

*Sygn. akt VI ACa 467/13*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 30 października 2013 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Urszula Wiercińska*

*Sędzia SA – Ewa Zalewska (spr.)*

*Sędzia SO del. – Anna Gałas*

*Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz*

*po rozpoznaniu w dniu 30 października 2013 r. w Warszawie*

*na rozprawie sprawy z powództwa (...) spółki z o.o. w W.*

*przeciwko C. M.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanego*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 21 stycznia 2013 r.*

*sygn. akt XX GC 717/12*

*oddala apelację.*

*Sygn. akt VI ACa 467/13*

## UZASADNIENIE

W dniu 8 czerwca 2011 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wytoczyła przeciwko C. M. prowadzącemu działalność gospodarczą pod nazwą (...) C. M. powództwo o zapłatę kwoty 181.558, 88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot enumeratywnie wymienionych w pozwie.

W dniu 10 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał wyrok zaoczny (sygn. akt XX GC 466/11), którym zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 181.558,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot enumeratywnie wymienionych w wyroku.

W dniu 23 lipca 2012 r. pozwany złożył sprzeciw od wyroku zaocznego. W sprzeciwie pozwany zaskarżył wyrok zaoczny w całości i wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 21 stycznia 2013 roku Sąd Okręgowy orzekł w sposób następujący:

1. uchyla punkt pierwszy wyroku zaocznego z dnia 10 lutego 2012 r. XX GC 466/11 Sądu Okręgowego w Warszawie w części dotyczącej kwoty 19.458,47 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz w części dotyczącej odsetek ustawowych od:

- kwoty 554,58 zł od dnia 13 sierpnia 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 182,51 zł od dnia 4 września 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 11.906,89 zł od dnia 12 września 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 292,43 zł od dnia 5 października 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 11.906,89 zł od dnia 12 października 2010 r. do dnia 18 maja 2011r.;
- kwoty 335,52 zł od dnia 4 listopada 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 11.906,89 zł od dnia 13 listopada 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 416,01 zł od dnia 7 grudnia 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 11.906,89 zł od dnia 12 grudnia 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 483,27 zł od dnia 4 stycznia 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 12.004,49 zł od dnia 14 stycznia 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 712,59 zł od dnia 4 lutego 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 12.004,49 zł od dnia 12 lutego 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 865,33 zł od dnia 8 marca 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 12.004,49 zł od dnia 12 marca 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 49.411,54 zł od dnia 24 marca 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 682,90 zł od dnia 5 kwietnia 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 12.004,49 zł od dnia 12 kwietnia 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 513,72 zł od dnia 5 maja 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 12.004,49 zł od dnia 13 maja 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.

i w tym zakresie powództwo oddala;

2. uchyła punkt drugi wyroku zaocznego z dnia 10 lutego 2012 r. XX GC 466/11 Sądu Okręgowego w Warszawie w części dotyczącej kwoty 1.790,58 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. utrzymuje wyrok zaoczny z dnia 10 lutego 2012 r. XX GC 466/11 Sądu Okręgowego w Warszawie w pozostałym zakresie.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o stan faktyczny, ustalony przez Sad Okręgowy w sposób następujący:

W dniu 5 listopada 2007 r. (...) sp. z o.o. zawarła z C. M. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) C. M. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w Z. przy ul. (...), położonego na drugim piętrze budynku o łącznej powierzchni około 507 m<sup>2</sup> (§ 1 ust. 1 umowy). Ustalono, że obmiar lokalu miał zostać przeprowadzony w oparciu o przepisy określające sposób dokonywania obmiaru, wynikające z PN - (...) (§ 1 ust. 2 umowy), zaś obliczona w ten sposób powierzchnia zostanie określona w protokole zdawczo - odbiorczym i będzie stanowiła podstawę naliczania miesięcznych należności czynszowych (§ 1 ust. 3 umowy). Postanowiono, że o faktycznej powierzchni do wynajęcia

w obiekcie handlowo - usługowym wynajmujący poinformuje najemcę nie później niż przed wystawieniem pierwszej faktury za najem, zaś na żądanie najemcy wynajmujący przedstawi protokoły z dokonywanych obmiarów.

W umowie najmu z dnia 5 listopada 2007 r. ustalono także, że czynsz najmu za lokal opisany w § 1 umowy, z wyłączeniem kosztów eksploatacyjnych, będzie płatny na podstawie faktury VAT. Stawkę czynszu od dnia 1 lipca 2008 r. ustalono na poziomie 18, 25 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (§ 4 ust. 1 umowy). Ponadto postanowiono, że najemca zobowiązany jest do zapłaty zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych (eksploatacyjnych) określonych w § 6 ust. 1 a) i b) w wysokości 1 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni (§ 4 ust. 2 umowy). Wskazano także, iż czynsz najmu i zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych płatne będą na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy w terminie 7 dni od dnia otrzymania faktury VAT oraz że do czynszu oraz zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych doliczana będzie obowiązująca stawka podatku VAT (§ 4 ust. 3 umowy). Najemca upoważnił także wynajmującego do wystawienia faktur VAT za czynsz i dodatkowe koszty bez swojego podpisu (§ 4 ust. 4 umowy).

W umowie określono także sposób waloryzacji czynszu. Ustalono, że czynsz według § 4 umowy będzie obowiązywał do końca 2009 r., następującego po roku, w którym ten obowiązek powstał. Natomiast 30 stycznia każdego kolejnego roku obowiązywania umowy najmu, począwszy od 2009 r. może następować waloryzacja czynszu zgodnie ze zmianą rocznego wskaźnika cen i towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS. Zwaloryzowany czynsz obowiązywać miał od następnego miesiąca kalendarzowego bez konieczności zmiany umowy i miał stanowić bazę dla kolejnych korekt czynszu. Wskazano również, że wynajmujący obowiązany jest udokumentować podstawę waloryzacji czynszu (§ 5 umowy).

W umowie ustalono także, że najemca będzie zobowiązany do zapłaty kosztów dodatkowych (§ 6 umowy), do których zaliczono m.in. koszty ryczałtowe (tj. oświetlenie, utrzymanie czystości, wywóz śmieci, ogrzewanie, ochrona przedmiotu najmu, zużycie wody, odprowadzanie ścieków) - § 1 ust. 1 a) umowy - oraz koszty indywidualne (zużycie energii elektrycznej, rozmowy telefoniczne) - § 1 ust. 1 b) umowy. Podkreślono m. in., że najemca wpłaca zaliczki na koszty dodatkowe, zaś rozliczenie kosztów dodatkowych według ich faktycznej wysokości dokonane będzie raz w roku na dzień 31 grudnia i dostarczone najemcy do dnia 31 marca. W przypadku wystąpienia niedopłaty najemca uiszcza brakującą kwotę w terminie 14 dni od dnia doręczenia rozliczenia i faktury VAT (§ 6 umowy).

W § 13 umowy z dnia 5 listopada 2007 r. („Sukcesja prawna”) ustalono także, że gdyby na podstawie umów lub innych działań doszło do zmiany w osobie wynajmującego, to wszelkie uregulowania wynikające z tej umowy przechodzą na następcę prawnego, w szczególności utrzymane zostają w mocy wobec następcy prawnego wszelkie oświadczenia złożone przez najemcę w ramach tej umowy. Natomiast w § 15 ust. 1 umowy określono, że wszelkie zmiany, uzupełnienia lub korekty umowy i jej załączników wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, zaś dodatkowe porozumienia ustne nie mają mocy umownej ani wiążącej.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, iż w dniu 12 marca 2008 r. (...) sp. z o.o. zawarła z (...) sp. z o.o. umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z.. W skład nieruchomości wchodzi lokal użytkowy będący przedmiotem umowy najmu z dnia 5 listopada 2007 r. zawartej przez (...) sp. z o.o. z pozwanym. O przejściu praw i obowiązków z umowy najmu zawartej w dniu 5 listopada 2007 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. a pozwanym, C. M. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) C. M. został zawiadomiony w dniu 13 marca 2008 r. W dniu 4 maja 2010 r. (...) sp. z o.o. zawarła z (...) sp. z o. o. umowę dzierżawy nieruchomości położonych m. in. przy ul. (...) w Z. oraz umowę przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu, która dotyczyła również przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu zawartej w dniu 5 listopada 2007 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. a pozwanym. C. M. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) C. M. został zawiadomiony pismem z dnia 18 maja 2010 roku o przejściu praw do czynszów (istniejących i przyszłych), prawa do kosztów ryczałtowych oraz prawa żądania zwrotu uiszczonych opłat za media przysługujących (...) sp. z o.o. wynikających z umowy najmu z dnia 5 listopada 2007 r. na (...) sp. z o. o. W dniu 2 sierpnia 2010 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 13.709,08 zł, na którą składają się: kwota 13.046,49 zł (tj. kwota 10.693,84 zł netto + 2.352,65 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22%) z tytułu czynszu za najem lokalu na II piętrze budynku (543,11 m<sup>2</sup> x 19,69 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc sierpień 2010 r. – Z.

oraz kwota 662,59 zł (tj. kwota 543,11 zł netto + 119,48 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22%) z tytułu miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych ( $543,11 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2$ ) za miesiąc sierpień 2010 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 12 sierpnia 2010 r. oraz formę płatności tj. 7 dni od daty otrzymania faktury na wymieniony rachunek bankowy. Należność wynikająca z tej faktury została uiszczona przez pozwanego do kwoty 2.356,77 zł.

W dniu 20 sierpnia 2010 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 182,51 zł (tj. kwota 149,60 zł netto + 32,91 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu poniesionych kosztów za energię elektryczną za miesiąc lipiec 2010 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 3 września 2010 r. oraz formę płatności, tj. 14 dni przelew na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 1 września 2010 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 13.709,08 zł, na którą składają się: kwota 13.046,49 zł (tj. kwota 10.693,84 zł netto + 2.352,65 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu czynszu za najem lokalu na II piętrze budynku ( $543,11 \text{ m}^2 \times 19,69 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2$ ) za miesiąc wrzesień 2010 r. - Z. oraz kwota 662,59 zł (tj. kwota 543,11 zł netto + 119,48 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych ( $543,11 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2$ ) za miesiąc wrzesień 2010 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 11 września 2010 r. oraz formę płatności, tj. 7 dni od daty otrzymania na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 20 września 2010 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 292,43 zł (tj. kwota 239,70 zł netto + 52,73 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu poniesionych kosztów za energię elektryczną za miesiąc sierpień 2010 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 4 października 2010 r. oraz formę płatności, tj. 14 przelew na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 1 października 2010 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 13.709,08 zł, na którą składają się: kwota 13.046,49 zł (tj. kwota 10.693,84 zł netto + 2.352,65 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu czynszu za najem lokalu na II piętrze budynku ( $543,11 \text{ m}^2 \times 19,69 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2$ ) za miesiąc październik 2010 r. - Z. oraz kwota 662,59 zł (tj. kwota 543,11 zł netto + 119,48 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych ( $543,11 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2$ ) za miesiąc październik 2010 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 11 października 2010 r. oraz formę płatności, tj. 7 dni od daty otrzymania na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 20 października 2010 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 335,52 zł (tj. kwota 275,02 zł netto + 60,50 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu poniesionych kosztów za energię elektryczną za miesiąc wrzesień 2010 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 3 listopada 2010 r. oraz formę płatności, tj. 14 przelew na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 2 listopada 2010 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 13.709,08 zł, na którą składają się: kwota 13.046,49 zł (tj. kwota 10.693,84 zł netto + 2.352,65 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu czynszu za najem lokalu na II piętrze budynku ( $543,11 \text{ m}^2 \times 19,69 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2$ ) za miesiąc listopad 2010 r. - Z. oraz kwota 662,59 zł (tj. kwota 543,11 zł netto + 119,48 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych ( $543,11 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2$ ) za miesiąc listopad 2010 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 12 listopada 2010 r. oraz formę płatności, tj. 7 dni od daty otrzymania na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 22 listopada 2010 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 416,01 zł (tj. kwota 340,99 zł netto + 75,02 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu poniesionych kosztów za energię elektryczną za miesiąc październik 2010 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 6 grudnia 2010 r. oraz formę płatności, tj. 14 dni przelew na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 1 grudnia 2010 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 13.709, 08 zł, na którą składają się: kwota 13.046, 49 zł (tj. kwota 10.693, 84 zł netto + 2.352, 65 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu czynszu za najem lokalu na II piętrze budynku (543, 11 m<sup>2</sup> x 19, 69 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc grudzień 2010 r. - Z. oraz kwota 662, 59 zł (tj. kwota 543, 11 zł netto + 119, 48 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych (543, 11 m<sup>2</sup> x 1 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc grudzień 2010 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 11 grudnia 2010 r. oraz formę płatności, tj. 7 dni od daty otrzymania na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 20 grudnia 2010 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 483, 27 zł (tj. kwota 396, 12 zł netto + 87, 15 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu poniesionych kosztów za energię elektryczną za miesiąc listopad 2010 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 3 stycznia 2011 r. oraz formę płatności, tj. 14 dni przelew na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 3 stycznia 2011 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 13.821, 45 zł, na którą składają się: kwota 13.153, 42 zł (tj. kwota 10.693, 84 zł netto + 2.459, 58 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu czynszu za najem lokalu na II piętrze budynku (543, 11 m<sup>2</sup> x 19, 69 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc styczeń 2011 r. - Z. oraz kwota 668, 03 zł (tj. kwota 543, 11 zł netto +124, 92 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych (543, 11 m<sup>2</sup> x 1 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc styczeń 2011 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 13 stycznia 2011 r. oraz formę płatności, tj. 7 dni od daty otrzymania na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 20 stycznia 2011 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 712, 59 zł (tj. kwota 584, 09 zł netto + 128, 50 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu poniesionych kosztów za energię elektryczną za miesiąc grudzień 2010 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 3 lutego 2011 r. oraz formę płatności, tj. 14 dni przelew na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 1 lutego 2011 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 14.162,13 zł, na którą składają się: kwota 13.494,10 zł (tj. kwota 10.970, 82 zł netto + 2.523, 28 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu czynszu za najem lokalu na II piętrze budynku (543, 11 m<sup>2</sup> x 20, 20 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc luty 2011- Z. oraz kwota 668, 03 zł (tj. kwota 543, 11 zł netto +124, 92 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych (543, 11m<sup>2</sup> x 1 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc luty 2011 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 11 lutego 2011 r. oraz formę płatności, tj. 7 dni od daty otrzymania na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 21 lutego 2011 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 865, 33 zł (tj. kwota 703, 52 zł netto + 161, 81 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu poniesionych kosztów za energię elektryczną za miesiąc styczeń 2011 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 7 marca 2011 r. oraz formę płatności, tj. 14 dni przelew na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 1 marca 2011 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 14.162,13 zł, na którą składają się: kwota 13.494,10 zł (tj. kwota 10.970, 82 zł netto + 2.523, 28 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu czynszu za najem lokalu na II piętrze budynku (543, 11 m<sup>2</sup> x 19, 69 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc marzec 2011- Z. oraz kwota 668, 03 zł (tj. kwota 543, 11 zł netto +124, 92 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych (543, 11 m<sup>2</sup> x 1 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc marzec 2011 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 11 marca 2011 r. oraz formę płatności, tj. 7 dni od daty otrzymania na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 9 marca 2011 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 49.411, 54 zł (tj. kwota 40.501, 26 zł netto + 8.910, 28 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %) z tytułu rozliczenia opłat

eksploatacyjnych oraz mediów za rok 2010 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 23 marca 2011 r. oraz formę płatności, tj. 14 dni przelew na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 21 marca 2011 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 682, 90 zł (tj. kwota 555, 20 zł netto + 127, 70 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu poniesionych kosztów za energię elektryczną za miesiąc luty 2011 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 4 kwietnia 2011 r. oraz formę płatności, tj. 14 dni przelew na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 1 kwietnia 2011 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 14.162,13 zł, na którą składają się: kwota 13.494,10 zł (tj. kwota 10.970, 82 zł netto + 2.523, 28 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu czynszu za najem lokalu na II piętrze budynku (543, 11 m<sup>2</sup> x 19, 69 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc kwiecień 2011— Z. oraz kwota 668, 03 zł (tj. kwota 543, 11 zł netto +124, 92 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych (543, 11 m<sup>2</sup> x 1 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc kwiecień 2011 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 11 kwietnia 2011 r. oraz formę płatności, tj. 7 dni od daty otrzymania na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 20 kwietnia 2011 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 513, 72 zł (tj. kwota 417, 66 zł netto + 96, 06 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu poniesionych kosztów za energię elektryczną za miesiąc marzec 2011 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 4 maja 2011 r. oraz formę płatności, tj. 14 dni przelew na wymieniony rachunek bankowy.

W dniu 2 maja 2011 r. powódka wystawiła na rzecz pozwanego fakturę VAT nr (...) na łączną kwotę 14.162, 13 zł, na którą składają się: kwota 13.494, 10 zł (tj. kwota 10.970, 82 zł netto + 2.523, 28 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu czynszu za najem lokalu na II piętrze budynku (543, 11 m<sup>2</sup> x 19, 69 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc maj 2011- Z. oraz kwota 668, 03 zł (tj. kwota 543, 11 zł netto +124, 92 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %) z tytułu miesięcznej zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych (543, 11 m<sup>2</sup> x 1 zł za 1 m<sup>2</sup>) za miesiąc maj 2011 r. Na fakturze określono: termin płatności na dzień 12 maja 2011 r. oraz formę płatności, tj. 7 dni od daty otrzymania na wymieniony rachunek bankowy.

Sąd Okręgowy ustalił, iż na wszystkich ww. fakturach nie wskazano imienia i nazwiska oraz podpisu osoby upoważnionej do odebrania dokumentu.

Pismem z dnia 13 maja 2011 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty należności w łącznej kwocie 181.899, 57 zł wynikających z wszystkich wyżej wymienionych faktur VAT oraz z faktur VAT, z tytułu wystawienia których nie są dochodzone należności. Wezwanie zostało odebrane przez pozwanego w dniu 18 maja 2011 r.

Pismem z dnia 23 maja 2011 r. pozwany zwrócił się do powódki z prośbą o rozłożenie na raty nieuregulowanych zaległości z tytułu czynszu i kosztów eksploatacji.

Postanowieniem z dnia 8 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze strony C. M. na okoliczność nieistnienia po stronie pozwanej obowiązku zapłaty spornej należności, nieistnienia stosunku zobowiązaniowego łączącego strony postępowania uzasadniający roszczenie powoda o zapłatę, uznając iż sformułowana teza dowodowa, na okoliczność którą miała zostać przesłuchana strona nie wymagała dopuszczenia tego dowodu z dwóch przyczyn. Po pierwsze, sąd może dopuścić dowód z przesłuchania stron, jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i zachodzi konieczność wyjaśnienia tych faktów (art. 299 k.p.c.). Zdaniem Sądu Okręgowego takie okoliczności, w ramach sformułowanej tezy dowodowej, w niniejszej sprawie nie zachodziły. Po drugie, sformułowana teza dowodowa zmierzała w ocenie Sadu I instancji do ustalenia okoliczności przeciwko osnowie dokumentu (brak istnienia zobowiązania) oraz ponad osnowę dokumentu (nieistnienie obowiązku zapłaty), co pozostawałoby w sprzeczności z art. 247 k.p.c. i prowadziłyby do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności (zob. § 13

umowy z dnia 5 listopada 2007 r.), natomiast nie wykazano, że w niniejszej sprawie zachodzą szczególne okoliczności wyłączające zastosowanie tego przepisu.

Na podstawie art. 344 § 2 k.p.c. Sąd I instancji pominął twierdzenia podniesione przez pozwanego w piśmie procesowym z dnia 19 września 2012 r. (k. 254 - 257), z uwagi na nieuprawdopodobnienie, że niezgłoszenie tych twierdzeń w sprzecznie nastąpiło bez jego winy oraz że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Sąd Okręgowy stwierdził, iż wprawdzie pismo to nosi tytuł „sprzeciw od wyroku zaocznego”, jednakże nie jest to sprzeciw od wyroku zaocznego w rozumieniu art. 344 § 1 k.p.c. Sprzeciw od wyroku zaocznego został złożony w dniu 23 lipca 2012 r. wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu (k. 214 - 216). Zgodnie zaś z art. 344 § 2 k.p.c. w piśmie zawierającym sprzeciw pozwany powinien przytoczyć zarzuty, które pod rygorem ich utraty należy zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy, oraz okoliczności faktyczne i dowody, pod rygorem ich pominięcia. Wprawdzie pozwany podniósł zarzut procesowy, iż nie otrzymał odpisu pozwu, a tym samym z uwagi na brak możliwości zapoznania się z dowodami i twierdzeniami strony powodowej, nie mógł rzetelnie ustosunkować się do twierdzeń pozwu, dlatego dalsze zarzuty, twierdzenia i wnioski dowodowe zgłosi po otrzymaniu pozwu, jednakże zarzut ten nie zasługiwał w ocenie Sadu Okręgowego na uwzględnienie, gdyż odpis pozwu wraz z załącznikami pozwany otrzymał w dniu 9 sierpnia 2011 r., co potwierdził własnoręcznym podpisem (zwrotne potwierdzenie odbioru k. 178). Doręczenie odpisu pozwu wraz z załącznikami nastąpiło zatem jeszcze przed wydaniem wyroku zaocznego, czego pozwany także nie zakwestionował w pierwszym piśmie procesowym z dnia 17 lutego 2012 r. (k. 192).

Na podstawie art. 227 k.p.c. sąd pominął w ustaleniach faktycznych dowód z dokumentu prywatnego w postaci rachunku bankowego złożonego przez powoda (k. 265 – 266), z uwagi na to, że nie był to zdaniem Sądu instancji fakt istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo jest usprawiedliwione co do zasady, zaś co do wysokości w części.

Sąd Okręgowy powołując się na zacytowaną treść art. 693 § 1 k.c. wskazał, iż powód jest dzierżawcą nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z. na podstawie umowy z dnia 4 maja 2010 r. zawartej z właścicielem tej nieruchomości, tj. z (...) sp. z o.o., a w skład tej nieruchomości wchodzi lokal użytkowy, który jest przedmiotem najmu na podstawie umowy zawartej w dniu 5 listopada 2007 r. pomiędzy pozwanym a (...) sp. z o.o. Natomiast następcą prawnym tej ostatniej spółki jest (...) sp. z o.o. Zdaniem Sądu Okręgowego w okolicznościach niniejszej sprawy powód ma prawo do pobierania pożytków z wyżej wymienionej nieruchomości. Pożytkami w rozumieniu tego przepisu jest czynsz z tytułu najmu lokalu użytkowego, o którym stanowi ww. umowa z dnia 5 listopada 2007 r. Potwierdza tę okoliczność zdaniem Sądu I instancji umowa przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu z dnia 4 maja 2010 r., obejmująca również przeniesienie praw i obowiązków z umowy najmu z dnia 5 listopada 2007 r. (§ 1 umowy z dnia 4 maja 2010 r. k. 59 i wykaz najemców oraz umów najmu k. 64).

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany ma obowiązek płacenia czynszu w oparciu o treść art. 659 § 1 k.c. oraz § 4, 5 i 6 umowy najmu z dnia 5 listopada 2007 r.

Sąd Okręgowy nie podzielił zarzut pozwanego nieistnienia stosunku zobowiązaniowego pomiędzy powodem a pozwanym, który uzasadniałby zapłatę świadczeń żądanych w powództwie. Uzasadnił to tym, iż w dniu 5 listopada 2007 r. pozwany zawarł z (...) sp. z o.o. umowę najmu w rozumieniu art. 659 § 1 k.c. Natomiast w dniu 12 marca 2008 r. (...) sp. z o.o. zawarła z (...) sp. z o.o. umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w Z.. W skład tej nieruchomości wchodzi lokal użytkowy będący przedmiotem umowy najmu z dnia 5 listopada 2007 r. W tym przypadku w ocenie Sadu okręgowego zachodzi następstwo prawne (...) sp. z o.o. w miejscu wynajmującego ((...) sp. z o.o.) w umowie najmu z dnia 5 listopada 2008 r. Następstwo to jest zgodne z art. 678 § 1 k.p.c. Według tego przepisu w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Sąd Okręgowy uznał, iż przepis ten koresponduje z § 13 umowy z dnia 5 listopada 2007 r., w której ustalono także, że gdyby na podstawie umów

lub innych działań doszło do zmiany w osobie wynajmującego, to wszelkie uregulowania wynikające z tej umowy przechodzą na następcę prawnego, w szczególności utrzymane zostają w mocy wobec następcy prawnego wszelkie oświadczenia złożone przez najemcę w ramach tej umowy. Stąd zdaniem Sądu i instancji oznacza to, że pozwanego obowiązują również oświadczenia dotyczące zobowiązania do zapłaty czynszu oraz kosztów dodatkowych w stosunku do następcy prawnego wynajmującego.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż z kolei w dniu 4 maja 2010 r. (...) sp. z o.o. zawarła z (...) sp. z o.o. umowę dzierżawy nieruchomości położonych m. in. przy ul. (...) w Z. oraz umowę przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu, która dotyczyła również przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu zawartej w dniu 5 listopada 2007 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. a pozwanym. Sąd Okręgowy wyjaśnił, iż te czynności prawne nawiązują do instytucji przelewu, o której mowa w art. 509 § 1 i § 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania; wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki. Sąd Okręgowy podkreślił nadto, że pozwany o przejściu praw i obowiązków z umowy najmu zawartej w dniu 5 listopada 2007 r. został zawiadomiony pismem z dnia 13 marca 2008 r., zaś o przejściu praw i obowiązków z umowy dzierżawy z dnia 4 maja 2010 r. oraz o umowie z dnia 4 maja 2010 r. o przeniesieniu praw i obowiązków z umowy najmu- pismem z dnia 18 maja 2010 r.

Sąd Okręgowy zaznaczył również, iż pozwany, nie podniósł zarzutów, ani nie wykazał, że skorzystał z uprawnienia przysługującego mu na podstawie art. 512 k.c. i spełnił świadczenie do rąk poprzedniego wierzyciela przed zawiadomieniem go o przelewie, ani też z art. 678 § 1 in fine k.c. i nie udowodnił, że wypowiedział umowę najmu z dnia 5 listopada 2007 r. z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Argumentację tę w ocenie Sądu Okręgowego potwierdza treść pisma pozwanego z dnia 23 maja 2011 r. skierowanego do powoda, z którego wynika, że pozwany miał świadomość, że powód jest uprawniony do pobierania od niego czynszu, gdyż pozwany wniósł w tym piśmie o rozłożenie należności na raty i nie zarzucił, że spełnił świadczenie na rzecz zbywcy wierzytelności, czy też że taką umowę wypowiedział.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest usprawiedliwione co do zasady.

Co się tyczy wysokości dochodzonego roszczenia Sąd I instancji uznał, że powództwo jest usprawiedliwione w części.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż pozwany zakwestionował w sprzeciwie od wyroku zaocznego wysokość dochodzonych przez powoda wierzytelności, jednakże nie wskazał żadnych konkretnych zarzutów. Dlatego Sąd Okręgowy wskazał, iż mógł ustalić wysokość zobowiązania pozwanego z tytułu czynszu oraz kosztów dodatkowych jedynie na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie.

W ocenie Sądu I instancji pozwany niezgodnie z umową najmu z dnia 5 listopada 2007 r. obliczył wysokość czynszu z tytułu najmu (§4 ust. 1 umowy) oraz z tytułu zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych wynikających z § 6 ust. 1 a (§ 4 ust. 2 umowy). Niezgodność ta dotyczy dwóch kwestii, tj. powierzchni lokalu, w oparciu o którą obliczana jest wysokość czynszu i zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych, oraz wysokości zwaloryzowanego czynszu.

Odnosząc się do pierwszego zagadnienia, Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na treść § 4 ust. 1 i ust. 2 umowy, z którego wynika, że strony ustaliły, że czynsz najmu oraz zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych będą płatne za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni. Jak wynika z faktur VAT powołanych w ustaleniach faktycznych, wysokość czynszu oraz zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych obliczana była w oparciu o powierzchnię lokalu wynoszącą 543, 11 m<sup>(2)</sup>. Tymczasem § 1 ust. 1 umowy stanowi, że przedmiot umowy najmu dotyczy lokalu o łącznej powierzchni około 507 m<sup>(2)</sup>. Wprawdzie w umowie ustalono, że obmiar lokalu miał zostać przeprowadzony w oparciu o przepisy określające sposób dokonywania obmiaru, wynikające z PN - (...) (§ 1 ust. 2 umowy), zaś obliczona w ten sposób powierzchnia zostanie określona w protokole zdawczo - odbiorczym i będzie stanowiła podstawę naliczania miesięcznych należności czynszowych (§ 1 ust. 3 umowy), jednakże taki protokół zdawczo - odbiorczy nie został załączony do akt sprawy. Zmiana powierzchni lokalu nie nastąpiła także w innej umowie między stronami. Dla wykazania tej okoliczności, powód zgodnie z § 14



ust. 1 umowy powinien przedstawić umowę w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Tym samym podwód nie udowodnił, że przedmiotem najmu jest lokal o powierzchni większej, aniżeli wynikający z § 1 ust. 1 umowy najmu. Dlatego Sąd Okręgowy przyjął, że podstawą do obliczeń świadczeń z tytułu czynszu oraz zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych może być wyłącznie powierzchnia określona w umowie, czyli 507 m<sup>(2)</sup>.

Sąd I instancji zaznaczył także, że § 4 ust. 1 umowy strony ustaliły, że od dnia 1 lipca 2008 r. będzie obowiązywała stawka czynszu na poziomie 18, 25 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni, przy czym w § 5 umowy określono sposób waloryzacji czynszu. Postanowiono, że czynsz według § 4 umowy będzie obowiązywał do końca 2009 r., następującego po roku, w którym ten obowiązek powstał. Natomiast 30 stycznia każdego kolejnego roku obowiązywania umowy najmu, począwszy od 2009 r. może następować waloryzacja czynszu zgodnie ze zmianą rocznego wskaźnika cen i towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS. Zwaloryzowany czynsz obowiązywać miał od następnego miesiąca kalendarzowego bez konieczności zmiany umowy i miał stanowić bazę dla kolejnych korekt czynszu. Wskazano również, że wynajmujący obowiązany jest udokumentować podstawę waloryzacji czynszu, lecz powód nie uczynił zadość temu obowiązkowi. Podstawa waloryzacji czynszu nie wynika z faktur VAT ani z pozostałych dowodów zgromadzonych w aktach sprawy, natomiast podstawa waloryzacji czynszu jest zmienna. W fakturach wystawionych w 2010 r. przyjęto, że stawka czynszu wynosi 19, 69 zł za 1 m<sup>2</sup> (k. 147, k. 149, k. 151, k. 153, k. 155, k. 157), w jednej z faktur wystawionych w 2011 r., iż stawka ta wynosi 20, 20 zł za 1 m<sup>2</sup> (k. 159), natomiast w pozostałych fakturach wystawionych w 2011 r. ponownie przyjęto za podstawę obliczenia czynszu stawkę 19, 69 zł za 1 nr (k. 161, k. 164, k. 166). W ocenie Sądu Okręgowego sposobu obliczenia zwaloryzowanej wysokości czynszu za 1 m<sup>2</sup> w oparciu o zmianę rocznego wskaźnika cen i towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez GUS nie można także ustalić o pozostałe dowody zgromadzone w aktach sprawy.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, iż powód nie udowodnił stawki czynszu wskazanej wystawionych fakturach i przyjął, że stawka czynszu za 1 m<sup>2</sup> wynosi 18, 25 zł zgodnie z § 4 ust. 1 umowy.

Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do zakwestionowania wysokości kosztów dodatkowych, o których mowa § 6 umowy. Wyjaśnił, iż w umowie ustalono ponadto, że najemca wpłaca zaliczki na koszty dodatkowe określone w § 1 ust. A) w wysokości określonej w § 4, zaś rozliczenie kosztów dodatkowych według ich faktycznej wysokości sporządzane będzie raz w roku na dzień 31 grudnia i dostarczone najemcy do dnia 31 marca. W odniesieniu do tych kosztów pozwany podniósł zarzut, że nigdy nie podpisywał we własnym imieniu, jak i nie upoważniał do tego innych osób, aby w jego imieniu dokonały poprzez złożenie własnego podpisu akceptacji treści dokumentów stanowiących podstawę do powstania roszczenia o zapłatę spornej należności (sprzeciw od wyroku zaocznego k. 215). Sąd Okręgowy nie podzielił tego stanowiska. Wywiódł, iż z § 1 umowy ust. 4 umowy najmu wynika, że najemca upoważnił wynajmującego do wystawienia faktur VAT za czynsz i dodatkowe koszty bez swojego podpisu. Ponadto, zgodnie z § 4 ust. 3 zd. 2 umowy najmu z dnia 5 listopada 2007 r. pozwany zgodził się na to, aby do czynszu oraz zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych doliczana była obowiązująca stawka podatku VAT (§ 4 ust. 3 umowy).

W związku z powyższą argumentacją Sąd uznał, że powodowi przysługują od pozwanego następujące świadczenia:

Za 2010 rok:

1. tytułem czynszu za najem lokalu za miesiące:

a) sierpień (faktura VAT nr (...) na kwotę 13.709, 08 zł- k. 147) kwota 11.906, 89 zł, na którą składają się:

kwota 11.288, 35 zł tytułem czynszu najmu obejmująca kwotę 9.252, 75 zł tytułem czynszu netto (507 m<sup>2</sup> x 18, 25 zł za 1 m<sup>2</sup> = 9.252, 75 zł) oraz kwotę 2.035, 60 tytułem podatku VAT (9.252, 75 zł x 22 % podatek VAT = 2.035, 60 zł);

kwota 618, 54 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych obejmująca kwotę 507 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych netto ( $507 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 507 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 111, 54 zł ( $507 \text{ zł} \times 22 \% \text{ podatek VAT} = 111, 54 \text{ zł}$ );

Sąd Okręgowy wskazał, iż z ustalonego stanu faktycznego wynika, że faktura VAT nr (...) wystawiona na kwotę 13.709, 08 zł została zapłacona do kwoty 2.356, 77 zł. W związku z tym pozwany zapłacił kwotę 11.352, 31 zł ( $13.709, 08 \text{ zł} - 2.356, 77 \text{ zł}$ ). Z uwagi na to, że za miesiąc sierpień pozwany zobowiązany jest do zapłaty 11.906, 89 zł, zaś zapłacił już z tego tytułu kwotę 11.352, 31 zł, pozostała jeszcze do zapłaty należność w wysokości 554, 58 zł ( $11.906, 89 \text{ zł} - 11.352, 31 \text{ zł} = 554, 58 \text{ zł}$ ). Tę kwotę sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda, zamiast kwoty żądanej, tj. 2 356, 77 zł.

b) wrzesień (faktura VAT nr (...) na kwotę 13.709, 08 zł - k. 149) kwota 11.906, 89 zł na którą składają się:

kwota 11.288, 35 zł tytułem czynszu najmu obejmująca kwotę 9.252, 75 zł tytułem czynszu netto ( $507 \text{ m}^2 \times 18, 25 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 9.252, 75 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 2.035, 60 tytułem podatku VAT ( $9.252, 75 \text{ zł} \times 22 \% \text{ podatek VAT} = 2.035, 60 \text{ zł}$ );

kwota 618, 54 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych obejmująca kwotę 507 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych netto ( $507 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 507 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 111, 54 zł ( $507 \text{ zł} \times 22 \% \text{ podatek VAT} = 111,54 \text{ zł}$ );

c) październik (faktura VAT nr (...) na kwotę 13.709, 08 zł - k. 151) kwota 11.906, 89 zł, na którą składają się:

kwota 11.288, 35 zł tytułem czynszu najmu obejmująca kwotę 9.252, 75 zł tytułem czynszu netto ( $507 \text{ m}^2 \times 18, 25 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 9.252, 75 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 2.035, 60 tytułem podatku VAT ( $9.252, 75 \text{ zł} \times 22 \% \text{ podatek VAT} = 2.035, 60 \text{ zł}$ );

kwota 618, 54 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych obejmująca kwotę 507 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych netto ( $507 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 507 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 111, 54 zł ( $507 \text{ zł} \times 22 \% \text{ podatek VAT} = 111, 54 \text{ zł}$ );

d) listopad (faktura VAT nr (...) na kwotę 13.709, 08 zł - k. 153) kwota 11.906, 89 zł na którą składają się:

kwota 11.288, 35 zł tytułem czynszu najmu obejmująca kwotę 9.252, 75 zł tytułem czynszu netto ( $507 \text{ m}^2 \times 18, 25 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 9.252, 75 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 2.035, 60 tytułem podatku VAT ( $9.252, 75 \text{ zł} \times 22 \% \text{ podatek VAT} = 2.035, 60 \text{ zł}$ );

kwota 618, 54 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych obejmująca kwotę 507 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych netto ( $507 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 507 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 111, 54 zł ( $507 \text{ zł} \times 22 \% \text{ podatek VAT} = 111, 54 \text{ zł}$ );

e) grudzień (faktura VAT nr (...) na kwotę 13.709, 08 zł - k. 155) kwota 11.906, 89 zł na którą składają się:

kwota 11.288, 35 zł tytułem czynszu najmu obejmująca kwotę 9.252, 75 zł tytułem czynszu netto ( $507 \text{ m}^2 \times 18, 25 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 9.252, 75 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 2.035, 60 tytułem podatku VAT ( $9.252, 75 \text{ zł} \times 22 \% \text{ podatek VAT} = 2.035, 60 \text{ zł}$ );

kwota 618, 54 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych obejmująca kwotę 507 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych netto ( $507 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 507 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 111, 54 zł ( $507 \text{ zł} \times 22 \% \text{ podatek VAT} = 111, 54 \text{ zł}$ );

Zatem za 2010 r. w ocenie Sądu Okręgowego pozwany jest zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda łącznie kwotę 48.182, 14 zł ( $11.906, 89 \text{ zł} \times 4 \text{ miesiące} = 47.627, 56 \text{ zł} + 554, 58 \text{ zł} = 48.182, 14 \text{ zł}$ ) tytułem czynszu za najem.

2. tytułem kosztów za energię elektryczną za miesiące:

a) lipiec (faktura VAT nr (...) - k. 148) kwota 182, 51 zł tytułem energii elektrycznej na którą składają się kwota 149, 60 zł netto + 32, 91 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %);

b) sierpień (faktura VAT nr (...) - k. 150) kwota 292, 43 zł tytułem energii elektrycznej na którą składają się kwota 239, 70 zł netto + 52, 73 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %);

c) wrzesień (faktura VAT nr (...) - k. 152) kwota 335, 52 zł (tj. kwota 275, 02 zł netto + 60, 50 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %);

d) październik (faktura VAT nr (...) - k. 154) kwota 416, 01 zł (tj. kwota 340, 99 zł netto + 75, 02 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %);

e) listopad (faktura VAT nr (...) - k. 156) kwota 483, 27 zł (tj. kwota 396, 12 zł netto + 87, 15 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %);

f) grudzień (faktura VAT nr (...) - k. 158) na łączną kwotę 712, 59 zł (tj. kwota 584, 09 zł netto + 128, 50 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %)

Zatem za 2010 r. pozwany jest zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda łącznie 2.422, 33 zł tytułem kosztów energii elektrycznej.

3. tytułem rozliczenia opłat eksploatacyjnych oraz mediów za rok 2010 r. (faktura VAT nr (...) - k. 162) na kwotę 49.411, 54 zł (tj. kwota 40.501, 26 zł netto + 8.910, 28 zł tytułem podatku VAT w wysokości 22 %).

W związku z powyższym za 2010 r. pozwany jest zobowiązany do zapłaty kwoty 100.016, 01 zł (48.182, 14 zł + 2.422, 33 zł + 49.411, 54 zł = 100.016, 01 zł).

W 2011 r.

1. tytułem czynszu za najem lokalu za miesiące:

a) styczeń (faktura VAT nr (...) na kwotę 13.821, 45 zł - k. 157) kwota 12.004, 49 zł na którą składają się:

kwota 11.380, 88 zł tytułem czynszu najmu obejmująca kwotę 9.252, 75 zł tytułem czynszu netto ( $507 \text{ m}^2 \times 18, 25 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 9.252, 75 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 2.128, 13 zł tytułem podatku VAT ( $9.252, 75 \text{ zł} \times 23 \% \text{ podatek VAT} = 2.128, 13 \text{ zł}$ );

kwota 623, 61 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych obejmująca kwotę 507 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych netto ( $507 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 507 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 116, 61 zł ( $507 \text{ zł} \times 23 \% \text{ podatek VAT} = 116, 61 \text{ zł}$ );

b) luty (faktura VAT nr (...) na kwotę 14.162, 13 zł - k. 159) kwota 12.004, 49 zł na którą składają się:

kwota 11.380, 88 zł tytułem czynszu najmu obejmująca kwotę 9.252, 75 zł tytułem czynszu netto ( $507 \text{ m}^2 \times 18, 25 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 9.252, 75 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 2.128, 13 zł tytułem podatku VAT ( $9.252, 75 \text{ zł} \times 23 \% \text{ podatek VAT} = 2.128, 13 \text{ zł}$ );

kwota 623, 61 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych obejmująca kwotę 507 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych netto ( $507 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 507 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 116, 61 zł ( $507 \text{ zł} \times 23 \% \text{ podatek VAT} = 116, 61 \text{ zł}$ );

c) marzec (faktura VAT nr (...) na kwotę 14.162, 13 zł - k. 161) kwota 12.004, 49 zł na którą składają się:

kwota 11.380, 88 zł tytułem czynszu najmu obejmująca kwotę 9.252, 75 zł tytułem czynszu netto ( $507 \text{ m}^2 \times 18, 25 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 9.252, 75 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 2.128, 13 zł tytułem podatku VAT ( $9.252, 75 \text{ zł} \times 23 \% \text{ podatek VAT} = 2.128, 13 \text{ zł}$ );

kwota 623, 61 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych obejmująca kwotę 507 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych netto ( $507 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 507 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 116, 61 zł ( $507 \text{ zł} \times 23 \% \text{ podatek VAT} = 116, 61 \text{ zł}$ );

d) kwiecień (faktura VAT nr (...)) na kwotę 14.162, 13 zł - k. 164) kwota 12.004, 49 zł na którą składają się:

kwota 11.380, 88 zł tytułem czynszu najmu obejmująca kwotę 9.252, 75 zł tytułem czynszu netto ( $507 \text{ m}^2 \times 18, 25 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 9.252, 75 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 2.128, 13 zł tytułem podatku VAT ( $9.252, 75 \text{ zł} \times 23 \% \text{ podatek VAT} = 2.128, 13 \text{ zł}$ );

kwota 623, 61 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych obejmująca kwotę 507 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych netto ( $507 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 507 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 116, 61 zł ( $507 \text{ zł} \times 23 \% \text{ podatek VAT} = 116, 61 \text{ zł}$ );

e) maj (faktura VAT nr (...)) na kwotę 14.162, 13 zł - k. 166) kwota 12.004, 49 zł na którą składają się:

kwota 11.380, 88 zł tytułem czynszu najmu obejmująca kwotę 9.252, 75 zł tytułem czynszu netto ( $507 \text{ m}^2 \times 18, 25 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 9.252, 75 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 2.128, 13 zł tytułem podatku VAT ( $9.252, 75 \text{ zł} \times 23 \% \text{ podatek VAT} = 2.128, 13 \text{ zł}$ );

kwota 623, 61 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych obejmująca kwotę 507 zł tytułem zaliczek na pokrycie kosztów dodatkowych netto ( $507 \text{ m}^2 \times 1 \text{ zł za } 1 \text{ m}^2 = 507 \text{ zł}$ ) oraz kwotę 116, 61 zł ( $507 \text{ zł} \times 23 \% \text{ podatek VAT} = 116, 61 \text{ zł}$ );

Zatem za 2011 r. pozwany jest zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda łącznie kwotę 60.022, 45 zł ( $12.004, 49 \text{ zł} \times 5 \text{ miesięcy}$ ) tytułem czynszu za najem.

2. tytułem kosztów za energię elektryczną za miesiące:

a) styczeń (faktura VAT nr (...)- k. 160) na kwotę 865, 33 zł (tj. kwota 703, 52 zł netto + 161, 81 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %);

b) luty (faktura VAT nr (...) - k. 163) kwota 682, 90 zł (tj. kwota 555, 20 zł netto + 127, 70 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %);

c) marzec (faktura VAT nr (...) - k. 165) na łączną kwotę 513, 72 zł (tj. kwota 417, 66 zł netto + 96, 06 zł tytułem podatku VAT w wysokości 23 %);

Zatem w 2011 r. pozwany jest zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda łącznie 2.061, 95 zł tytułem kosztów energii elektrycznej.

W związku z powyższym za 2011 r. pozwany jest zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda łącznie kwotę 62.084, 40 zł ( $60.022, 45 \text{ zł} + 2.061, 95 \text{ zł} = 62.084, 40 \text{ zł}$ ).

W sumie za 2010 r. i 2011 r. pozwany jest zobowiązany do zapłaty kwoty 162.100, 41 zł ( $100.016, 01 \text{ zł} + 62.084, 40 \text{ zł} = 162.100, 41 \text{ zł}$ ).

Z tych względów, powołując się na treść art. 347 k.p.c., Sąd Okręgowy po ponownym rozpoznaniu sprawy zaskarżonym wyrokiem uchylił punkt pierwszy wyroku zaocznego z dnia 10 lutego 2012 r. w części dotyczącej kwoty 19.458, 47 zł

(181.558, 88 zł – 162.100, 41 zł = 19.458, 88 zł) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty i w tej części powództwo oddalił.

Orzekając o odsetkach ustawowych zasądzonych na podstawie art. 481 k.c. Sąd Okręgowy wyjaśnił, iż w wyroku zaocznym z dnia 10 lutego 2012 r. określono, że pozwany jest zobowiązany do zapłaty kwoty 181 558, 88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot tam wskazanych do dnia zapłaty. W ocenie Sądu I instancji nie było podstaw do przyjęcia, że pozwany jest zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych w terminach określonych w tym wyroku, gdyż przeprowadzone postępowanie dowodowe dało podstawy do przyjęcia innego terminu, w którym dłużnik opóźnił się ze spełnieniem świadczenia.

Sąd Okręgowy zaznaczył, że w § 4 ust. 3 oraz w § 6 umowy z dnia 5 listopada 2007 r. strony ustaliły sposób płatności czynszu oraz kosztów dodatkowych. Wskazano także, iż czynsz najmu i zaliczki na pokrycie kosztów dodatkowych płatne będą na wskazany przez Wynajmującego rachunek bankowy w terminie 7 dni od dnia otrzymania faktury VAT, z tym że najemca upoważnił także wynajmującego do wystawienia faktur VAT za czynsz i dodatkowe koszty bez swojego podpisu (§ 4 ust. 4 umowy). Ponadto ustalono, że rozliczenie kosztów dodatkowych według ich faktycznej wysokości sporządzane będzie raz w roku na dzień 31 grudnia i dostarczone najemcy do dnia 31 marca. W przypadku wystąpienia niedopłaty najemca miał uiścić brakującą kwotę w terminie 14 dni od dnia doręczenia rozliczenia i faktury VAT. Wobec tego, zdaniem Sądu Okręgowego, dla określenia momentu, w którym pozwany opóźnił się ze spełnieniem świadczenia, istotnym jest w każdym przypadku dzień otrzymania przez niego faktury VAT, a obowiązek wykazania tej okoliczności faktycznej ciążył na powodzie zgodnie z art. 6 k.c. Sąd Okręgowy stwierdził, iż ze zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności z dokumentów prywatnych w postaci faktur VAT, nie wynikają te okoliczności faktyczne. Z żadnej z faktur nie wynika data, w której pozwany ją otrzymał. Natomiast z ustalonego stanu faktycznego wynika, że termin płatność świadczeń został określony niezgodnie z wiążącą strony umową, tj. od dnia wystawienia faktury, a nie od dnia jej otrzymania, przy czym niektóre daty płatności określone w fakturach w ogóle nie dają się zweryfikować.

Z tego względu Sąd Okręgowy przyjął, że datą, w której w sposób niewątpliwy wynika, że pozwany otrzymał wszystkie faktury jest dzień 18 maja 2011 r. tj. dzień otrzymania wezwania do zapłaty z dnia 13 maja 2011 r., co potwierdza data określona na zwrotnym potwierdzeniu odbioru tego wezwania (k. 169). W wezwaniu tym wymieniono wszystkie faktury VAT, z których należności dochodzone są pozwem. Pozwany, w odpowiedzi na to wezwanie, w piśmie z dnia 23 maja 2011 r. nie zakwestionował otrzymania tych faktur (k. 171), lecz wniósł jedynie o rozłożenie świadczeń na raty.

Mając na uwadze powyższe Sąd I instancji na podstawie art. 347 k.p.c. uchylił wyrok zaoczny z dnia 10 lutego 2012 r. w części dotyczącej odsetek ustawowych od:

- kwoty 554, 58 zł od dnia 13 sierpnia 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 182, 51 zł od dnia 4 września 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 11.906, 89 zł od dnia 12 września 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 292, 43 zł od dnia 5 października 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 11.906, 89 zł od dnia 12 października 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 335, 52 zł od dnia 4 listopada 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 11.906, 89 zł od dnia 13 listopada 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 416, 01 zł od dnia 7 grudnia 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 11.906, 89 zł od dnia 12 grudnia 2010 r. do dnia 18 maja 2011 r.;

- kwoty 483, 27 zł od dnia 4 stycznia 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 12.004, 49 zł od dnia 14 stycznia 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 712, 59 zł od dnia 4 lutego 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 12.004, 49 zł od dnia 12 lutego 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 865, 33 zł od dnia 8 marca 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 12.004, 49 zł od dnia 12 marca 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 49.411, 54 zł od dnia 24 marca 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 682, 90 zł od dnia 5 kwietnia 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 12.004, 49 zł od dnia 12 kwietnia 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 513, 72 zł od dnia 5 maja 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r.;
- kwoty 12.004, 49 zł od dnia 13 maja 2011 r. do dnia 18 maja 2011 r..

Z uwagi na konstrukcję wyroku wydanego na podstawie art. 347 k.p.c. Sąd Okręgowy wyjaśnił, że uchylono odsetki ustawowe od poszczególnych kwot od dat enumeratywnie wymienionych w wyroku zaocznym do daty 18 maja 2011 r. Kwoty, od których liczy się odsetki ustawowe są niższe, aniżeli wskazane w wyroku zaocznym. Jest to konsekwencja uchylecia w punkcie 1 wyroku z dnia 21 stycznia 2013 r. wyroku zaocznego w zakresie kwoty 19.458, 47 zł i oddalenia powództwa co do tej kwoty wraz z ustawowymi odsetkami. W związku z tym kwoty wymienione w wyroku z dnia 21 stycznia 2013 r., od których należy liczyć odsetki łącznie stanowią kwotę 162.100, 41 zł [181.558, 88 zł (należność zasądzona wyrokiem zaocznym) – 162.100, 41 zł (należność, która została ustalona do zapłaty po wniesieniu sprzeciwu) = 19.458, 88 zł (należność, w zakresie której uchylono wyrok zaoczny)]. Sąd Okręgowy wyjaśnił, iż kwoty te wskazują na poszczególne należności, do zapłacenia których pozwany jest zobowiązany z tytułu czynszu i kosztów dodatkowych, zgodnie z wyżej dokonanymi obliczeniami.

W podsumowaniu Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwany jest zobowiązany do zapłaty na rzecz powoda kwoty 162.100, 41 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 maja 2011 r. do dnia zapłaty.

Na podstawie art. 347 k.p.c. Sąd Okręgowy w punkcie trzecim zaskarżonego wyroku utrzymał w mocy wyrok zaoczny z dnia 10 lutego 2012 r. w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia w sposób szczegółowo opisany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Apelację od ww. wyroku złożył pozwany, zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie pkt. 3 wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa radcowskiego według norm przepisanych

Skarżący zarzucił w komparycji apelacji naruszenie:

1. art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż w przedmiotowej sprawie powód wypełnił ciężar udowodnienia istnienia pomiędzy stronami stosunku zobowiązaniowego;
2. art. 231 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że skoro pozwany zapłacił częściowo za wystawioną na jego rzecz fakturę VAT to za pozostałe faktury VAT również ciąży na nim obowiązek zapłaty, przyjęcie że

dotychczasowa współpraca stron obejmowała również niezapłacone faktury, przyjęcie ze strony łączących umowa której podstawą były wystawione faktury VAT;

3. art. 66 k.c. w zw. z art. 61 k.c. poprzez ich niezastosowanie i błędne przyjęcie, że strony łączyła umowa, błędne przyjęcie że pozwany zaakceptował elementy umowy wskazane przez powoda, błędne przyjęcie, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia jakiegokolwiek umowy uzasadniającej dochodzone przez powoda roszczenie o zapłatę;

4. art. 659 § 1 k.c. poprzez błędne uznanie, iż strony niniejszego postępowania sądowego łączył stosunek prawny wynikający z treści zawartej umowy najmu;

5. art. 509 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że skoro pozwany dokonał częściowej wpłaty na rzecz powoda tytułem istniejącego zadłużenia, to tym samym zaakceptował treść zawartej umowy wierzytelności;

6. błędne przyjęcie, że strony łączyła umowa uzasadniająca istnienie po stronie powodowej roszczenia o zapłatę.

W uzasadnieniu apelacji zawarty został także zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez poczynienie szeregu błędów formalnych i błędne uznanie, iż wolą obu stron postępowania było nawiązanie jakiegokolwiek stosunku prawnego, stanowiącego źródło dochodzonego roszczenia.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

**Apelacja pozwanego jest bezzasadna.**

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. zawarty w uzasadnieniu apelacji jako ogólnikowy, nie wskazujący nawet tego, które dowody i dlaczego zostały niewłaściwie ocenione przez Sąd Okręgowy nie mógł odnieść skutku. Trzeba wskazać, iż przepis ten daje wyraz obowiązywaniu zasady swobodnej oceny dowodów i może stanowić punkt zaczepienia w apelacji jedynie wtedy, gdy posługując się wyłącznie argumentami jurystycznymi skarżący wykaże, że doszło do rażącego naruszenia ustanowionych w tym przepisie zasad oceny wiarygodności i mocy dowodów, a nie wówczas gdy będzie dążył jedynie do przeforsowania ustalonego przez siebie stanu faktycznego a w konsekwencji i oceny prawnej.

Z tych względów Sąd Apelacyjny podziela w całości ustalenia i rozważania Sądu Okręgowego i uznaje je za własne. Dodatkowo wskazuje, iż w przedmiotowej sprawie powód występował o zapłatę czynszu i opłat eksploatacyjnych nie jako wynajmujący, z którym pozwany miał zawartą umowę najmu spornego lokalu użytkowego, tylko jako podmiot, który nabył wierzytelność z tych tytułów od właściciela nieruchomości w oparciu o treść art. 509 § 1 i 2 k.c. Pozwanego umowa najmu tego lokalu użytkowego łączyła najpierw ze spółką (...) sp. z o.o., a następnie, na skutek zawarcia w dniu 12 marca 2008 r. przez (...) sp. z o.o. umowy sprzedaży nieruchomości z (...) sp. z o.o. położonej przy ul. (...) w Z., a w skład której wchodzi lokal użytkowy będący przedmiotem umowy najmu z dnia 5 listopada 2007 r. zawartej z pozwanym, w prawa wynajmującego z umowy najmu z dnia 5 listopada 2008 r. zawartej z pozwanym weszła z mocy prawa tj. w oparciu o treść art. 678 § 1 k.c. (...) sp. z o.o. Bezsporne było przed Sądem Okręgowym, iż pozwany o tych faktach został powiadomiony pismem z dnia 13 marca 2008 r. Po jego otrzymaniu nie wypowiedział umowy najmu, w dalszym ciągu z lokalu korzystał, płacił wynikające z umowy należności, o czym świadczy to, że pierwsze zaległości z tego tytułu datują się dopiero na sierpień 2010 r. Z uwagi na to, iż (...) sp. z o.o. jako właściciel nieruchomości i jednocześnie jako wynajmujący lokal użytkowy, którego dotyczy umowa najmu z dnia 5 listopada 2007 r., na podstawie umowy cesji wierzytelności wszelkich praw wynikających z umowy najmu z dnia 5 listopada 2007 r. (§ 2 umowy z dnia 4 maja 2010 r.) przelała na powodową spółkę także wierzytelności dochodzone niniejszym pozwem. Przelew ten był możliwy w świetle przepisów prawa, ustawa nie zakazuje w szczególności przelewu wierzytelności przyszłych (por. wyrok SN z 2008-02-20, II CSK 445/07, OSNC 2009/5/72). Nie stała także na przeszkodzie zawarcia ww. umowy cesji treść umowy najmu z dnia 5 listopada 2007 r., która nie zawierała zakazu cesji wierzytelności z niej wynikających, a wręcz przeciwnie miała postanowienie, z którego jednoznacznie wynikało, że taka cesja jest dopuszczalna (§ 13 umowy najmu). Bezsporne było, że pozwany o przeniesieniu praw do należności czynszowych i innych związanych z umową najmu lokalu zajmowanego przez pozwanego a powodową spółkę został powiadomiony pismem z dnia 18 maja 2010 r. Także wtedy nie wypowiedział umowy, która jak wynika z jej § 3 została zawarta na 10

lat tj. do 2017 r., a jedynie wystosował pismo z dnia 23 maja 2011 r. z prośbą o rozłożenie zaległych płatności na raty i usprawiedliwieniem powstałego zadłużenia pogorszeniem się sprzedaży w branży meblarskiej.

Przepis art. 678 § 1 k.c. stanowi, iż w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy, może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Wynika z niego zatem, iż zbycie rzeczy najętej podczas trwania stosunku najmu nie powoduje ustania tego stosunku. Najemca nadal pozostaje stroną tej samej umowy najmu, ale w miejsce zbywcy w stosunek najmu wstępuje nabywca przedmiotu najmu, który od chwili zbycia staje się wynajmującym. Od tej samej chwili zbywca zostaje wyłączony ze stosunku najmu. Wstąpienie to odbywa się z mocy prawa, przekształcenie podmiotowe jest całkowite i na nabywcę przechodzą wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu, z wyjątkiem wyraźnie wyłączonych ustawą (por. wyrok SN z 29-10-2010, I CSK 625/09, LEX nr 688664, wyrok SN z 04-11-2004, V CK 208/04, LEX nr 197663, wyrok SA w Katowicach z dnia 6 marca 1992 r., I ACr 77/92, OSA 1993, z. 2, poz. 11). Omawiany przepis chroni najemcę przed niekorzystną dla niego sytuacją, w której po zbyciu przedmiotu najmu przez wynajmującego osobie trzeciej byłby on narażony na konieczność wydania przedmiotu najmu przed czasem wygaśnięcia umowy najmu. Z powodu wstąpienia nabywcy w stosunek najmu w miejsce zbywcy najemcy nie przysługują żadne nowe uprawnienia. Nie może on więc, powołując się na ten fakt, żądać np. dokonania zmian treści umowy najmu. Przepis art. 678 § 1 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu, bez zmiany pierwotnej jego treści (por. wyrok SN z dnia 5 czerwca 1986 r., IV CR 137/86, OSNC 1987, nr 9, poz. 142, wyrok SN z 2011-04-07, IV CSK 422/10, LEX nr 1129145, wyrok SN z 2006-12-06, IV CSK 232/06, LEX nr 369189). Celem i skutkiem przelewu jest przejście na nabywcę ogółu uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi, który zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego, jaki go wiązał z dłużnikiem. W takim wypadku stosunek zobowiązaniowy nie ulega zmianie a zmienia się osoba uczestnicząca w nim po stronie wierzyciela.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt przedmiotowej sprawy należy stwierdzić, iż mamy w sprawie do czynienia z wyjątkową formułą prawną, która spowodowała, że spółka (...) sp. z o. o. jako nabywca nieruchomości na podstawie art. 678 § 1 k.c. została wynajmującym sporny lokal użytkowy, choć nie zawierała umowy najmu tego lokalu z pozwanym. Jak stwierdził SN w wyroku z dnia 23 marca 2006 r., IV CSK 119/05, LEX nr 369413, z zawartego w art. 678 § 1 k.c. sformułowania „w razie zbycia rzeczy” wynika, że dla wstąpienia w stosunek najmu na podstawie tego przepisu konieczne jest, by nabywca nabył rzecz najętą w drodze czynności prawnej. W przedmiotowej sprawie tą czynnością prawną była niekwestionowana przez pozwanego w toku postępowania przed Sądem Okręgowym umowa – akt notarialny z dnia 12 marca 2008 r., który to fakt mógł zostać uznany za przyznany przez pozwanego i jako taki na mocy art. 229 i 230 k.p.c. mógł on zostać uznany za nie wymagający dowodu (kopia umowy k. 23). O fakcie zawarcia tej umowy pozwany został powiadomiony pismem z dnia 13 marca 2008 r., na którego kopii widnieje pieczęć firmy pozwanego i podpis pozwanego oraz data 28.03.2008 r., czym pozwany potwierdził odbiór zawiadomienia z dnia 13 marca 2008 r. Tej okoliczności faktycznej jak i faktu późniejszego powiadomienia pozwanego pismem z dnia 18 maja 2010 r. pozwany także nie kwestionował w toku postępowania przed Sądem Okręgowym, więc Sąd ten miał prawo uznać te okoliczności faktyczne za bezsporne i jako takie również nie wymagające dowodu, w szczególności, iż z akt sprawy nie wynika, by pozwany kwestionował trakcie obowiązywania umowy prawo powoda do wystawiania faktur, by np. odsyłał je jako wystawione przez podmiot nieuprawniony, nieznanemu mu. Ponadto sam fakt otrzymania przez pozwanego zawiadomienia o przejściu wierzytelności na inny podmiot nie ma wpływu na ważność cesji wierzytelności z mocy prawa lub na podstawie umowy, a jedynie mogłoby mieć wpływ na to komu pozwany miał obowiązek uiszczać czynsz do czasu powiadomienia go przelewem zgodnie z art. 512 k.c.

Należy w tym miejscu także podnieść, iż wbrew twierdzeniom pozwanego składanym w toku postępowania przed Sądem Okręgowym odpis pozwu został mu doręczony w dniu 9 sierpnia 2011 wraz z wezwaniem na rozprawę wyznaczoną na 22 listopada 2011 r., która została odwołana, co wynika ze zwrotnego poświadczenia odbioru (k. 178), na którym widnieje w miejscu na imię i nazwisko odbiorcy korespondencji czytelny podpis „C. M.”. Fakt otrzymania tej korespondencji potwierdza także, to, iż pozwany nadesłał zwolnienie lekarskie, które miało usprawiedliwić jego nieobecność na tym terminie rozprawy (k. 194).



Z tych też względów podnoszona w apelacji okoliczność, iż pozwany nigdy nie został powiadomiony o dokonanym przelewie jest po pierwsze spóźniona w świetle art. 381 k.p.c., a poza tym nie ma znaczenia dla rozpoznania sprawy, skoro pozwany nie wywodzi, że dokonał zapłaty dochodzonych pozwem kwot, ale na rzecz zbywcy wierzytelności ani nie wypowiedział umowy.

Pozwany nie zakwestionował w apelacji ustaleń Sądu Okręgowego co do faktu korzystania przez niego ze spornego lokalu w czasie, za jaki faktury dołączone do pozwu zostały wystawione, ani wysokości uwzględnionych w zaskarżonym wyroku opłat czynszowych i eksploatacyjnych ani terminów płatności. W tym stanie rzeczy strona powodowa w oparciu o treść art. 659 § 1 k.c. i art. 481 k.c. w zw. z art. 509 § 1 k.c. mogła domagać się od pozwanego zapłaty kwot wynikających z załączonych do pozwu faktur, mimo, iż nie łączyła ją z pozwanym umowa najmu. Z tego względu zarzut naruszenia art. 659 § 1 k.c. był nietrafny.

Niezasadny był także zarzut naruszenia art. 509 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że skoro pozwany dokonał częściowej wpłaty na rzecz powoda tytułem istniejącego zadłużenia, to tym samym zaakceptował treść zawartej umowy wierzytelności. W świetle treści art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Z tego względu cesja wierzytelności z tytułu należności czynszowych i opłat eksploatacyjnych dla swej skuteczności, jako że nie sprzeciwiała się jej ustawa, treść umowy najmu, ani właściwość zobowiązania, nie wymagała akceptacji pozwanego.

Nietrafny był zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, iż w przedmiotowej sprawie powód wypełnił ciężar udowodnienia istnienia pomiędzy stronami stosunku umownego, gdyż Sąd I instancji w ogóle takiego poglądu nie wyraził. Prawa do żądania przez powoda od pozwanego zapłaty kwot dochodzonych pozwem, a uwzględnionych ostatecznie w zaskarżonym wyroku Sąd Okręgowy nie wywodził z faktu związania stron sporu stosunkiem umownym tylko z faktu nabycia przez powoda na podstawie art. 509 k.c. od nieuczestniczącego w niniejszym sporze właściciela nieruchomości wymagalnych w stosunku do pozwanego wierzytelności wynikających z umowy najmu z dnia 5 listopada 2007 r.

Nie był także trafny zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że skoro pozwany zapłacił częściowo za wystawioną na jego rzecz fakturę VAT to za pozostałe faktury VAT również ciąży na nim obowiązek zapłaty, przyjęcie że dotychczasowa współpraca stron obejmowała również niezapłacone faktury, przyjęcie ze strony łączyła umowa której podstawą były wystawione faktury VAT. Sąd Okręgowy w ogóle nie zastosował domniemania faktycznego, o którym stanowi powyższy przepis. W ogóle nie uzasadniał w ten sposób swego rozstrzygnięcia, nie wywodził, jak wyżej wskazano, że zasądza należności czynszowe i eksploatacyjne na podstawie umowy łączącej powoda z pozwanym.

Z tych samych względów nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 66 k.c. w zw. z art. 61 k.c. poprzez ich niezastosowanie i błędne przyjęcie, że strony łączyła umowa, błędne przyjęcie że pozwany zaakceptował elementy umowy wskazane przez powoda, błędne przyjęcie, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia jakiegokolwiek umowy uzasadniającej dochodzone przez powoda roszczenie o zapłatę.

***W tym stanie rzeczy oraz wobec faktu, iż w apelacji nie kwestionowano prawidłowości wyliczenia czynszu i opłat eksploatacyjnych, ani terminów, od jakich zostały zasądzone odsetki ustawowe w zaskarżonym wyroku, Sąd Apelacyjny uznał apelację pozwanego za niezasadną i z tego względu orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.***