

Sygnatura akt I C 411/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia S.R. Agata Kłosińska

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Miller

po rozpoznaniu w dniu 24 listopada 2015 roku w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa D. U. i B. U.

przeciwko H. Z.

o zapłatę kwoty 13.281,43 zł

1. oddała powództwo;

2. zasądza solidarnie od powodów D. U. i B. U. na rzecz pozwanej H. Z. kwotę 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 411/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 3 lipca 2014 r. skierowanym przeciwko H. Z., prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) H. Z. z siedzibą

w Ł. - powodowie D. U. i B. U. wnieśli o wydanie nakazu zapłaty

w postępowaniu nakazowym i nakazanie pozwanej zapłatę solidarnie na rzecz powodów kwoty 9.790,38 zł tytułem czynszu najmu nieruchomości położonej przy ul. (...)

3 w O. w okresie od lipca 2011 r. do grudnia 2011 r. oraz kwoty 3.941,05 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w zapłacie kwoty należności głównej liczonych

od dat wymagalności do dnia 17 czerwca 2014 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Pełnomocnik powodów wniósł nadto o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 34 zł tytułem uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictw. W uzasadnieniu pozwu pełnomocnik powodów wskazał, że od 11 grudnia 2006 r. strony postępowania łączyła umowa najmu lokalu użytkowego na działalność handlowo – usługową położonego

w O. przy ulicy (...), stanowiącego własność powodów. Umowa zawarta została na okres 5 lat. Czynsz najmu został określony na 8.000 zł netto miesięcznie (plus VAT), płatny był do 5 dnia każdego miesiąca. Powodowie (wynajmujący) mieli prawo waloryzować stawkę czynszu raz do roku o stopień inflacji. Aneksiem z dnia 13 grudnia 2010 r. strony obniżyły czynsz najmu z obowiązującej kwoty 8.844,07 zł netto do 7.517,46 zł netto na okres od stycznia 2011 r. do czerwca 2011 r. Aneksiem z dnia 13 października 2011 r. strony przedłużyły umowę najmu przedmiotowego lokalu na okres do dnia 11 grudnia 2016 r. Pomimo treści umowy pozwana w okresie od lipca 2011 r. do końca lutego 2014 r. uiszczala na rzecz powodów czynsz w wysokości 7.517,46 zł netto, zamiast 8847,07 zł netto. Niniejszym pozwem

powodowie dochodzą zwrotu kwoty 9.790,38 zł stanowiącej iloczyn różnicy w miesięcznym czynszu 1.631,73 zł za 6. miesiący (od lipca 2011 r. do grudnia 2011 r.).

Pozew został skierowany do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i J.

w P..

(pozew k. 2-5)

W dniu 24 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald J. w P. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt I Nc 3396/14 w którym nakazał H. Z. aby zapłaciła na rzecz D. U. i B. U. kwotę 13.281,43 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 3.491,05 zł od dnia 3 lipca 2014 r. do dnia zapłaty wraz z kwotą 2.600,25 zł tytułem kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia niniejszego nakazu zapłaty albo wniosła w tym terminie sprzeciw.

(nakaz zapłaty k. 21)

W dniu 21 sierpnia 2014 r. pozwana H. Z. zaskarżyła skutecznie w całości nakaz wnosząc sprzeciw, w którym, w pierwszej kolejności podniosła zarzut niewłaściwości miejscowej sądu, a nadto wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu sprzeciwu pełnomocnik pozwanej przyznał większość okoliczności faktycznych przytoczonych w uzasadnieniu pozwu, jednakże wyjaśnił, że od lipca 2011 r. do lipca 2014 r. powodowie wystawiali faktury dotyczące czynszu najmu w wysokości wynikającej z aneksu zawartego w dniu 13 grudnia 2010 r. w wysokości 7.517,46 zł netto. Dopiero w sierpniu 2014 r. a więc już po wytoczeniu powództwa powodowie wystawili fakturę w innej wysokości. Wystawiając faktury VAT w niższej kwocie powodowie składali oświadczenie w zakresie obowiązującej wysokości czynszu, a pozwana regulując płatności w określonej przez powodów wysokości wyrażała akceptację wskazanej w fakturach stawki czynszu. Potwierdzeniem takiej wykładni oświadczenia woli (art. 65 § 2 k.c.) są maile kierowane przez powoda B. U. do pozwanej, w której wyrażał wolę „kontynuowania obniżonej opłaty (wbrew ustaleniom)”. Pełnomocnik pozwanej nadmienił, że dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonywania umowy. W tym przypadku sposób postępowania powodów – treść maili kierowanych do pozwanej oraz treść faktur (wysokość kwoty czynszu w nich wpisanej) wskazuje na wolę powodów obniżenia stawki czynszu do wysokości wskazanej w fakturze. **(sprzeciw k. 26-30)**

Postanowieniem z dnia 30 września 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i J. w P. stwierdził swą niewłaściwość i przekazała sprawę Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, jako miejscowo i rzeczowo właściwemu.

(postanowienie k. 57-58)

Postanowieniem z dnia 30 grudnia 2014 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i J. w P. zmienił postanowienie z dnia 30 września 2014 r. w ten sposób, że niniejszą sprawę przekazał Sądowi Rejonowemu dla Łodzi – Widzewa w Łodzi jako właściwemu miejscowo i rzeczowo.

(postanowienie k. 64)

W piśmie procesowym z dnia 23 lutego 2015 r. pełnomocnik powodów podtrzymał wszelkie twierdzenia i wnioski zawarte w pozwie, zaprzeczył wszystkim twierdzeniom i wnioskom pozwanej zgłoszonym w sprzeciwie, za wyjątkiem wyraźnie przyznanych. Pełnomocnik powodów zakwestionował, aby z faktu wystawiania przez powodów faktur VAT z kwotą wynikającą z aneksu, a nie z umowy, można wywieść, że powodowie składali oświadczenie woli o przedłużeniu obowiązywania aneksu na dalszy okres. Twierdzenie to jest nieuzasadnione w świetle treści umowy łączącej strony, w której przewidziano, że każda zmiana postanowień umowy wymaga aneksu w formie pisemnej. Z treści aneksu z dnia 13 grudnia 2010 r. nie wynika, aby

strony wprowadziły dodatkową możliwość przedłużania jego obowiązywania, jak również nie przewidziano dalszej możliwości zmiany umowy np. poprzez jednostronne oświadczenia składane drogą mailową. Po drugie, z treści wystawianych przez powodów faktur VAT nie można wywnioskować, aby zrzekli się oni roszczenia o kwotę należną z umowy, a nie objętą wystawionymi fakturami. Na poparcie ww. tezy pełnomocnik powoda powołał się na treść wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie o sygn. akt VI Ca 1290/12, zgodnie z którym, najemca obowiązany jest płacić czynsz w wysokości ustalonej w umowie niezależnie od tego, czy faktura VAT zostanie w ogóle wystawiona, albo czy będzie ona obejmowała kwotę czynszu w pełnej wysokości. Nawet gdyby przyjąć, że powodowie złożyli oświadczenie woli modyfikujące postanowienia umowy z dnia 11 grudnia 2006 r. z kwoty wynikającej z umowy do kwoty wynikającej z aneksu z dnia 13 grudnia 2010 r., to i tak oświadczenie to złożone zostało z zastrzeżeniem warunku. Powód wprost wskazała w wiadomościach mailowych, że „oczekuje terminowych przelewów”. Tymczasem z załączony do akt sprawy dowodów wynika, że pozwana nie regulowała należności w terminie, co oznacza, że zastrzeżony przez powoda warunek nie był spełniony. Na koniec dodał, że powodowie wielokrotnie zwracali się do pozwanej z prośbą o terminowe uiszczanie należności, albowiem sami zobowiązani byli do ponoszenia wydatków związanych z utrzymaniem nieruchomości, zaś wpłaty z tytułu czynszu najmu stanowiły istotny składnik ich dochodów. Żaden czynsz miesięczny w okresie objętym pozwem nie był uiszczony przez pozwaną w terminie. W ich ocenie pozwana wykorzystywała swą pozycję dominującą, jako właściciela 23 salonów odzieżowych w Polsce i lekceważyła prośby powodów, a nawet nie odpowiedziała na pismo powodów wzywające do zapłaty brakujących kwot czynszu pomimo łączącej ich wieloletniej współpracy.

(pismo procesowe powodów k. 76-79)

W dniu 13 kwietnia 2015 r. tutejszy Sąd zwrócił się do Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu celem rozważania reasumpcji postanowienia z dnia 30 grudnia 2014 r. w zakresie oznaczenia sądu wyznaczonego do rozpoznania sprawy, z uwagi na to, że sprawa ma charakter gospodarczy (obie strony postępowania są przedsiębiorcami). (pismo z 13.04.2015 r. k. 173)

Zarządzeniem z dnia 30 kwietnia 2015 r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu odmówił dokonania reasumpcji postanowienia z dnia 30 grudnia 2014 r. (***zarządzenie k. 176***)

Strony podtrzymały swe dotychczasowe stanowiska w dalszym toku postępowania. (***protokół rozprawy k. 208-213***)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

H. Z. od 1988 r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...).

(wydruk z (...) k. 33-33v.)

D. U. i B. U. w okresie objętym sporem byli czynnymi podatnikami podatku od towarów i usług (...).

(bezsporne, oświadczenie pełnomocnika pozwanego k. 159)

W dniu 11 grudnia 2006 r. H. Z. zawarła z D. U. i B. U. umowę najmu, na mocy której powodowie oddali jej w najem pomieszczenie

położone na trzech kondygnacjach o powierzchni 225 m², znajdujące się w budynku przy ulicy (...) w O.. Umowa zawarta została na czas określony 5 lat,

z możliwością jej przedłużenia na kolejne 5 lat jeżeli najpóźniej na 3 miesiące przed upływem pierwszych 5 lat najemca lub wynajmujący nie złoży oświadczenia o rezygnacji

z przedłużenia umowy. Pozwana zobowiązała się płacić powodom z góry począwszy

od 1 lutego 2007 r. czynsz najmu w wysokości 8.000 zł miesięcznie oraz podatek VAT

w wysokości 22 % do dnia 5. każdego miesiąca, przelewem na wskazany numer rachunku bankowego, na podstawie wystawionej wcześniej faktury VAT, lub gotówką do rąk wynajmującego. Powodowie zastrzegli sobie prawo

corocznego podwyższenia wysokości opłat wyłącznie o wysokość inflacji za rok miniony oraz dokonania zmian (+/-) wynikających z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa dotyczących obiektu najmu, w proporcjach do wynajmowanej powierzchni lokalu. Lokal miał być wykorzystywany na działalność handlowo – usługową. Strony zastrzegły, że każda zmiana postanowień umowy wymaga aneksu w formie pisemnej.

(umowa najmu k. 10-11)

W dniu 13 grudnia 2010 r. strony postępowania zawarły aneks do umowy najmu z dnia 11 grudnia 2006 r. na mocy którego powodowie (wynajmujący) obniżyli wysokość bieżącego czynszu najmu lokalu wynoszącego na dzień zawarcia aneksu: 8.844,07 zł netto o 15 %, tj. o sumę 1.326,61 zł. Po obniżce miesięczna opłata za najem lokalu miała wynosić 7.517,46 zł + 22% VAT wynoszący 1653,84 zł czyli łącznie 9.171,30 zł.

Aneks do umowy najmu przewidujący obniżenie czynszu najmu został zawarty na okres 6 miesięcy, począwszy od stycznia do czerwca 2011 r. Pozostała treść umowy najmu z dnia 11 grudnia 2006r. pozostawała bez zmian.

(aneks z dnia 13.12.2010 r. do umowy k. 12)

Powodem obniżenia wysokości czynszu była zła koniunktura gospodarcza w sektorze salonów z odzieżą związana z powstawaniem galerii handlowych.

(dowód z przesłuchania świadka M. S. (1) k. 210 - 212, dowód z przesłuchania pozwanej k. 209-210 w zw. z k. 213)

W dniu 13 października 2011 r. strony zawarły kolejny aneks do umowy najmu z dnia 11 grudnia 2006 r. zgodnie z którym umowa najmu lokalu została przedłużona na okres kolejnych pięciu lat – tj. do 11 grudnia 2016 r. Strony wprowadziły do umowy postanowienie, zgodnie z którym w trakcie trwania umowy każda strona może rozwiązać umowę najmu za trzymiesięcznym wypowiedzeniem. W pozostałym zakresie treść umowy najmu nie uległa zmianie.

(aneks z dnia 13.10.2011 r. do umowy k. 13)

Od lipca 2011 r. do lipca 2014 r. powodowie wystawiali faktury dotyczące czynszu najmu w wysokości wynikającej z aneksu zawartego w dniu 13 grudnia 2010 r. Każda z faktur wystawionych w tym okresie była akceptowana przez upoważnionego przez pozwaną pracownika – M. S. (1).

(dowód: faktury za czynsz za okres lipiec 2011 r. -czerwiec 2014 r. wraz z fakturami korygującymi– k. 34-38 47v.; dowód z przesłuchania świadka M. S. (1) k. 210-212)

Pozwana zawsze płaciła czynsz z opóźnieniem.

(dowód: potwierdzenia otrzymania przelewu za okres od 23 sierpnia 2011 r. do 29 sierpnia 2014 r. k. 80-146)

W dniu 24 lipca 2011 r. powód wysłał do pozwanej maila, w którym przypomniał pozwanej, że zalega z zapłatą czynszu najmu za dwa miesiące – czerwiec i lipiec. Oświadczył, że dwa miesiące wcześniej zakończył się aneks do umowy obniżający wysokość czynszu o 15%. Powód stwierdził jednak, że: „kontynuuje obniżoną opłatę (wbrew ustaleniom...), ale w zamian oczekuje terminowych przelewów”.

(wydruk maila z 24.07.2011 r. k. 48)

W dniu 2 lipca 2012 r. powód wysłał do pozwanej kolejnego maila, w którym przypomniał, że zalega z zapłatą czynszu najmu lokalu już za trzy miesiące. Wezwał pozwaną do natychmiastowego uregulowania należności, w przeciwnym

razie zastrzegł, że wystawi dodatkowy rachunek uwzględniający odsetki karne za opóźnienie w płatności, dokona korekty rachunków za zaległy okres około roku. Przypomniał, że obniżenie umowy obowiązywało przez 6 miesięcy, a po tym okresie wysokość czynszu powinna ulec z powrotem podwyższeniu.

(wydruk maila z 02.07.2012 r. k. 49)

Pismem z dnia 13 listopada 2012 r., przesłanym pozwanej zarówno drogą elektroniczną, jak i na piśmie, powód wezwał pozwaną do zapłaty czynszu najmu za cztery miesiące (sierpień – listopada 2012 r.) w kwocie 31.739,88 zł (4 x 7.934,97 zł). Wezwał również pozwaną do uregulowania nieegekzkwowanej dotąd różnicy w czynszu wynoszącej 1.326,61 zł miesięcznie za okres od czerwca 2011 r. do zakończenia najmu, tj. sumę około 24.000 zł wraz z odsetkami.

(dowód: wydruk maila k. 50–51, pismo k.53)

W dniu 18 czerwca 2014 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty na ich rzecz, w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania kwoty 52.215,36 zł tytułem czynszu najmu za okres od lipca 2011 r. do lutego 2014 r. na rachunek bankowy powoda, nadto kwotę 11.248,42 zł tytułem odsetek ustawowych od zaległych kwot czynszu.

(wezwanie k. 14-15, dowód nadania k.16)

W dniu 18 sierpnia 2014 r. strony postępowania zawarły porozumienie w związku z rozwiązaniem umowy najmu, w którym oświadczyły, że do dnia 31 sierpnia 2014 r. pozwana opuści lokal, podpisując protokół zdawczo – odbiorczy, a zaległości czynszowe za czerwiec i lipiec 2014 r. w kwocie 18.492,96 zł zostaną uregulowane do 20 sierpnia 2014 r. Ustalono również, że płatność czynszu za sierpień 2014 r. zostanie przez powoda anulowana. Powód na własny koszt dokona remontu piwnicy i cofnięcia wprowadzonych zmian, naprawi odpadające sufity, doprowadzi podłogi i posadzki do porządku, zrezygnuje z powrotu do marmurowej elewacji, pomoże w utylizacji śmieci i sprzątanii. Pozwana zabierze ruchome elementy wyposażenia salonu pozostawiając pełne oświetlenie sufitowe, klimatyzację, podłogi drewniane, wyposażenie WC, elewację, drewniane drzwi i okno witrynowe, drzwi do lokalu.

(porozumienie z 13 sierpnia 2014 r. k. 207)

Umowa najmu została rozwiązana z dniem 31 sierpnia 2014 r. W dniu 29 sierpnia 2014 r. został podpisany protokół zdawczo-odbiorczy. Przy czynności tej obecni byli: M. S. (1) i M. S. (2) jako pracownicy pozwanej, powód oraz kierownik sklepu. Podczas „zdawania” lokalu pracownik pozwanej okazała potwierdzenia wpłat za czynsz najmu za miesiące czerwiec i lipiec 2014 roku. Podczas podpisywania protokołu zdawczo-odbiorczego nie było rozmowy na temat różnicy w czynszu, powód nie zgłaszał żadnych roszczeń w stosunku do pozwanej.

M. S. (1) jest pracownikiem pozwanej. Zajmuje się kontaktami z wynajmującymi, przeglądami technicznymi lokali, monitoruje kwestie związane z naprawami drobnych usterek w lokalach. Jest również odpowiedzialna za podpisywanie w imieniu firmy (...) faktur obejmujących czyn za najem lokali. Gdy dochodzi do rozwiązania umowy najmu jest odpowiedzialna za przygotowanie lokalu do jego zdania.

(dowód z przesłuchania świadka M. S. (1) k. 210 - 212, dowód z przesłuchania pozwanej k. 209-210 w zw. z k. 213)

Pierwsza faktura w podwyższonej kwocie została przez powodów wystawiona dopiero w sierpniu 2014 r.

(bezsporne)

Powyższy stan faktyczny co do okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy był pomiędzy stronami bezsporny. Ustalony został głównie na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów prywatnych oraz wydruków maili, których wiarygodności

i prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała. Spór pomiędzy stronami sprowadzał się do wykładni oświadczeń woli w zakresie treści umowy najmu łączącej strony,

w szczególności wysokości należnego czynszu w kontekście treści wystawianych przez powodów faktur VAT i maili kierowanych do pozwanej. Ponadto sporna pomiędzy stronami była ocena relacji pomiędzy fakturami VAT a treścią umowy obowiązującej strony, jak również ocena, czy zastrzeżenie uczynione przez powoda, iż oczekuje terminowych wpłat, stanowi warunek w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego.

Sąd posiłkowo, odnośnie treści umowy najmu łączącej strony, szczególności

w zakresie wysokości należnego czynszu najmu oparł się również na zeznaniach świadka M. S. (1) oraz dowodu z przesłuchania pozwanej uznając, iż przeprowadzenie ww. dowodów nie narusza przepisów o formie czynności prawnej (art. 74 § 2 k.c.) oraz przepisu art. 246 k.c. w zakresie ograniczenia dowodów ze świadków i przesłuchania stron, która w części ostatniej odsyła do dyspozycji art. 74 § 2 k.c.

Wyjaśnienie tej kwestii należy zacząć od przypomnienia, że zgodnie z treścią umowy najmu, **każda zmiana postanowień umowy wymaga aneksu w formie pisemnej**. Strony nie przewidziały żadnego rygору niezachowania formy, zatem zgodnie z treścią art. 74 § 1 zd. 1 k.c. zastrzeżenie formy pisemnej bez rygору nieważność ma ten skutek, że w razie niezachowania zastrzeżonej formy nie jest w sporze dopuszczalny dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności. Jednakże mimo niezachowania formy pisemnej przewidzianej dla celów dowodowych, dowód z zeznań świadków lub dowód z przesłuchania stron jest dopuszczalny, jeżeli obie strony wyrażą na to zgodę, jeżeli żąda tego konsument w sporze z przedsiębiorcą albo jeżeli fakt dokonania czynności prawnej będzie uprawdopodobniony za pomocą pisma (art. 74 § 2 k.c.).

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, „uprawdopodobnić dokonanie czynności prawnej może nie tylko podpisane pismo spełniające kryteria dokumentu prywatnego, ale także każda wzmianka, zapisek czy informacja zawierająca treść bezpośrednio lub pośrednio wskazującą, że określona czynność prawna doszła do skutku” (wyrok SN z dnia 14 października 2009 r., V CSK 109/09, LEX nr 688046). Z kolei zgodnie z treścią wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 20 marca 2013 roku, „pismo,

o którym mowa w art. 74 § 2 k.c. ma stwarzać podstawy do przypuszczeń, że czynność nastąpiła, a fakt jej podjęcia ma być dopiero udowodniony zeznaniami świadków i stron” (wyrok SA w Szczecinie z dnia 20 marca 2013 r., I ACa 644/12, LEX nr 1344198).

W doktrynie podkreśla się również, że okolicznością uprawdopodobniającą fakt dokonania czynności jest także faktura (tak W. Robaczyński [w:] Kodeks Cywilny. Część Ogólna. Komentarze Lex 2 wydanie, Warszawa 2014, s. 910, wyrok SN z dnia 14 lutego 2006 r., II CK 403/05, LEX nr 192032).

W analizowanym przypadku fakt zmiany umowy najmu w zakresie wysokości czynszu (tj. stosowania niższej o 15% stawki czynszu najmu) po okresie obowiązywania aneksu

z dnia 13 grudnia 2011 roku został uprawdopodobniony za pomocą pisma w postaci wystawianych przez powodów i akceptowanych przez pozwaną faktur VAT, jak również maili kierowanych przez powoda do pozwanej.

W ocenie Sądu dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. S. (1) i pozwanej nie naruszyło dyspozycji przepisu art. 247 k.c. Zgodnie z ww. przepisem dowód

ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Wykładnia gramatyczna powołanego przepisu ustawy prowadzi do wniosku, że zakaz dowodowy tam statutowany dotyczy bezwzględnie wszystkich dokumentów wyrażających formę pisemną ad solemnitatem, ale tylko w takich granicach, aby nie doprowadziło to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej

pod rygorem nieważności. Należy przyjąć, iż oznacza to niemożność podważania elementów konstytuujących daną czynność prawną (*essentialia negotii*) w dokumentach sporządzonych *ad solemnitatem*.

W przypadku pozostałych dokumentów oraz w przypadku elementów nieistotnych (*naturalia negotii*) w dokumentach sporządzonych *ad solemnitatem* sąd mógłby wyjątkowo dopuścić dowód ze świadków lub ze stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, ale tylko wtedy, jeżeli ze względu na szczególne okoliczności sprawy uzna to za konieczne. Byłby to zatem dowód wprawdzie niezgodny z charakterem prawnym oświadczeń woli wyrażonych w formie pisemnej, jednakże procesowo dopuszczalny. Nie ulega zaś wątpliwości, iż zakaz dowodowy statuowany w przepisie art. 247 k.p.c. nie odnosi się do dokumentów, dla których przepisy prawa nie wymagają już formy pisemnej pod rygorem nieważności, a jedynie co najwyżej dla celów dowodowych (*ad probationem*).

Przepisy kodeksu cywilnego odnoszące się do umowy najmu lokalu nie przewidują bowiem dla zawarcia umowy najmu formy pisemnej pod rygorem nieważności. Ponadto także szczególne okoliczności rozpoznawanej sprawy pozwalały na przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka i przesłuchania pozwanej przeciwko osnowie powołanego wyżej dokumentu – umowy najmu. Jak bowiem ustalono, powodowie nieprzerwanie od lipca 2011 r. do lipca 2014 r. wystawiali faktury VAT obejmujące czynsz w obniżonej wysokości. Pierwsza faktura w podwyższonej kwocie – nieuwzględniająca obniżki zainicjowanej aneksem z dnia 13 grudnia 2010 została wystawiona po wytoczeniu powództwa

w przedmiotowej sprawie – tj. w sierpniu 2014 roku. Wobec powyższego należało stwierdzić, iż obok przesłanki braku zastrzeżenia formy pisemnej umowy pod rygorem nieważności w sprawie niniejszej zachodziła także druga z przesłanek, tj. szczególne okoliczności sprawy, która zezwalała w świetle art. 247 k.p.c. na przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka i przesłuchania pozwanej przeciwko osnowie dokumentu w postaci umowy najmu lokalu z dnia 11 grudnia 2006 roku wraz z aneksem z dnia 13 grudnia 2010 roku.

Wskazać należy, iż w świetle treści § 14 każda zmiana postanowień umowy najmu wymaga aneksu w formie pisemnej. Przy czym treść aneksu z dnia 13 grudnia 2010 roku obniżającego wysokość czynszu najmu wskazuje, iż przedmiotowa zmiana obowiązywała przez okres 6 miesięcy – tj. począwszy od stycznia do czerwca 2011 roku.

Treść cytowanych postanowień jest wprawdzie jasna i jednoznaczna, jednakże w świetle przeprowadzonych dowodów - których dopuszczenie na okoliczność treści powołanej umowy, w myśl art. 247 k.p.c., nie było zakazane - rzeczywiste uzgodnienia stron kształtowały się odmiennie. Dopuszczenie dowodu z zeznań świadka i przesłuchania strony było zatem dopuszczalne.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje

Powództwo jako niezasadne podlega oddaleniu w całości.

Strony postępowania łączyła umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 11 grudnia 2006 r. Przedmiotowa umowa została zawarta zgodnie z zasadą swobody umów wyrażoną

w przepisie art. 353¹ k.c., która przewiduje, że strony zawierające umowę mogły ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Bezsporne pomiędzy stornami jest, że w dniu zawarcia aneksu z dnia 3 grudnia 2010 r. pozwana zobowiązana była płacić stawkę czynszu w wysokości 8.844,07 zł netto, a na skutek jego zawarcia stawka czynszu została obniżona na okres sześciu miesięcy, od stycznia do czerwca 2011 r., do kwoty 7.517,46 zł netto plus VAT w wysokości 22 % czyli łącznie do kwoty 9.171,30 zł. Załączone do akt sprawy faktury VAT dowodzą, że co miesiąc licząc od upływu okresu obowiązywania aneksu z dnia 3 grudnia 2010 r. aż do sierpnia 2014 r. powód obciążał pozwaną obowiązkiem zapłaty kwoty 9.171,30 zł brutto, uwzględniającą stawkę VAT w wysokości 23%. Co więcej, bezsporne jest, że powód poinformował pozwaną

w mailu z dnia 24 lipca 2011 roku (k. 48), iż kontynuuje obniżoną stawkę czynszu, w zamian za terminowe wpłaty. Z dołączonych do pozwu potwierżeń przelewów wynika, że w okresie obowiązywania umowy od lipca 2011 r. do

jej zakończenia w sierpniu 2014 r. pozwana płaciła czynsz najmu wynikający z faktur VAT, z opóźnieniem, nawet kilkumiesięcznym. Mimo tego, powód wystawiał cały czas faktury z uwzględnieniem wysokości czynszu najmu określonego w aneksie, a pierwszą fakturę w podwyższonej wysokości wystawił dopiero w sierpniu 2014 r. Co więcej przedmiotowa faktura była ostatnią gdyż strony zakończyły współpracę z dniem 31 sierpnia 2014 roku, a ponadto została wystawiona po wytoczeniu powództwa w niniejszej sprawie. Każda z przekazanych pozwanej faktur była potwierdzana (akceptowana) przez złożenie podpisu przez upoważnionego pracownika pozwanej.

W ocenie Sądu, przytoczone wyżej okoliczności świadczą o tym, że doszło pomiędzy stronami postępowania do zmiany umowy najmu w zakresie wysokości czynszu, która to zmiana nie miała jedynie charakteru czasowego ustalonego aneksem z dnia 3 grudnia 2010 r., ale obowiązywała po okresie wynikającym z ww. aneksu. Innymi słowy w ocenie Sądu strony poprzez wystawianie faktur VAT w oznaczonej wysokości i ich akceptację dokonywały modyfikacji łączącej je umowy najmu w ten sposób, iż począwszy od stycznia 2011 roku do lipca 2014 roku czynsz najmu został obniżony o 15%.

Na uzasadnienie powyższego stanowiska należy w pierwszej kolejności odwołać się do reguł wykładni oświadczeń woli zawartych w art. 65 k.c.

W myśl art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Natomiast art. 65 k.c. w § 2 stanowi, że w umowach należy raczej badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wyrażone w przytoczonym przepisie reguły interpretacyjne grupują się według dwóch respektowanych przez prawo cywilne wartości. Są nimi z jednej strony wola (intencje) osoby dokonującej czynności prawnej, z drugiej natomiast zaufanie, jakie budzi złożone oświadczenie woli u innych osób. Odpowiednio do tych wartości w doktrynie wyróżnia się subiektywną metodą wykładni, zorientowaną na wolę osoby składającej oświadczenie woli, oraz metodą obiektywną (normatywną) akceptującą punkt widzenia adresata. Możliwa jest również kombinowana metoda wykładni, uwzględniająca obie wspomniane wartości (tak SN w uchwale składu 7 sędziów z 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 – OSNC 1995/12/168). Zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie jednolicie reprezentowany jest pogląd, że na tle art. 65 k.c. należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym (por. wyrok SN z 8 października 2004 r., V CK 670/03 i cytowane tam orzecznictwo – OSNC 2005/9/162).

Dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 § 1 k.c. odnoszą się do wszystkich kategorii czynności prawnych tj. zarówno jednostronnych jak i dwustronnych. Natomiast dyrektywa określona w art. 65 § 2 k.c. odnosi się wyłącznie do umów. Konsekwencją tego unormowania jest konieczność dokonania wykładni umów na trzech poziomach to jest: ustalenie literalnego brzmienia umowy, ustalenie treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c., ustalenie sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy - art. 65 § 2 k.c. - (por. wyrok SN z 19 stycznia 2011 r., V CSK 204/10).

Wspomniana kombinowana metoda wykładni przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - temu znaczeniu oświadczenia woli, które rzeczywiście nadały mu obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Podstawą tego pierwszeństwa jest zawarty w art. 65 § 2 k.c. nakaz badania raczej, jaki był zgodny zamiar stron umowy, aniżeli opierania się na dosłownym brzmieniu umowy.

To, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je, można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 1998 r., I PKN 532/97, OSNAPiUS 1999, nr 3. poz. 81). Prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli nie stoi na przeszkodzie norma art. 247 k.p.c. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni (por.

orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 18 września 1951 r., C 112/51, OSN 1952, nr 3, poz. 70 i z dnia 4 lipca 1975 r., III CRN 160/75 OSPiKA 1977, nr 1, poz. 6).

Trafnie zwraca się także uwagę, że wyrażane niekiedy zapatrywanie, że nie można uznać prawnej doniosłości znaczenia nadanego oświadczeniu woli przez same strony, gdy odbiega ono od jasnego sensu oświadczenia woli wynikającego z reguł językowych nawiązuje do nie mającej oparcia w art. 65 k.c., anachronicznej koncepcji wyrażonej w paremii clara non sunt interpretanda. Najnowsze wypowiedzi nauki prawa cywilnego odrzuciły tę koncepcję. Zerwał z nią także Sąd Najwyższy w kilku orzeczeniach wydanych w ostatnich latach (por. wyroki: z dnia 21 listopada 1997 r., I CKN 825/97, OSNC 1998, nr 5, poz. 81, z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 10, z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 95, z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03 niepubl., z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, niepubl. i z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162). Zacieśnienie wykładni tylko do "niejasnych" postanowień umowy - jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 2004 r. (II CK 116/03) miałyby oparcie w art. 65 k.c., gdyby uznawał on za wyłącznie doniosłe takie znaczenie umowy, jakie wynika z reguł językowych. Zgodnie jednak z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli się opierać na jej dosłownym brzmieniu. Przepis ten dopuszcza więc taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej "jasnego" znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się zatem zakończyć ze względu na jej "jasny" sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest "jasna" po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni. Jeżeli więc okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli, przemawia za tym, aby było to znaczenie oświadczenia, które jest dostępne adresatowi przy założeniu - jak określa się w doktrynie i judykaturze (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95) - starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Na ochronę zasługuje bowiem tylko takie zaufanie adresata do znaczenia oświadczenia woli, które jest wynikiem jego starannych zabiegów interpretacyjnych. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenia woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje.

W tym miejscu należy odnieść się do prawnego charakteru faktury VAT i jej znaczenia w obrocie cywilnoprawnym.

Faktura VAT jest niewątpliwie dokumentem księgowym, rozliczeniowym dla celów podatkowych, ale też jednym z dowodów źródłowych, stwierdzających dokonanie danej operacji gospodarczej. Przepis art. 88 ust. 3a pkt 4 lit. a ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (t.j. Dz.U. 2011.177.1054 ze zm. - dalej: „u.p.t.u.”) jednoznacznie wyklucza możliwość odliczenia podatku naliczonego z faktur nieodzwoiercedlających rzeczywistych zdarzeń gospodarczych, gdyż wymogi dotyczące prawidłowo wystawionych faktur mają nie tylko aspekt formalny, ale przede wszystkim materialny - treść faktury powinna odpowiadać rzeczywistym zdarzeniom gospodarczym. Faktura może zatem stanowić podstawę do odliczenia podatku z niej wynikającego, gdy rzeczywistym powodem jej wystawienia były czynności, o których mowa w art. 5 ust. 1 u.p.t.u., faktycznie dokonane między wskazanymi w fakturze sprzedawcą i nabywcą. Jeżeli faktura nie potwierdza rzeczywistej transakcji między wskazanymi w niej podmiotami, podatek naliczony z niej wynikający nie podlega odliczeniu. Sam fakt posiadania oryginału danego dokumentu nie przesądza o prawdziwości zdarzeń z niego wynikających. Prawo do odliczenia wiąże się tylko z otrzymaniem faktury dokumentującej rzeczywisty obrót gospodarczy. Na podstawie art. 88 ust. 3a pkt 4 lit. a u.p.t.u. nie będzie zatem można uznać za prawidłową faktury, gdy sprzecznie z jej treścią wykazuje zdarzenie gospodarcze, które

w ogóle nie zaistniało, bądź zaistniało w innych rozmiarach albo między innymi podmiotami (por. uzasadnienie wyroku WSA w Szczecinie z 16 kwietnia 2014 r., sygn. akt: I SA/Sz 387/13). Mimo, że z przepisów prawa podatkowego wynika, pod rygorem konsekwencji karnych (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2003 r., I KZP 22/03, OSNKW 2003, nr 9 -10, poz. 75), obowiązek odzwierciedlenia w fakturze przez podatnika zobowiązanego do jej wystawienia, rzeczywistego zdarzenia gospodarczego, z którym właściwe przepisy podatkowe wiążą obowiązek zapłaty określonego podatku, to do dokumentu tego nie ma zastosowanie domniemanie

prawdziwości danych zawartych w fakturze. W uzasadnieniu wyroku z dnia 26 marca 2015 r. w sprawie V CSK 312/14 Sąd Najwyższy podkreślił, że faktura jest dokumentem prywatnym, a nie dokumentem urzędowym. Nie ma wobec niej zastosowania przepisu art. 244 § 1 k.p.c. Również przepisy prawa podatkowego nie zawierają szczególnych uregulowań nadającym fakturom szczególną moc dowodową. Takie stanowisko zdaje się być dominujące w orzecznictwie sądów powszechnych. Przyjmuje się bowiem powszechnie, że moc dowodowa faktury VAT

w niczym nie różni się od mocy dowodowej innych dokumentów. Tak jak każdy dokument prywatny, faktura VAT jest dowodem tego, że określona osoba złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie. W orzecznictwie zauważa się, że wyłącznie na podstawie faktury VAT nie sposób ustalić, że strony łączyła umowa określonej treści, jak i tego, czy i w jakim zakresie umowa ta została zrealizowana (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 listopada 2007 roku, II CNP 129/07). Nigdy zatem faktura VAT nie będzie wyłącznym dowodem potwierdzającym zawarcie umowy i jej treść, które to okoliczności muszą być przez strony wykazane dodatkowymi dowodami. W tym kontekście oczywistym jest, że sama faktura nie jest źródłem stosunku cywilnoprawnego (zob. wyrok SN z dnia 6 czerwca 2001 r., CKN 291/00).

Wobec tego do faktury ma zastosowanie jedynie domniemanie przewidziane w art. 245 k.p.c. (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007 r., II CNP 129/07, nie publ. oraz wyrok NSA w W. z dnia 12 maja 2010 r., I (...), nie publ.). W dalszej części uzasadnienia do wyroku z dnia 26 marca 2015 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że z art. 106 ustawy u.p.t.u. nie wynikają szczególne obowiązki odbiorcy faktury

w odniesieniu do treści zawartej w fakturze. Wręcz przeciwnie, z art. 106 ust. 1 tej ustawy wynika, że **obowiązek wystawienia faktury stwierdzającej rzeczywiste zdarzenie gospodarcze spoczywa na jej wystawcy.**

Według szczegółowych zasad - zawartych

w rozporządzeniu Ministra Finansów z dnia 28 marca 2011 r. w sprawie zwrotu podatku niektórym podatnikom, wystawiania faktur, sposobu ich przechowywania oraz listy towarów i usług, do których nie mają zastosowania zwolnienia od podatku od towarów i usług (Dz.U. z 2011 r. Nr 68, poz. 360 ze zm. – dalej: „rozporządzenie”) - nabywca towaru lub usługi, który otrzymał fakturę, mógł wystawić fakturę nazywaną notą korygującą, wymagającą akceptacji wystawcy faktury, która mogła dotyczyć jedynie drobnych pomyłek danych faktury (§ 15 ust. 1 rozporządzenia). Nota korygująca nie mogła jednak obejmować danych, o których mowa w § 5 pkt 8-15 rozporządzenia, tj. m.in. miary i ilości (liczby) dostarczonych towarów lub zakresu wykonanych usług, ceny jednostkowej towaru lub usługi bez kwoty podatku (ceny jednostkowej netto), wartości dostarczonych towarów lub wykonanych usług, objętych transakcją, bez kwoty podatku (wartość sprzedaży netto), sumy wartości sprzedaży netto z podziałem na sprzedaż objętą poszczególnymi stawkami podatku i sprzedaż zwolnioną od podatku, kwoty podatku, od sumy wartości sprzedaży netto, z podziałem na kwoty dotyczące poszczególnych stawek podatku oraz kwoty należności ogółem. Jedynie wystawca faktury, zgodnie z § 13 i 14 rozporządzenia, był uprawniony do wystawienia faktury korygującej zawierającej zmianę pozostałych pozycji faktury. Przepisy prawa podatkowego nie zawierały także przepisów regulujących procedurę rozwiązywania sporu między wystawcą i odbiorcą faktury dotyczącego prawidłowości danych ujętych w fakturze. Z powyższego Sąd Najwyższy w powołanym uzasadnieniu do wyroku z dnia

z dnia 26 marca 2015 r. wywiódł, że przyjęcie i zaksięgowanie faktury przez jej odbiorcę nie było przeszkodą do kwestionowania wobec wystawcy faktury istnienia lub wysokości należności ujętej w fakturze. O kwestionowaniu przez odbiorcę faktury zasadności należności ujętych w fakturze może świadczyć każde jego zachowanie, z którego wynika, że nie akceptuje on, co do zasady lub wysokości, obowiązku odzwierciedlonego w fakturze. A contrario przyjęcie i zaksięgowanie faktury w oznaczonej wysokości przy wsparciu innych dowodów również o charakterze osobowym może potwierdzać wysokość zobowiązania.

Trzeba bowiem wyraźnie podkreślić, że faktura, która może spełniać także różne funkcje na płaszczyźnie cywilnoprawnej (wezwanie do zapłaty, pokwitowania itp.), jest powszechnie uznawana za jeden z dowodów, w oparciu o który sąd może samodzielnie lub

z uwzględnieniem innych dowodów ustalić treść stosunku prawnego łączące go strony, a w konsekwencji mający znaczenie dla ustalenia istnienia i rozmiaru wierzytelności wynikającej

z tego stosunku prawnego.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd uznał, że wystawianie przez powoda począwszy od lipca 2011 r. aż do lipca 2014 r. faktur VAT uwzględniających niższą stawkę czynszu stanowiło wyraz jego woli kontynuowania obowiązującego do czerwca 2011 r. aneksu do umowy najmu. O takiej właśnie woli powoda świadczy również mail z dnia 24 lipca 2011 r. w którym potwierdził, że „kontynuuję obniżoną opłatę (wbrew ustaleniom...), ale w zamian oczekuje terminowych przelewów”.

Z treścią faktur oraz przytoczonej wyżej wiadomości e-mail korespondują wyjaśnienia pozwanej która przyznała, że z uwagi na obniżenie obrotów w sklepie doszło do zawarcia aneksu z dnia 13 grudnia 2010 roku. Brak poprawy koniunktury gospodarczej sprawił, iż po okresie obowiązywania aneksu, pozwana ponownie negocjowała dalszą obniżkę czynszu. Przedmiotowe negocjacje zakończyły się tym, iż powód wyraził zgodę na kontynuowanie dotychczasowej obniżki czynszu. O takiej właśnie woli powoda świadczy dodatkowo rozpiętość czasowa w której powód wystawiał faktury w obniżonej wysokości – tj. przez trzy lata po zakończeniu obowiązywania aneksu, do końca obowiązywania umowy, nadto fakt, że nie wystawił faktur korygujących. Jak wynika z przytoczonych wyżej przepisów, jedynie powód ma możliwość dokonania korekty wysokości kwoty określonej w fakturze, a mimo to do tej pory tego nie uczynił. Nadmienić należy, że ciążył na nim również obowiązek ustawy **wystawienia faktury stwierdzającej rzeczywiste zdarzenie gospodarcze, co dodatkowo przemawia za taką wykładnią oświadczenia** woli powoda, wyrażonej zarówno poprzez wystawianie comiesięcznie faktur w obniżonej wysokości, jak i treści przytoczonego wyżej maila.

Co istotne, każdorazowo po otrzymaniu od powoda faktury VAT z obowiązkiem zapłaty czynszu, upoważniony pracownik pozwanej w jej imieniu akceptował treść faktury poprzez złożenie na nim swojego podpisu. Akceptacja wysokości zobowiązania wyrażała się również w uiszczaniu czynszu w podanej przez powoda wysokości na jego rachunek bankowy (fakt uiszczania tych opłat z opóźnieniem jest prawnie irrelevantny z przyczyn wskazanych poniżej).

Ustawa o podatku od towarów i usług oraz wspomniane wyżej rozporządzenie w sprawie wystawiania faktur nie wprowadzają obowiązku podpisywania ani tym bardziej odciskania pieczętek na fakturach. Mimo, że nie ma już obowiązku podpisania faktury przez nabywcę, znaczenie tego podpisu jest w ocenie Sądu bardzo istotne. W zakresie skutków materialnych podpisanie faktury, jak każdego innego dokumentu oznacza akceptację jej treści. Doniosłość wpływających z tego skutków ujawnia się w szczególności w sytuacji gdy dane na fakturze wykraczają poza dotychczasowe uzgodnienia stron wynikające z umowy lub je zmieniają. W takiej sytuacji należy uznać, iż mamy do czynienia ze zmianą umowy. Stwierdzenie to jest aktualne oczywiście tylko w odniesieniu do czynności prawnych, dla których nie jest zastrzeżona kwalifikowana forma pisemna. Nie znajdzie więc zastosowania przykładowo przy wystawieniu faktury po sprzedaży nieruchomości, która to umowa musi zostać zawarta w formie aktu notarialnego i w tej tylko formie może zostać zmieniona.

Rekapituluując powyższy tok rozważań należy wskazać, iż zachowania obu stron umowy (wystawianie przez powodów faktur VAT w oznaczonej wysokości i ich akceptacja przez pozwaną) stanowią w istocie złożenie oświadczeń woli, wskazujących, iż co miesiąc, pomiędzy stronami postępowania dochodziło do zawarcia aneksu do umowy najmu o kontynuowaniu obniżonej stawki czynszu.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że wyrażony powyżej pogląd odnośnie obowiązującej strony stawki czynszu wynikającej z wystawianych przez powodów faktur VAT nie stoi

w sprzeczności z treścią powoływanego przez stronę powodową uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 25 marca 2013 r. w sprawie VI ACa 1290/12.

Z uzasadnienia tego wyroku wynika, że stan faktyczny będący podstawą jego wydania odbiega znacząco od tego ustalonego w sprawie niniejszej. Po pierwsze, umowa najmu przewidywała, że czynsz płatny będzie miesięcznie z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, nie później jednak niż w terminie 7 dni roboczych od daty otrzymania przez najemcę faktury. Strony umowy nie uzależniały więc zapłaty czynszu od otrzymania przez najemcę prawidłowo wystawionej faktury, a jedynie określily najpóźniejszy termin zapłaty czynszu liczony od momentu otrzymania faktury. W niniejszej sprawie treść umowy brzmiała inaczej, mianowicie: „Pozwana zobowiązała się płacić powodom z góry

począwszy od 1 lutego 2007 r. czynsz najmu w wysokości 8000 zł miesięcznie oraz podatek VAT w wysokości 22% do dnia 5. każdego miesiąca, przelewem na wskazany numer rachunku bankowego, na podstawie wystawionej wcześniej faktury VAT, lub gotówką do rąk wynajmującego”. Z treści tego postanowienia wynika zatem, że zapłata czynszu najmu miała nastąpić do 5 dnia miesiąca, ale na podstawie wystawionej wcześniej faktury VAT, z czego można wywnioskować, że strony łączyły czynność zapłaty czynszu z uprzednim otrzymaniem przez najemcę faktury. Co najistotniejsze, oba stany faktyczne różni okres obowiązywania umowy najmu i liczba wystawionych w tym czasie faktur. Z uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie wynika bowiem, że z tytułu czynszu najmu powierzchni biurowej wynajmujący wystawił jedynie dwie faktury VAT

(1 czerwca 2010 r. i 1 lipca 2010 r.), które nie zostały zapłacone. Zupełnie inaczej kształtuje się stan faktyczny w tej sprawie, gdzie wynajmujący powód wystawiał przez trzy lata, co miesiąc faktury na określoną wysokość, które były następnie akceptowane przez pozwaną

a objęta nimi należność uiszczana. Ponadto powód potwierdził w mailu skierowanym do pozwanej, że kontynuuje niższą stawkę czynszu.

Choć niewątpliwie z przytoczonych wyżej poglądów judykatury wynika, że treść zaakceptowanych faktur VAT nie może być utożsamiana z treścią umowy, to jednak pokazuje wolę ukształtowania przez strony treści umowy w zakresie wysokości czynszu

w inny sposób niż wynika to z literalnego brzmienia umowy najmu. W tym przypadku faktury VAT korzystają z domniemania, iż kształtują rzeczywiste relacje gospodarcze, że nie są przeciwne stosunkowi łączącemu strony umowy, ale są z nim tożsame.

Co więcej nawet przy przyjęciu, iż doszło do ustnej a nie pisemnej modyfikacji treści umowy najmu, nie wpłynęłoby to na wynik niniejszego postępowania.

Jedynie dla porządku należy przypomnieć, że zastrzeżona przez strony w umowie z dnia 11 grudnia 2006 r. forma pisemna jako właściwa do dokonywania zmian jej postanowień, w praktyce nie oznacza nieważności czynności dokonanej z pominięciem wymaganej formy. Przypadek niedochowania formy pisemnej jest bowiem oceniany przez pryzmat rygoru ad probationem. W takiej sytuacji zastosowanie znajdzie przepis art. 74 § 2 k.c., którego wykładnia została dokonana przez Sąd na wcześniejszym etapie rozważań.

Na koniec rozważań prawnych pozostało wyjaśnienie kwestii „warunku” na który powołuje się pełnomocnik powodów w swych pismach procesowych dla unicestwienia skutku wynikającego ze złożonego przez powoda oświadczenia woli o kontynuowaniu niższej stawki czynszu.

W ocenie Sądu, fragment oświadczenia podnoszony przez pełnomocnika powodów „Kontynuuję obniżoną opłatę (wbrew ustaleniom...), ale w zamian oczekuję terminowych przelewów” nie spełnia przesłanek uznania go za warunek według przepisów kodeksu cywilnego.

Zgodnie z art. 89 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek). Mając na względzie dyspozycję powyższego przepisu należy podkreślić, że z warunkiem mamy do czynienia wtedy, gdy chodzi o takie zdarzenie przyszłe, które jest niepewne, a zatem może ale wcale nie musi nastąpić. Nie jest to jednak wystarczające do uznania, że mamy do czynienia z warunkiem. Jak słusznie wskazuje pełnomocnik pozwanej, powołując na poparcie swojej tezy liczne orzeczenia Sądu Najwyższego, dla uznania, iż mamy do czynienia z warunkiem w rozumieniu kodeksu cywilnego konieczne jest ustalenie, iż dane zdarzenie jest zewnętrzne w stosunku do czynności prawnej (nie może należeć do zobowiązania dłużnika zaciągniętego w danym stosunku prawnym) i nie może być całkowicie uzależnione od woli jednej ze stron. W tym miejscu warto powołać się na treść wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2002 roku (II CKN 701/2000, LEX nr) zgodnie z którym nie może być warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c. zdarzenie objęte treścią zobowiązania dłużnika, którego spełnienie jest całkowicie uzależnione od jego woli.

Ponadto należy wskazać, że warunek może zostać skutecznie zastrzeżony wyłącznie wtedy, kiedy na jego wprowadzenie zgodę wyraziły obie strony. W przedmiotowej sprawie ewentualny warunek został zastrzeżony przez powoda bez zgody pozwanej.

Nawet w sytuacji uznania, iż oświadczenie powoda można uznać za skutecznie zastrzeżony warunek w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego to i tak w ocenie Sądu należałoby go uznać za nieważny. Sąd podziela bowiem wyrażone w orzecznictwie poglądy, iż postanowienia umowy, które ograniczają wolność gospodarczą jednej ze stron, naruszają zasady współżycia społecznego i są na podstawie art. 58 § 2 k.c. nieważne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 maja 2014 r., II CK 354/03 oraz wyrok Sądu Okręgowego

w S. z dnia 21 lutego 2013 r., w sprawie VIII Ga 364/12). Poczynione przez powoda zastrzeżenie – gdyby uznać je za wiążące strony – oznaczałoby bezterminowe uprawnienie powodów do uchylecia, według swego uznania, w drodze oświadczenia woli, rabatów przyznanych pozwanej w razie niedotrzymania przez nią terminów zapłaty. Przypomnieć trzeba, że umowa najmu jest dwustronnie zobowiązująca i wzajemna (art. 487 § 2 k.c.). Odpowiednikiem (ekwiwalentem) świadczenia wynajmującego, polegającego na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu. W ocenie Sądu rozpoznającego tą sprawę, warunek powierzenia ustalenia wysokości świadczenia wzajemnego wynajmującemu nie mieści się jednak w granicach swobody umów (art. 353¹ k.c.). Analizowane postanowienie, w razie uznania jego skuteczności, pozwalałoby powodom uzależnić pozwaną od siebie i przez to ograniczyć wolność jej działalności gospodarczej. Powodowie mogliby bowiem tolerować przez jakiś czas uchybienia pozwanego w terminowym płaceniu ceny i wpływać tym samym na kontynuowanie przez nią stosunku najmu jedynie z obawy na jednorazowe obciążenie jej dużą kwotą „anulowanych” rabatów.

Mając powyższe na uwadze Sąd oddalił powództwo w całości.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Z uwagi na fakt, iż Sąd oddalił powództwo

w całości strona powodowa obowiązana jest solidarnie zwrócić pozwanej koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Do kosztów postępowania poniesionych przez pozwaną należy wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł (ustalone w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461), opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.