkom określonym dla zaległości podatkowych.

W dziale XVIII umowy przewidziano przyczyny rozwiązania umowy i tak § 22 pkt 2 stanowił:

wynajmujący może rozwiązać umowę bez wypowiedzenia przed terminem, na jaki została zawarta w m. in takich przypadkach:

- a) opóźnienia najemcy z zapłatą całości lub części czynszu gwarantowanego lub zaliczek na opłatę eksploatacyjną lub opłatą marketingową za dwa okresy płatności,
- b) przekraczającego 30 dni opóźnienia w zapłacie innych świadczeń pieniężnych nie wymienionych w pkt a) powyżej, wymagalnych na podstawie wystawionych przez wynajmującego faktur lub innych dokumentów księgowych. W szczególności dotyczących czynszu od obrotu, opłat indywidualnych rozliczanych za pośrednictwem wynajmującego, lub też udziału najemcy w budżecie otwarcia Centrum zgodnie z § 1 J,

Strony zastrzegły, **że wszystkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, poza zmianą treści załączników nr 7 (regulamin wewnętrzny centrum outletowego) i 8 (warunki techniczne), które nie wymagają zgody najemcy jak i zachowania pisemnego trybu zmiany umowy** (dowód: umowa najmu z dnia 10 sierpnia 2012 roku k.258-304, załączniki nr 5 do umowy k.305-307; załączniki nr 6 do umowy k.308-309; załączniki nr 7 do umowy k.310-320; załączniki nr 1 do umowy k.321-326; załączniki nr 2 do umowy k.327-333; załączniki nr 4 do umowy k.333-348; załączniki nr 9 do umowy k.349-350).

Następnie umowa najmu zawarta między stronami była trzy razy aneksowana:

- aneks nr (...) z dnia 10 sierpnia 2012 roku (k.237-257),
- aneks nr (...) z dnia 21 września 2012 roku (k.235-236),
- aneks nr (...) z dnia 31 stycznia 2013 roku (k.232-234).

W aneksie nr (...) z dnia 31 stycznia 2013 roku wynajmujący udzielił rabatu w wysokości 30 % za miesiące: styczeń, luty, marzec, kwiecień, maj 2013r. oraz strony zgodnie postanowiły, że spłata należności z tytułu zakupu i montażu witryny, zakupu i montażu pomy ciepłą oraz aranżacji lokalu zostaje zawieszona na okres luty, marzec kwiecień, maj 2013 roku (dowód: aneks nr (...) z dnia 31 stycznia 2013 roku k.232-234, e-protokół z rozprawy z dnia 15 grudnia 2016 roku przesłuchanie pozwanej H. Z. czas 00:28:39 k.356v).

Z tytułu łączącej strony umowy najmu powódka wystawiła pozwanej następujące faktury VAT:

- 1) w dniu 01.10.2014 roku fakturę nr (...) na kwotę 5.411,42 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 08.10.2014 roku do dnia zapłaty;
- 2) w dniu 31.10.2014 roku fakturę nr (...) na kwotę 2.099,17 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 08.10.2014 roku do dnia zapłaty;
- 3) w dniu 4.11.2014 roku fakturę nr (...) z na kwotę 5.459,81 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 11.10.2014 roku do dnia zapłaty;
- 4) w dniu 4.11.2014 roku fakturę nr (...) z na kwotę 2.099,17 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.10.2014 roku do dnia zapłaty;
- 5) w dniu 01.12.2014 roku fakturę nr (...) z na kwotę 5.411,01 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 08.12.2014 roku do dnia zapłaty;
- 6) w dniu 01.12.2014 roku fakturę nr (...) na kwotę 2.099,17 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 08.12.2014 roku do dnia zapłaty;
- 7) w dniu 01.12.2014 roku fakturę nr (...) na kwotę 565,16 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 08.12.2014 roku do dnia zapłaty;
- 8) w dniu 05.01.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 5.539,06 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.01.2015 roku do dnia zapłaty;
- 9) w dniu 05.01.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 2.099,17 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.01.2015 roku do dnia zapłaty;
- 10) w dniu 05.01.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 565,16 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.01.2015 roku do dnia zapłaty;

11) w dniu 03.02.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 5.413,53 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.02.2015 roku do dnia zapłaty;

12) w dniu 03.02.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 2.099,17 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.02.2015 roku do dnia zapłaty;

13) w dniu 03.02.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 565,16 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.02.2015 roku do dnia zapłaty;

14) w dniu 03.03.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 5.386,76 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.03.2015 roku do dnia zapłaty;

15) w dniu 03.03.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 2.099,17 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.03.2015 roku do dnia zapłaty;

16) w dniu 03.03.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 565,16 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.03.2015 roku do dnia zapłaty;

17) w dniu 30.03.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 2.519,00 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 13.04.2015 roku do dnia zapłaty;

18) w dniu 02.04.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 5.290,51 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 09.04.2015 roku do dnia zapłaty;

19) w dniu 02.04.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 2.099,17 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.05.2015 roku do dnia zapłaty;

20) w dniu 02.04.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 565,16 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 02.04.2015 roku do dnia zapłaty;

21) w dniu 05.05.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 5.242,13 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.05.2015 roku do dnia zapłaty;

22) w dniu 05.05.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 2.099,17 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.05.2015 roku do dnia zapłaty;

23) w dniu 05.05.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 565,16 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.05.2015 roku do dnia zapłaty;

24) w dniu 01.06.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 5.355,59 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 08.06.2015 roku do dnia zapłaty;

25) w dniu 01.06.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 2.099,17 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 08.06.2015 roku do dnia zapłaty;

26) w dniu 01.06.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 565,16 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 08.06.2015 roku do dnia zapłaty;

27) w dniu 01.08.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 5.425,18 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 08.07.2015 roku do dnia zapłaty;

28) w dniu 01.07.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 2.099,17 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 08.07.2015 roku do dnia zapłaty;

29) w dniu 01.07.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 565,16 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 08.07.2015 roku do dnia zapłaty;

30) w dniu 04.08.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 5.376,00 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 11.08.2015 roku do dnia zapłaty;

31) w dniu 04.08.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 2.099,17 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 11.08.2015 roku do dnia zapłaty;

32) w dniu 04.08.2015 roku fakturę nr (...) na kwotę 565,16 złotych wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 11.08.2015 roku do dnia zapłaty;

(dowód: faktury k.12-37)

Po wniesieniu pozwu pozwana H. Z. dokonała następujących wpłat:

1. wpłata w dniu 31 marca 2016 r. kwoty 6.603,61 zł na poczet faktur: a) (...) b) (...) c) (...);

2. wpłata w dniu 29 lutego 2016 r. kwoty 4.787,94 zł na poczet faktur:

a) (...) – kwota 531,96 zł,

b) (...) – kwota 57,64,

c) (...) – kwota 2.099,17 zł,

d) (...) – kwota 2.099,17 zł,

3. wpłata w dniu 28 stycznia 2016 r. kwoty 6.297,51 zł na poczet faktur:

a) (...) b) (...) c) (...);

4. wpłata w dniu 31 grudnia 2015 r. kwoty 6.297,51 zł na poczet faktur: a) (...) b) (...) c) (...);

5. wpłata w dniu 30 listopada 2015 r. kwoty 6.297,51 zł na poczet faktur: a) (...) b) (...) c) (...);

6. wpłata w dniu 27 października 2015 r. kwoty 7.605,44 zł na poczet faktur:

a) F./ (...) b) F./ (...) c) F./ (...) d) F./ (...) e) F./ (...) f) F./ 2015/360 g) F./ (...) h) F./ (...) i) F./ (...) j) (...)

(dowód: potwierdzenia przelewów k.159-164 ; pismo powoda z dnia 11 października 2016 roku k.183-185).

Ostatecznie do zapłaty pozostały należności:

- 3.218,21 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 01.10.2014 roku wraz z odsetkiem ustawowymi od dnia 09.10.2014 roku do dnia zapłaty,

- 3.242,41 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 04.11.2014 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 12 .10. 2014 roku do dnia zapłaty,

- 3.218,01 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 01.12.2014 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 09.12.2014 roku do dnia zapłaty,

- 5.539,06 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 05.01.2015 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 11.01.2015 roku do dnia zapłaty,

- 5.386,76 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 03.03.2015 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 11.03.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.290,51 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 02.04.2015 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 10.04.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.242,13 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 05.05.2015 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 11.05.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.355,59 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 01.06.2015 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 09.06.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.425,18 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 01.08.2015 roku wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 09.07.2015 roku do dnia zapłaty,
- 5.376,90 zł z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 04.08.2015 roku wraz z odsetkami ustawowym od dnia 12.08.2015 roku do dnia zapłaty ,
- 5.413,53 zł z tytułu faktury VAT nr (...) wraz z odsetkiem ustawowym od dnia 03.02.2015 roku do dnia zapłaty.

(faktury VAT k.186-196; tabela z rozliczeniem czynszu k.353 i 355).

Pozwana zwracała się do powódki o rozłożenie zaległości czynszowej na raty, nie kwestionowała prawidłowości wystawienia faktur (e-protokół z rozprawy z dnia 28 listopada 2016 roku czas 00:11:14-00:15:27 k.211 zeznania świadka K. S.; e-protokół z rozprawy z dnia 28 listopada 2016 roku czas 00:50:21 k.213 zeznania świadka B. Z.).

Pismem z dnia 13 maja 2013 roku pozwana zwróciła się do powódki z prośbą o umożliwienie bezkosztowego wyjścia z (...) oraz o zastosowanie upustu w czynszu w wysokości 50% (dowód: pismo z dnia 13 maja 2013 roku k. 231).

W odpowiedzi na powyższe pismo powódka przychyliła się do prośby o obniżkę czynszu gwarantowanego na 50% na czas poszukiwania nowego najemcy, jednakże nie dłużej niż do końca 2013 roku. Następnie prolongata w spłacie rat została przedłużona do października 2013 roku (dowód: pismo z dnia 23 czerwca 2013 roku k. 229, pismo z dnia 21 czerwca 2013 roku k. 230).

Pozwana prowadziła również ustne negocjacje z powódką o 50% rabatu w wysokości czynszu gwarantowanego za rok 2014 i 2015, zwracała się także z tą prośbą na piśmie, jednak ostatecznie pozwana nie uzyskała zgody na rabat, o czym została poinformowana pismem z dnia 12 maja 2015 roku. Tym samym pismem powódka wezwała pozwaną do spłaty zadłużenia do 22 maja 2015 roku pod rygorem rozpoczęcia procedury windykacyjnej.

Pozwana także zdawała sobie sprawę, że na fakturach nie została ujęta 50% obniżka. W związku z tym, w comiesięcznych raportach składanych wraz z fakturami i dowodami zapłaty przez pozwaną do banku w celu oceny sytuacji finansowej kredytobiorcy, pozwana ujmowała z faktur wysokość czynszu naliczaną przez powódkę (e-protokół z rozprawy z dnia 28 listopada 2016 roku czas 01:12:32 k.215 zeznania świadka M. S.;; e-protokół z rozprawy z dnia 15 grudnia 2016 roku czas:00:37:45 k.357 przesłuchanie pozwanej H. Z.; pismo z dnia 12 maja 2015 roku k. 221; e-protokół z rozprawy z dnia 15 grudnia 2016 roku czas 00:56:18 k.357v przesłuchanie pozwanej H. Z.).

Wobec niewywiązania się przez pozwaną z należności najmu lokalu powódka w piśmie z dnia 28 lipca 2015 roku wezwała do uregulowania należności wynikających z faktur VAT o zapłatę kwoty 79.530,02 złotych wraz z odsetkami oraz pismem dnia 5 września 2015 roku do zapłatę kwoty 16.941,40 złotych wraz z odsetkami należności w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszych pism, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. (wezwanie do zapłaty k. 49-52, zwrotne potwierdzenie odbioru k.53, wezwanie do zapłaty k.55-56, zwrotne potwierdzenie odbioru k.57)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dowodów.

Należy przede wszystkim zauważyć, że większość okoliczności faktycznych w niniejszej sprawie była właściwie bezsporna. Poza sporem był zatem fakt zawarcia przez strony umowy najmu w dniu 25 maja 2012 roku i przekazania pozwanej lokalu najmu w (...)

Nie było sporu co do okresu objętego pozew i tego, że za ten okres pozwana powinna dokonać zapłaty zaległego czynszu. Spór sprowadzał się jedynie do ustalenia prawidłowej wysokości tego czynszu, z uwagi na twierdzenia pozwanej, że doszło do skutecznej zmiany umowy w tym zakresie i uzyskania bonifikaty, podobnie jak w 2013r.

W ocenie Sądu, nie można negować w niniejszej sprawie, że między stronami umowy najmu toczyły się rozmowy dotyczące uzyskania bonifikaty na czynsz w 2014r., w 2015r., jak też opuszczenia lokalu i rezygnacji przez pozwaną z kontynuowania najmu. Jednakże musi być poza sporem, że brak jest dokumentu prywatnego- aneksu, który modyfikowałby w tym zakresie umowę. Za każdym razem, gdy obie strony wyraziły zgodnie wolę co do zmian treści umowy, pojawiały się kolejne aneksy, co również jest dowodem dla zrozumienia przez obie strony konieczności zachowania właściwej formy dla czynności prawnych. Sama pozwana przyznała, że zdawała sobie sprawę, że koszty jej działalności są weryfikowane przez bank, a wysokość obciążeń wynika z przedkładanych dokumentów. Zatem wiedziała, że dla wywołania określonych skutków prawnych należy zachować formę pisemną i dysponować stosownym dokumentem prywatnym. Nie mogła więc liczyć, że na podstawie jedynie ustnych ustaleń, czy prowadzonych rozmów arbitralnie i jednostronnie obniży sobie czynsz za poszczególne okresy, a nadto dokona prawidłowych rozliczeń kosztów swojej działalności także na potrzeby podatkowe.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się zasadne.

Bezspornym jest, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego.

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

Najem jest umową nazwaną, której celem jest uregulowanie zasad dotyczących czasowego korzystania z cudzej rzeczy (art. 659-692 k.c.).

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

Niewątpliwym jest, że strony procesu łączyła umowa najmu powierzchni użytkowej położonej w Centrum Handlowym (...) zawartej w dniu 25 maja 2012 roku.

Zgodnie z zawartą umową, powódka (wynajmująca), wynajęła pozwaną (najemcy) powierzchnię użytkową, udostępniając powyższy przedmiot umowy i naliczając z tego tytułu czynsz wraz z opłatami eksploatacyjnymi. Należności obciążające pozwaną potwierdzają wystawione przez powódkę faktury.

Pozwana nie kwestionowała co do zasady swojego obowiązku wynikającego z umowy najmu w płatnościach wynikających z faktur, a jedynie wysokość kwot w nich ujętych.

W umowie najmu w jak i aneksach do niej strony przewidziały dla oświadczeń woli formę pisemną i zgodnie z treścią paragrafu 26 przedmiotowej umowy „wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności”.

W sprawie nie wykazano, aby strony wiążąco dokonały zmiany umowy w zakresie obniżenia czynszu najmu do 50% za okres rozliczeniowy przedstawiony przez stronę powodową (za rok 2014 i 2015). Pozwana wyraźnie z resztą powoływała się w tym zakresie jedynie na ustne ustalenia z powódką. W sprawie nie przedłożono pisemnego aneksu

do umowy, mimo iż dla zmiany wysokości czynszu, zgodnie z treścią par. 26 umowy, konieczne było zachowanie formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W myśl art. 73 § 1 k.c., jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko wtedy, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności. Z kolei zgodnie z art. 76 k.c., jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Możliwe jest zatem również zastrzeżenie, że zmiana umowy będzie wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności. Dotyczy to także przypadków, gdy z mocy prawa czynność prawna (umowa) nie wymaga zachowania formy pisemnej, ani formy szczególnej (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 września 2005r., sygn. akt III PK 83/05, OSNP z 2006r., Nr 15 – 16, poz. 233; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 2003r., sygn. akt I PK 40/02, OSNP z 2004r., Nr 15, poz. 257). W konsekwencji, w razie dokonania takiego zastrzeżenia, zmiana umowy dochodzi do skutku jedynie, gdy strony nadadzą jej wymaganą wcześniejszymi uzgodnieniami formę – w tym wypadku pisemną (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 1997r., sygn. akt I PKN 250/97, OSNP z 1998r., Nr 11, poz. 330). Natomiast wyrażenie woli zmiany umowy ustnie, nie pociąga za sobą żadnych skutków prawnych (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 1980r., sygn. akt II CR 110/80, OSNC z 1980r., Nr 11, poz. 222). Wobec powyższego, skoro w umowie najmu zastrzeżono wymóg zachowania dla jej zmiany formy pisemnej pod rygorem nieważności, to pozwana chcąc dowieść, że zmiana tej umowy rzeczywiście nastąpiła, winna była przedstawić na tę okoliczność dokument sporządzony zgodnie z wymogami przepisu art. 78 § 1 k.c. i potwierdzający złożenie przez strony zgodnych oświadczeń woli w tym zakresie. Tymczasem, pozwana nie twierdziła nawet, że do zmiany umowy w odpowiedniej formie doszło, wskazując że ustalenia w tym przedmiocie nastąpiły ustnie. Oznacza to, że – po myśli powołanych przepisów – nie doszło do zmiany umowy najmu z dnia 25 maja 2012 r. Marginalnie jedynie należy zauważyć, że dowód z przesłuchania strony pozwanej potwierdził, że pozwana H. Z. była świadoma faktu nieudzielania jej rabatu 50% na czynsz w okresie rozliczeniowym za rok 2014 i 2015, gdyż składała do banku comiesięczne raporty z fakturami i dowodami zapłaty, wskazując na wysokość czynszu dochodzoną w niniejszej sprawie.

Z uwagi na modyfikację pozwu w toku procesu, Sąd na podstawie art. 496 k.p.c. uchylił nakaz zapłaty i ponownie orzekł o żądaniu. Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 52.708,29 złotych z tytułu należności czynszu najmu za okres od października 2014 roku do lutego 2015 roku.

O odsetkach od niezapłaconych kwot z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych, opłat marketingowych oraz kosztów operacyjnych orzeczono w oparciu o przepis art. 481 § 1 k.c., zasądzając je od dnia następnego po terminach płatności określonych w fakturach.

Z uwagi na cofnięcie pozwu przez powoda poza kwotę uwzględnioną w pkt 2 wyroku, w pozostałym zakresie Sąd umorzył postępowanie w sprawie (pkt 3 wyroku) na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c.

W związku z tym, że zapłata części czynszu nastąpiła przez doręczeniem odpisu nakazu zapłaty i pozwu pozwanej, należało uznać że w tej części powód przegrał spór, co wypłynęło na rozliczenie kosztów procesu (zasada stosunkowego rozdziału art. 100 k.p.c.). Stąd też mając na uwadze całość kosztów procesu poniesionych przez obie strony (powód: opłata od pozwu 1126zł, opłata od pełnomocnictwa 17zł, koszty zastępstwa procesowego 3600zł; pozwana opłata od pełnomocnictwa 17zł, koszty zastępstwa procesowego 3600zł, opłata od zarzutów 3376zł) oraz proporcje w jakich uwzględniono roszczenie 52.708,29 zł w stosunku do 90.000 zł (wygrana powoda około 58%) należało zasądzić od strony powodowej na rzecz pozwanej brakującą różnicę w kosztach procesu 186,12 zł.

ZARZĄDZENIE

1. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron.
2. Uzasadnienie sporządzone przez asystenta.