

## UZASADNIENIE

Powódka (...) sp. z o.o. w S. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej (...). (...) sp. o.o. w P. kwoty 37900,29 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot: 7345,76 zł od dnia 15 września 2019 roku do dnia zapłaty, 7385,72 zł od dnia 15 października 2019 roku do dnia zapłaty, 7309,40 zł od dnia 15 listopada 2019 roku do dnia zapłaty, 2013,85 zł od dnia 20 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty, 98,46 zł od dnia 21 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty, 41,71 zł od dnia 21 lutego 2020 roku do dnia zapłaty, 7658,89 zł od dnia 29 maja 2020 roku do dnia zapłaty, 6046,50 zł od dnia 29 maja 2020 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Powódka dochodzi nieuiszczonego przez pozwaną czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, jak również opłat za korzystanie z lokalu po wypowiedzeniu umowy najmu.

Nakazem zapłaty z dnia 15 października 2020 r. tut. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów procesu, podnosząc, że powódka nie udowodniła zasadności i wysokości dochodzonego roszczenia oraz podniosła zarzut braku legitymacji procesowej czynnej powódki.

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

Dnia 11 sierpnia 2017 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. jako wynajmujący zawarła z (...) (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w P. jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego- pomieszczeń znajdujących się w Galerii (...) na IV piętrze nieruchomości o pow. ok. 1147,11 m<sup>2</sup> oznaczonych na planie stanowiącym zał. nr 2 do umowy najmu. Przedmiot najmu miał zostać oddany najemcy do używania na czas określony w §20, tj. na okres 5 lat, licząc od dnia przekazania lokalu, przy czym po upływie ww. okresu następowało automatyczne przedłużenie umowy najmu na kolejny okres 5 lat, chyba że wynajmujący lub najemca na 6 miesięcy przed zakończeniem okresu najmu złoży drugiej stronie oświadczenie w formie pisemnej o braku woli przedłużenia najmu. Pozwana zobowiązała się płacić wynajmującemu czynsz oraz inne opłaty wskazane w umowie, od dnia rozpoczęcia działalności, nie później jednak niż od dnia 1 września 2017 r., bez względu czy do tego czasu najemca rozpocznie działalność.

Wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić w terminie 30 dni od dnia podpisania umowy, przy czym termin mógł ulec przedłużeniu o 60 dni, o czym wynajmujący miał powiadomić najemcę co najmniej 14 dni przed upływem pierwszego terminu. Pozwana zobowiązała się do rozpoczęcia działalności w przedmiocie najmu w terminie do 60 dni od daty przekazania przedmiotu najmu, pod warunkiem uzyskania wszystkich zgód wynajmującego (§3 umowy).

C. oraz bezpośrednie koszty eksploatacyjne płatne były od dnia rozpoczęcia działalności w lokalu, nie później jednak niż od dnia 1 września 2017 r. przez okres najmu, niezależnie o fakcie, czy najemca rzeczywiście korzystał z przedmiotu najmu.

Z tytułu używania przedmiotu najmu najemca miał płacić wynajmującemu czynsz najmu, stanowiący kwotę czynszu od obrotu albo kwotę czynszu minimalnego, zależnie od tego, która z tych kwot w odpowiednim okresie rozliczeniowym będzie wyższa. Czynsz minimalny wynosił miesięcznie 5000 zł powiększone o podatek VAT (§ 5 ust. 4 umowy). Wysokość czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych podlegała corocznej waloryzacji za jeden metr kwadratowy powierzchni najmu, począwszy od 1 stycznia roku następującego po roku, w którym miało miejsce rozpoczęcie działalności najemcy w lokalu. Waloryzacji dokonywano na podstawie rocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanego przez prezesa GUS. Czynsz, opłaty eksploatacyjne i inne należności podlegające waloryzacji były płatne w nowej wysokości z chwilą wystawienia przez wynajmującego faktury VAT z wyrównaniem za okres od pierwszego stycznia roku, w którym wynajmującemu przysługiwała waloryzacja zgodnie z umową.

Czynsz od obrotu stanowił 15% wpływów najemcy bez podatku VAT w miesięcznym okresie rozliczeniowym. Czynsz od obrotu naliczany był na podstawie raportu przygotowanego przez najemcę z wykorzystaniem formularza stanowiącego

załącznik nr 7 do umowy oraz raportu miesięcznego sprzedaży opracowanego na podstawie raportów z kas fiskalnych lub innych dokumentów potwierdzających wpływy ze sprzedaży.

Płatność czynszu oraz opłat eksploatacyjnych następować miała na podstawie wystawianych przez najemcę faktur VAT, płatnych w terminie 14 dni od daty doręczenia ich na adres najemcy. Wynajmującemu przysługiwało prawo do zweryfikowania wpływów za wybrany dowolnie okres (§5).

Z tytułu najmu lokalu najemca miał płacić wynajmującemu opłaty eksploatacyjne składające się z bezpośrednich kosztów eksploatacyjnych oraz pośrednich kosztów eksploatacyjnych. (§6).

Bezpośrednimi kosztami eksploatacyjnymi były opłaty za media- energię elektryczną, ciepłą, gaz, wodę, odprowadzenie ścieków oraz linię telefoniczną. Opłaty za media z wyjątkiem opłat za energię elektryczną rozliczane były przez wynajmującego na według bieżących cen jakie najemca zobowiązany byłby zapłacić, gdyby uiszczał je bezpośrednio podmiot świadczącym usługi. Natomiast koszt energii elektrycznej ustalany był na podstawie wskazań podlicznika zainstalowanego na koszt najemcy na podstawie umów o dostawę energii elektrycznej.

Podstawą do rozliczenia kosztów bezpośrednich między wynajmującym a najemcą były faktury VAT z terminem płatności 14 dni od jej otrzymania przez najemcę, wystawianych miesięcznie po odczycie liczników. Faktury obejmować miały zestawienia bezpośrednich kosztów eksploatacyjnych sporządzonych w ujęciu rodzajowym i podmiotowym, ustalonym przez wynajmującego w sposób umożliwiający jednoznaczne zidentyfikowanie poszczególnych rodzajów kosztów (§7).

Pośrednimi kosztami eksploatacji były koszty bieżącego obciążenia nieruchomości o jej użytkowania oraz części wspólnych, przy czym ich rozliczenie zawarte miało być w czynszu (§8).

Czynsz od obrotu płatny był miesięcznie, z dołu w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury najemcy. Dotyczyło to również opłat eksploatacyjnych bezpośrednich i wszelkich innych płatności poza czynszem minimalnym, do których był zobowiązany najemca na podstawie umowy. Czynsz minimalny płatny był miesięcznie z góry w terminie 14 dni od dnia dostarczenia faktury najemcy. Płatności dokonywane miały być na konto wynajmującego wskazane w fakturze VAT (§ 9).

Strony przewidziały w § 16 umowy kary umowne. Za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu wynajmujący mógł żądać od najemcy kary umownej wynoszącej 2/30 kwoty miesięcznego czynszu, jaki byłby należny za używanie przedmiotu najmu według umowy. Kara naliczana jest za każdy dzień opóźnienia (ust. 1). Należała się za każdy następny dzień, licząc od 6 dnia okresu zaprzestania działalności w przedmiocie najmu przez najemcę bez uprzedniej zgody wynajmującego (ust. 2). Przez czynsz dla potrzeb wyliczenia kar umownych rozumie się kwotę wyliczoną jako średnią arytmetyczną czynszu z ostatnich 12 miesięcy najmu wraz z podatkiem VAT (ust. 5).

Wynajmującemu przysługiwało prawo do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią (§21 ust. 2).

Pozwana odebrała lokal w dniu 11 czerwca 2018 r., zaś w dniu 14 czerwca 2018 r. rozpoczęła prowadzenie w lokalu umówionej działalności gastronomicznej.

Dnia 3 października 2017 r. (...) H1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarła z pozwaną aneks do umowy z dnia 28 sierpnia 2017 r., na mocy którego strony zmieniły termin od którego najemca zobowiązany był uiszczać wynajmującemu czynsz oraz bezpośrednie koszty eksploatacyjne z tytułu umowy najmu, tj. zmieniając treść §5 ust. 1 w ten sposób, iż czynsz najmu płatny był od dnia rozpoczęcia działalności w lokalu przez okres najmu niezależnie od faktu, czy najemca rzeczywiście korzysta z przedmiotu najmu.

Dnia 14 listopada 2017 r. (...) H1 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarła z pozwaną aneks do umowy z dnia 28 sierpnia 2017 r., na mocy którego ustalono nowy termin wydanie przedmiotu najmu, tj. najpóźniej w terminie do dnia 12 marca 2018 r. z jednoczesnym poinformowaniem najemcy co najmniej na 7 dni przed tym terminem.

(...) sp. z o. o. w S. zmieniła nazwę na (...) H1 sp. z o.o. w S., która w dniu 24 listopada 2017 r. podjęła uchwałę o podziale spółki na mocy art. 529 § 1 pkt. 4 k.s.h. poprzez przeniesienie części majątku spółki dzielonej, tj. (...) H1 sp. z o.o. w S. na istniejącą spółkę przejmującą, tj. powódkę (...) sp. z o. o. w S., która stała się stroną wynajmującą umowy najmu z 11.08.2017 r.

(...) sp. z o. o. w S. jest ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości, w której znajduje się przedmiot najmu.

**Dowód:**

- odpis z KRS powódki – k. 12-14;
- odpis z KRS (...) H1 sp. z o.o. ( (...) sp. z o.o.) – k.15-17;
- odpis z KRS pozwanej k.108-113,
- umowa najmu wraz z aneksami – k. 31-38,
- protokół odbioru – k. 37;
- odpis księgi wieczystej – k. 24-25,
- uchwała – k. 18- 20,
- plan podziału k.21-22v.

Pozwana korzystała z najętego lokalu. W związku z brakiem uregulowania przez pozwaną należności objętych umową pismem z dnia 2 grudnia 2019 r. powódka złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu wraz z wezwaniem do zwrotu najmu. Wypowiedzenie nastąpiło bez zachowania terminów wypowiedzenia. Oświadczenie doręczono pozwanej z dnia 5 grudnia 2019 r. W odpowiedzi na wezwanie zarząd (...) s.a. w P. działając również w imieniu pozwanej zwrócił się o umożliwienie wydania lokalu przez pozwaną powódce w dniu 15 stycznia 2020 r., co też nastąpiło.

Powódka obciążyła pozwaną fakturami Vat o numerach:

- (...) z 1 września 2019 roku, z tytułu czynszu podstawowego za okres od 1.09.2019 r. do 30.09.2019 r. oraz kosztów bezpośrednich lokalu pozwanej w zakresie energii elektrycznej, wody i ścieków, opiewającą na kwotę 7345,76 zł, płatną do dnia 14.09.2019 r.,
- (...) z 1.10.2019 r., z tytułu czynszu podstawowego za okres od 1.10.2019 r. do 31.10.2019 r. oraz kosztów bezpośrednich lokalu pozwanej w zakresie energii elektrycznej, wody i ścieków, opiewającą na kwotę 7385,72 zł, płatną do dnia 14.10.2019 r.
- (...) z 1.11.2019 r., z tytułu czynszu podstawowego za okres od 1.11.2019 r. do 30.11.2019 r. oraz kosztów bezpośrednich lokalu pozwanej w zakresie energii elektrycznej, wody i ścieków, opiewającą na kwotę 7309,40 zł, płatną do dnia 14.11.2019 r.,
- (...) z 1.12.2019 r., z tytułu czynszu podstawowego za okres od 1.12.2019 r. do 31.12.2019 r. oraz kosztów bezpośrednich lokalu pozwanej w zakresie energii elektrycznej, wody i ścieków, opiewającą na kwotę 7254,15 zł, płatną do dnia 19.12.2019 r., po korekcie nr (...) z dnia 14.05.2020 r. na kwotę - 5.240,30 zł obejmowała należności powódki

od pozwanej w zakresie czynszu podstawowego za okres od 01.12.2019 r. do 05.12.2019 r. oraz koszty bezpośrednie lokalu pozwanej w zakresie energii elektrycznej, wody i ścieków zużytych w okresie od 23.10.2019 r. do 20.11.2019 r. Korekta została wystawiono w związku z rozwiązaniem umowy z dniem 05.12.2019 r. i koniecznością skorygowania czynszu należnego od pozwanej w tym zakresie, do kwoty za okres do dnia wypowiedzenia,

- (...) z dnia 1.01.2020 r. na kwotę 7.337,39 zł, po wystawieniu korekt: (...) korekta do (...) 02.2020 r. 20.02.2020 r. na kwotę -4.215,69zł i (...) korekta do (...) 14.05.2020 r. 20.05.2020 r. na kwotę - 3.023,24 zł obejmowała należności powódki od pozwanej w kosztów bezpośrednich lokalu pozwanej w zakresie energii elektrycznej, wody i ścieków zużytych w okresie od 21.11.2019 r. do 17.12.2019 r. Korekta została wystawiono w związku z rozwiązaniem umowy z dniem 5 grudnia 2019 r. i koniecznością skorygowania czynszu należnego od pozwanej w tym zakresie.

Pomimo wezwania, pozwana nie uiściła kwoty żądanej pozwem.

### **Dowód:**

- faktury k.39-44, 67-69,
- faktury od dostawców k.54-55,
- wezwanie do zapłaty z dnia 16.10.2019 r. k.56 wraz z potwierdzeniem odbioru k.57,
- wypowiedzenie k.26-27 wraz z potwierdzeniem odbioru k.28-28v,
- pismo (...) s.a. z dnia 10.12.2019 r. k.29,
- pismo powódki z dnia 18.12.2019 r. k.114-116,
- protokół zdawczo odbiorczy k.30-30v,
- protokół zeznań świadka D. K. k.123-123v,
- protokół zeznań świadka A. H. k.123v-124,
- zeznania świadka A. B. k.179,

Następnie powódka wystawiła na pozwaną faktury:

- (...) z dnia 14.02.2020 r., z tytułu kosztów bezpośrednich lokalu pozwanej w zakresie energii elektrycznej, wody i ścieków za okres od 18.12.2019 r. do 15.01.2020 r., opiewającą na kwotę 41,71 zł, płatną do dnia 14.11.2019 r.,
- (...) z dnia 14.05.2020 r. z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od 6.12.2019 r. do 31.12.2019 r. oraz kary umownej z par. 16. Ust. 1 za okres od 20.12.2019 r. do 31.12.2019 r. na kwotę 7658,89 zł z terminem płatności 28.05.2020 r. ,
- (...) z dnia 14.05.2020 r. z tytułu kary umownej z par. 16. Ust. 1 za okres od 1.01.2020 r. do 15.01.2020 r.

Powódka finalnie rozliczała pozwaną stawkami wynikającymi bezpośrednio z faktur dostawców:

- w zakresie energii elektrycznej koszt 1 kW mocy zamówionej wychodził na poziomie od 19,20 zł brutto do 20,14 zł netto (tzw. stawka opłaty przejściowej i stawka opłaty sieciowej) - dla pozwanej ta moc wynosiła 40kW, a dla energii faktycznie zużytej 0,43 zł netto (tzw. stawka energii czynnej, stawka składnika zmiennego stawki sieciowej oraz stawka jakościowa);
- w zakresie wody i ścieków stawka dla 1 m<sup>3</sup> wynosiła odpowiednio 2,82 zł netto oraz 4,51 zł netto.

Z uwagi na to, że pozwana nie prowadziła już działalności w wynajmowanym lokalu zużycie mediów było minimalne. Nie było ustanowionej specjalnej procedury spisywania liczników w lokalu.

***Dowód:***

- faktury korekty k.45-46, 70-72,
- faktura k.74 wraz z potwierdzeniem odbioru k.75-76,
- protokół spisania liczników k.50-53,
- umowa najmu wraz z aneksami – k. 31-38,
- wezwanie do zapłaty z dnia 7.02.2020 r. k.58 wraz z pełnomocnictwem k.59 i odpisem KRS k.59v-61 i potwierdzeniem odbioru k.62,
- wezwanie do zapłaty z dnia 2.07.2020 r. k.63 wraz z pełnomocnictwem k.64 i odpisem KRS k.65-66v,
- pismo pozwanej z dnia 10.07.2020 r. k.117-119,
- protokół zeznań świadka D. K. k.123-123v,
- protokół zeznań świadka A. H. k.123v-124,
- zeznania świadka A. B. k.179.

W dniu 21 grudnia 2020 r. doszło do otwarcia uproszczonego postępowania restrukturyzacyjnego pozwanej w związku z wystąpieniem C. – 19. Nadzorcą układu jest kwalifikowany doradca restrukturyzacyjny. Dniem układowym jest 10 grudnia 2020 r.

***Bezsporne, a nadto:***

- wydruk ogłoszenia w (...) k.156,189-192
- pismo pozwanej z dnia 23.12.2020 r. k.157-158,
- pismo pozwanej z dnia 11.03.2021 r. k.159,
- pismo nadzorcę sądowego J. S. z dnia 12.03.2021 r. k.160-167.

Okoliczności sprawy wynikają ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym przedłożonych dokumentów oraz zeznań świadka A. B. (protokołów zeznań świadków D. K. i A. H.). W ocenie Sądu zeznania te korespondują z materiałem dokumentarnym, sąd nie znalazł podstaw do zdyskredytowania ich wiarygodności. Treść dokumentów oraz ich autentyczność nie zostały zakwestionowane przez strony procesu, które częściowo wyprowadzały odmienne wnioski. Wartości wynikające ze spornych faktur pod względem wysokości nie budzą wątpliwości sądu, w szczególności kwestionowane przez pozwaną minimalne zużycie mediów, skoro w spornym okresie pozwana faktycznie nie prowadziła już w najmowanym lokalu restauracji. Powódka sama była obciążana i refakturowała poniesione z tego tytułu koszty wg stawek dostawcy mediów na pozwaną.

***Sąd zważył, co następuje:***

Powództwo okazało się w całości uzasadnione.

Podstawą prawną dochodzonego roszczenia była umowa najmu łącząca strony postępowania, a w zakresie należności czynszowych art. 659 k.c. i nast.

Zarzut braku legitymacji procesowej powoda był chybiony. Jak wynika z przedłożonego materiału dowodowego przez powódkę, (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. była jej poprzednikiem. Powódka nadto ujawniona jest w księdze wieczystej jako właściciel nieruchomości, w której znajdował się przedmiot najmu. Nabywca nieruchomości wstępuje z mocy prawa w stosunek najmu w miejsce zbywcy. Co więcej, legitymacja czynna była już przedmiotem badania w innej, prawomocnie zakończonej sprawie przed tut. Sądem o sygnaturze XI GC 122/20 pomiędzy tymi samymi stronami procesu o zapłatę czynszu w przedmiotowym lokalu za poprzednie okresy. Zarzut pozwanej został również poddany kontroli sądu odwoławczego na skutek apelacji pozwanej. Z uwagi na to, że w tamtej sprawie pozwana reprezentował ten sam pełnomocnik procesowy, sąd odsyła do obszernej i trafnej argumentacji w zakresie legitymacji powódki zawartej w pismach procesowych jej pełnomocnika. Przyjmuje ją za własną bez potrzeby powielania jej w tym miejscu.

Powódka w ocenie sądu wykazała zasadność i wysokość wszystkich dochodzonych należności czynszowych i z tytułu opłat eksploatacyjnych, przedkładając także faktury źródłowe za zużycie mediów. Wysokość tzw. czynszu podstawowego (minimalnego) wynika wprost z treści umowy najmu i została prawidłowo oznaczona w fakturach VAT. Nie potwierdziły się zarzuty pozwanej w zakresie obciążenia pozwanej stawkami za wody i ścieki w odwrotnej wysokości, co miałyby prowadzić do zawyżenia wartości w fakturach VAT wystawianych przez pozwaną. Ilość zużytej wody w fakturach za sporne okresy jest równoważna ilości ścieków, kwestia zastosowanych stawek nawet w odwrotnej wysokości nie wpłynęłaby na prawidłowość wyliczeń arytmetycznych. Notabene są to kwoty każdorazowo na poziomie kilku złotych miesięcznie, wskazujące na minimalne zużycie mediów lokalu, w związku z zaprzestaniem prowadzenia restauracji przez pozwaną.

Powódka oprócz zaległego czynszu dochodziła od pozwanej zapłaty za korzystanie z lokalu przez pozwaną po wygaśnięciu łączącej strony umowy najmu, do daty wydania go powódce w dniu 15 stycznia 2020 r. Nie może budzić wątpliwości, że wobec rozwiązania umowy najmu pozwana zobowiązana była do zwrotu przedmiotu najmu, który to obowiązek wynika z art. 675§ 1 k.c. Nie było przedmiotem sporu, że pozwana po wypowiedzeniu najmu zajmowała lokal do 15 stycznia 2020 r.

W ocenie Sądu roszczenie powódki za bezumowne korzystanie z nieruchomości objęte fakturami z 14 maja 2020 r. podlegało rozpoznaniu przez pryzmat odpowiedzialności kontraktowej. Powódka w okresie od 6 do 19 grudnia 2019 r., tj. za pierwsze 14 dni po wypowiedzeniu najmu, dochodziła wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, w wysokości ostatniego czynszu proporcjonalnie do ilości dni. Roszczenie w tym zakresie znajduje swoją podstawę w §19 ust. 1 umowy. Zaś za pozostały okres do daty faktycznego zwrotu przedmiotu najmu dochodziła kary umownej naliczanej za każdy dzień na podstawie §16 ust. 1 umowy najmu. Jak przyjmuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego, w takiej sytuacji roszczenia właściciela rzeczy (jako wynajmującego) mogą zostać oparte również na reżimie odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.), ponieważ odpowiedzialność na podstawie art. 224 i in .c. nie wyłącza odpowiedzialności za szkodę na zasadach ogólnych (zob. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, LEX, której nadano moc zasady prawnej). W tym zbiegu podstaw odpowiedzialności „wybór podstawy należy do poszukującego ochrony powoda, przy czym niedopuszczalne jest stosowanie mieszanych reżimów prawnych i tworzenia roszczenia opartego na różnych podstawach prawnych” (wyrok Sądu Najwyższego z 23 września 2016 ., II CK 747/16, LEX).

Zakwalifikowanie roszczenia powódki do reżimu kontraktowego oznaczało, że powódka może domagać się naprawienia szkody jakiej doznała na skutek nienależytego wykonania przez pozwanego umowy, przez żądanie zapłaty kary umownej zastrzeżonej w umowie dla tego przypadku. Zgodni z uchwałą składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r. II CZP 61/03 (OSNC 2004/5/69), mającej moc zasady prawnej, zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody. Tak więc, powód bez wykazywania, że na skutek niezwrócenia lokalu w umówionym terminie doznał szkody, był uprawniony do domagania się zapłaty należności kary umownej (art. 483 k.c.) przewidzianej w §16 ust. 1 umowy stron. Trzeba zauważyć, że wypowiedzenie

jedynie kończy w czasie najem, ale w niczym nie narusza obowiązków stron jakie wynikały dla nich z umowy, w tym zastrzeżonej kary umownej.

Mając powyższe na uwadze, zgodnie z art 6 k.c. ciężar wykazania ustalenia kary umownej i ziszczenia się podstaw do jej naliczenia spoczywał na powódce. Bezsprawnym było, iż powódka wypowiedziała pozwaną ze skutkiem natychmiastowym umowę najmu, pozwana zwróciła przedmiot najmu 15 stycznia 2020 r. Niesporną pozostawała zatem okoliczność, iż umowa uległa rozwiązaniu, zaś pozwany nadal korzystał z należącego do powódki lokalu, wobec czego powódka obciążała pozwanego karą umowną zgodnie z § 16 ust. 1 umowy, za każdy dzień opóźnienia w zwrocie najmu w wysokości 2/30 czynszu. Karę naliczyła po upływie 14 dni od wygaśnięcia umowy. Poprawność wyliczeń i kwot ujętych w fakturach z 14 maja 2020 r. (k. 73-74 akt) nie budzi wątpliwości sądu.

Z tych względów, powództwo podlegało uwzględnieniu całości. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c., przyjmując za właściwe daty wymagalności wynikające z faktur VAT, co nie zostało skutecznie podważone przez pozwaną. Dlatego orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.c., mając na uwadze, że powódka wygrała sprawę w całości na jej rzecz zasądzono całość poniesionych kosztów, tj. opłata sądowa od pozwu 1896 zł, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa; 3600 zł - koszty zastępstwa procesowego zgodnie z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)(...)
4. (...)
- (...)