

Sygn. akt I C 312/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2013r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : **SSO Jolanta Burdukiewicz-Krawczyk**

Protokolant : Agata Sadowska-Sagne

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 31 stycznia 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) **Sp. z o.o. z siedzibą we W.**

przeciwko **Masarni (...).j. (...), (...)** oraz przeciwko **L. Ż.i M. Ż.**

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 12.143 zł 25 gr

(dwanaście tysięcy sto czterdzieści trzy złote i dwadzieścia pięć groszy) z ustawowymi odsetkami od kwoty 4.714 zł 47 gr od dnia 07 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty;

II. dalej idące powództwo oddala;

III. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 4.736 zł 86 gr tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. domagała się zasądzenia od pozwanych solidarnie: Masarnia (...) Sp. j. – (...), (...), (...) oraz L. Ż.i M. Ż. 92.872,06 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 13.000 zł od dnia 1 czerwca 2010r., od kwoty 16.714,47 zł od dnia 11 września 2009r. i od kwoty 63.157,32 zł od dnia 26 czerwca 2010r. oraz wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3617 zł.

Podniosła, że powód oraz pozwana ad.1 zawarły ramową umowę podnajmu nr (...), przedmiotem której były pomieszczenia znajdujące się na terenie (...) Handlowego (...). Powód zobowiązał się w niej do oddania pozwanej spółce przedmiotu umowy na czas określony, a pozwana zobowiązała się do zapłaty czynszu oraz innych opłat. Dokładna lokalizacja pomieszczeń miała zostać określona w aneksach do umowy. Strony uzgodniły, że czynsz najmu będzie wynosić równowartość 20 Euro za każdy metr kwadratowy przeliczony według średniego kursu NBP na dzień wystawienia faktury. Czynsz miał być płatny w terminie do dnia 10 każdego miesiąca z góry. Jednocześnie, powód miał prawo do rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niewypełnienia przez drugą stronę obowiązków wynikających z umowy w terminie 30 dni od otrzymania wezwania do wypełnienia. W przypadku rozwiązania umowy, spółka miała obowiązek zwrócić przedmiot najmu w terminie 5 dni roboczych po zakończeniu okresu najmu. W przypadku opóźnienia w zwrocie pozwana zobowiązana była do zapłaty kary umownej w wysokości 150 Euro za każdy dzień opóźnienia. Kara miała być płatna w wysokości równowartości złotych polskich według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu wystawienia faktury. Pozwana spółka zobowiązana była także do zapłaty kosztów pośrednich funkcjonowania stoiska.

W podpisanych następnie aneksach strony uzgodniły, że przedmiotem najmu będą pomieszczenia znajdujące się na terenie (...) w L. przy ul. (...) oraz na terenie (...) w L. przy ul. (...). Miesięczny czynsz najmu strony uzgodniły w wysokości równowartości 20 Euro za metr kwadratowy. Łączna powierzchnia pomieszczeń wynosiła 50 m² każde.

W związku z brakiem zapłaty czynszu powód pismem z dnia 15 lipca 2009r. wezwał pozwaną spółkę do zapłaty pod rygorem rozwiązania umowy. Pozwana odebrała wezwanie w dniu 17 lipca 2009r. W piśmie z dnia 19 sierpnia 2009r. powód poinformował o braku zapłaty oraz wypowiedział umowę najmu.

Następnie, pismem z dnia 23 września 2009r. pozwana spółka uznała wierzytelność w kwocie 13.000 zł wynikającą z rozliczeń za czynsz w okresie od stycznia do sierpnia 2009r. Pozwana spółka przyznała także, że nie dokonała zapłaty za czynsz za miesiąc wrzesień, który wynosił 16.714,47 zł. W dniu 1 września 2009r. powód wystawił fakturę za miesiąc wrzesień 2009r.

W związku z brakiem wydania przedmiotu najmu powód pismem z dnia 18 listopada 2009r. wskazał na ten fakt i naliczył pozwanej spółce kary umowne w wysokości 63.157,32 zł, wystawiając notę obciążeniową w tej wysokości. Kara umowna zgodnie z umową naliczana była od dnia 1 września 2009r. i obejmowała okres 76 dni co do pomieszczeń w L. i 25 dni co do pomieszczeń w L.. Powód objął bowiem lokal w L. z powrotem w posiadanie pod koniec września 2009r., a lokal w L. został przekazany dopiero w dniu 18 listopada 2009r. W tym też dniu spisano także pozostawione w sklepie wyposażenie oraz protokół przekazania kluczy.

W związku z brakiem zapłaty powód pismem z dnia 7 lipca 2010r. wezwał pozwaną spółkę do zapłaty kwoty 92.872,06 zł, która to kwota nie została zapłacona.

Ponadto, powód wskazał, że pozwani ad. 2 i 3 są współnikami spółki jawnej – pozwanej ad. 1, a zatem na podstawie art. 22 § 2 ksh. ponoszą odpowiedzialność za zobowiązania spółki solidarnie ze spółką.

Nakazem zapłaty z dnia 16 grudnia 2011r. w postępowaniu upominawczym (sygn. akt I Nc 799/11) Sąd uwzględnił powództwo, nakazując pozwanym, aby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłacili stronie powodowej solidarnie kwotę 92.872,06 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi: - od kwoty 13.000 zł od dnia 1.06.2010r. do dnia zapłaty, - od kwoty 16.714,47 zł od dnia 11.09.2009r. do dnia zapłaty, - od kwoty 63.157,32 zł od dnia 26.06.2010r. do dnia zapłaty oraz kwotę 4.778 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 3617 zł kosztów zastępstwa procesowego, albo wniesli w tymże terminie do tutejszego Sądu sprzeciw (k.52).

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu.

Podnieśli, że w dniu 5 listopada 2001r. zawarli z B. i M. K. oraz B. i A. O. umowę podnajmu dwóch lokali znajdujących się na terenie (...) w L. przy ul. (...) oraz na terenie (...) w L. przy ul. (...). Następnie na mocy porozumienia zawartego przez spółkę Masarnia (...) z powódką w dniu 8 stycznia 2004r. powódka wystąpiła w miejsce dotychczasowych wynajmujących przejmując wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu z dnia 5 listopada 2001r. Przy czym, porozumienie w tym zakresie (cesja praw, przejęcie obowiązków) podpisały wyłącznie powódka i pozwana spółka. Pozwani nie dysponują pisemną zgodą dotychczasowych wynajmujących na cesję praw i przejęcie obowiązków. Dołączona do pozwu umowa podnajmu została zawarta jedynie dla celów dowodowych, co wynika z treści porozumienia.

Zakładając nawet, że dotychczasowi wynajmujący wyrazili zgodę na cesję praw i przejęcie obowiązków, strony wiązała umowa najmu z dnia 5 listopada 2001r. Jeśli jednak poprzedni wynajmujący nie wyrazili takiej zgody, powód nie stał się stroną umowy i chociażby z tego względu należałoby oddalić powództwo, albowiem powód nie udowodnił legitymacji czynnej do wytoczenia powództwa.

Pozwani podnieśli również, że na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego pozwana spółka stosownie do § 10 umowy wpłaciła „kwotę gwarancyjną” w wysokości 25.000 zł. Kaucja ta dotychczas nie została zwrócona pozwanej.

Przyjmując nawet, że powód wykaże wstąpienie w miejsce dotychczasowego najemcy, powództwo i tak nie zasługuje na uwzględnienie. Przede wszystkim bowiem, oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 19 sierpnia 2009r. było nieskuteczne, bowiem pozwana nie pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności. Po drugie zaś, powód nie uprzedził pozwanego na piśmie, że zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia i nie udzielił mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Tym samym, oświadczenie o wypowiedzeniu było sprzeczne z art. 687 kc. i jako nieważne nie wywołało żadnego skutku prawnego. Skoro zaś umowa najmu nie została wypowiedziana w dniu 19 sierpnia 2009r., nie można twierdzić, że od dnia 1 września 2009r. najemca bezprawnie zajmował lokale. W czasie spotkania w dniu 28 września 2009r. strony ustaliły natomiast, że rozwiążą umowę podnajmu sklepu w L. w dniu 30 września 2009r. i powód przejmie ten lokal z całym wyposażeniem z tytułu rozliczenia w całości zaległości. Strony ustaliły jednak, że najem lokalu w L. będzie kontynuowany. W dniu 30 września 2009r. pozwana przygotowała lokal do wydania pozostawiając w nim całe wyposażenie zgodnie z umową. Powód nie stawił się jednak do odbioru lokalu, dlatego w obecności pracowników sklepu pozwana dokonała jednostronnego wydania lokalu. Następnie pozwana wystawiła fakturę VAT nr (...) z dnia 21 października 2009r. na kwotę stanowiącą wartość pozostawionego wyposażenia i przesała ją powodowi wraz z protokołem wydania lokalu. Powód odebrał fakturę i zaksięgował należność. Nie rozliczył jednak z pozwaną spółką wartości wyposażenia. Pozwana w dalszym ciągu kontynuowana działalność w sklepie w L., zgodnie z ustaleniami stron. Pomimo braku podstaw, powód w dniu 18 listopada 2009r. bezprawnie wtargnął do sklepu i zastraszając pracowników oraz pozwaną bezprawnie odebrał klucze oraz przejął lokali i wyposażenie sklepu. Przedstawiony do pozwu protokół przekazania kluczy oraz wyposażenia został więc podpisany pod wpływem groźby.

Z ostrożności procesowej, pozwana spółka złożyła oświadczenie o potrąceniu kwoty 25.000 zł z tytułu nie zwróconej kwoty gwarancyjnej z roszczeniem o zapłatę kwoty 13.000 zł i 16.714,47 zł, co skutkuje tym, że wzajemne wierzytelności umorzyły się do wysokości wierzytelności niższej i powodowi przysługuje od pozwanych jedynie kwota 4.714,47 zł z tytułu zaległego czynszu. Ponadto, pozwana spółka złożyła oświadczenie o potrąceniu kwoty 19.889,66 zł z tytułu zatrzymanego wyposażenia pozwanej przez powoda, z kwotą 4.714,47 zł pozostałą do zapłaty.

Pozwana spółka potrąciła również pozostałą z powyższej wierzytelności wobec powódki kwotę 15.175,19 zł z kwotą 63.157,32 zł z tytułu kary umownej za zajmowanie lokali po rozwiązaniu umowy podnajmu.

W piśmie procesowym z dnia 17 lutego 2012r. w odpowiedzi na sprzeciw pozwanych strona powodowa podniosła, że zgodnie z § 20 umowy podnajmu z dnia 5 listopada 2001r. wynajmujący (O.&K.) miał prawo do przeniesienia praw i obowiązków na inny podmiot, a najemca (pozwana spółka) wyraziła na to zgodę. Tym samym, zgodnie z treścią umowy nie było podstaw do żądania pisemnej zgody dotychczasowych wynajmujących na zawarcie umowy z powódką.

Ponadto, powódka podniosła, że wysłała do pozwanej wezwanie do zapłaty z dnia 15 lipca 2009r. (odebranych w dniu 17 lipca 2009r.). Następnie w dniu 19 sierpnia 2009r. – a więc po upływie miesiąca od wezwania do zapłaty czynszu – powodowa spółka dokonała skutecznego wypowiedzenia.

Nawet jeśli przyjąć zgodnie z twierdzeniem pozwanych, że nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy, to i tak powodowi należy się za okres, za który domaga się kary umownej, czynsz za najem pomieszczeń.

Powód zarzucił, że pozwany nieskutecznie podnosi zarzut spisana protokołu przekazania kluczy i wyposażenia pod wpływem groźby. Osoby składające oświadczenie w tym przedmiocie nie uchyliły się bowiem od skutków prawnych tego oświadczenia i na podstawie art. 88 § 2 kc. uprawnienie to wygasło z upływem roku od chwili, gdy stan obawy ustał.

Powodowa spółka zarzuciła również, że pozwany złożyli stronie powodowej skutecznie oświadczenia woli o potrąceniu, skoro pismo zawierające sprzeciw od nakazu zapłaty nie zostało skierowane do osoby uprawnionej do odbioru oświadczeń woli w imieniu powoda. Dokonując zaś potrącenia kwoty 15.175,19 zł pozwani nie określili z czego kwota ta wynika, a powodowa spółka zaprzeczyła, jakoby taka była wartość pozostawionego w lokalu wyposażenia sklepu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

L. Ż.i M. Ż.(...) spółki Masarnia (...), (...)” Sp. j. z siedzibą w B..

/okoliczność bezsporna/

W dniu 5 listopada 2001r. spółka Masarnia (...), (...)” Sp. j. z siedzibą w B.jako najemca zawarła ze współnikami spółki cywilnej (...).s.c. we W.- B.i M. K.oraz B.i A. O.jako wynajmującym umowę podnajmu, przedmiotem której były pomieszczenia znajdujące się na terenie (...)w L.oraz na terenie (...)w L..

Zgodnie z § 20 umowy, wynajmujący miał prawo do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy na inny podmiot wskazany przez wynajmującego. Najemca wyraził w umowie zgodę na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy. Dla celów dowodowych najemca zobowiązał się do zawarcia nowej umowy podnajmu o tej samej treści z innym podmiotem wskazanym przez wynajmującego w terminie 7 dni od dnia otrzymania od wynajmującego stosownego wezwania.

Zabezpieczeniem należności wynajmującego wynikającymi z umowy były wpłaty gwarancyjne. Z tytułu gwarancji najemca zapłacił wynajmującemu kwotę 25.000 zł.

(dowody: umowa podnajmu, k.71-90

potwierdzenia wpłat, k.92-93)

W styczniu 2004r. spółka (...) Sp. z o.o.we W.jako wynajmujący zawarła ze spółką Masarnia (...), (...)” Sp. j. z siedzibą w B.umowę ramową podnajmu numer (...), na podstawie której wynajmujący zobowiązał się oddać najemcy przedmiot najmu obejmujący pomieszczenia znajdujące się na terenie (...)do używania na czas określony do dnia 6 listopada 2011r. z półrocznym okresem wypowiedzenia, a najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu czynsz oraz inne opłaty.

W aneksach do ramowej umowy podnajmu, strony uzgodniły, że przedmiotem najmu są pomieszczenia znajdujące się na terenie (...) w L. o powierzchni 50 m² oraz pomieszczenia znajdujące się na terenie (...) w L. o powierzchni 50 m². Czynsz najmu miał wynosić równowartość w złotych polskich kwoty 20 Euro za każdy metr kwadratowy przedmiotu najmu według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu wystawienia faktury obejmującej czynsz podstawowy.

W umowie ramowej, strony postanowiły, że zabezpieczeniem należności wynikających z umowy będą wpłaty gwarancyjne. Wynajmujący miał zwrócić najemcy kwotę gwarancyjną w terminie 1 miesiąca po zakończeniu stosunku najmu, o ile nie zostałyby one przez wynajmującego zaliczone na poczet jego roszczeń wynikających z umowy.

Wynajmujący miał prawo rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku między innymi niewypełnienia przez najemcę obowiązku przewidzianego w umowie w terminie 30 dni od otrzymania wezwania do wypełnienia tego obowiązku (§ 17 ust. 1 pkt c umowy ramowej). Rozwiązanie umowy najmu oznaczało zakończenie okresu najmu.

Zwrot przedmiotu najmu miał nastąpić w terminie 5 dni roboczych po zakończeniu okresu najmu. Jeżeli najemca nie dochowałby tego terminu – zgodnie z umową – wynajmujący mógł na jego koszt usunąć z przedmiotu najmu stoisko oraz jego wyposażenie i oddać je na przechowanie (§ 18 umowy ramowej).

Zgodnie z § 15 umowy ramowej, najemca zobowiązał się zapłacić wynajmującemu kary umowne w wysokości 150 Euro za każdy dzień opóźnienia w zwrocie przedmiotu najmu wynajmującemu – równowartość w złotych polskich według kursu średniego NBP obowiązującego w dniu wystawienia faktury.

(dowody: - umowa ramowa, k.15-23

- aneks do umowy ramowej, k.25

- aneks nr (...) do umowy ramowej, k.24)

W piśmie z dnia 15 lipca 2009r., doręczonym pozwanej ad. 1 w dniu 17 lipca 2009r., powodowa spółka wobec nieotrzymania zapłaty czynszu w kwocie 17.557,88 zł wezwała pozwaną ad.1 jako najemcę do natychmiastowej zapłaty tej kwoty, informując, że brak zapłaty spowoduje rozwiązanie umowy.

(dowód: wezwanie z 15.07.2009r. z potwierdzeniem doręczenia, k.26)

W dniu 20 sierpnia 2009r. pozwana ad. 1 otrzymała od strony powodowej pismo z dnia 19 sierpnia 2009r. – wypowiedzenie umowy podnajmu numer (...). W związku z tym, że do dnia złożenia oświadczenia w tym zakresie, powodowa spółka nie otrzymała zapłaty za fakturę nr (...)w kwocie 17.557,88 zł oraz za część faktury nr (...)w kwocie 7.467,58 zł pomimo wezwania do zapłaty z dnia 15 lipca 2009r., wynajmujący na podstawie § 17 ust. 1 pkt c umowy ramowej wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na 31 sierpnia 2009r. W dniu 31 sierpnia 2009r. – zgodnie z treścią pisma – po zamknięciu sklepu miało nastąpić przekazanie wynajmującemu stoiska wraz ze stałymi elementami wyposażenia. Niedotrzymanie tego terminu – zgodnie z pismem – mogło spowodować naliczenie kar umownych zgodnie z § 15 pkt 5 umowy.

(dowód: pismo z 19.08.2009r. z dowodem doręczenia, k.37)

W dniu 1 września 2009r. powodowa spółka wystawiła pozwanej ad.1 fakturę nr (...) obejmującą czynsz najmu i koszty za wrzesień 2009r. w łącznej kwocie 16.714,47 zł brutto.

(dowód: faktura nr (...), k.29)

W dniu 23 września 2009r. (...)działająca w imieniu pozwanej spółki ad.1 oświadczyła, że w związku z rozliczeniem za okres od stycznia do sierpnia 2009r., z którego wynika niedopłata w kwocie 27.132,93 zł, do dnia 18 września 2009r. wpłacono na rachunek powodowej spółki kwotę 14.132,93 zł. Zwróciła się z prośbą, aby pozostała do rozliczenia kwotę 13.000 zł i fakturę za wrzesień rozliczyć z kwoty 25.000 zł zapłaconej kaucji.

(dowód: pismo z 23.09.2009r., k.28)

W dniu 30 września 2009r. prezes zarządu powodowej spółki odebrał od pracownika pozwanej ad. 1 klucze do lokalu w domu towarowym w L.. (...)oraz pracownicy sklepu sporządzili tego dnia protokół stanu lokalu pozostawionego po zabraniu towaru. W dniu (...) listopada 2009r. pozwana ad.1 wysłała powodce fakturę wystawioną w dniu 21 października 2009r. na kwotę 19.889,66 zł brutto dotyczącą wyposażenia sklepu.

(dowody: - protokół z 30.09.2009r., k.95

- przesłuchanie P. P. za stronę powodową, protokół elektroniczny rozprawy z dnia 31.01.2013r., 00.19.14

- przesłuchanie pozwanej M. Ż., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 31.01.2013r., 00.25.44

- faktura nr (...) z dowodem nadania, k.96-98)

W dniu 18 listopada 2009r. pomiędzy powodową spółką, a pozwaną ad.1 został spisany protokół przekazania kluczy i wyposażenia sklepu w (...) w L.. Prezes zarządu powodowej spółki nie był obecny na tym spotkaniu, a w jego imieniu protokół podpisał R. S..

(dowody: - pismo z 18.11.2009r., k.33-34

- protokół przekazania, k.35

- przesłuchanie pozwanej M. Ż., protokół elektroniczny rozprawy z dnia 31.01.2013r., 00.26.44)

W dniu 7 czerwca 2010r. powodowa spółka wystawiła pozwanej ad. 1 notę obciążeniową na kwotę 63.157,32 zł z tytułu kar umownych za opóźnienie w zwrocie wynajmowanych pomieszczeń.

(dowód: nota obciążeniowa nr (...)z dowodem nadania, k.31-32)

W piśmie z dnia 7 lipca 2010r. powód wezwał pozwaną spółkę do zapłaty kwoty 92.872,06 zł z tytułu czynszu za okres od stycznia do sierpnia 2009r. (13.000 zł) i za miesiąc wrzesień 2009r. (16.714,47 zł) oraz z tytułu kary umownej (63.157,32 zł).

(dowód wezwanie do zapłaty z 7.07.2010r., k.36-38).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Powód domagał się w niniejszym postępowaniu zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 92.872,06 zł z tytułu czynszu za okres od stycznia do sierpnia 2009r. (13.000 zł) i za miesiąc wrzesień 2009r. (16.714,47 zł) oraz z tytułu kary umownej (63.157,32 zł).

Nakazem zapłaty z dnia 16 grudnia 2011r. w postępowaniu upominawczym (sygn. akt I Nc 799/11) Sąd uwzględnił powództwo, nakazując pozwanym, aby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłacili stronie powodowej solidarnie kwotę 92.872,06 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi: - od kwoty 13.000 zł od dnia 1.06.2010r. do dnia zapłaty, - od kwoty 16.714,47 zł od dnia 11.09.2009r. do dnia zapłaty, - od kwoty 63.157,32 zł od dnia 26.06.2010r. do dnia zapłaty oraz kwotę 4.778 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 3617 zł kosztów zastępstwa procesowego, albo wnieśli w tymże terminie do tutejszego Sądu sprzeciw (k.52). Pozwani wnieśli skutecznie sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, a zatem na podstawie art. 505 § 1 kpc. nakaz ten utracił moc.

W sprawie było bezsporne to, że przedmiotem działalności gospodarczej pozwanej ad. 1, której współnikami jawnymi są pozwani ad.2 i 3, było prowadzenie sklepów na terenie (...)w L.i L.. Sporne było zaś w pierwszej kolejności to, czy strony łączył stosunek prawny najmu lokali, w których ta działalność była prowadzona. Pozwani zarzucali bowiem brak legitymacji czynnej powoda, twierdząc, że nie doszło do skutecznego wstąpienia przez powódkę w prawa i obowiązki wynajmującego z umowy podnajmu, jaka pozwaną ad. 1 łączyła od 2001r. ze współnikami spółki cywilnej (...)s.c. we W..

Po drugie zaś, spór dotyczył tego, czy powód skutecznie rozwiązał umowę ze skutkiem od dnia 1 września 2009r. oraz czy pozwana ad. 1 była zobowiązana do wydania przedmiotu najmu, a wobec zaniechania tego obowiązku, czy była zobowiązana do zapłaty kary umownej, której domaga się powód w niniejszym postępowaniu. Ze względu zaś na charakter zarzutów pozwanych zgłoszonych w sprzeciwie od nakazu zapłaty, spór dotyczył także podstaw i skuteczności zgłoszonych z ostrożności procesowej zarzutów potrącenia z wierzitelności powoda dochodzonych w niniejszym postępowaniu, ich wzajemnych wierzitelności w kwocie 25.000 zł z tytułu kaucji uiszczonej na zabezpieczenie należności wynajmującego oraz w kwocie 19.889,66 zł stanowiącej równowartość należącego do pozwanej ad.1 wyposażenia sklepu zatrzymanego przez powoda.

Stan faktyczny sprawy stanowiący podstawę rozstrzygnięcia Sąd ustalił na podstawie podanych wyżej dowodów z dokumentów, których prawdziwości żadna ze stron nie zaprzeczyła, a które także w ocenie Sądu mogły stanowić w pełni wartościowe źródło dowodowe będące podstawą ustaleń faktycznych w sprawie.

Ponadto, okoliczności dotyczące przejęcia przez powodową spółkę pomieszczeń podnajmowanych przez pozwaną ad.1 Sąd ustalił na podstawie dowodu z przesłuchania P. P. za stronę powodową oraz dowodu z przesłuchania M. Ż. (1) zeznającej jako pozwana oraz w imieniu pozwanej ad.1 W ocenie Sądu brak było podstaw w materiale dowodowym sprawy do uznania za wiarygodne zeznań M. Ż. (1) odnośnie mających mieć miejsce ustaleń ustnych

co do kontynuowania najmu do końca 2009r. Jest to nie wiarygodne o tyle, że powodowa spółka już w sierpniu 2009r. wyraziła wolę rozwiązania umowy, a dalsze uzgodnienia zmierzały jedynie do wydania przedmiotu najmu, a nie kontynuowania stosunku prawnego łączącego strony.

W ocenie Sądu, zeznania świadka E. S., przesłuchiwanej na rozprawie w dniu 31 stycznia 2013r. miały nikłą wartość dowodową. Podała ona bowiem, że nie posiada wiedzy na temat istotnych dla sprawy okoliczności, w tym w szczególności co do ustaleń stron odnośnie woli kontynuowania stosunku najmu (protokół elektroniczny rozprawy z dnia 31 stycznia 2013r., 00.05.58-00.08.16).

Sąd pominął natomiast dowód z zeznań świadków J. N., M. M. i J. Ś., wobec cofnięcia przez pozwanych wniosku o ich przesłuchanie (protokół skrócony rozprawy z dnia 31 stycznia 2013r., k.206).

Zdaniem Sądu bezzasadny był zarzut pozwanych braku legitymacji czynnej strony powodowej, która ich zdaniem nie wstąpiła skutecznie w prawa i obowiązki wynajmującego wynikające z umowy podnajmu, jaka pozwaną ad. 1 łączyła od 2001r. ze współnikami spółki cywilnej (...) s.c. we W.. Jak bowiem wynikało z § 20 umowy, wynajmujący miał prawo do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy na inny podmiot wskazany przez wynajmującego. Najemca wyraził w umowie zgodę na przeniesienie praw i obowiązków wynikających z umowy. Dla celów dowodowych najemca zobowiązał się do zawarcia nowej umowy podnajmu o tej samej treści z innym podmiotem wskazanym przez wynajmującego w terminie 7 dni od dnia otrzymania od wynajmującego stosownego wezwania. Skoro jednak dotychczasowy wynajmujący wyraził na piśmie w umowie podnajmu niejako w sposób blankietowy wolę możliwości przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy na inny podmiot, to zawarcie przez pozwaną ad. 1 nowej umowy podnajmu z powodową spółką nie naruszało wymogów co do formy określonych w zakresie przejęcia długu w art. 519 kc. i art. 522 kc.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu zostało wykazane przez powodową spółkę, że strony łączył stosunek najmu oparty na umowie podnajmu zawartej w styczniu 2004r.

Zgodnie z art. 659 § 1 kc. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Do najmu lokalu – zgodnie z art. 680 kc. – stosuje się przepisy ogólne dotyczące najmu, w uwzględnieniu przepisów szczególnych.

Postępowanie dowodowe przeprowadzone w niniejszej sprawie nie doprowadziło jednak do stwierdzenia, że doszło do skutecznego rozwiązania umowy na skutek wypowiedzenia dokonanego w piśmie z dnia 19 sierpnia 2009r. (k.27). Zgodzić należy się ze stroną pozwaną, że oświadczenie to było sprzeczne z art. 687 kc. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Nawet jeśli przyjąć, że strona powodowa wysłała do pozwanej pismo z 15 lipca 2009r., to w piśmie tym nie został wyznaczony dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległego czynszu, skoro w piśmie tym spółka wzywała do natychmiastowej zapłaty. Ponadto, nie można było przyjąć, że w chwili wysłania tego pisma pozwana spółka zalegała z czynszem za dwa pełne okresy płatności, a w wezwaniu uprzedzono pozwaną ad. 1 o rozwiązaniu umowy, a nie o jej wypowiedzeniu. Wypowiedzenie najmu nie nastąpiło natomiast na podstawie łączącej strony umowy, to jest § 17 ust. 1 punkt c umowy. W tym bowiem wypadku, strony uzgodniły możliwość rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy najemca nie wypełnia jakiegokolwiek obowiązku przewidzianego w umowie i w terminie 30 dni od otrzymania wezwania nie wypełnia tego obowiązku. Umowa podnajmu była zawarta na czas określony i zgodnie z § 17 ust. 1 miała trwać do 6 listopada 2011r. Zgodnie z art. 673 § 3kc., jeśli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w przypadkach określonych w umowie. W § 17 ust. 1 umowy strony uzgodniły zaś, że termin wypowiedzenia wynosi 6 miesięcy. Zakładając, że strony przewidziały możliwość wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku, na który powołuje się strona powodowa, to

jest to sprzeczne z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 687 kc. i jako taki zapis ten jest nieważny i nie może skutkować rozwiązaniem umowy bez wypowiedzenia.

Mając na uwadze powyższe, należało stwierdzić, że oświadczenie woli złożone przez powodową spółkę w piśmie z dnia 19 sierpnia 2009r. nie wywołało skutku w postaci ustania stosunku najmu łączącego stroną powodową z pozwaną ad. 1. Dlatego też brak było podstaw do naliczania kary umownej na podstawie § 15 punkt 5 umowy, której przesłanką było opóźnienie w zwrocie przedmiotu najmu. W myśl bowiem § 18 umowy, zwrot przedmiotu najmu miał nastąpić w terminie 5 dni roboczych po zakończeniu okresu najmu, do którego nie doszło w świetle tego, co zostało stwierdzone wyżej.

Sąd miał na uwadze to, że w odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa z ostrożności procesowej podniosła, że nawet jeśli założyć, że do skutecznego rozwiązania umowy nie doszło, to i tak za okres za który powódka domaga się kary umownej należy się powódce czynsz najmu. Sąd zważył jednak, że powódka liczyła kary umowne także za miesiąc wrzesień 2009r., a za ten okres domagała się już czynszu w kwocie 16.714,47 zł na podstawie wystawionej faktury. Ponadto, zgodnie z umową, czynsz najmu miał bowiem wynosić równowartość w złotych polskich kwoty 20 Euro za każdy metr kwadratowy przedmiotu najmu według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu wystawienia faktury obejmującej czynsz podstawowy. Skoro zaś w spornym okresie powódka nie wystawiała pozwanej faktur, a w niniejszym procesie nie wykazała, ani nawet nie wskazała daty, według której należałoby ustalić kurs waluty obcej, wysokość należnego jej czynszu za okres, za który naliczyła kary umowne (bo tylko za ten okres powódka wskazywała zasadność ewentualnego zasądzenia na jej rzecz czynszu zamiast kary umownej) nie została wykazana. Strona powodowa występuje w sprawie z profesjonalnym pełnomocnikiem i nie ma żadnych podstaw, aby to Sąd z urzędu ustalał te okoliczności.

Pozwani nie kwestionowali natomiast tego, że z tytułu zaległości w czynszu i innych kosztach, do zapłaty których zobowiązali się w umowie najmu, zaległość pozostała do zapłaty za okres od stycznia do końca sierpnia 2009r. wynosiła 13.000 zł. Nie kwestionowali oni również wysokości czynszu naliczonego przez powodową spółkę za wrzesień 2009r. wynoszącej zgodnie z faktura VAT nr (...) 16.714,47 zł. Łącznie zatem, zadłużenie pozwanej ad.1 z tytułu czynszu wyniosło 29.714,47 zł.

Sąd stwierdził jednak, że zasadny okazał się zarzut pozwanej ad.1 potrącenia z tą wierzytelnością wzajemnej wierzytelności pozwanej spółki o zwrot kwoty 25.000 zł uiszczonej z tytułu gwarancji.

Zgodnie z art. 498 § 1 kc., 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.

Ze złożonych przez pozwanych dowodów wpłat (k. 92-93) wynika, że pozwana spółka wpłaciła na rachunek spółki cywilnej (...)we W.kwotę łącznie 25.000 zł kaucji gwarancyjnej zabezpieczającej należności wynajmującego dotyczących podnajmu sklepu w L.i L.. Ponieważ zaś, na podstawie umowy ze stycznia 2004r. powodowa spółka wstąpiła w prawa i obowiązki wynajmującego, to na jej rzecz przeszło zabezpieczenie w postaci kaucji gwarancyjnej. Zgodnie bowiem z art. 525 kc., jedynie zabezpieczenie wierzytelności poręczeniem lub ograniczonym prawem rzeczowym ustanowionym przez osobę trzecią wygasa z chwilą przejęcia długu, chyba że poręczyciel lub osoba trzecia wyrazi zgodę na dalsze trwanie zabezpieczenia. Tym samym, to powód jako nowy wynajmujący zobowiązany był do zwrotu pozwanej ad. 1 kwoty 25.000 zł po zakończeniu stosunku najmu, a ewentualnie do zaliczenia tej sumy na poczet wymagalnych wierzytelności przysługujących spółce wobec pozwanej ad.1 (o co zresztą (...))wnosiła w piśmie z dnia 23 września 2009r., k.28).

Zdaniem Sądu strona powodowa bezzasadnie kwestionowała skuteczność złożenia przez pozwaną ad. 1 oświadczenia o potrąceniu. Zgodnie z art. 499 kc., potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie

ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. W niniejszej sprawie oświadczenie o potrąceniu pozwana ad.1 złożyła w sprzecznie od nakazu zapłaty w sprawie I Nc 799/11.

Sąd podziela poglądy doktryny i orzecznictwa, iż w świetle regulujących potrącenie przepisów prawa materialnego jest obojętne, kiedy oświadczenie o potrąceniu wierzytelności zostanie złożone, czy w czasie, gdy w odniesieniu do wierzytelności postępowanie sądowe nie toczy się, czy też wtedy gdy się toczy. Stąd wniosek, że potrącenie może być dokonane także w toku postępowania sądowego (zob. L. Stępnia, Potrącenie w systemie polskiego prawa cywilnego, s. 134 i nast.; M. Pyziak-Szafnicka, Potrącenie w prawie cywilnym, s. 233 i nast., wyr. SN z 12.3.1998 r., I CKN 522/97, OSNC 1998, Nr 11, poz. 176; z 9.10.2003 r., V CK 319/02, Legalis). Złożenie w toku procesu przez pozwanego oświadczenia o potrąceniu wzajemnej wierzytelności łączy się przy tym z podniesieniem procesowego zarzutu potrącenia, tj. z powołaniem się na umorzenie w całości lub części dochodzonej od niego wierzytelności w następstwie złożonego oświadczenia o potrąceniu. Nawet samo podniesienie procesowego zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew jest traktowane w orzecznictwie jako jednoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu (por. wyr. SN z 24.2.2004 r., I CK 181/03, Legalis). Omawiane oświadczenie może być złożone w dowolnej formie. Wierzyciel może złożyć je osobiście, jak również korzystając z pełnomocnika, co miało miejsce w niniejszej sprawie. Pełnomocnik pozwanej ad. 1 w sposób zgodny z zasadami reprezentacji został bowiem umocowany także do złożenia oświadczenia o potrąceniu (zob. pełnomocnictwo, k. 66, odpis aktualny z rejestru przedsiębiorców KRS Nr (...), k.67-70). Ponadto, należało zważyć, że oświadczenie o potrąceniu wywiera swój skutek z chwilą, kiedy doszło do drugiej strony w taki sposób, że mogła się ona zapoznać z jego treścią (teoria doręczenia). W niniejszej sprawie zatem skuteczne złożenie przez pozwaną ad. 1 oświadczenia o potrąceniu nastąpiło z chwilą doręczenia w sprawie odpisu sprzeciwu od nakazu zapłaty w dniu 3 lutego 2012r. Doręczenie tego pisma pełnomocnikowi strony powodowej jest bowiem w ocenie Sądu jednoznaczne z ustaleniem, że w tej dacie również sama strona mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 k.c.).

Tym samym, zgodnie z art. 498 § 2 kc., obie wierzytelności uległy umorzeniu do wysokości wierzytelności niższej, a więc do kwoty 25.000 zł. Do zapłaty na rzecz strony powodowej z tytułu czynszu najmu za miesiąc wrzesień 2009r. pozostała zatem kwota 4.714,47 zł.

Zgodnie z art. 499 zd. drugie kc. oświadczenie woli w przedmiocie potrącenia ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. Pozwana ad. 1 przedstawiła do potrącenia wierzytelność o zwrot kaucji. Zgodnie z § 10 ust. 3 umowy, wynajmujący miał zwrócić najemcy kwotę gwarancyjną w terminie 1 miesiąca po zakończeniu stosunku najmu, o ile nie zostanie ona przez wynajmującego zaliczona na poczet roszczeń wynajmującego wynikających z umowy. W związku z tym, że Sąd doszedł do przekonania, że nie doszło do rozwiązania umowy na skutek oświadczenia powodowej spółki zawartego w piśmie z dnia 19 sierpnia 2009r., należało przyjąć, że stosunek prawny łączący strony rozwiązany został na skutek upływu okresu, na jaki została zawarta umowa najmu, to jest w dniu 6 listopada 2011r. (§ 17 ust. 1 umowy). Zatem, wierzytelność o zwrot kaucji stała się wymagalna w dniu 6 grudnia 2011r. Dlatego też należy stwierdzić, że w tym dniu wierzytelność strony powodowej z tytułu zapłaty czynszu wygasła na skutek umorzenia w wyniku potrącenia z niej wierzytelności pozwanej ad. 1 z tytułu zwrotu kaucji. Niemniej jednak, do momentu wygaśnięcia wierzytelności czynszowej, powódce należały się odsetki od kwot 13.000 zł i 16.714,47 zł, których powódka domagała się w pozwie odpowiednio od dnia 1 czerwca 2010r. do dnia zapłaty i od dnia 11 września 2009r. do dnia zapłaty. Dlatego też powódce należały się odsetki od kwoty 13.000 zł od dnia 1 czerwca 2010r. do dnia 6 grudnia 2011r., wynoszące 2.565,10 zł oraz od kwoty 16.714,47 zł od dnia 11 września 2009r. do dnia 6 grudnia 2011r., wynoszące 4.863,68 zł.

Sąd stwierdził natomiast, że w pozostałym zakresie zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwaną był nieskuteczny. Nie zostało bowiem wykazane przez nich – zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu określoną w art. 6 kc. i 232 kpc. – że przysługuje im w stosunku do powódki wierzytelność w wysokości 19.889,66 zł z tytułu wyposażenia sklepu pozwanej ad.1 zatrzymanego przez powoda. Jakkolwiek prezes powodowej spółki nie zaprzeczył, że zatrzymał wyposażenie sklepu w L., to jednak nie potwierdził, że jest w posiadaniu wszystkich przedmiotów wymienionych szczegółowo w fakturze z dnia 21 października 2009r. wystawionej przez pozwaną ad.1 (k.96). Poza tym, w żadnym wypadku nie można było przyjąć, że wartość wyposażenia odpowiada kwocie wskazanej w tej fakturze.

W tym przypadku bowiem, słusznie powodowa spółka zarzucała, że skoro zatrzymane przez nią wyposażenie nie było nowe, a w części było zniszczone, nie można przyjąć za jego wartość kwotę stanowiącą cenę zakupu tego sprzętu bez uwzględnienia zmniejszenia tej wartości na skutek zużycia w normalnym toku działalności pozwanej spółki. Właściwym zaś środkiem dowodowym zmierzającym do wykazania wartości sprzętu zatrzymanego przez powoda, a w konsekwencji wysokość wierzytelności przedstawionej do potrącenia, był dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy, o którego przeprowadzenie pozwani nie wnieśli w toku postępowania dowodowego. Brak było w tej mierze jakichkolwiek podstaw do przejęcia za pozwanych inicjatywy dowodowej przez Sąd z urzędu, co godziłoby w zasadę równości stron i przeczyłoby kontrydiktoryjności procesu cywilnego.

Mając na uwadze powyższe, Sąd zasądził w punkcie I wyroku od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 12.143,25 zł obejmującą pozostały do zapłaty czynsz za miesiąc wrzesień 2009r. w kwocie 4.714,47 zł z odsetkami od dnia 7 grudnia 2011r. oraz odsetki od zaległości czynszowych liczone do dnia 6 grudnia 2011r. w łącznej wysokości 7.428,78 zł.

Odpowiedzialność pozwanych ad. 2 i 3 jako współników pozwanej ad. 1 wynika natomiast z art. 22 § 2 i art. 31 § 2 Kodeksu spółek handlowych.

Dalej idące powództwo jako bezzasadne Sąd oddalił w punkcie II wyroku.

W punkcie III wyroku Sąd dokonał stosunkowego rozliczenia kosztów procesu na podstawie art. 100 zd. pierwsze kpc. Strona powodowa poniosła koszty celowego dochodzenia praw w łącznej wysokości 11.861 zł (uiszczona opłata sądowa od pozwu i wynagrodzenie pełnomocnika z opłatą skarbową od pełnomocnictwa). Mając na uwadze to, że wygrała proces w 13 %, należał jej się od pozwanych zwrot kwoty 1541,93 zł. Z kolei, obrona pozwanych okazała się skuteczna w 87%, a skoro ponieśli koszty celowej obrony obejmujące wynagrodzenie pełnomocnika z opłatą skarbową od pełnomocnictwa łącznie w kwocie 7217 zł, należał im się od powodowej spółki zwrot kwoty 6278,79 zł. Po dokonaniu potrącenia wzajemnych należności stron z tytułu zwrotu kosztów procesu, Sąd zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanych kwotę 4.736,86 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zarządzenie

- 1) odnotować;
- 2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron;
- 3) kal. 14 dni.

Sędzia: