

Sygn. akt: I C 212/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lipca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Rafał Kubicki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 13 lipca 2016 r. w Olsztynie na rozprawie połączonych spraw z dwóch powództw J. K.

przeciwko S. T. (1), K. T., G. L., A. L.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego S. T. (1) na rzecz powoda J. K. kwotę 109.312,97 zł (sto dziewięć tysięcy trzysta dwanaście złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy)

z odsetkami od kwot:

- 1.776,41 zł – ustawowymi od 16.03.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 9.208,00 zł – ustawowymi od 16.04.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 8.829,87 zł – ustawowymi od 16.05.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 8.543,38 zł – ustawowymi od 16.06.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 8.632,48 zł – ustawowymi od 16.07.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 8.541,07 zł – ustawowymi od 16.08.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 8.803,59 zł – ustawowymi od 17.09.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 7.169,35 zł – ustawowymi od 16.05.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- 6.558,68 zł – ustawowymi od 16.06.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie

od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 6.927,37 zł – ustawowymi od 16.07.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 6.765,13 zł – ustawowymi od 16.08.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 6.751,41 zł – ustawowymi od 16.09.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 6.810,10 zł – ustawowymi od 16.10.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 6.580,27 zł – ustawowymi od 16.11.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 6.580,27 zł – ustawowymi od 16.12.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

II. oddała powództwo w sprawie I C 212/16 przeciwko pozwanym: K. T., G. L. i A. L.,

III. zasądza od pozwanego S. T. (1) na rzecz powoda J. K. kwotę 50.010,99 zł (pięćdziesiąt tysięcy dziesięć złotych dziewięćdziesiąt dziewięć groszy) z odsetkami od kwot:

- 6.666,83 zł – ustawowymi od 16.10.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 6.994,73 zł – ustawowymi od 16.11.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 7.134,15 zł – ustawowymi od 16.12.2013 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 7.196,08 zł – ustawowymi od 16.01.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 7.522,59 zł – ustawowymi od 16.02.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 7.298,81 zł – ustawowymi od 16.03.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

- 7.197,80 zł – ustawowymi od 16.04.2014 r. do 31.12.2015 r. i ustawowymi za opóźnienie od 1.01.2016 r. do dnia zapłaty,

IV. oddała powództwo w sprawie X C 4270/15 przeciwko pozwanym: K. T., G. L. i A. L.,

V. nakazuje ściągnąć od powoda J. K. na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w O.) kwotę 2.749 (dwa tysiące siedemset czterdzieści dziewięć) złotych tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa w sprawie I C 212/16,

VI. zasądza od pozwanego S. T. (1) na rzecz powoda J. K. kwotę 11.584 (jedenaście tysięcy pięćset osiemdziesiąt cztery) złote tytułem kosztów procesu w sprawie I C 212/16,

VII. zasądza od powoda J. K. solidarnie na rzecz pozwanych: K. T., G. L. i A. L. kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w sprawie I C 212/16,

VIII. zasądza od pozwanego S. T. (1) na rzecz powoda J. K. kwotę 6.118 (sześć tysięcy sto osiemnaście) złotych tytułem kosztów procesu w sprawie X C 4270/15,

IX. zasądza od powoda J. K. solidarnie na rzecz pozwanych: K. T., G. L. i A. L. kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu w sprawie X C 4270/15.

Rafał Kubicki

Sygn. akt I C 212/16

UZASADNIENIE

Powód J. K. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w pozwie skierowanym przeciwko S. T. (1), K. T., G. L. i A. L. wniósł o zasądzenie od wymienionych solidarnie kwoty w łącznej wysokości 54.334,80 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 1.776,41 zł od dnia 16.03.2013 r. do dnia zapłaty,
- 9.208,00 zł od dnia 16.04.2013 r. do dnia zapłaty,
- 8.829,87 zł od dnia 16.05.2013 r. do dnia zapłaty,
- 8.543,38 zł od dnia 16.06.2013 r. do dnia zapłaty,
- 8.632,48 zł od dnia 16.07.2013 r. do dnia zapłaty,
- 8.541,07 zł od dnia 16.08.2013 r. do dnia zapłaty,
- 8.803,59 zł od dnia 17.09.2013 r. do dnia zapłaty.

Nadto postulował o zasądzenie na jego rzecz solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że łączyła go od 21 marca 2011 r. z pozwanym S. T. (1) umowa najmu lokalu niemieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w O.. Pozwany zaprzestał regulowania należności z tytułu najmu, co doprowadziło do powstania zaległości za okres od marca do września 2013 r.

w łącznej kwocie 54.334,80 zł. Pozwane K. T., G. L. i A. L. poręczyły wykonanie przez S. T. (1) istniejących zarówno w momencie udzielenia poręczenia, jak też mogących powstać w przyszłości, zobowiązań z racji przedmiotowej umowy najmu.

W odpowiedzi na pozew S. T. (1), K. T., G. L. i A. L. wnieśli o oddalenie powództwa w całości, podnosząc zarzut potrącenia kwoty 387.500 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z logo oraz firmy (...), z tytułu odszkodowania za tzw. „bezumowne korzystanie”

z pozostawionego wyposażenia oraz z tytułu poniesionych nakładów na ulepszenie nieruchomości. Ponadto wnieśli o zasądzenie od powoda na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Przyznali fakt pozostawiania S. T. (1) w zwłoce ze spłatą należności z tytułu zwartej z powodem umowy najmu na kwotę łączną 159.323,96 zł. Byli również zgodni co do poręczenia przez K. T., G. L. i A. L. wykonania przez S. T. (1) istniejących zarówno w momencie udzielenia poręczenia, jak też mogących powstać w przyszłości, zobowiązań z racji tej umowy. Podnieśli jednak, że roszczenie jest niezasadne, albowiem wierzytelność powoda uległa umorzeniu na skutek potrącenia z niej przysługującej im wierzytelności z racji pozostawienia w wynajmowanym lokalu wyposażenia zakupionego przez S. T. (1) (co wywołało korzyść na poziomie 37.500 zł),

poniesionych nakładów na lokal (300.000 zł), a także czerpania przez powoda korzyści z nazwy klubu (...) (zysk 50.000 zł). Ponadto wskazali, że dochodzone roszczenie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, bowiem prowadzi do bezpodstawnego wzbogacenia powoda kosztem pozwanych.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 18 lutego 2016 r., sygn. akt I C 2148/15, połączono sprawy I C 2148/15 i XC 4270/15 do łączonego rozpoznania.

W sprawie o sygn. akt XC 4270/15 powód J. K. wnosił o zasądzenie solidarnie od S. T. (1), K. T., G. L. i A. L. kwoty w łącznej wysokości 50.011 zł z tytułu zaległości pozwanego S. T. (1) w spłacie zobowiązań z umowy najmu z dnia 21 marca 2011 r. za okres od października 2013 r. do kwietnia 2014 r. wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 6.666,83 zł od dnia 16.10.2013 r. do dnia zapłaty,
- 6.994,73 zł od dnia 16.11.2013 r. do dnia zapłaty,
- 7.134,15 zł od dnia 16.12.2013 r. do dnia zapłaty,
- 7.196,08 zł od dnia 16.01.2014 r. do dnia zapłaty,
- 7.522,59 zł od dnia 16.02.2014 r. do dnia zapłaty,
- 7.298,81 zł od dnia 16.03.2014 r. do dnia zapłaty,
- 7.197,80 zł od dnia 16.04.2014 r. do dnia zapłaty.

Pismem z dnia 25 lutego 2016 r. powód rozszerzył powództwo o dalszą kwotę w wysokości 54.978,17 zł z tytułu zaległości pozwanego S. T. (1) w spłacie zobowiązań z umowy najmu z dnia 21 marca 2011 r. za okres od maja do grudnia 2014 r. wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 7.169,35 zł od dnia 16.05.2014 r. do dnia zapłaty,
- 6.558,68 zł od dnia 16.06.2014 r. do dnia zapłaty,
- 6.927,37 zł od dnia 16.07.2014 r. do dnia zapłaty,
- 6.765,13 zł od dnia 16.08.2014 r. do dnia zapłaty,
- 6.751,41 zł od dnia 16.09.2014 r. do dnia zapłaty,
- 6.810,10 zł od dnia 16.10.2014 r. do dnia zapłaty,
- 6.580,27 zł od dnia 16.11.2014 r. do dnia zapłaty,
- 6.580,27 zł od dnia 16.12.2014 r. do dnia zapłaty.

Pozwani na rozprawie 13 lipca 2016 r. wnieśli o oddalenie powództwa zarówno co do roszczenia wynikającego ze sprawy XC 4270/15, jak też odnośnie do kwoty 54.978,17 zł, podnosząc argumenty tożsame z przedstawionymi w odpowiedzi na pozew.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 21 marca 2011 r. J. K. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) i pozwany S. T. (1) prowadzący wówczas działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w O. zawarli na okres 6 lat umowę najmu lokalu niemieszkalnego numer (...) o powierzchni 272,46 m² położonego w budynku handlowo – usługowym w O. przy ul. (...). Na mocy wskazanej umowy S. T. (1) zobowiązał się do opłacania na rzecz powoda do 10. każdego miesiąca, na

podstawie faktur, czynszu najmu w kwocie 10.000 zł przez rok trwania umowy, przy czym za pierwsze trzy miesiące od dnia przekazania lokalu czynsz miał wynosić 6.000 zł ze względu na przeprowadzane w nim prace budowlano – adaptacyjne. Po roku czynsz miał wynosić 12.000 zł miesięcznie z zastrzeżeniem, że kwota czynszu podlegać będzie waloryzacji raz w roku począwszy od kwietnia 2013 r. S. T. (1) zobowiązał się także do ponoszenia opłat eksploatacyjnych z tytułu centralnego ogrzewania, zużycia wody i korzystania z kanalizacji. Zgodnie z §8 pkt 7 umowy najmu najemca był uprawniony do dokonania zmian wystroju, remontów lub przebudowy lokalu po uzyskaniu zgody wynajmującego w zakresie ustalonym pisemnie między stronami na swój koszt. Strony postanowiły, że po zakończeniu umowy wynajmujący może żądać przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Z §10 pkt 4 umowy wynajmującemu przysługiwało wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym, jeśli najemca nie dokonał terminowych wpłat z tytułu kaucji (§13 pkt 2) i płatności (§13 pkt 3). W tym przypadku najemcy nie przysługiwał zwrot niezamortyzowanych części uzgodnionych nakładów poniesionych na lokal. Stosownie zaś do §11 pkt 1 i 2 po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najemca był zobowiązany zwrócić lokal w terminie 30 dni w stanie niepogorszonym oraz przywrócić pierwotny stan funkcjonalny. Jednocześnie wynajmujący był uprawniony do usunięcia z obiektu najmu wszelkich maszyn i sprzętów na koszt najemcy, w tym sprzętu pomocniczego, niestanowiącego części składowych lokalu, zainstalowanych przez lub na zlecenie najemcy. W §3 pkt 1 przewidziano uprawnienie najemcy do wypowiedzenia umowy w przypadku zakończenia działalności lokalu, dla którego przeznaczony jest przedmiot umowy za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Powód przekazał pozwanemu S. T. (1) przedmiotowy lokal na podstawie protokołu zdawczo–odbiorczego z 21 marca 2011 r. stanowiącego załącznik do umowy.

/dowód: umowa najmu z dnia 21.03.2011 r. k. 33-39; protokół k. 40-44 akt I C 212/16/

Powód zawarł nadto w dniach 20, 23 i 28 marca 2011 r. umowy z K. T., A. L. i G. L., na mocy których wymienione poręczyły za właściwe wykonanie przez S. T. (1) zobowiązań płatniczych z tytułu zawartej przez niego w dniu 21 marca 2011 r. umowy najmu istniejących w chwili udzielenia poręczenia oraz mogących powstać w przyszłości z racji niewywiązania się przez najemcę z obowiązków umownych, w tym płatności czynszu i innych opłat oraz należności.

/dowód: umowy poręczenia k. 45-47 akt I C 212/16/

Pozwany S. T. (1) wyremontował wynajmowany lokal przystosowując go do prowadzonej działalności w postaci klubu muzycznego (...) zgodnie z zatwierdzoną przez powoda koncepcją w formie graficznej. W lokalu została wymieniona podłoga, przebudowane sanitariaty, wykonano palarnię, zmywalnię naczyń, okno podawcze. Wykonano nową instalację elektryczną, oświetleniową i nagłośnieniową. 1 lipca 2012 r. powód i pozwany S. T. (1) zawarli aneks do umowy najmu z 21 marca 2011 r., zgodnie z którym ustalono, że w okresie od 1 lipca 2012 r. do 30 września 2013 r. wysokość czynszu będzie wynosiła 6.500 zł miesięcznie i będzie podlegać waloryzacji raz w roku począwszy od stycznia 2014 r.

/dowód: aneks do umowy z dnia 01.07.2012 r. k. 48 akt I C 212/16/

S. T. (1) w okresie od marca do maja 2013 r. nie uregulował należności z tytułu umowy najmu. Powód pismem z dnia 21 maja 2013 r. wezwał S. T. (1) do uregulowania zaległości w kwocie 95.214,28 zł. Powód za okres od maja 2013 r. do grudnia 2014 r. wystawił faktury VAT: Nr (...) na kwotę 8.881,94 zł, Nr (...) na kwotę 9.208 zł, Nr (...) na kwotę 8.829,87 zł, Nr (...) na kwotę 8.543,38 zł, Nr (...) na kwotę 8.632,48 zł, Nr (...) na kwotę 8.541,07 zł, Nr (...) na kwotę 8.803,59 zł, Nr (...) na kwotę 6.666,83 zł; Nr (...) na kwotę 6.994,73 zł, Nr (...) na kwotę 7.134,15 zł, Nr (...) na kwotę 7.196,08zł, Nr (...) na kwotę 7.522,59 zł; Nr (...) na kwotę 7.298,81 zł, Nr (...) na kwotę 7.197,80 zł; Nr (...) na kwotę 7.169,35 zł, Nr (...) na kwotę 6.558,68 zł, Nr (...) na kwotę 6.927,37zł, Nr (...) na kwotę 6.765,13zł, Nr (...) na kwotę 6.751,41 zł, Nr (...) na kwotę 6.810,10zł, Nr (...) na kwotę 6.580,27 zł.

Pozwany S. T. (1) w dniach 10.06.2014 r., 27.06.2014 r. i 28.01.2015 r. uregulował sumę 7.105,53 zł, która została zaliczona na poczet należności z faktury Nr (...) (bezsporne). Pozwany S. T. (1) skierował do powoda e-mail z 30 grudnia 2014 r., zawierający prośbę o polubowne rozwiązanie sporu w sprawie zapłaty należności czynszowych. Ani w tym piśmie, ani we wcześniejszych nie została wyrażona wola wypowiedzenia umowy. Powód pismem z 14 lutego

2015 r. wezwał S. T. (1) do zapłaty zaległości na łączną kwotę 159.323,96 zł pod rygorem wypowiedzenia umowy. Pismem z 3 marca 2015 r. powód wezwał również K. T., A. L. i G. L. do zapłaty solidarnie ww. kwoty. Pozwany S. T. (1) wystosował do powoda propozycję, aby w związku z powstałymi zaległościami płatniczymi zaliczyć na ich poczet nakłady poniesione w związku z przeprowadzonym

w lokalu remontem. Pismem z 14 maja 2015 r. powód wezwał upoważnioną na podstawie pisma z 11 sierpnia 2014 r. do działania w imieniu pozwanego S. K. T. do natychmiastowego usunięcia rzeczy pozostawionych w lokalu i przywrócenia stanu pierwotnego wynikającego z protokołu przekazania z 21 marca 2011 r. Z lokalu nie zostało usunięte wyposażenie w postaci baru, bufetu, mebli, sanitariatów, drzwi wahadłowych, lusterek, instalacji oświetleniowej, nagłaśniającej. W okresie od czerwca 2015 r. do 1 lipca 2016 r. lokal powoda został wynajęty nowemu najemcy. S. T. (1) wyraził zgodę na przejście przez nowego najemcę profilu klubu (...) na portalu społecznościowym.

/dowód: faktury VAT k. 49-55, k. 190-197, ze sprawy XC 4270/15 k. 19-25; wezwanie do zapłaty z dnia 21.05.2013 r. k. 56; dowód wpłaty k. 57-58; wezwanie do zapłaty z dnia 14.02.2015 r. k. 59; wezwanie do zapłaty z dnia 03.03.2015 r. k. 60-71; dokumentacja fotograficzna k. 109-114, 121, 166-177; korespondencja między stronami k. 115-120; pismo z dnia 14.05.2015 r. k. 122-123; zeznania G. G. k. 226v; P. Ł. k. 226v-227; W. M. k. 227; Z. T. k. 227v-228/

Pismem z 16 października 2015 r. pozwani złożyli oświadczenie o potrąceniu z wierzytelnością powoda przysługującej względem niego pozwanym wierzytelności w sumie 387.500 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez powoda z logo oraz firmy (...), z tytułu bezumownego korzystania przez niego z wyposażenia lokalu oraz poniesionych na niego nakładów.

/dowód: pismo z dnia 16.10.2015 r. k. 126/

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w obu połączonych sprawach zasługiwało na uwzględnienie kwotowo w całości, lecz podmiotowo – tylko w stosunku do pozwanego S. T. (1) (najemcy). Oparto je na ww. dowodach, niebudzących wątpliwości.

Poza sporem było zawarcie w dniu 21 marca 2011 r. przez powoda J. K. i pozwanego S. T. (1) umowy najmu lokalu niemieszkalnego numer (...) o powierzchni 272,46 m² położonego w budynku handlowo – usługowym w O. przy ul. (...). Strony postępowania pozostawały nadto zgodne co do okoliczności pozostawiania przez najemcę S. T. (1) w zwłoce ze spłatą należności z tytułu czynszu najmu przedmiotowego lokalu za okres od maja 2013 r. do grudnia 2015 r. na łączną kwotę 159.323,96 zł.

Powód pomijał milczeniem kwestię wypowiedzenia umowy (kiedy i przez kogo zostało dokonane). Pozwani zaś stwierdzili w odpowiedzi na pozew, że to pozwany rozwiązał umowę. Nie podali jednak przy tym w całym toku procesu, w jakiej formie, kiedy i w jakich okolicznościach miałyby do tego dojść. Tak nieskonkretyzowane twierdzenia w połączeniu

z milczeniem powoda nie mogą stanowić podstawy do wnioskowania, że okoliczność ta została przez przeciwnika przyznana. Ma to znaczenie dla wyniku sprawy i zmusiło Sąd do ustaleń na podstawie materiału dowodowego, a z tego wynika, że do 14 maja 2015 r. nie padło z żadnej strony żadne oświadczenie, z którego wynikałaby choćby dorozumiana wola wypowiedzenia umowy. Dopiero pismo powoda z 14.05.2015 r. można uważać za wyrażające taką wolę. Do tej pory pozwany proponował tylko powodowi różne rozwiązania wyjścia

z sytuacji bez spłacania długu, zaś powód konsekwentnie wzywał pozwanego do zapłaty pod rygorem wypowiedzenia (tak jeszcze w piśmie z 14 lutego 2015 r.). Dopiero pismo powoda

z 14 maja 2015 r. (k. 296 akt X C 4270/15), skierowane do pełnomocnika pozwanego

S. T., zawiera żądanie usunięcia rzeczy i przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Pismo to w świetle art. 60 k.c. należy uważać za przewidziane w §10 ust. 1 umowy rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowy, poprzedzone wezwaniem pozwanego do zapłaty z dodatkowym miesięcznym terminem.

W rezultacie uznać należy, że uprawnienie powoda do dochodzenia zapłaty tejże kwoty nie było negowane co do zasady, jak też wysokości, a wszystkie należności objęte złożonymi przez powoda fakturami mieszczą się w okresie obowiązywania umowy.

Środkiem obrony pozwanych był wyłącznie zarzut potrącenia. Strona pozwana, przyznając wprost istnienie zadłużenia S. T. (1) względem J. K. we wskazanej wysokości z tytułu umowy najmu, podnosiła, że z uwagi na fakt dokonania potrącenia wierzytelności opiewających na sumę 387.500 zł przysługujących S. T. (1) z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez powoda z logo i firmy (...), z tytułu bezumownego korzystania przez wymienionego z wyposażenia lokalu oraz poniesionych nakładów na jego rzecz, wierzytelność ta uległa umorzeniu w całości.

Dla rozstrzygnięcia sprawy w stosunku do pozwanego S. T. (1) konieczne było zatem rozważenie skuteczności i zasadności podniesionego zarzutu potrącenia. Niewątpliwym przy tym jest, że to na stronie pozwanej spoczywał – zgodnie z ogólną regułą przewidzianą w art. 6 k.c. - ciężar wykazania istnienia, kwestionowanych przez powoda, wierzytelności objętych zarzutem potrącenia oraz ich wysokości.

W pierwszej kolejności wskazać wypada, że oświadczenie o potrąceniu wierzytelności złożyła w piśmie z dnia 16 października 2015 r. w imieniu pozwanych – adwokat Z. B., która nie przedłożyła pełnomocnictwa S. T. (1), K. T., G. L. i A. L. do dokonania tej czynności. Reprezentację tę należy uznać za właściwą, podzielać stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 4.02.2004 r., sygn. akt I CK 181/03, zgodnie z którym w przypadku zastępowania strony przez pełnomocnika procesowego założenie celowego działania mocodawcy w kierunku wygrania procesu pozwala przyjąć, że zakresem umocowania strona objęła także złożenie

w jej imieniu określonego oświadczenia woli, jeśli jest to niezbędne w ramach obrony jej praw w procesie. Jednak stosownie do art. 498 §1 k.c., tylko gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne

i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. W niniejszym procesie pełnomocnik pozwanych wskazał, że zarzutem potrącenia z wierzytelnością J. K. w wysokości 159.323,96 zł objęte są wierzytelności S. T. (1) opiewające na kwotę łączną 387.500 zł, na którą składa się 50.000 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie przez powoda z logo oraz firmy (...), 37.500 zł z tytułu bezumownego korzystania przez wymienionego z wyposażenia lokalu oraz 300.000 zł z racji poniesienia przez S. T. (1) nakładów na lokal. Analizując skuteczność zarzutu potrącenia wierzytelności z racji bezumownego korzystania przez powoda z logo oraz firmy (...), a także z wyposażenia pozostawionego w lokalu przez S. T. (1) po wypowiedzeniu umowy najmu, stwierdzić należy, że nie zasługiwał on na podzielenie. Strona pozwana poprzestała bowiem w tym zakresie wyłącznie na ogólnych sformułowaniach bez sprecyzowania, jakie konkretnie przedmioty pozostawione na terenie lokalu były wykorzystywane przez powoda, przez jak długi okres czasu, a także jaką stawkę przyjęto do obliczenia wynagrodzenia należnego S. T. (1) z tego tytułu. Zadość powyższemu nie czynią zeznania przesłuchanych przed Sądem świadków G. G., P. Ł., W. M. oraz Z. T.. Wymienieni potwierdzili bowiem wyłącznie, adekwatnie do stanu swej wiedzy – niekwestionowaną zresztą przez powoda - okoliczność, że wystrój lokalu po wypowiedzeniu umowy najmu pod koniec 2014 r. przez S. T. (1) nie uległ zasadniczej zmianie. Nadal znajdowały się w nim przedmioty pozostawione przez pozwanego. Nie sposób jednak nie zgodzić się

z powodem, że za taki stan rzeczy odpowiedzialny był sam S. T. (1), który wezwany pismem z dnia 14 maja 2015 r. – a zatem kilka miesięcy po wypowiedzeniu umowy - do usunięcia rzeczy pozostawionych w lokalu, zaniechał powyższego. W tej sytuacji nie można uznać, aby powód korzystał z pozostawionego przez pozwanego w wynajmowanym lokalu wyposażenia bez umowy, skoro sam pozwany nie był zainteresowany jego odzyskaniem, a powód konsekwentnie żądał i nadal żąda usunięcia rzeczy z lokalu. Taka ocena spowodowała pominięcie wniosku o zasięgnięcie opinii biegłego.

Podobnie, na akceptację nie zasługiwały wywody pozwanych, jakoby powód z tytułu korzystania z logo i firmy (...) uzyskał korzyść w wysokości 50.000 zł. Pomijając kwestię, że pozwani nie dowiedli, aby przysługiwały im określone prawa do tej nazwy, podkreślić wypada, iż nie wykazali oni również przez jak długi okres czasu, w jakich konkretnie

okolicznościach, a także za jaką stawkę, powód miał bezumownie się nią posługiwać. Biorąc przy tym pod uwagę – co zostało wprost przyznane w odpowiedzi na pozew (k. 92) - że S. T. (1) czynił określone uzgodnienia odnośnie udostępnienia nazwy (...) z jego następcą – kolejnym wynajmującym przedmiotowy lokal, nie sposób zaprzeczyć, iż ewentualne wykorzystanie nazwy klubu pozostawało poza zainteresowaniem powoda i bez związku z jego działaniami. Bezsprene to nie powód, lecz nowy najemca wykorzystywał logo (...).

Tym bardziej, że stosownie do treści art. 498 §1 k.c., dla skuteczności potrącenia wymagane jest, aby obie wierzytelności były wymagalne. Termin wymagalności roszczenia

o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy określa się natomiast według zasad ustalonych w art. 455 k.c., zgodnie z którymi, jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W niniejszej sprawie strona pozwana nie przedstawiła zaś żadnych dowodów świadczących o tym, że wezwała powoda do zapłaty określonych kwot z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy, bądź nazwy lokalu, przed datą wystosowania pisma z dnia 16 października 2015 r. W tej sytuacji nie można przyjąć, aby w dniu złożenia oświadczenia o potrąceniu wierzytelności te były wymagalne,

a zatem by została spełniona przesłanka z art. 498 §1 k.p.c.

Przechodząc do potrącenia wierzytelności z tytułu uczynionych przez S. T. (1) nakładów na wynajęty lokal wskazać wypada, że kwestię tę regulował – jak zasadnie podniósł powód – przepis art. 676 k.c., wedle którego jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Strony umowy najmu przewidziały, iż:

- §8 ust. 7 – najemca jest uprawniony do zmian wystroju, remontów lub przebudowy za zgodą wynajmującego na swój koszt, (...) a po zakończeniu umowy wynajmujący może żądać od najemcy przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego,

- §10 ust. 4 – wynajmującemu przysługuje wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym, jeśli najemca nie dokona terminowych wpłat określonych w §13 ust. 2 i 3 (gdzie mowa jest o obowiązku zapłaty kaucji gwarancyjnej, a także zaległości w płatnościach przekraczających wartość zabezpieczenia – 36.000 zł) i w takim przypadku najemcy nie przysługuje zwrot niezamortyzowanej części uzgodnionych nakładów poniesionych na lokal,

- §11 ust. 1 i 2 po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy najemca był zobowiązany zwrócić lokal w terminie 30 dni w stanie niepogorszonym oraz przywrócić pierwotny stan funkcjonalny i usunąć wszelkie maszyny i sprzęt na swój koszt.

Sformułowanie §8 pkt 7 jest jasne i precyzyjne – nawet uzgodnione z wynajmującym nakłady na lokal najemca ponosi na własny koszt, co oznacza: bez prawa żądania zwrotu równowartości. Taką regułą potwierdza §11 ust. 1 i 2, ustanawiający uprawnienie wynajmującego do żądania przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Regułą tę zakłóca nieco §10 ust. 4, z którego można by wnioskować (gdyby zapis ten rozpatrywać osobno), że regułą jest możliwość zwrotu niezamortyzowanej części uzgodnionych nakładów poniesionych na lokal, a wyjątkiem – bark takiej możliwości, zachodzący w sytuacji rozwiązania umowy przez wynajmującego z powodu braku płatności wskazanych w §13.

Konflikt ten należy rozstrzygnąć w ten sposób, że uznać §10 ust. 4 za kłóący się

z pozostałymi, zgodnymi z sobą postanowieniami umowy, z których wynika wprost zasada ponoszenia nakładów na własny koszt najemcy i obowiązku zwrotu lokalu w stanie pierwotnym na żądanie wynajmującego. Ponadto §10 ust. 4, jakby pochodził z innej umowy, zawiera niedoprecyzowane sformułowanie „niezamortyzowanej części” uzgodnionych nakładów, które nie pozwala na jednoznaczne odtworzenie sensu tego przepisu. Wobec tego zapis ten nie powinien być uważany za wyrażający wolę stron w sposób odmienny od pozostałych postanowień. Co najistotniejsze jednak, zapis ten i tak przewiduje, że zwrot nakładów nie należy się w sytuacji rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym

przez wynajmującego z powodu braków płatniczych, a to właśnie z taką sytuacją mamy do czynienia w ustalonym stanie faktycznym.

Podsumowując, należy stwierdzić, że z zapisów §8 ust. 7 i §11 ust. 1 i 2 wynika dość jasno, że powodowi przyznano – w przypadku ustania umowy na skutek jej rozwiązania lub wygaśnięcia - prawo wystąpienia do najemcy z żądaniem przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Co istotne, pod mianem stanu pierwotnego nie można – wbrew odmiennemu zapatrywaniu pozwanych - rozumieć stanu lokalu zaaranżowanego zgodnie z przedstawioną przez S. T. (1) w formie graficznej i zaakceptowanego przez powoda tzw. „koncepcją” (k. 109). Przedmiotowa „koncepcja” służyła wszak przebudowie lokalu celem przystosowania go do prowadzonej w nim przez S. T. (1) działalności gospodarczej w postaci klubu muzycznego. Nie miała ona zatem charakteru pierwotnego. Powyższe potwierdza zapis protokołu zdawczo–odbiorczego stanowiącego załącznik do umowy najmu z dnia 21 marca 2011 r., wedle którego wynajmowany lokal miał szeroko pojęte przeznaczenie gastronomiczne (k. 40). Mógł zatem być przeznaczony zarówno na dyskotekę, jak też restaurację czy kawiarnię.

W opisanej sytuacji stanowisko strony pozwanej, jakoby poczynione przez S. T. (1) na lokal nakłady winny zostać zaliczone na poczet zaległości z tytułu czynszu najmu, nie mogło zyskać akceptacji. S. T. (1) godząc się na zapisy umowy najmu

z dnia 21 marca 2011 r. winien liczyć się wszak z możliwością zażądania przez powoda po ustaniu kontraktu przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego. Wszelkich nakładów dokonał z podjęciem wielkiego ryzyka niepowodzenia inwestycji i ryzyko to mu się nie opłaciło.

Z tego też względu – co należy powtórzyć - Sąd odstąpił od dopuszczenia w sprawie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia wartości poniesionych przez S. T. (1) nakładów na wynajęty lokal. Nie negując bowiem faktu, że faktycznie pozwany poniósł określony koszt remontu lokalu stwierdzić należy, iż okoliczność ta nie mogła rzutować na wysokość jego zadłużenia względem powoda. Powyższe potwierdza korespondencja stron, z której wynika, że kwestia ewentualnego zaliczenia poniesionych przez S. T. (1) nakładów na poczet jego długu z tytułu czynszu najmu, była przedmiotem pertraktacji, które nie zakończyły się sukcesem z uwagi na brak uzyskania akceptacji strony powodowej. Pozwani nie udowodnili żadnym dowodem, by powód wyraził zgodę na pokrycie zadłużenia czynszowego wartością nakładów.

W tym miejscu wskazać wypada, że spodziewanego skutku nie mógł odnieść pogląd strony pozwanej, jakoby powód domagając się zapłaty kwoty 159.323,96 zł i nie zaliczając na jej poczet wartości poczynionych przez S. T. (1) nakładów dopuścił się naruszenia zasad współzycia społecznego. Strona powodowa nie dostrzega bowiem, że umowa najmu z dnia 21 marca 2011 r. została zawarta przez S. T. (1) świadomie i dobrowolnie co do jej warunków. W tym stanie rzeczy nie można uznać za sprzeczną

z zasadami współzycia społecznego działania powoda domagającego się zapłaty zaległego czynszu najmu. Obie strony umowy były przedsiębiorcami, a w takich przypadkach zastosowanie art. 5 k.c. powinno być wyjątkowe.

W świetle przytoczonych rozważań Sąd na podstawie art. 659 §1 k.c. zasądził od pozwanego S. T. (1) na rzecz powoda J. K. kwoty 109.312,97 zł i 50.010,99 zł z tytułu zaległego czynszu najmu. Orzeczenie o odsetkach od wyszczególnionych w punktach I i III wyroku kwot uzasadnia przepis art. 481 §1 k.c. Stanowi on bowiem, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

W niniejszej sprawie pozwany S. T. (1) zalegał z zapłatą za czynsz najmu, których termin zapłaty był wskazany w umowie łączącej strony oraz wystawionych w oparciu o nią fakturach VAT. Zasadnym tym samym było uwzględnienie roszczenia w omawianym zakresie zgodnie z żądaniem pozwu.

Sąd nie znalazł natomiast podstaw do zasądzenia wskazanych kwot solidarnie od pozwanych K. T., G. L. i A. L.. Nie negując bowiem okoliczności, że pozwane w dniach 20, 23 i 28 marca 2011 r. na piśmie złożyły oświadczenia o poręczeniu za właściwe wykonanie przez S. T. (1) zobowiązań istniejących w chwili udzielenia poręczenia oraz

mogących powstać w przyszłości z tytułu zawartej przez niego w dniu 21 marca 2011 r. umowy najmu, (w tym płatności czynszu, innych opłat oraz należności), nie sposób przyjąć, aby doszło do skutecznego poręczenia w rozumieniu art. 876 §1 k.c.

W chwili złożenia przez K. T., G. L. i A. L. oświadczeń nie istniało jeszcze zadłużenie dochodzone tych sprawach i nie zawarto porozumienia między poręczycielem a wierzycielem, które określałoby górną granicę odpowiedzialności wymienionych jako poręczycielek. Przepis art. 876 §2 k.c. wyraźnie przewiduje, że każde oświadczenie poręczyciela wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności, a o wymaganej treści takiego oświadczenia przesądza jedynie okoliczność, czy poręczyciel poręcza za dług istniejący, czy też za dług przyszły. Ustawa - Kodeks cywilny wymaga bowiem, by dług przyszły był oznaczony do pewnej wysokości (art. 878 § 1 k.c.). Chodzi tu o oznaczenie na piśmie i w sposób nie budzący wątpliwości. Jeśli bowiem oznaczenie górnej granicy odpowiedzialności poręczyciela nie jest ściśle lub nie zostało dokonane w sposób nie budzący wątpliwości, to nie można uznać iż doszło do dokonania ważnego poręczenia za dług przyszły do wysokości z góry oznaczonej. Oczywistym celem przepisu art. 878 §1 k.c. jest bowiem ochrona poręczyciela,

a ustawodawca chroniąc go przed nadmiernym ryzykiem jednoznacznie uzależnił ważność poręczenia za dług przyszły od oznaczenia z góry w treści pisemnego oświadczenia wysokości do której poręczyciel będzie ponosił odpowiedzialność (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2000 r., II CKN 283/00, LEX nr 52566).

Przedmiotem poręczenia miał być dług przyszły, ponieważ takim długiem jest powstające co miesiąc zobowiązanie z umowy najmu do zapłaty czynszu i opłat dodatkowych związanych z korzystaniem lokalu. Inaczej sprawa przedstawia się np. z długiem kredytowym, który powstaje (nie jest więc przyszły) już w chwili zawarcia umowy kredytu, a staje się wymagalny zgodnie z harmonogramem. Umowa najmu ma charakter umowy okresowej, której cechą jest to, że na początku nie jest znany faktyczny okres obowiązywania umowy – nawet w przypadku umowy zawartej na czas określony, bowiem umowa może zostać rozwiązana. W tym przypadku (umowę zawarto na 6 lat) tę niepewność wzmacnia §3, z którego wynika możliwość przedłużenia umowy. Wszystko to sprawia, że czynsz najmu oraz opłaty dodatkowe powstają jako zadłużenie z każdym miesiącem, a w chwili podpisywania oświadczeń o potrąceniu wysokość tego długu przyszłego była dla poręczycieli zupełnie nie do przewidzenia i nie do ograniczenia. Z mocy art. 878 §1 k.c., oświadczenie poręczycielek złożone z zachowaniem wymaganej formy ad solemnitatem winno obejmować w chwili składania przezeń pisemnych oświadczeń o przyjęciu poręczenia za dług przyszły także wyraźne oznaczenie wielkości (wysokości) zobowiązania. Oświadczenia pozwanych K. T., G. L. i A. L. nie spełniają tego wymogu. Z pism datowanych na 20, 23 i 28 marca 2011 r. wynika, że pozwane jako poręczycielki zobowiązały się ponieść wszelkie konsekwencje wynikłe ze stosunku najmu S. T. (1), bez wyraźnego sprecyzowania wysokości przyszłego długu.

Z tego też względu powództwo wytoczone przeciwko ww. pozwanym w sprawie I C 212/16 oraz w sprawie XC 4270/15 podlegało oddaleniu na podstawie art. 878 §1 k.c.

– z uwagi na brak legitymacji procesowej, która podlega badaniu przez Sąd niezależnie od zarzutów strony pozwanej (pkt III i IV wyroku).

Sąd pominął przesłuchanie stron, które zostało zawnioskowane przez pozwanych dopiero na ostatnim posiedzeniu wyznaczonym na rozprawę. Na posiedzeniu tym doszło do zamknięcia rozprawy, a zatem uwzględnienie tego wniosku wymagałoby odroczenia rozprawy dla wezwania nieobecnego pozwanego S. T.. Nie zachodzą żadne wymienione w art. 207 §6 k.p.c. okoliczności usprawiedliwiające spóźniony wniosek pozwanych. Nawet przesłuchanie stron obecnych na sali (z pominięciem tylko pozwanego

S. T.) nie było możliwe, ponieważ ostatnie posiedzenie zaplanowano czasowo bez przesłuchania stron, czekały na rozpatrzenie kolejne sprawy z wokandy, ta sprawa i tak zakończyła się z opóźnieniem (patrz protokół z rozprawy), a więc przesłuchanie nawet częściowe stron również wymagałoby odroczenia rozprawy.

O kosztach procesu w obu połączonych sprawach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od J. K. solidarnie na rzecz K. T., G. L. i A. L. w każdej sprawie kwotę 3.617 zł (koszty zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej). Należy wyjaśnić, że odpowiedzi na pozew zawierały wniosek o zasądzenie jednych kosztów procesu wg norm

przepisanych solidarnie na rzecz pozwanych, co rozwiązuje dylemat, czy nie zasądzić kosztów osobno dla każdej z pozwanych (byłoby to wyjściem ponad żądanie).

O kosztach procesu między J. K. oraz S. T. (1) rozstrzygnięto w oparciu o art. 98 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwoty 11.584 zł (opłata od pozwu i opłata do ściągnięcia od pozwu rozszerzonego + koszty zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej) w sprawie IC 212/16 oraz 6.118 zł (opłata od pozwu 2.501 zł + koszty zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej) w sprawie XC 4270/15 (punkt VI i VIII wyroku).

Jednocześnie na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.749 zł tytułem opłaty rozszerzonego powództwa w sprawie IC 212/16.

Sędzia R. K.