

Sygn. akt IX GC 660/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2014 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu IX Wydział Gospodarczy w składzie:**

Przewodniczący: SSO Katarzyna Krzymkowska

Protokolant: p.o. stażysty Jolanta Pruchniewicz

po rozpoznaniu w dniu 12 listopada 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) sp. z o.o. w P.

przeciwko: A. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. K. na rzecz powoda (...) sp. z o.o. w P. kwotę: 74.680,55 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt złotych 55/100) oraz odsetki ustawowe:

- 1) od kwoty: 3.818,02 zł od dnia 20.07. .2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 2) od kwoty: 3.615,45 zł od dnia 19.08.2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 3) od kwoty: 6.018,02 zł od dnia 20.08.2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 4) od kwoty: 6.018,02 zł od dnia 20.09.2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 5) od kwoty: 3426,96 zł od dnia 8.10 .2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 6) od kwoty: 8.366,51 zł od dnia 14.10.2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 7) od kwoty: 6.018,02 zł od dnia 20.10.2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 8) od kwoty: 2.622,09 zł od dnia 26.10.2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 9) od kwoty: 442,80 zł od dnia 27.10 .2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 10) od kwoty: 8.359,81 zł od dnia 14.11.2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 11) od kwoty: 6.018,02 zł od dnia 20.11.2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 12) od kwoty: 5.586,92 zł od dnia 13.12.2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 13) od kwoty: 2.855,66 zł od dnia 14.12.2012 roku do dnia 4.03.2013 roku,
- 14) od kwoty: 5.526,67 zł od dnia 18.12 .2012 roku,
- 15) od kwoty: 6018,02 zł od dnia 20.12.2012 roku,

- 16) od kwoty: 8.374,25 zł od dnia 22.01.2013 roku,
- 17) od kwoty: 2242,81 zł od dnia 22.01.2013 roku,
- 18) od kwoty: 6018,02 zł od dnia 22.01 .2013 roku,
- 19) od kwoty: 8256,09 zł od dnia 19.02 .2013 roku,
- 20) od kwoty: 2974,57 zł od dnia 21.02.2013 roku,
- 21) od kwoty: 5800,87 zł od dnia 20.02.2013 roku,
- 22) od kwoty: 14.737,62 zł od dnia 19.03 .2013 roku,
- 23) od kwoty: 5050,61 zł od dnia 20.03.2013 roku,
- 24) od kwoty: 1366,62 zł od dnia 10.05.2013 roku,
- 25) od kwoty: 7445,05 zł od dnia 10.04.2013 roku,
- 26) od kwoty: 869,35 zł od dnia 10.05.2013 roku,

II. oddała powództwo w pozostałej części;

III. kosztami postępowania obciąża powoda w 27 %, a pozwaną w 73% i z tego tytułu zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5357,62 zł.

SSO K. Krzymkowska

(...)

Powódka (...) sp. z o.o. w P. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. K. na swoją rzecz kwoty: 98.336,43 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat szczegółowo opisanych w pozwie oraz z kosztami postępowania. Powódka wskazała, że strony w dniu 21.10.2011 roku zawarły między sobą umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni około 280 m<sup>2</sup> w budynku biurowym Skalar (...) położonym w P. przy ulicy (...) wraz z dwoma miejscami parkingowymi. Pozwana, jako najemca, miała obowiązek płacić czynsz miesięczny w terminie do 14 dnia każdego miesiąca jak również roczne opłaty eksploatacyjne na pokrycie kosztów i wydatków związanych z funkcjonowaniem obiektu. Płatność tych opłat miała następować comiesięcznie zaliczkowo w formie zryczałtowanej w terminie do 20 dnia każdego kolejnego miesiąca. Nadto pozwana miała uiszczać opłaty indywidualne związane z użytkowaniem jej lokalu, na podstawie refaktur wystawianych przez powódkę w terminie 10 dni. Umowa stron została zawarta na 5 lat od wydania przedmiotu najmu co nastąpiło 24 kwietnia 2012 roku. Do przedmiotowej umowy zostały następnie zawarte 3 aneksy ograniczające jej zakres. Pozwana od lipca 2012 roku zalegała z płatnościami. Pomimo wezwań nie regulowała zaległości, więc powódka zaliczyła kwotę otrzymanej kaucji na poczet nie zapłaconych w terminie należności. Powódka, w piśmie z dnia 22.02.2013 roku, zawiadomiła także o zamiarze naliczenia kary umownej. W odpowiedzi na to pozwana złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli o zawarciu umowy najmu, które powódka uznała za bezskuteczne. Wobec nieuzupełnienia przez pozwaną, pomimo wezwania, kaucji gwarancyjnej powódka pismem z dnia 27 marca 2013 roku złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu oraz wezwała do zapłaty kary umownej. W dniu 4 kwietnia 2013 roku nastąpiło zwrotne zdanie lokalu przez pozwaną. Powódka dochodzi w niniejszym procesie zapłaty od pozwanej zaległych należności z tytułu czynszu najmu, opłat eksploatacyjnych oraz indywidualnych oraz kary umownej w kwocie 22.630,80 zł.

Pozwana A. K. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania. Pozwana wskazała, że od wielu lat prowadzi działalność gospodarczą, świadczy m.in. usługi projektowania kuchni i ich wyposażenia, prowadzi bistro w budynku biurowym „Malta (...) P.”, a z wykształcenia

jest ekonomistką. Pozwana wskazała, że po intensywnych negocjacjach i zapewnieniach powoda, że najemcy powoda wdrożą w swoich firmach rozwiązania zachęcające pracowników do korzystania z usług bistro oraz informacjach powoda, że zależy mu na tym, aby bistro zaczęło od 31 stycznia 2012 roku – doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy najmu. Pozwana prowadziła z przedstawicielką powoda rozmowy dotyczące funkcjonowania systemu abonamentów, a nadto powód wprowadzał swoje wymogi dotyczące wystroju, czy wielkości bistro. Powód miał nadto zapewniać, że do końca 2011 roku w budynku pracować będzie 700 osób, a do końca 2012 roku – 1500 osób. Dlatego pozwana zdecydowała się wynająć powierzchnię 280 m<sup>2</sup>. Ostatecznie umowa najmu została zawarta 21.10.2011 roku., a przedmiotem były lokale o powierzchni 280 m<sup>2</sup>, jedno miejsce parkingowe zewnętrzne oraz jedno buforowe. Na skutek przedłużania się prac budowlanych leżących po stronie powoda termin oddania lokalu opóźnił się, przez co lokal został uruchomiony dopiero 2.05.2011 roku. Zdaniem pozwanej z uwagi na to opóźnienie zaprzepaszczone została szansa na przyzwyczajenie pracowników biur do korzystania z usług jej restauracji, a wręcz pracownicy zdołali nawiązać współpracę z innymi dostawcami żywności. Nie doszło również do wdrożenia systemu abonamentów na posiłki. Pozwana uważa, że została wprowadzona w błąd co do stopnia wynajęcia budynku. Okazało się również, że powierzchnia wynajęta rzeczywiście jest większa niż przewidywana pierwotnie ( tj. 287, 35 m<sup>2</sup> ). Pozwana twierdzi, że wdrażała wiele działań marketingowych w celu zwiększenia popytu na swoje usługi, akcje promocyjne, ale nie przynosiły one żadnego efektu. Bistro prowadzone przez pozwaną przynosiło straty, a powódka nie zgodziła się na trwałe obniżenie czynszu zaproponowane przez pozwaną pismem z dnia 5.02.2013 roku. Wówczas pozwana, pismem z dnia 1.03.2013 roku złożyła powódce oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożonego przez siebie oświadczenia woli w postaci zawarcia umowy najmu z dnia 21.10.2011 roku i aneksów do niej. Pozwana uważa więc, że umowę najmu, jak i aneksy do niej zawarła pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez powódkę, a nadto podniosła, że powódka dopuściła się naruszenia zasad współżycia społecznego. Podniosła również, że powódka nie uwzględniła oprocentowania kaucji gwarancyjnej, zastosowała rażąco wygórowaną karę umowną oraz świadczenia są nienależne jeszcze z innych względów.

W toku procesu powódka podniosła jeszcze zarzut braku legitymacji czynnej po stronie powodowej wskazując, że powódka dokonała przelewu wierzytelności wynikających z przedmiotowej umowy najmu na bank kredytujący budowę budynku, w którym mieści się wynajmowany lokal.

Powódka temu nie zaprzeczyła, jednakże twierdziła, że doszło do zwrotnego przelewu przedmiotowej wierzytelności z powrotem na powódkę.

Skuteczność zwrotnego przelewu wierzytelności kwestionowała pozwana.

Sąd ustalił co następuje:

Powódka (...) sp. z o.o. prowadzi działalność gospodarczą w formie spółki prawa handlowego i jest wpisana do krajowego rejestru handlowego. Do zakresu jej działalności należy między innymi: realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków, roboty budowlane, wynajem i zarządzanie nieruchomościami. Pozwana A. K. jako osoba fizyczna prowadzi na własny rachunek działalność gospodarczą.

okoliczności niesporne, odpis KRS oraz zaświadczenie o wpisie do ewidencji działalności gospodarczej ( k. 27-29).

Powódka jest właścicielką budynku użytkowego (biurowego) zwanego Skalar (...), położonego w P. przy ul. (...), znajdującego się na gruncie w użytkowaniu wieczystym.

okoliczność niesporna, treść księgi wieczystej KW nr (...) (k. 30-36).

Jeszcze w trakcie realizacji inwestycji budowlanej w postaci budowy w/w budynku Skalar (...), w 2011 roku, powódka nawiązywała współpracę z podmiotami zainteresowanymi powierzchnią w tym budynku i zawierała z nimi umowy najmu lokali. Między innymi z pozwaną powódka zawarła umowę najmu w dniu 21.10.2011 roku.

okoliczności niesporne

Przed zawarciem umowy, a również później, ale jeszcze przed wydaniem lokalu, strony prowadziły negocjacje oraz różnego rodzaju ustalenia i rozmowy. Powódka – zgodnie z umową i w granicach wynikających z umowy i załączników do niej – miała mieć wpływ na wyposażenie, aranżację lokalu, prace wykończeniowe, zasady prowadzenia placówki. Powódka, na zapytania pozwanej, udzielała jej różnych informacji, np. co do ilości pracowników przewidywanych do zatrudnienia w budynku. Powódka w czasie negocjacji nie zobowiązywała się do zapewnienia abonamentów na posiłki, ani co do ilości osób, które będą korzystały z bistro. Udzielała natomiast informacji i przewidywanej ilości osób, które powinny tam zostać zatrudnione. Strony utrzymywały bieżące kontakty również po rozpoczęciu działalności lokalu. Pozwana po podpisaniu umowy zwracała się do powódki w kwestiach związanych z abonamentami przepraszając, że angażuje w to stronę powodową, ale proponując, aby wspólnie coś zorganizować (k. 174, 176). Pracownicy korzystający z bistro prowadzonego przez pozwaną zgłaszali swoje uwagi krytyczne, dotyczące jakości i rodzaju posiłków oraz ich cen. Strona powodowa przekazywała je pozwanej. W tych kwestiach strony prowadziły ze sobą korespondencję mailową.

okoliczności niesporne, dowód: załączniki do umowy, regulamin obiektu, umowa (treść k.15- 43), treść korespondencji mailowej ( k. 151-159, 172-189, 240, 258-268, 300), bazowe warunki najmu (k. 301), zeznania świadka W. S. (k. 224-225), zeznania świadka L. P. (k. 281-283), zeznania świadka P. M. (1) (k. 283-284), zeznania świadka W. K. (k. 284-285), zeznania świadka M. M. (k. 325-327), zeznania świadka S. S. (k. 327-328), zeznania strony powodowej (k. 353-355), zeznania pozwanej (k. 355-357)

Na podstawie przedmiotowej umowy najmu powódka zobowiązała się oddać pozwanej w najem lokale o powierzchni użytkowej około 280 m<sup>2</sup>, znajdujące się w obiekcie na poziomie „0”, 1 miejsce parkingowe na parkingu przy obiekcie oraz 1 miejsce parkingowe na parkingu buforowym. W dniu wydania lokalu miał zostać dokonany dokładny obmiar w celu ustalenia dokładnej powierzchni użytkowej. Powierzchnia użytkowa miała zostać przeznaczona na prowadzenie działalności usługowej w postaci działalności gastronomicznej ( restauracji) wraz z przygotowaniem i dostarczaniem żywności ( działalność cateringowa) dla odbiorców wewnątrz obiektu, sprzedaży obnośnej kanapek oraz prowadzenia sprzedaży gotowych i własnej produkcji artykułów spożywczych. Pozwana miała rozpocząć działalność od 30.01.2012 roku.

Przedmiot najmu miał być wydany w dniu 19.12.2011 roku ( § 4 pkt 1 umowy). Umowa przewidywała możliwość odmowy przyjęcia przedmiotu najmu w wypadku występowania istotnych wad lub braków, a nadto z wydania przedmiotu najmu miał zostać spisany protokół.

Umowa została zawarta na 5 lat, od daty wydania przedmiotu najmu. Wydanie przedmiotu najmu nastąpiło dnia 24.04.2012 roku. O opóźnieniu w przekazaniu lokalu pozwana była informowana przez powódkę, jak również o ostatecznym terminie przekazania lokalu. Pozwana nie zgłaszała wówczas w tym zakresie żadnych zastrzeżeń.

Wszystko co wynegocjowano zostało zawarte w pisemnej umowie stron. Umowa nie przewidywała przejęcia przez powódkę ryzyka gospodarczego w razie niepowodzenia działalności bistro. Nie zabraniała także prowadzenia pozwanej bezpośrednich negocjacji z przedstawicielami firm, które w budynku wynajmowały lokale. Nie przewidywała nałożenia ograniczeń co do możliwości korzystania przez pracowników zatrudnionych w budynku z innych usług dostarczających posiłki. Pozwana w chwili podpisywania umowy miała pełną świadomość jej treści. Przed jej podpisaniem zwróciła się do prawnika celem jej zaopiniowania wskazując na poczynione ustalenia. Po odbyciu szczegółowych negocjacji z przedstawicielem strony powodowej pozwana podpisała umowę wiedząc, że warunki, na które się powołuje w mniejszym postępowaniu, nie znalazły się w treści umowy, a wręcz wskazując, że punkt dotyczący wyłączności na usługi gastronomiczne, nie został zapisany, gdyż strona powodowa nie wyraziła na taki warunek zgody.

okoliczności częściowo niesporne, korespondencja mailowa stron (k. 159, 151), treść umowy najmu (k. 15-26), zeznania świadka L. P. (k. 281-283), zeznania świadka M. M. (k. 325-327), zeznania świadka S. S. (k.327-328), zeznania strony powodowej (k. 353-355),. częściowo zeznania pozwanej (k. 355-357)

Pozwana zobowiązana była do zapłaty na rzecz wynajmującego czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych oraz indywidualnych, stanowiących elementy czynszu najmu. Czynsz stanowił sumę: iloczynu ilości miejsc parkingowych i kwoty stanowiącej równowartość w złotych polskich 40 Euro przeliczonej po średnim kursie sprzedaży ogłaszanym przez NBP i obowiązującym w dniu poprzedzającym wystawienie faktury Vat oraz iloczynu ilości metrów kwadratowych powierzchni użytkowej i kwoty stanowiącej równowartość w złotych polskich kwoty 10 Euro po średnim kursie sprzedaży ogłaszanym przez NBP i obowiązującym w dniu poprzedzającym wystawienie faktury Vat. Umowa przewidywała również zasady waloryzacji stawki czynszu najmu. Do kwoty czynszu najmu doliczany miał być podatek Vat. Czynsz najmu miał być płacony z góry, do dnia 14 każdego miesiąca, na podstawie faktur Vat wystawionych przez wynajmującego. Najemca zobowiązany był również do uiszczania opłat eksploatacyjnych, których składniki zostały wymienione w § 9 pkt 2 a-s umowy. Miały one odpowiadać faktycznie poniesionym kosztom i wydatkom. Opłata wspólna miała być ponoszona przez najemcę w proporcji powierzchni użytkowej netto do powierzchni użytkowych netto pomieszczeń przeznaczonych na wynajem lokali w obiekcie. Płatność tych opłat miała następować zaliczkowo, do dnia 20 każdego miesiąca, w wysokości 15 zł plus Vat za 1 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, na podstawie faktur wystawianych przez wynajmującego. Oprócz tego, zgodnie z § 10 umowy, najemca miał obowiązek uiszczać opłaty indywidualne związane z korzystaniem z przedmiotu najmu.

Umowa przewidywała również zabezpieczenia wykonania umowy, zgodnie z którymi pozwana miała obowiązek wpłacić powodowi kaucję gwarancyjną w wysokości 3 krotności czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. Kaucja ta mogła być wykorzystana przez wynajmującego na poczet zaległych płatności z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, a w takim wypadku najemca miał obowiązek uzupełnić kaucję. W wypadku nieuzupełnienia kaucji gwarancyjnej wynajmujący miał prawo naliczyć karę umowną w wysokości 1 krotności czynszu najmu oraz miesięcznej zaliczki na opłaty eksploatacyjne (§ 11 umowy). Pozwana na poczet tego warunku wpłaciła powodowi kaucję gwarancyjną w kwocie: 63.166,30 zł.

okoliczności niesporne, treść umowy najmu (k. 15-26), załącznik nr 5(k. 39), regulamin obiektu (k. 40-42), zasady prowadzenia działalności (k. 43), zeznania strony powodowej (k. 353-355), zeznania pozwanej (k. 355-357)

Powyższa umowa była przez strony kilkakrotnie aneksowana. Między innymi w aneksie nr (...) z dnia 31.05.2012 roku wynajmujący udzielił najemcy 50% rabatu w zakresie czynszu na okres 6 miesięcy. W aneksie nr (...) z dnia 30.11.2012 roku zmniejszono powierzchnię lokalu o 10,7 m<sup>2</sup> oraz udzielono 50% rabatu w czynszu najmu na okres 9 miesięcy.

okoliczności niesporne, aneksy k. 44-48

Działalność gastronomiczna pozwanej nie przynosiła zamierzonych rezultatów. Pozwana nie uiszczala czynszu w umówionej pierwotnie wysokości. Pozwana informowała powodkę o zaistniałych trudnościach wskazując, że w swoim biznesplanie liczyła na główne źródło dochodu w postaci abonamentów pracowniczych, które nie zostały wykupione. Wskazywała również, że pracownicy biurowca zakupują posiłki z innych źródeł. Wpływ na to miała np. struktura wiekowa i zwyczaje pracowników zatrudnionych w tym biurowcu. Trudności te stanowiły przyczynę udzielanych rabatów w kolejnych aneksach. Pozwana proponowała powodce inne rozwiązania, ale nie zostały one zaakceptowane. Pozwana wysyłała do powodki pisma informacyjne dotyczące oferty bistro z prośbą o przesłanie ich do firm. Podejmowała różne akcje promocyjne, reklamowe, informacyjne. Bistro było dostępne również dla klientów spoza budynku. Opinie klientów bistro często były nieprzychylnie.

okoliczności niesporne, dowód: treść listu pozwanej do powodki (k. 154-155), korespondencja mailowa (k. 158 -189), zeznania świadka W. S. (k. 224-225), zeznania świadka L. P. (k. 281-283), zeznania świadka M. M. (k. 325-327), zeznania świadka S. S. (k. 327-328), zeznania pozwanej (k. 355-357), zeznania strony powodowej (k. 353-355).

Ostatecznie jednak narosły kolejne zaległości w płatności czynszu i opłat, poczynając od lipca 2012 roku. Po wrześniu 2012 roku płatności w ogóle ustały. Powódka na ich poczet zaliczyła otrzymaną przez pozwaną kaucję gwarancyjną oraz wezwała pozwaną do uzupełnienia kaucji gwarancyjnej wyznaczając w tym celu termin 14 dni oraz zapowiadając możliwość naliczenia kary umownej. Z uwagi na to, że termin do uiszczenia zaległych należności wynikający z

wezwania z dnia 22.02.2013 roku upłynął bezskutecznie, powódka pismem z dnia 27.03.2013 roku wypowiedziała pozwaną umowę najmu. W dniu 4.04.2013 roku nastąpiło zdanie przedmiotowego lokalu przez pozwaną. Po pewnym czasie od zwrotu lokalu przez pozwaną, kantyna została ponownie wynajęta innemu kontrahentowi.

okoliczności niesporne, protokół przekazania lokalu z dnia 4.04.2013 roku z załącznikami ( k. 49-53), zeznania świadka L. P. (k. 281-283), zeznania świadka S. S. (k. 327-328), zeznania strony powodowej (k. 353-355), rozrachunki i rozliczenia ( k. 9096), faktury VAT (k. 54-76).

Tytułem należności czynszowych oraz z tytułu opłat eksploatacyjnych oraz indywidualnych powódka wystawiła pozwaną faktury Vat za poszczególne miesiące oraz faktury korygujące, jak również notę obciążeniową na kwotę: 22.630,80 zł z tytułu kary umownej. Po zaliczeniu posiadanej przez powódkę kaucji gwarancyjnej na poczet najdawniejszych zaległości głównych do zapłaty pozostała kwota: 74.680,55 zł wraz z odsetkami za opóźnienie od upływu umownych terminów zapłaty za poszczególne okresy., poczynając od 18 grudnia 2012 roku. Za okresy wcześniejsze, tj. od 20.07.2012 roku do 14.12.2012 roku pozostały do zapłaty odsetki ustawowe , gdyż pozwana nie uiściła tych należności w terminach umownych. Odsetki naliczane były do dnia zapłaty należności głównej, którym był moment rozliczenia kaucji gwarancyjnej, tj. 4 marca 2013 roku.

okoliczności niesporne, treść faktur i noty obciążeniowej (k. 54-76), rozrachunki i rozliczenia ( k. 9096), zeznania strony powodowej (k. 353-355).

Pozwana informowała powódkę o swoich zastrzeżeniach co do wykonywania umowy przez powódkę w pismach z dnia 5.02.2013 roku i z dnia 18.02.2013 roku. Pozwana w piśmie z dnia 1.03.2013 roku złożyła powódce oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli o zawarciu przedmiotowej umowy najmu, twierdząc, że została przez powódkę podstępnie wprowadzona w błąd co do warunków umowy.

okoliczności niesporne, treść pism pozwaną (k.191-202), zeznania pozwaną.

Powódka zawarła z (...) BANK (...) S.A. w dniu 24.11.2011 roku umowę przelewu wierzytelności z przedmiotowej umowy najmu na rzecz tego banku, jako zabezpieczenie spłaty kredytu udzielonego przez ten bank na zrealizowanie inwestycji. O tym zdarzeniu powódka zawiadomiła pozwaną pismem z dnia 23.12.2011 roku. Przelew był dokonany pod warunkiem rozwiązującym, to do momentu spłaty wszystkich zobowiązań powoda jako kredytobiorcy wobec banku z tytułu zabezpieczonej umowy kredytowej.

okoliczności niesporne, pismo z dnia 23.12.2011 roku ( treść k. 311), zeznania strony powodowej (k. 353-355), umowa cesji (k. 336-337).

Następnie, już w toku niniejszego procesu, w dniu 16 czerwca 2014 roku, doszło do cesji zwrotnej przedmiotowych wierzytelności na rzecz powódki. W okresie od pierwszej cesji do jej zwrotu doszło do zmian po stronie banku, tj. cały majątek (...) BANK (...) S.A. został przejęty przez (...) BANK (...) S.A. we F.. Nastąpiło to w dniu 31.10.2013 roku. W imieniu tego niemieckiego banku, w zakresie spraw związanych z działalnością na tym terenie, działa jego oddział, gdzie reprezentantem zagranicznego przedsiębiorcy w oddziale zostali ustanowieni M. R. i S. V. S.-C. . Osoby te udzieliły dalszych pełnomocnictw do działania G. M. i M. C., którzy reprezentowali bank przy czynności zwrotnego przelewu wierzytelności. Obie te osoby miały udzielone pełnomocnictwa poziomu A, tj. między innymi do wykonywania łącznie ze sobą wszelkich czynności handlowych i prawnych, które wiążą się z działalnością oddziału, łącznie z zaciąganiem zobowiązań ( w tym do składania oświadczeń, podpisywania dokumentów i umów). Oba pełnomocnictwa zostały udzielone w 2013 roku. Te same zresztą osoby reprezentowały wcześniej bank przy umowie przelewu wierzytelności z dnia 24.11.2011 roku.

Dowód: umowa przelewu wierzytelności z dnia 24.11.2011 roku (k. 336-337), porozumienie o zwrotnym przelewie wierzytelności (k. 347), postanowienie Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy w W. z dnia 5.12.2013 roku w sprawie Wa XII NS Rej. KRS (...) (k. 367), pismo z dnia 20.11.2013 roku (k. 368-369), odpisy KRS (k. 370-390, 424-443), pełnomocnictwa (k. 406-407), zeznania strony powodowej (k. 353-355).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów oraz na podstawie częściowo niespornych twierdzeń stron. Sąd uznał za wiarygodne dowody z dokumentów, treść maili, dołączone przez strony w odpisach i kopiach, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała ich istnienia w oryginałach, ani ich treści.

Jedynie w zakresie dokumentu przedstawionego przez powódkę w postaci umowy cesji zwrotnej wierzytelności z przedmiotowej umowy należy wskazać, że strona pozwana nie kwestionowała istnienia tego dokumentu w oryginale, ani tego, że osoby które ten dokument podpisały złożyły rzeczywiście takie oświadczenie, a kwestionowała skuteczność tej czynności prawnej i jej ważność, co będzie przedmiotem rozważań w dalszej części uzasadnienia.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: M. M., S. S., P. M. (2), L. P., a nawet W. S. i W. K.. Zeznania tych świadków są jasne, spójne i logiczne oraz korespondują z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z treścią korespondencji mailowej.

Należy zaznaczyć, że zeznania świadków W. S. i W. K. w żaden sposób nie potwierdzają wersji pozwanej o tym, że strona powodowa miałyby zapewniać pozwaną o istotnych cechach budynku ( w szczególności brała na siebie zobowiązania w zakresie nabywania abonamentów na posiłki, czy też związane z ilością pracowników zatrudnionych w biurcu lub zapewnieniem pozwanej wyłączności na usługi gastronomiczne). Zeznania tych świadków jedynie nawiązują do tych zagadnień, np. że przed podpisaniem umowy strona pozwana zwracała się o informacje o przewidywanej ilości pracowników, że nie wykluczano możliwości wykupienia abonamentów, ale to było już w gestii pozwanej. Przede wszystkim jednak, żaden z tych świadków nie uczestniczył we wszystkich etapach negocjacji umowy, a wszyscy oni, wraz z pozwaną rozważali pod względem ekonomicznym jakie możliwości płyną z tego przedsięwzięcia, przeliczali potencjalne przychody, ilość klientów, opłacalność przedsięwzięcia, dokonując określonych, hipotetycznych założeń.

Zeznania świadków M. M., S. S., P. M. (2), L. P. dotyczyły już wprost negocjacji z pozwaną i przebiegu współpracy stron. W szczególności świadkowie ci zaprzeczyli, aby powódka zapewniała pozwaną o sprawach dotyczących ilości pracowników ( udzielała w tym zakresie tylko informacji na zapytania pozwanej i to w granicach posiadanej wiedzy), aby przyjmowała na siebie jakiegokolwiek inne zobowiązania, poza zapisanymi w umowie zawartej przez strony, a w szczególności co do wykupienia abonamentów przez instytucje wynajmujące powierzchnie biurowe w budynku.

Sąd dał wiarę zeznaniom strony powodowej, gdyż były one jasne i logiczne oraz spójne z pozostałym materiałem dowodowym, a w szczególności z dokumentami i treścią korespondencji mailowej. Należy jednak zaznaczyć, że członek zarządu powódki, który składał zeznania nie posiadał bezpośredniej wiedzy na temat negocjacji, czy okoliczności zawarcia umowy stron, gdyż wówczas nie pełnił jeszcze swojej funkcji.

Zeznaniom pozwanej sąd dał wiarę jedynie częściowo, tj. w zakresie, który korespondował z pozostałymi dowodami, które sąd uznał za wiarygodne, a które stanowią spójną i logiczną całość. Zeznania pozwanej w części dotyczącej zapewnień powódki co do warunków wykonywania najmu jako odosobnione, nie znajdujące potwierdzenia ani w treści umowy, ani w pozostałym materiale dowodowym sąd uznał za nie zasługujące na wiarę. W ocenie sądu pozwana dokonała nadinterpretacji wypowiedzi przedstawicieli strony powodowej lub korespondencji mailowej, tj. z faktu, że na jej zapytania lub prośby, przedstawiciele strony powodowej udzielali posiadanych przez siebie informacji, czy też podejmowali dialog ( np. w zakresie pomocy marketingowej, zainteresowania sprawami lokalu gastronomicznego), pozwana wywodzi istotne cechy umowy, które w rzeczywistości nie zaistniały.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej o przesłuchanie świadków: D. Ł., D. K., B. K., A. O., T. A., J. N., gdyż dowody te nie były istotne dla rozstrzygnięcia, zmierzały jedynie do przedłużenia postępowania, a nadto zostały złożone jako spóźnione, bez żadnego usprawiedliwienia dla przyczyn opóźnienia. Sąd oddalił również pozostałe wnioski dowodowe pozwanej, tj. o przeprowadzenie oględzin budynku i lokali oraz zawarte w piśmie z dnia 29.10.2014 roku, gdyż zmierzały one jedynie do przedłużenia postępowania , a nie do wykazania istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności faktycznych.

W ocenie sądu strona powodowa – zgodnie z art. 6 kc – wykazała swoje twierdzenia faktyczne uzasadniające roszczenie co do zasady i wysokości w zakresie roszczenia o zapłatę należności czynszowych oraz opłat za korzystanie z przedmiotu najmu ( z jedynym wyjątkiem odnośnie wysokości, o czym będzie mowa w dalszej części) oraz w zakresie odsetek ustawowych, ale stosownie do terminów umownych lub wynikających z faktur, jeżeli faktura udzielała pozwanej dłuższego terminu na zapłatę. Sąd uznał, że powódka nie wykazała swojego roszczenia co do kary umownej.

W ocenie sądu pozwana natomiast, wbrew obowiązкови wynikającemu z art. 6 kc, nie wykazała okoliczności faktycznych uzasadniających jej twierdzenia w szczególności w zakresie nieważności umowy najmu, skuteczności uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia woli, zastrzeżeń co do powierzchni lokalu lub opłat, czy też w zakresie braku legitymacji czynnej powoda. Pozwana nie udowodniła w niniejszej sprawie, aby rozliczenie kaucji gwarancyjnej było nieprawidłowe lub faktury VAT wystawiane przez powódkę były zawyżone, ewentualnie w jakiej wysokości według pozwanej należne byłyby należności powódki. Nie przedstawiła na tą okoliczność żadnego własnego wyliczenia ani dowodów. Zarzuty więc w tym zakresie sąd uznał za gołosłowne.

Sąd ustalił co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady w całości oraz w znacznej części w zakresie roszczeń z tytułu należności czynszowych , w tym opłat eksploatacyjnych i indywidualnych, jednakże częściowo w zakresie odsetek. W pozostałym zakresie, tj. co do żądania kary umownej sąd uznał powództwo za bezzasadne.

Roszczenie powódki oparte zostało o zawartą z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego i 2 miejsc parkingowych.

Zgodnie z istotą umowy najmu wynikającą z art. 659 § 1 kc i art. 669 § 1 kc podstawowym obowiązkiem najemcy ( tutaj: pozwanej) jest uiszczanie w ustalonych terminach należnego czynszu. W umowie strony jasno określiły wysokość należności czynszowych oraz innych opłat związanych z używanymi rzeczami ( w szczególności opłaty eksploatacyjne i indywidualne) wraz z terminami płatności. Umowa, w ocenie sądu, została zawarta zgodnie z ogólną zasadą swobody zawierania umów oraz zgodnie z naturą kształtowanych w niej stosunków prawnych ( art. 353<sup>1</sup> kc).

Niesporne jest, że umowa ze strony powódki została wykonana w zakresie świadczeń niepieniężnych, wobec czego należne są powódce należności pieniężne od pozwanej. Wysokość tych należności strona powodowa wykazała odpowiednimi dokumentami w postaci faktur VAT, które nie budziły wątpliwości i faktycznie nie były kwestionowane przez pozwaną, co do zasad naliczania opłat od rzeczywistej powierzchni lokalu i miejsc parkingowych. W ocenie sądu zarzuty dotyczące większej powierzchni lokalu niż ta pierwotnie planowana w umowie są o tyle bezzasadne, że po pierwsze umowa wskazuje na powierzchnię „około” , a nadto odwołuje się do rzeczywistego obmiaru z chwili wydawania lokalu. Jeśli więc pozwana miała w tym zakresie jakiegokolwiek zastrzeżenia to powinna i mogła je zgłosić już w momencie przejmowania przedmiotu najmu i wówczas rozwiązać umowę lub domagać się zmiany jej warunków. Pozwana jednak przedmiot najmu przyjęła i przystąpiła do korzystania z niego zgodnie w umowę. Podobnie należy traktować zarzuty dotyczące wielkości powierzchni branej jako podstawę opłat ( w szczególności za ogrzewanie), czy kosztów zużycia wody Pozwana bowiem jeszcze przed odebraniem lokalu знаła go, oglądała wraz z przedstawicielami powódki, wobec czego swoje zastrzeżenia i ewentualne oczekiwania co do zmiany umowy w zakresie wysokości opłat, powinna i mogła zgłosić już na tym etapie, ewentualnie w chwili odebrania przedmiotu najmu. Na wysokość rzeczywistych kosztów korzystania z lokalu powinna przedstawić własne wyliczenia oraz dowody.

W zakresie zarzutów pozwanej dotyczących nieważności czynności prawnej polegającej na złożeniu oświadczenia o zawarciu umowy najmu pod wpływem błędu, w który to błąd powódka miała wywołać podstępnie, to sąd uznał, że stanowisko to jest bezzasadne, a oświadczenie pozwanej o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli – sąd uznał za bezskuteczne.

Pozwana w żaden sposób nie wykazała, aby informacje strony powodowej udzielone przed zawarciem umowy najmu o przewidywanej ilości zatrudnionych pracowników w budynku były niezgodne z wiedza posiadaną w tamtym czasie przez powódkę. Pozwana nie wykazała również, aby strona powodowa zobowiązała się wziąć na siebie ryzyko

niepowodzenia ekonomicznego działalności pozwanej, lub aby zobowiązała się pośredniczyć przy wykupywaniu abonamentów, lub aby zapewniała pozwaną, że takie abonamenty będą wykupione. Pozwana nie wykazała również, aby powódka ograniczała pozwaną w możliwości przedstawiania swoich ofert bezpośrednio przedstawicielom instytucji wynajmujących powierzchnie biurowe.

Należy wskazać, że informacje dotyczące ilości pracowników były przedstawiane na prośbę pozwanej, na podstawie jedynie przewidywań, gdyż nie wszystkie biura były już wynajęte w czasie zawierania umowy stron, a nadto nie wszyscy docelowi pracownicy już tam pracowali. Informacje te mogły mieć więc one charakter jedynie orientacyjny, ogólny i w żadnej mierze, dla rozsądnego, działającego na rynku, doświadczonego przedsiębiorcy, nie mogły mieć kluczowego znaczenia przy podejmowaniu decyzji biznesowych. Oznacza to, że nawet jeżeli informacje podane przez przedstawiciela powódki nie potwierdziły się w pełni, to i tak nie mogły wywołać wady oświadczenia woli pozwanej w rozumieniu art. 84 § 1 kc. Należy również zaznaczyć, że niewątpliwie wpływ na ilość klientów bistro pozwanej miała specyfika miasta P., struktura wiekowa zatrudnionych pracowników, charakter ich pracy jak również jakość i cena produktów oferowanych przez pozwaną.

W żadnym razie zachowania strony powodowej nie można oceniać jako podstępny w rozumieniu art. 86 § 1 i 2 kc. Z dowodów zgromadzonych w aktach sprawy (w szczególności z treści korespondencji mailowej) wynika, że prośba o udzielenie informacji na temat ilości pracowników oraz w sprawie abonamentów wyszła od strony pozwanej. Zapytania w sprawie abonamentów - dopiero na etapie po podpisaniu umowy i rozpoczęciu działalności bistro. Wcześniej temat był zupełnie ogólny. Z zeznań świadków L. P., czy M. M. wynika, że świadkowie przekazali po prostu informacje jakie posiadali, a pozwana nie przeprowadziła żadnych dowodów, które wykazałyby, że strona powodowa świadomie podała nieprawdę.

Wracając do rozważań w niniejszej sprawie w kontekście art. 84 § 1 kc należy zaznaczyć również, że warunkiem uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli jest błąd co do treści czynności prawnej, błąd musiałby być wywołany przez odbiorcę oświadczenia woli. Nadto osoba zamierzająca uchylić się od oświadczenia złożonego pod wpływem błędu, nie może posiadać wiedzy na temat istnienia tego błędu w chwili składania oświadczenia woli, nie może powoływać się na błąd, jeżeli z łatwością mogła ten błąd zauważyć. Nadto błąd musi być istotny, tj. uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, to nie złożyłby oświadczenia tej treści.

W ocenie sądu żadna z powyższych przesłanek nie zachodzi w niniejszej sprawie.

Okoliczności dotyczące opóźnienia w przekazaniu pozwanej przedmiotu najmu nie mogą stanowić takiej podstawy, gdyż znane były pozwanej od początku, tj. pozwana wiedziała o opóźnieniu, a mimo to odebrała przedmiot najmu w późniejszym terminie niż umówiony i korzystała z przedmiotu najmu zgodnie z umową, nie zgłaszając niezwłocznie zastrzeżeń co do tego opóźnienia. Podobnie zresztą należy traktować fakt otrzymania powierzchni większej niż wskazana orientacyjnie w umowie.

Pozwana wskazując na błąd powołuje się poza tym na okoliczności pozaumowne. Treść umowy najmu w żadnej części nie odnosi się do ilości zatrudnionych w budynku pracowników, gwarancji wykupienia abonamentu, dofinansowaniu posiłków, czy wyłączności na usługi gastronomiczne świadczone przez pozwaną. Brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwana w chwili zawierania umowy najmu, czy aneksów do niej, miała jakiegokolwiek mylne wyobrażenie o treści oświadczeń woli zawartych w tej umowie. Okoliczności pozaumowne, na które powołuje się pozwana można oceniać jedynie jako mogące mieć wpływ na zawarcie przedmiotowej umowy w kontekście ekonomicznej oceny opłacalności przedsięwzięcia gospodarczego. Tego rodzaju informacje nie mogły więc spowodować nieważności czynności prawnej, w sytuacji, gdy – jak sąd już wyżej omówił – brak jest podstaw do przypisania stronie powodowej podstępny przy zawieraniu umowy.

W ocenie sądu brak jest wpływu informacji o ilości przewidywanych pracowników na decyzję pozwanego o zawarciu umowy najmu o takiej treści jak umowa z dnia 21.10.2011 roku dołączona do pozwu. Brak jest podstaw do powoływania się doświadczonego przedsiębiorcy na okoliczności, które z łatwością dały się zauważyć (zweryfikować) jeszcze nawet

przed zawarciem umowy. Z okoliczności sprawy wynika bowiem jednoznacznie, że wszystkie warunki przedmiotowej umowy zostały w drodze negocjacji stron uzgodnione i obie strony wyraziły wolę zawarcia umowy na tych warunkach. Wynika stąd jednoznacznie, że decyzję w sprawie zawarcia umowy i to na określonych warunkach finansowych, pozwana podjęła dobrowolnie, znając sytuację budynku w zakresie wynajęcia powierzchni biurowych (nie cała powierzchnia była już wynajęta, nie było tam jeszcze docelowej ilości pracowników) posiadając jedynie hipotetyczne informacje od powódki o przewidywanym zaludnieniu budynku. Żaden z zapisów dot. pomocy przy organizowaniu działalności i sprzedaży posiłków, lub w sprawie wyłączności na usługi gastronomiczne powódki, nie znalazł się w umowie. W § 3 ust 1 mowa jest jedynie o tym, że to pozwana może przeznaczyć wynajętą powierzchnię wyłącznie na prowadzenie działalności usługowej (gastronomicznej). Niewątpliwie umowa zmuszała strony do współpracy w określonym zakresie, gdyż w budynku obowiązuje określony regulamin, a także wprost w umowie zapisano postanowienia dot. wymogów adaptacyjnych pomieszczeń, godzin pracy bistro, rodzaju posiłków.

Nadto, okoliczności dotyczące braku abonamentów, ilości pracowników, braku wyłączności, nie mogły stanowić jedynego czynnika przekładającego się na potencjalne obroty pozwanej. Oczywistym jest, że na wysokość obrotów przedsiębiorcy z działalności gastronomicznej wpływ ma wiele czynników, nie tylko położenie i wielkość lokalu, ale w szczególności cena, rodzaj i jakość asortymentu.

Informacje podane przez stronę powodową, tym bardziej, że były one hipotetyczne, strona pozwana mogła i powinna zweryfikować przed zawarciem umowy, gdyby rzeczywiście miały mieć one istotny wpływ na zawarcie umowy, tym bardziej, że jak wynika z twierdzeń pozwanej jest ona osobą mającą doświadczenie na rynku gastronomicznym.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, w ocenie sądu, pozwana nie wykazała istnienia po swojej stronie wady oświadczenia woli, która uprawniałaby do skutecznego uchylenia się od skutków prawnych zawarcia umowy z powódką.

W konsekwencji sąd uznał, że zarówno umowa najmu, jak i pozostałe związane z nią aneksy, o których mowa w pozwie, zostały zawarte w sposób ważny (za wyjątkiem zapisu o karze umownej, o czym niżej), a strona pozwana powinna zapłacić stronie powodowej wszystkie należności czynszowe (w tym ustalone opłaty) wynikające z wykonania tych umów, a dochodzone w niniejszym postępowaniu – i to zgodnie z ustalonymi terminami płatności. Wysokość tych należności została należycie udokumentowana przez powódkę złożonymi fakturami Vat, których pozwana skutecznie nie kwestionowała. Zapoznając się jednak z tymi dokumentami (które zostały przez powódkę złożone w przypadkowej kolejności, co utrudniało ich odniesienie do poszczególnych żądań odsetkowych), sąd ustalił, że roszczenie jest zawyżone przez powoda o kwotę: 718,85 zł. Chodzi o roszczenie określone w pozycji 16 odsetkowej, gdzie powódka wskazała kwotę 9093,10 zł. Na tą kwotę sąd w aktach nie odnalazł dokumentu, a jedynie na kwotę 8374,25 zł wynikającą z faktury VAT nr (...) (k. 124). Co do kwoty 718,85 zł powództwo podlegało więc oddaleniu.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej o braku legitymacji czynnej powódki w niniejszym postępowaniu to należy wskazać, że zarzut ten został podniesiony po upływie wszelkich terminów do składania twierdzeń i zarzutów wynikających z art. 503 § 1 kpc, art. 207 § 3 kpc i art. 6 § 2 kpc oraz zobowiązań sądu nałożonych na stronę w niniejszym postępowaniu, gdyż pozwana jeszcze przed wszczęciem niniejszego procesu miała wiedzę o podstawie tego zarzutu i dysponowała na tą okoliczność odpowiednim dokumentem. Z uwagi jednak na doniosłość tego zarzutu, pomimo jego jednoznacznego wpływu na przedłużenie postępowania, sąd uznał, że zaszyły wyjątkowe okoliczności i przeprowadził postępowanie w celu jego wyjaśnienia. W konsekwencji w ocenie sądu zachodziła konieczność umożliwienia stronie powodowej wypowiedzenia się co do tego zarzutu i przedstawienia dowodów. W rezultacie, powódka przedstawiła dokument, że w toku procesu doszło do zwrotnego przelewu wierzytelności. Sąd miał więc na względzie, że zgodnie z art. 316 § 1 kpc, przy wydawaniu wyroku ma obowiązek brać pod uwagę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Tak więc pomimo ustalenia, że faktycznie na czas wniesienia pozwu, powódka nie była wierzycielem pozwanej z przedmiotowej umowy, gdyż wierzytelność tą przelała na rzecz banku, to jednak w toku procesu doszło do skutecznego, zwrotnego przelewu tej wierzytelności na rzecz powódki, co sprawia, że powódka uzyskała przed zamknięciem rozprawy legitymację czynną w procesie. W ocenie sądu zarzuty pozwanej co do nieskuteczności cesji zwrotnej są bezzasadne, gdyż powódka przedstawiła wystarczające dokumenty potwierdzające zarówno następstwo

prawne po stronie banku jak również umocowanie osób, które go reprezentowały przy tej czynności. Z treści pełnomocnictw udzielonych M. C. i G. M. – zgodnie z art. 98 kc – wynika zakres ich umocowania, w którym mieści się przedmiotowa czynność. Należy zaznaczyć, że wierzytelność została przelana na bank jedynie jako zabezpieczenie kredytu udzielonego powódce, więc faktycznie nie dochodzi tutaj do rozporządzenia majątkiem banku w ścisłym tego słowa znaczeniu. Tj. zobowiązanie powódki wobec banku z tytułu udzielonego kredytu pozostaje niezmiennie, a jedynie zmniejszyło się jego zabezpieczenie. W ocenie sądu brak jest jakichkolwiek podstaw do ustalenia, że czynność ta została dokonana jedynie pozornie, na potrzeby niniejszego postępowania.

W ocenie sądu fakt, że wierzytelność przysługiwała innemu podmiotowi niż powódka w czasie, gdy umowa najmu była wykonywana, ma wpływ na powstanie i zasadność roszczenia powódki dochodzonego w pozwie. Nie chodzi tutaj o należności czynszowe oraz z tytułu opłat, jak również terminy ich wymagalności, gdyż wynikają one wprost z umowy oraz z rzeczywistego jej wykonywania. Odmiennie natomiast należy ocenić zasadność roszczenia o zapłatę kary umownej określonej w § 11 pkt 11 umowy (niezależnie od innych przesłanek niezasadności tej kary umownej). Do powstania roszczenia o jej zapłatę wymagane są bowiem w umowie określone czynności wierzyciela, tj. wezwanie najemcy do uzupełnienia kaucji gwarancyjnej, wykorzystanie kaucji gwarancyjnej oraz naliczenie kary umownej i wezwanie do jej zapłaty. Wszystkie te czynności w niniejszej sprawie zostały dokonane przez powódkę w czasie, gdy nie była ona wierzycielem pozwanej z tej umowy najmu. W ocenie sądu czynności te nie były więc skuteczne wobec pozwanej. Nadto, należy wskazać, że kara umowna została zastrzeżona wbrew jej naturze określonej w art. 483 § 1 kc. Kara umowna może zostać bowiem zastrzeżona jedynie na wypadek niewykonania świadczenia niepieniężnego i to jako forma naprawienia szkody. W niniejszej sprawie, kara umowna dochodzona pozewem, została zastrzeżona na wypadek niespełnienia przez pozwaną świadczenia pieniężnego (brak wpłaty kaucji gwarancyjnej). Jest to niedopuszczalne obejście przepisów dotyczących kary umownej. W tym zakresie więc zapis umowy najmu jest nieważny w rozumieniu art. 58 § 1 i 3 kc. Tym samym sąd uznał żądanie powódki o jej zapłatę za bezzasadne i oddalił je.

W zakresie roszczeń odsetkowych to uzasadnienie znajdują one w treści art. 481 § 1 i 2 kc. Zgodnie z art. 455 kc terminy spełnienia poszczególnych świadczeń zostały określone w umowie najmu. I tak, z § 8 pkt 6 b wynika, że czynsz najmu powinien być płacony z góry, do 14 dnia każdego kolejnego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez wynajmującego do 5 dnia każdego miesiąca. Z dniem 15 każdego kolejnego miesiąca pozwana popadała więc w opóźnienie w zapłacie. W zakresie opłat eksploatacyjnych – zgodnie z § 9 pkt 9 b – pozwana zobowiązana była do uiszczania zaliczek z góry do 20 dnia każdego kolejnego miesiąca, na podstawie faktury VAT wystawionej przez wynajmującego do 5 dnia miesiąca. Pozwana popadała więc w opóźnienie z dniem 21 miesiąca. Opłaty indywidualne – zgodnie z § 10 umowy – miały być regulowane w terminie 10 dni od daty sporządzenia faktury VAT. Analizując więc roszczenia powoda w zakresie odsetek sąd uwzględnił je w zakresie w jakim były zgodne z umową stron lub jeżeli powódka wystąpiła o odsetki od bardziej odległej daty niż wynikająca z umowy. W zakresie, gdzie powódka domagała się odsetek od dat nie wynikających z faktur, a wcześniejszych niż terminy umowne, sąd powództwo oddalił jako niezasadne. Chodzi tu np. o fakturę nr (...), gdzie termin płatności przypadał na 17.12.2012 roku, a powódka domagała się odsetek od 14.12.2012 roku, fakturę nr (...) (k. 122), gdzie termin płatności określono na 21.01.2013 roku, a powódka domagała się odsetek od 17.01.2013 roku.

Uzasadnione było również, na powyższej podstawie, żądanie powódki zapłaty odsetek za opóźnienie w płatności wcześniejszych należności (tj. za okres od 20 lipca 2012 roku do 14 grudnia 2012 roku). Należności te w zakresie roszczeń głównych zostały bowiem pokryte poprzez wykorzystanie kaucji gwarancyjnej wpłaconej przez pozwaną, co nastąpiło w dniu 4 marca 2013 roku. W okresach więc od dnia następnego od daty wymagalności faktur do 4 marca 2013 roku pozwana pozostawała w opóźnieniu uzasadniającym naliczenie odsetek ustawowych. Pozwana powoływała się wprawdzie, że kaucja miała być umieszczona na rachunku oprocentowanym, jednakże nie powołała żadnych dowodów na okoliczność wysokości oprocentowania, czy też nie przedstawiła własnego wyliczenia w zakresie rozliczenia kaucji gwarancyjnej.

Sąd nie dopatrył się w niniejszej sprawie naruszenia przez powódkę zasad współżycia społecznego. Jak wcześniej opisano umowa została zawarta przez dwóch doświadczonych przedsiębiorców, na zasadach rynkowych, po przeprowadzeniu negocjacji i w pełnej świadomości treści postanowień umownych po obu stronach. Sąd nie dopatrył

się aby w relacjach stron zachodził stosunek podrzędności pozwanej wobec powódki. Niewątpliwie powódka, dążąc do zawarcia umowy oraz wprowadzając do niej własne wymagania ( np. w zakresie godzin pracy bistro, aranżacji) realizowała również własne zobowiązania wynikające z umów z innymi kontrahentami, jednakże nie oznacza to, że do czegokolwiek pozwaną zmuszała. Wręcz przeciwnie pozwana zapoznała się z warunkami proponowanymi przez powódkę i je dobrowolnie zaakceptowała. Gdyby rzeczywiście warunki proponowane przez powódkę były niekorzystne dla pozwanej, to pozwana jako doświadczony przedsiębiorca, mogła nie zawierać tej umowy. Pozwana decydując się jednak na jej zawarcie wzięła na siebie ryzyko niepowodzenia gospodarczego przedsięwzięcia, co jest wkalkulowane w normalny proces działalności gospodarczej. Należy również zaznaczyć, że powódka, widząc bieżące trudności pozwanej, tak naprawdę wzięła na siebie w połowie ryzyko gospodarcze co do wysokości czynszu najmu, obniżając go w spornym okresie o połowę ( treść aneksów do umowy). Tym bardziej więc, w ocenie sądu brak jest podstaw do obciążania strony powodowej skutkami tego niepowodzenia gospodarczego w większym zakresie.

O kosztach postępowania sąd orzekł zgodnie z art. 98 § 1-4 kpc w zw. z § 6 ust 1 pkt 6 Rozp. Min. Spr. Z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) i art. 100 kpc. Z uwagi na to, że powódka wygrała proces w 73%, sąd ciężar poniesienia kosztów rozłożył pomiędzy stronami stosunkowo. Na koszty postępowania, które podlegają rozliczeniu składa się uiszczona przez powoda opłata od pozwu ( 5060 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego po każdej ze stron ( 2x 3600 zł) i opłaty od pełnomocnictw ( 2x17 zł).

SSO K. Krzymkowska