

Sygn. akt I C 798/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2016 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Magdalena Glinkiewicz

Protokolant sekr.sąd. Ilona Szarek

Po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2016 r. w Toruniu.

sprawy z powództwa

**A. D. (1)**

przeciwko:

**M. W. (1)**

o:

zapłatę

orzeka:

I. zasądza od pozwanego M. W. (1) na rzecz powoda A. D. (1) kwotę 10.500 zł (dziesięć tysięcy pięćset złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 9.000 zł od dnia 10 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 1.500 zł od dnia 1 maja 2013r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.621,88 zł (tysiąc sześćset dwadzieścia jeden złotych osiemdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 798/16

## UZASADNIENIE

Powód A. D. (1) wniósł pozew przeciwko M. W. (1) o zapłatę kwoty 18.635,02 złotych wraz z odsetkami ustawowymi. W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pozwany przejął dług M. W. (2), wynikający z umowy najmu lokalu użytkowego z 10 maja 2012 roku.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z 31 sierpnia 2015 roku, wydanym w sprawie (...), Referendarz Sądowy uwzględnił żądanie powoda.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Pozwany zakwestionował wysokość roszczeń powoda. Ponadto na terminie rozprawy w dniu 3 grudnia 2015 roku pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut

nieważności przejęcia długu z uwagi na brak zgody dłużnika na przejęcie i wniósł dodatkowo o zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2015r. w sprawie (...)Sąd Rejonowy w Toruniu oddalił powództwo o zapłatę i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powód wniósł apelację od wyroku.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016r. w sprawie (...)Sąd Okręgowy w Toruniu uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Toruniu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, iż Sąd I instancji nie rozważył, czy powód wywodzi swoje żądanie z instytucji przejęcia długu, czy też jego zdaniem doszło do przystąpienia do długu, a jeżeli tak to w jaki sposób pozwany wraz z innymi dłużnikami odpowiada za ten dług wobec powoda. W toku apelacji pełnomocnik powoda wskazał, że doszło do przystąpienia do długu. Sąd pierwszej instancji w swoich rozważaniach skupił się jedynie na kwestii przejęcia długu. W opinii Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c. i nie przeprowadził postępowania dowodowego niezbędnego do ustalenia, czy pozwany na skutek zawarcia porozumienia z powodem stał się dłużnikiem obok M. W. (2) i J. B., jaka jest wysokość należnego powodowi roszczenia z tytułu najmu lokalu użytkowego. Nadto wskazał, że Sąd Rejonowy winien pamiętać, że pozwany przyznał fakt zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego oraz to, że koszty korzystania z energii elektrycznej, bieżącej wody, linii telefonicznej i centralnego ogrzewania ponosi najemca.

Na rozprawie w dniu 7 grudnia 2016r. pełnomocnik powoda podtrzymał dotychczasowe stanowisko w sprawie i wskazał, że powód wywodzi swoje roszczenie z tytułu przejęcia przez pozwanego długu z tytułu umowy najmu, na które to porozumienie dłużniczki wyraziły ustnie zgodę. (k. 181v)

***Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd ustalił, co następuje:***

W dniu 10 maja 2012r. A. D. (1) zawarł z M. W. (2) i J. B. umowę najmu lokalu użytkowego, położonego w L. przy ul. (...). Strony umowy ustaliły czynsz najmu na kwotę 1.500 zł miesięcznie, płatną do 30-go dnia każdego miesiąca. Wynajmujące miały nadto ponosić koszty energii elektrycznej, bieżącej wody, linii telefonicznej oraz centralnego ogrzewania.

Umowa została zawarta na okres do dnia 10 maja 2013r.

W tym okresie powód wynajmował w tym budynku jeszcze dwa lokale użytkowe.

Bezsporne.

M. W. (2) i J. B. zalegały z opłatami na rzecz powoda.

Na koniec listopada 2012r. zaległości w opłatach wynosiły ok. 4.000 zł.

Bezsporne.

M. W. (1) jest mężem M. W. (2). Małżonkowie nie mają podpisanej umowy o rozdzieleniu majątkowej.

Bezsporne.

M. W. (2) nie chciała dłużej prowadzić działalności gospodarczej z J. B., chciała prowadzić działalność dalej sama.

Bezsporne.

W dniu 8 grudnia 2012 roku M. W. (1) i A. D. (1) podpisali porozumienie, w którym M. W. (1) zobowiązał się przejąć zobowiązania M. W. (2) i J. B. wynikające z umowy z 10 maja 2012 roku.

Dowód: pismo k. 11

Celem porozumienia było przejęcie zobowiązań wynikających z umowy z dnia 10 maja 2012r. istniejących na dzień podpisania porozumienia i tych, które miały powstać w przyszłości przez M. W. (1). Od podpisania porozumienia J. B. i M. W. (2) nie były już dłużnikami powoda w związku ze zobowiązaniami wynikającymi z umowy najmu ww. lokalu użytkowego.

Dowód: przesłuchanie powoda k. 180

M. W. (2) wiedziała o podpisanym w dniu 8 grudnia 2012r. porozumieniu.

Dowód: przesłuchanie pozwanego k. 180v

Następnego dnia po podpisaniu porozumienia z dnia 8 grudnia 2012r. o jego treści dowiedziała się J. B.. J. B. wyraziła zgodę na przejęcie wszystkich zobowiązań wynikających z umowy z dnia 10 maja 2012r. przez M. W. (1).

Dowód: zeznania świadka J. B. k. 179v

pismo k. 79

Po dniu 8 grudnia 2012r. ani M. W. (1), ani M. W. (2), ani J. B. nie uiszczyli na rzecz powoda żadnych opłat, ani z tytułu czynszu najmu, ani z tytułu opłat za media. Jedynie w grudniu 2012r. M. W. (1) przekazał A. D. (1) kwotę 1.000 zł na cele związane z wynajęciem S. na S., które powód zarachował na zaległy dług.

Bezsporne.

W dniu 3 kwietnia 2013 roku A. D. (1) wystawił na rzecz M. W. (2) i J. B. fakturę VAT nr (...)/2013 zł tytułem czynszu za okres od maja 2012 do kwietnia 2013 roku oraz tytułem opłat za energię elektryczną w tym okresie.

Dowód: faktura k. 12-13

Pismem z 10 grudnia 2013 roku A. D. (1) wezwał M. W. (1) do zapłaty należności wynikających z faktury (...).

W odpowiedzi na wezwanie M. W. (1) odmówił zapłaty należności, zarzucając, że wezwanie stanowi próbę wyłudzenia nienależnych pieniędzy.

Dowód: pismo k. 4-5, 6, 7, 8

Wynajmowany lokal był osobno opomiarowany, miał założone podliczniki na wodę i prąd.

(...) S.A. w G. wystawiała jeden rachunek na cały budynek, faktury nie były osobno wystawiane na poszczególne lokale użytkowe. Odczyty wodomierzy i odczyty zużycia prądu robiła żona powoda A. D. (2).

Bezsporne.

### **Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd zważył, co następuje:**

Stan faktyczny niniejszej sprawy Sąd ustalił na podstawie okoliczności bezspornych, dokumentów przedłożonych przez strony oraz przesłuchania stron, zeznań świadków oraz na podstawie art. 230 k.p.c.

Sąd w pełni dał wiarę dowodom w postaci dokumentów zgromadzonych w toku procesu (za wyjątkiem rozliczeń wskazanych na (...)- która to faktura była kwestionowana przez pozwanego), albowiem były kompletne i jasne,

wraz z pozostałymi dowodami tworzyły dokładny stan faktyczny sprawy. Ich prawdziwość nie budziła w ocenie Sądu jakichkolwiek wątpliwości. Co więcej wiarygodność przedłożonych dokumentów nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka A. D. (3) na okoliczność dokonywania odczytów podliczników prądu i wody, które wskazywały zużycie wody i energii elektrycznej w wynajmowanym lokalu, jednakże w aktach sprawy nie znajdują się żadne dokumenty, które wskazywałyby ile faktycznie wody i prądu zostało zużyte za okres, za który powód dochodzi zapłaty. Prawidłowe rozliczenie wyglądałoby następująco, wynajmujący lub osoba przez niego upoważniona spisuje licznik wody i prądu, najemca lub osoba przez niego upoważniona potwierdza stan liczników – potwierdza spisane wartości, następnie po otrzymaniu faktury najemca okazuje ją wynajmującemu i przekłada wyliczenia zużytego prądu i wody. W tym przypadku jak A. D. (3) zeznała, po spisaniu podliczników prądu dokonywała ona zapisów w zeszytcie (brak dokumentu w aktach sprawy). Powód otrzymywał jeden zbiorczy rachunek za zużyte media (FV k. 162-172v) później dokonywał własnych wyliczeń kosztów zużytych mediów i przedstawiał najemcom, a później pozwanemu kwotę do zapłaty. W tym miejscu należy wskazać, że sporny lokal nie był jedynym wynajmowanym przez powoda w tym okresie. Poza spornym lokalem powód wynajmował jeszcze dwa lokale użytkowe. Dostawca energii wystawiał FV za zużyta energię w całym budynku.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka J. B., że po podpisaniu porozumienia między powodem a pozwanym uznała, że nie jest już dłużnikiem powoda, w jej ocenie pozwany przejął jej dług, przejął jej wszystkie zobowiązania wynikające z umowy najmu. J. B. wyraziła zgodę na przejęcie długu, nie chciała dalej prowadzić działalności z M. W. (2), w zamian za przejęcie jej zobowiązań wobec powoda przez pozwanego zostawiała całe zakupione przez siebie wyposażenie, nie dochodziła zwrotu zainwestowanych w lokal pieniędzy. Odczucia świadka były prawidłowe, albowiem sam powód przyznał, że z chwilą podpisania porozumienia dla niego dłużnikiem był M. W. (1), a nie M. W. (2) i J. B..

Sąd dał wiarę twierdzeniom powoda co do intencji jakie przyświecały mu w momencie podpisania porozumienia. Powód zeznał, że celem porozumienia było przejęcie zobowiązań istniejących i przyszłych wynikających z umowy najmu przez M. W. (1). Powód przyznał również, że na poczet zadłużenia zatrzymał przekazane mu przez pozwanego (przekazane na zupełnie inny cel) środki pieniężne w kwocie 1.000 zł

Sąd dał wiarę twierdzeniom pozwanego jedynie w tej części, w której nie pozostaje w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, któremu Sąd dał wiarę. Pozwany przyznał, że jego żona wiedziała o zawartym porozumieniu, nie potrafił sobie przypomnieć co na to porozumienie powiedziała. Pozwany przyznał, że o porozumieniu dowiedziała się również J. B.. Pozwany przyznał, że celem podpisania porozumienia było „pozbycie się J. B. z interesu”. Pozwany przyznał, że celem porozumienia było przejęcie przez niego długów (k. 180v). Rachunki i zobowiązania wynikające z umowy miały być płacone ze wspólnego budżetu M. W. (1) i M. W. (2).

Pozwany twierdził, że w okresie zimowym jego żona nie prowadziła działalności w wynajmowanym lokalu, pozwany wskazywał, że zaprzestała prowadzić działalność w lutym lub marcu 2013r. Obie strony były zgodne, że jeszcze w styczniu 2013r. B. była otwarta dla dzieci.

Ostatecznie pełnomocnik pozwanego na rozprawie w dniu 7 grudnia 2016r. wskazał, że powód wywodzi swoje roszczenia z tytułu przejęcia przez pozwanego długu z tytułu umowy najmu z dnia 10 maja 2012 r., na które to porozumienie dłużniczki wyraziły ustnie zgodę. Dlatego też Sąd nie czynił rozważań w kierunku czy, pozwany na skutek zawarcia porozumienia z powodem stał się dłużnikiem obok M. W. (2) i J. B., tj. czy M. W. (1) przystąpił do długu i odpowiada solidarnie z M. W. (2) i J. B. za zobowiązania wynikające z umowy najmu z dnia 10 maja 2012r.

Zgodnie z art. 519 k.c. osoba trzecia może wstąpić na miejsce dłużnika, który zostaje z długu zwolniony (przejęcie długu). Przejęcie długu może nastąpić: przez umowę między wierzycielem a osobą trzecią za zgodą dłużnika; oświadczenie dłużnika może być złożone którejkolwiek ze stron; bądź przez umowę między dłużnikiem a osobą trzecią za zgodą wierzyciela; oświadczenie wierzyciela może być złożone którejkolwiek ze stron; jest ono bezskuteczne, jeżeli wierzyciel nie wiedział, że osoba przejmująca dług jest niewypłacalna.

Zgodnie z art. 522 k.c. umowa o przejęcie długu powinna być pod nieważnością zawarta na piśmie. To samo dotyczy zgody wierzyciela na przejęcie długu

Przepis ten nie wspomina jednak o formie, w jakiej dłużnik powinien wyrazić swą zgodę. Słusznie przyjmuje się, że nie ma tu zastosowania art. 63 § 2 k.c., wobec czego może być ona wyrażona w formie dowolnej (wyr. SN z 26.6.1998 r., II CKN 825/97, OSN 1999, Nr 1, poz. 18, z aprobowaną glosą P. Drapały, PPH 1999, Nr 6, s. 45; inaczej E. Łętowska, [w:] System pr. cyw., t. 3, cz. 1, s. 927; B. Łubkowski, [w:] Komentarz, 1972, s. 1235; H. Ciepla, [w:] G. Bieniek (red.), Komentarz, s. 694).

Zgodnie z treścią 6 k.c. obowiązek wykazania, że do przejęcia długu nastąpiło za zgodą dłużników ciąży na powodzie.

W ocenie Sądu powód udowodnił, że doszło do skutecznego przejęcia długu przez M. W. (1). Po pierwsze J. B., po tym jak dowiedziała się o zawartym porozumieniu, nie kwestionowała ustaleń między stronami, czuła się zwolniona z długu, nie czuła się dalej dłużniczką powoda. Nie podjęła starań o uregulowanie powstałych zobowiązań wobec powoda. Z kolei M. W. (2) o podpisanym porozumieniu i jego treści dowiedziała się od pozwanego, nie negocjowała zawartego porozumienia. Po podpisaniu przez jej męża porozumienia przystąpiła do dalszego (już bez udziału J. B.) prowadzenia działalności. Pozwany nie twierdził, że poczuwała się do zapłaty jakiegokolwiek należności na rzecz powoda. Tym samym należało uznać, że co najmniej w sposób dorozumiały dłużniczki J. B. i M. W. (2) wyraziły zgodę na przejęcie długu już istniejącego w chwili podpisania porozumienia, jak i zobowiązań powstałych z tytułu umowy najmu w przyszłości.

W ocenie Sądu pozwany skutecznie przejął dług M. W. (2) i J. B. wynikający z umowy najmu z dnia 10 maja 2012r.

Pozwany kwestionował wysokość zadłużania – wysokość dochodzonej kwoty.

Z akt sprawy wynika, że na koniec listopada 2012r. całkowite zadłużenie z tytułu umowy najmu wynosiło ok. 4.000 zł.

Po podpisaniu porozumienia pozwany, ani M. W. (2), ani J. B. nie przekazały na rzecz powoda żadnej sumy pieniężnej. W grudniu 2012r. M. W. (1) przekazał powodowi kwotę 1.000 zł na wynajem sali na S., powód zarachował otrzymaną kwotę na zobowiązania wynikające z umowy najmu.

Z umowy najmu wynika, że miesięczny czynsz najmu wynosi 1.500 zł. Nie jest podane, czy jest to kwota netto, czy brutto. W ocenie Sądu, gdyby była to kwota netto winno być to w umowie odnotowane, w zaistniałej sytuacji należało przyjąć, że w umowie została wskazana wartość czynszu najmu brutto.

Sąd nie miał wątpliwości, że powodowi od pozwanego należała się zapłata za czynsz najmu za okres od grudnia 2012r. do kwietnia 2013r., po 1.500 zł miesięcznie, łącznie 7.500 zł. Tym samym bezsprzecznie w ocenie Sądu powód zasadnie dochodził zapłaty kwoty 10.500 zł (zadłużenie na koniec listopada 2012r. na kwotę 4.000 zł pomniejszone o zarachowaną na poczet zobowiązań kwotę 1.000 zł plus kwota 7.500 zł).

Wskazać należy, że powód swoje żądanie opierał na podstawie dokumentu faktury VAT nr (...) roku.

Domagając się zasądzenia czynszu najmu lokalu użytkowego i opłat eksploatacyjnych powód zobowiązany był wykazać (zgodnie z treścią art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c.), iż zawarł z M. W. (2) i J. B. umowę najmu na określonych warunkach oraz, że umowę tę wykonał.

W ocenie Sądu treść faktury VAT budzi poważne wątpliwości również co do rozliczeń za media. Powód w żaden sposób nie wykazał, że podane tam stany liczników prądu odpowiadały faktycznemu zużyciu energii. Pozwany kwestionował dochodzoną przez powoda należność za prąd (w tym za ogrzewanie). Stan liczników, zużycie prądu nie zostało w żaden sposób wykazane, udokumentowane przez powoda. Dowodem na ilość zużycia prądu w przedmiotowym lokalu nie są z pewnością zbiorcze faktury wystawiane przez dostawcę egerii.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 659 §1 k.c. w związku z 519 §1 k.c. powództwo należało uwzględnić w części.

Mając powyższe na uwadze Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.500 zł. W pozostałej części powództwo podlegało oddaleniu.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. Czynnosc najmu miał być płatny do 30 – go dnia każdego miesiąca, dlatego też Sąd zasądził odsetki ustawowe od kwoty 9.000 zł zgodnie z żądaniem pozwu (pozostała do zapłaty kwota 3.000 zł plus czynsz najmu za okres grudzień 2012r. – marzec 2013r.), tj. od dnia 10 kwietnia 2013r., natomiast od czynszu najmu za kwiecień 2013r., tj. od kwoty 1.500 zł od dnia 1 maja 2013r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. Powód wygrał sprawę w 56%. Pozwany wygrał sprawę w 44%.

Na koszty poniesione przez powoda składa się: 932 zł opłata od pozwu, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, 2.400 zł koszty zastępstwa procesowego za pierwszą instancję, 2.400 zł koszty zastępstwa procesowego za drugą instancję, 932 zł opłata od apelacji, łącznie 6.681 zł. Koszty należne powodowi to 3.741,26 zł ( $6.681 \text{ zł} \times 56\% = 3.741,26 \text{ zł}$ ).

Na koszty poniesione przez pozwanego składa się: 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, 2.400 zł koszty zastępstwa procesowego za pierwszą instancję, 2.400 zł koszty zastępstwa procesowego za drugą instancję, łącznie 4.817 zł. Koszty należne pozwanemu to 2.119,48 zł ( $4.817 \text{ zł} \times 44\% = 2.119,48 \text{ zł}$ ).

Po dokonaniu kompensaty Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.621,88 zł tytułem zwrotu kosztów procesu ( $3.741,26 \text{ zł} - 2.119,48 \text{ zł} = 1.621,88 \text{ zł}$ ).