

Sygn. akt V **GC 1074/21 upr**

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2022 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu V Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	Asesor sądowy Barbara Trokowska-Stempnik
Protokolant:	Starszy sekretarz sądowy Joanna Kaczanowska

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2022 r. w Toruniu

na rozprawie

sprawy z powództwa W. P.

przeciwko K. L.

o zapłatę

I zasądza od pozwanego K. L. na rzecz powoda W. P. kwotę 14.459,17 zł (czternaście tysięcy czterysta pięćdziesiąt dziewięć złotych siedemnaście groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych:

- od kwoty 3.766,30 zł (trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt sześć złotych trzydzieści groszy) od dnia 9 marca 2021 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 284,29 zł (dwieście osiemdziesiąt cztery złote dwadzieścia dziewięć groszy) od dnia 7 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 5.204,29 zł (pięć tysięcy dwieście cztery złote dwadzieścia dziewięć groszy) od dnia 7 maja 2021 roku do dnia zapłaty;

- od kwoty 5.204,29 zł (pięć tysięcy dwieście cztery złote dwadzieścia dziewięć groszy) od dnia 5 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4367 zł (cztery tysiące trzysta sześćdziesiąt siedem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu.

Asesor sądowy

Barbara Trokowska-Stempnik

Sygn. Akt V GC 1074/21 upr.

Uzasadnienie wyroku Sądu Rejonowego w Toruniu z dnia 28 lutego 2022 roku

w sprawie o sygn. akt V GC 1074/21

Pozwem z dnia 13 sierpnia 2021 roku powód – W. P. domagał się zasądzenia od pozwanego K. L. kwoty 14.459,17 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot i dat wskazanych w pozwie oraz zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wytoczonego powództwa wskazano, że w dniu 1 kwietnia 2019 roku powód wydzierżawił pozwanemu halę magazynową. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 1 grudnia 2023 roku, przy czym dopuszczono możliwość jej wcześniejszego rozwiązania przy określeniu precyzyjnie przesłanek. Pozwany od początku umowy spóźniał się z płatnościami, jednak od lutego 2021 roku ma nieuregulowane płatności w łącznej kwocie wskazanej jako wartość przedmiotu sporu.

Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym w Toruniu w V Wydziale Gospodarczym wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił powództwo w całości.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany wniósł sprzeciw, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W treści sprzeciwu wskazano, że pozwany odmiennie poczytuje stan faktyczny przedstawiony przez powoda. Stan techniczny hali w dniu jej przekazania nie spełniał warunków prowadzenia w niej działalności gospodarczej. Strony w toku rozmów podjęły wspólne ustalenia, że pozwany dokona modernizacji hali, a koszty związane z tym zostaną rozliczone na koniec zakończenia współpracy. Zdaniem pozwanego w toku rozmów strony zgodziły się na to, że powód pomniejszy dochodzącą należność o kwotę 8.527,40 zł, obejmującą zestawienie kosztów, jakie to pozwany poniósł w związku z doprowadzeniem hali do stanu umożliwiającego prowadzenie działalności gospodarczej. Niemniej jednak, z przyczyn leżących po stronie powoda, do podpisania porozumienia między stronami nie doszło.

W dniu 20 grudnia 2021 roku powód złożył pismo przygotowawcze, w którym podtrzymał swoje dotychczasowe twierdzenia i wskazał, że zgodnie z umową dzierżawy za wszystkie prace modernizacyjne wykonywane na hali miał płacić pozwany.

Na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 1 kwietnia 2019 roku doszło do podpisania umowy dzierżawy pomiędzy W. P. a K. L. (zwana dalej „umową”).

Zgodnie z treścią § 1 ust. 1 umowy przedmiotem dzierżawy jest hala magazynowa o łącznej powierzchni ok. 438m², położonej w B.. W ust. 3 wskazano, że wyżej wymieniona hala będzie wykorzystywana do działalności gospodarczej związanej wyłącznie z drukiem tekstylnym. W ust. 4 pkt 4 przewidziano zapis, że dzierżawca złożył wynajmującemu oświadczenie i zapewnił, że zapoznał się z przedmiotem najmu i stwierdził, że hala magazynowa nadaje się do wskazanego w ust. 3 użytku.

Dowód: umowa dzierżawy, k. 12.

Zgodnie z treścią § 2 ust. 1 umowy strony ustaliły, że wysokość czynszu miesięcznego wynajmowanej powierzchni hali wynosić będzie 4000 zł netto plus obowiązującą stawkę podatku VAT. W ust. 3 wskazano, że umowa wygasa natychmiastowo w sytuacji, gdy dzierżawca zalega z płatnościami powyżej 14 dni. Po tym czasie dzierżawca bez wezwania zobowiązuje się w ciągu 7 dni do opuszczenia placu.

Dowód: umowa dzierżawy, k. 12.

Zgodnie z treścią § 3 ust. 1 strony ustaliły, że określona stawka czynszu z tytułu najmu lokalu będzie waloryzowana narastająco od 1 stycznia każdego roku o wskaźnik średnioroczny wzrostu cen i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim ogłaszany przez Prezesa GUS. Ponadto wynajmujący ma prawo do podwyższenia czynszu co 6 miesięcy

od daty zawarcia umowy. W ust. 2 wskazano, że zmiany czynszu dokonywane w oparciu o ust. 1 nie wymagają zmiany umowy (formy pisemnej).

Dowód: umowa dzierżawy, k. 12v.

W treści § 4 pkt 4 umowy najemca zobowiązał się do dokonywania drobnych napraw na najmowanej części hali we własnym zakresie i na własny koszt. W ust. 2 wskazano, że w przypadku zmian technicznych na terenie przedmiotu dzierżawy (budowlanych, instalacji wodno-kanalizacyjnych i innych) najemca oświadczył, że będą wykonywane na jego koszt i jego staraniem, po uprzednim uzgodnieniu tych zmian i uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego. W ust. 3 wskazano, że koszt dokonywanych zmian i remontów nie będzie refundowany przez wynajmującego.

Dowód: umowa dzierżawy, k. 12v.

W treści § 7 ust. 1 wskazano, że umowa zostaje zawarta na czas określony z mocą obowiązywania od 1 kwietnia 2019 roku do 1 grudnia 2023 roku. W ust. 2 pkt a przewidziano że wynajmujący może rozwiązać umowę z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku powtarzających się opóźnień najemcy w zapłacie czynszu lub innych zobowiązań.

Dowód: umowa dzierżawy, k. 12v.

W treści § 9 umowy wskazano, że zmiana postanowień zawartej umowy może nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

Dowód: umowa dzierżawy, k. 13.

W okresie od lutego 2021 roku do czerwca 2021 roku czynsz dzierżawy hali wynosił 5.204,29 zł.

Z należności przypadającej na luty pozwany zapłacił kwotę 1.437,99 zł, zatem do zapłaty pozostała kwota 3.766,30. Termin płatności upłynął w dniu 8 marca 2021 roku.

Z należności przypadającej za marzec pozwany wpłacił kwotę niższą od wymaganej (tj. 4920 zł), zatem do zapłaty pozostaje kwota 284,29 zł. Termin płatności upłynął w dniu 5 kwietnia 2021 roku.

Pozwany nie uregulował w całości należności za kwiecień i maj. Termin płatności upływał odpowiednio 6 maja 2021 roku oraz 4 czerwca 2021 roku.

Dowód: faktury VAT, k. 14-17;

Od kwietnia 2021 roku pozwany kierował do powoda wiadomości e-mail, w których domagał się zwrotu kosztów związanych z przystosowaniem hali do prowadzenia działalności gospodarczej. Wiadomości e-mail były pisane osobiście przez pozwanego albo przez jego pracownicę – M. K..

W wiadomości e-mail z dnia 11 maja 2021 roku (k.51) powód zwrócił się do M. K. z prośbą o wyjaśnienie, o jaki wkład chodzi. Ostatecznie strony nie doszły do porozumienia w kwestii podnoszonej przez pozwanego. Nie doszło także do podpisania aneksu do umowy.

Dowód: wydruki wiadomości e-mail, k. 46-59.

W dniu 14 czerwca 2021 roku pozwany wystawił fakturę numer (...) na kwotę 8.527,40 zł, w której jako nabywcę wskazał W. P..

Dowód: faktura VAT, k. 60.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, których wiarygodność nie była kwestionowana przez strony. Sąd również nie znalazł podstaw do podważania ich autentyczności. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd nie skorzystał z części dokumentów dołączonych przez pozwanego do sprzeciwu w postaci: zdjęć obrazujących stan hali przed zawarciem umowy, projektu budowlanego, dotyczącego przyłączenia kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej, albowiem w ocenie Sądu dokumenty te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Powód nie zaprzeczył, że pozwany wykonał szereg prac na wydzierżawionej hali, jednak zgodnie z treścią umowy koszt tych prac obciążał pozwanego. Będzie o tym jeszcze mowa w dalszej części uzasadnienia.

Na rozprawie w dniu 28 lutego 2022 roku Sąd pominął dowód z przesłuchania świadka M. K. na podstawie art. 235² § 1 pkt 2 i 5 k.p.c., jako dowód mający wykazać fakt nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy oraz zmierzający jedynie do przedłużenia postępowania. Wprawdzie pierwotnie Sąd wezwał M. K. na rozprawę jako świadka, jednak wobec jej niestawiennictwa i twierdzeń podnoszonych przez pozwanego, Sąd doszedł do przekonania, że jej zeznania nie będą miały znaczenia dla sprawy. M. K. miała składać zeznania na okoliczność zgodnych ustaleń stron co do sposobu i terminu rozliczenia wzajemnych należności stron wynikających z obowiązującej umowy i dzierżawy oraz nakładów poczynionych na rzecz dzierżawionej hali przez pozwanego. Podkreślić jednak należy, że zarówno w treści pism przygotowawczych powoda jak i na rozprawie w dniu 28 lutego 2022 roku strona powodowa powtarzała, że nie doszło do żadnych ustaleń wskazywanych przez pozwanego kwestii, a więc tym bardziej nie były to zgodne ustalenia. Dodać także należy, że z treści wiadomości e-mail załączonych przez pozwanego do sprzeciwu od nakazu zapłaty wynika, że powód nie wiedział, o jaki wkład chodzi (k.51). Nie sposób zatem uznać, że strony zgodnie ustaliły kwestię wzajemnych rozliczeń. Ponadto zgodnie z umową dzierżawy wszelkie ustalenia w tej kwestii powinny być czynione na piśmie pod rygorem nieważności.

Przechodząc do rozważań prawnych wskazać należy na treść art. 693 § 1 k.c. przez umowę dzierżawy wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz. Przepisy dotyczące umowy dzierżawy należą do przepisów dyspozytywnych, a zatem strony mogą w umowie odmiennie określić wzajemne obowiązki.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy należy wskazać, że strony bez wątplenia łączyła umowa dzierżawy. Umowa uległa jednak rozwiązaniu na skutek powtarzających się opóźnień pozwanego w zapłacie czynszu. Niemniej w okresie od lutego 2021 roku do maja 2021 roku strona pozwana była obowiązana do zapłaty czynszu, który wynosił 5.204,29 zł miesięcznie. Pozwany nie uregulował tych należności. W toku procesu podniósł jednak, że przysługuje mu roszczenie względem powoda na kwotę 8.527,40 zł z tytułu poczynionych wydatków związanych z przystosowaniem hali do używania.

Zgodnie z treścią art. 203¹ § 1 k.p.c. podstawą zarzutu potrącenia może być tylko wierzytelność pozwanego z tego samego stosunku prawnego co wierzytelność dochodzona przez powoda, chyba że wierzytelność pozwanego jest niesporna lub uprawdopodobniona dokumentem nie pochodzącym wyłącznie od pozwanego. Przepis § 3 wskazuje natomiast, że zarzut potrącenia może być podniesiony tylko w piśmie procesowym. Do pisma stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące pozwu, z wyjątkiem przepisów dotyczących opłat.

W niniejszej sprawie pozwany, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie zgłosił w sprzeciwie od nakazu zapłaty wprost zarzutu potrącenia, a jedynie wskazał, że „powód zobowiązał się pomniejszyć dochodzoną niniejszym pozwem należność o wartość faktury VAT nr (...) z dnia 14 czerwca 2021 roku, tj. o kwotę 8.527,40 zł, obejmującą zestawienie części kosztów jakie to pozwany poniósł w związku z doprowadzeniem hali do stanu umożliwiającego prowadzenie działalności gospodarczej”.

Zgodnie z treścią art. 187 § 1 pkt 1¹ k.p.c. pozew powinien czynić zadość warunkom pisma procesowego, a nadto zawierać oznaczenie daty wymagalności roszczenia w sprawach o zasądzenie roszczenia. Strona pozwana nie wskazała tej daty.

Ponadto przepis art. 203 § 1 k.p.c. przewiduje, że do potrącenia mogą być przedstawione tylko te wierzytelności, które wynikają z tego samego stosunku prawnego. W niniejszej sprawie strony łączyła umowa dzierżawy. W treści umowy dzierżawy przewidziano, że: pozwany jest zobowiązany do dokonywania drobnych napraw na najmowanej części hali we własnym zakresie i na własny koszt; w przypadku zmian technicznych na terenie przedmiotu dzierżawy (budowlanych, instalacji wodno-kanalizacyjnych i innych) najemca oświadczył, że będą wykonywane na jego koszt i za jego staraniem, po uprzednim uzgodnieniu tych zmian i uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego; koszt dokonywanych remontów nie będzie refundowany przez wynajmującego. Dodać także trzeba, że zgodnie z umową zmiana jej postanowień mogła nastąpić wyłącznie za zgodą obu stron wyrażoną w formie pisemnego aneksu pod rygorem nieważności.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd doszedł do przekonania, że nie sposób uznać, iż ewentualna wierzytelność przysługująca pozwanemu względem powoda wynika z tego samego stosunku prawnego. Porozumienia dotyczące stosunku dzierżawy między stronami przewidywały, że wszelkie prace, od prac drobnych poprzez wykonywanie remontów aż do zmian technicznych lokalu tj. na przykład zainstalowanie przyłączy wodno-kanalizacyjnych, będą wykonywane na koszt wydzierżawiającego, tj. pozwanego. W aktach sprawy nie znajduje się żaden dowód świadczący o tym, że między stronami doszło do zmiany umowy dzierżawy w tym zakresie. W związku z tym zarzut potrącenia należało uznać za niedopuszczalny. Ponadto, biorąc pod uwagę także szerszy kontekst sprawy, zgodnie z brzmieniem umowy wszelkie jej zmiany miały odbywać się za zgodą obu stron, a o takiej zgodzie w przypadku powoda nie może być mowy. Z treści wiadomości e-mail kierowanej do pracownika pozwanego wynika, że strona powodowa była zdziwiona roszczeniami pozwanego (prosiła o wyjaśnienie, o jaki wkład chodzi) i z pewnością nie uznała tego roszczenia. W aktach sprawy nie znajduje się także dowód świadczący o zawarciu odrębnego porozumienia w formie pisemnej, a umowa przewidywała konieczność jego zawarcia pod rygorem nieważności.

Podsumowując powyższe rozważania należało stwierdzić, że powód wykonał swoje zobowiązanie, tj. udostępnił pozwanemu halę do używania i pobierania pożytków, natomiast pozwany nie uregulował należności czynszowej w łącznej w kwocie 14.459,17 zł.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 7 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2021 r., poz. 424, zwana dalej „ustawą”). Zgodnie z tym przepisem z wyłączeniem transakcji, w których dłużnikiem jest podmiot publiczny – wierzycielowi, bez wezwania, przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, chyba że strony uzgodniły wyższe odsetki, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki: wierzyciel spełnił swoje świadczenie, wierzyciel nie otrzymał zapłaty w terminie określonym w umowie. W niniejszej sprawie strony są przedsiębiorcami, powód spełnił swoje świadczenia, a strona pozwana nie uregulowała należności czynszowych w terminie.

Biorąc powyższe pod uwagę w punkcie pierwszym wyroku Sąd zasądził od pozwanego K. L. na rzecz powoda W. P. kwotę 14.459,17 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych: od kwoty 3.766,30 zł (trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt sześć złotych trzydzieści groszy) od dnia 9 marca 2021 roku do dnia zapłaty; od kwoty 284,29 zł (dwieście osiemdziesiąt cztery złote dwadzieścia dziewięć groszy) od dnia 7 kwietnia 2021 roku do dnia zapłaty; od kwoty 5.204,29 zł (pięć tysięcy dwieście cztery złote dwadzieścia dziewięć groszy) od dnia 7 maja 2021 roku do dnia zapłaty; od kwoty 5.204,29 zł (pięć tysięcy dwieście cztery złote dwadzieścia dziewięć groszy) od dnia 5 czerwca 2021 roku do dnia zapłaty.

W punkcie drugim wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1, 1¹, 2 k.p.c. Strona powodowa wygrała sprawę w całości, zatem należał jej się zwrot wszystkich poniesionych na kosztów, na które składały się: opłata od pozwu (750 zł), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł), wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika (3.600; § 2 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych).