

UZASADNIENIE

Powodowie T. W. i J. W. - prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) spółka cywilna” - 1 marca 2022 r. wnieśli pozew w postępowaniu upominawczym przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowej w S. o zapłatę kwoty 138.717,51 zł (wysokość powództwa sprecyzowana pismem wniesionym 27 czerwca 2022 r.) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi:

- 1) od kwoty 10.857,00 zł od dnia 16 maja 2021 r. do dnia zapłaty,
- 2) od kwoty 10.857,00 zł od dnia 16 czerwca 2021 r. do dnia zapłaty,
- 3) od kwoty 10.857,00 zł od dnia 16 lipca 2021 r. do dnia zapłaty,
- 4) od kwoty 1.721,64 zł od dnia 21 lipca 2021 r. do dnia zapłaty,
- 5) od kwoty 13.354,11 zł od dnia 16 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty,
- 6) od kwoty 1.663,33 zł od dnia 24 sierpnia 2021 r. do dnia zapłaty,
- 7) od kwoty 13.354,11 zł od dnia 16 września 2021 r. do dnia zapłaty,
- 8) od kwoty 1.568,63 zł od dnia 22 września 2021 r. do dnia zapłaty,
- 9) od kwoty 13.354,11 zł od dnia 16 października 2021 r. do dnia zapłaty,
- 10) od kwoty 1.568,63 zł od dnia 25 października 2021 r. do dnia zapłaty,
- 11) od kwoty 13.354,11 zł od dnia 16 listopada 2021 r. do dnia zapłaty,
- 12) od kwoty 13.354,11 zł od dnia 16 grudnia 2021 r. do dnia zapłaty,
- 13) od kwoty 1.568,63 zł od dnia 21 grudnia 2021 r. do dnia zapłaty,
- 14) od kwoty 13.354,11 zł od dnia 16 stycznia 2022 r. do dnia zapłaty,
- 15) od kwoty 1.602,30 zł od dnia 26 stycznia 2022 r. do dnia zapłaty,
- 16) od kwoty 14.716,23 zł od dnia 16 lutego 2022 r. do dnia zapłaty,
- 17) od kwoty 1.612,46 zł od dnia 22 lutego 2022 r. do dnia zapłaty.

Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenie pieniężnego od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty, według norm przepisanych.

Uzasadniając zgłoszone powództwo powodowie podnieśli, że dochodzą roszczenia z tytułu czynszu wynikającego z umowy najmu lokalu użytkowego zawartej pomiędzy stronami 16 grudnia 2019 r. Nadmienili przy tym, że wobec braku płatności czynszu w okresie od maja 2019 r. do lutego 2022 r. pozwana zaprzestała uiszczania czynszu oraz opłat eksploatacyjnych, roszczenie powodów stało się wymagalne w zakresie należności wynikających z poszczególnych faktur z upływem ostatniego dnia płatności poszczególnych faktur.

30 czerwca 2022 r. wydany został w postępowaniu upominawczym - prowadzonym pod sygnaturą VIII GNC 122/22 - nakaz zapłaty.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w S. złożyła sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości. W sprzeciwie przyznała, że strony były związane umową najmu, jednakże zaprzeczyła, że już od maja 2019 r. zaprzestała uiszczania opłat na rzecz powodów.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

T. W. i J. W. prowadzą od 15 marca 1993 r. działalność gospodarczą zarejestrowaną w (...), której przedmiotem działalności jest między innymi wynajem oraz zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi – oznaczona w rejestrze kodem (...). Oboje przedsiębiorcy są współnikami spółki cywilnej funkcjonującej w obrocie gospodarczym pod firmą (...) spółka cywilna” (REGON: (...)).

Fakty niesporne, nadto: wydruk (...) T. W., k. 13-14

wydruk (...) J. W., k. 15-16

(...)” spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w S. jest przedsiębiorcą ujętym od 28 stycznia 2016 r. w Rejestrze Przedsiębiorców KRS. Przedmiotem działalności spółki jest przede wszystkim działalność w zakresie inżynierii i związane z nią doradztwo techniczne oznaczone kodem (...).

Uprawnionym do reprezentacji podmiotu zarejestrowanego w KRS jest osoba prawna (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, która z kolei jest reprezentowana jednoosobowo przez zarząd – P. S. (prezes zarządu) lub A. J. (wiceprezes zarządu).

Fakty niesporne, nadto: wydruk KRS pozwanej, k. 17-19

16 grudnia 2019 r. w ramach działalności gospodarczej J. W. i T. W. zawarli z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową umowę najmu lokalu użytkowego znajdującego się na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. (...) w S. – tak zakreślony przedmiot umowy najmu obejmuje następujące powierzchnie:

- 296,18 m² powierzchni biurowo-handlowej,
- 21,93 m² zamkniętej powierzchni komunikacyjnej (zgodnie z oznaczeniem przyjętym w akcie notarialnym),
- 107 m² powierzchni ogrodu przylegającego bezpośrednio do ściany lokalu.

Dla lokalu prowadzona jest księga wieczysta oznaczona numerem (...). Lokal wskazany w treści umowy najmu nie był obciążony prawami osób trzecich.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa jako najemca była zobowiązana do korzystania z przedmiotu umowy zgodnie z przeznaczeniem, którym jest: działalność biurowo-handlowa wykonywana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Strony umowy najmu lokalu użytkowego w §4 ust. 1 zastrzegły, że lokal zostanie wydany spółce na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego stanowiącego załącznik nr 3 do umowy, po wpłacie kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu netto, tj. 10.500 zł, po zawarciu umowy.

Umowa zgodnie z zapisem §4 ust. 3 została zwarta na czas określony od 15 stycznia 2020 r. do 15 stycznia 2023 r.

Po upływie wskazanego okresu strony uzgodniły, że najem lokalu użytkowego zostanie zawarty na czas nieokreślony z zastrzeżeniem obowiązywania trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia – ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego.

Zapisy umowy w zakresie od §5 do §7 poświęcone są uprawnieniom i obowiązkom najemcy lokalu użytkowego. Spółka najmuca przedmiotowy lokal była zobowiązana do utrzymania go w stanie odpowiednim do sposobu korzystania z niego na własny koszt oraz dokonywać drobnych napraw we własnym zakresie, z zastrzeżeniem zobowiązań T. W. i J. W. (wynajmujący). W szczególności koszty związane z eksploatacją i bieżącą konserwacją instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu użytkowym będą należały do obowiązków (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej.

Wszelkie nakłady poczynione przez spółkę w związku z przystosowaniem przedmiotu umowy najmu do prowadzonej działalności gospodarczej nie podlegały zwrotowi ani jakiegokolwiek rozliczeniu w przypadku rozwiązania umowy.

§9 umowy został poświęcony czynszowi najmu lokalu użytkowego, który został ustalony na poziomie 10.500 zł netto + należny podatek VAT płatny miesięcznie z góry, w terminie do 15-tego dnia każdego miesiąca przelewem na rachunek podmiotów wynajmujących lokal. Płatność czynszu następowała na podstawie faktury VAT doręczanej najemcy przez wynajmujących – przynajmniej na 7 dni przed dniem płatności. Strony zgodnie zastrzegły, że w przypadku wystąpienia opóźnienia w przekazaniu dokumentów płatności, termin płatności czynszu ulega przedłużeniu o czas opóźnienia.

Strony umowy najmu ustaliły w §10 zakres opłat za świadczenia dodatkowe, które obciążały (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową. Najemca był zobowiązany do opłacania kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu umowy najmu, w szczególności kosztów dostawy energii elektrycznej, ogrzewania wody i pomieszczeń, opłat telefonicznych i internetowych (§10 ust. 1). Przedmiotowe opłaty uiszczane będą przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową na rzecz dostawców poszczególnych mediów oraz podmiotów świadczących usługi na podstawie zawartych bezpośrednio przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową odpowiednich umów. Ponadto spółka była zobowiązana także do zapłaty opłaty eksploatacyjnej (na podstawie refaktury) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (§10 ust. 2).

W przywołanej jednostce redakcyjnej strony przewidziały również obowiązek wniesienia przez najmuca spółkę kaucji tytułem zabezpieczenia roszczeń o zapłatę czynszu oraz kosztów eksploatacyjnych, a także naprawy ewentualnych szkód w przedmiocie najmu. Kaucja w wysokości jednokrotności czynszu najmu w kwocie brutto miała zostać uiszczona w terminie do 10 stycznia 2020 r. (§10 ust. 4). Jednocześnie zastrzeżono, że wniesiona kaucja będzie podlegać zwrotowi z dniem zakończenia obowiązywania najmu w kwocie nominalnej lub poprzez rozliczenie w opłacie za ostatni okres najmu.

W §11 strony umowy najmu przewidziały sytuacje, które uprawniają do rozwiązania zawartej umowy. T. W. oraz J. W. posiadali prawo wypowiedzenia łączącej strony umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów w przypadku, gdy:

- a) najemca zalega z zapłatą czynszu za co najmniej dwa kolejne okresy płatności,
- b) najemca mimo pisemnego upomnienia używa przedmiot umowy w sposób sprzeczny z postanowieniami umowy,
- c) najemca zaniedbuje przedmiot umowy do tego stopnia, że zostaje on narażony na utratę lub uszkodzenie,
- d) pomimo pisemnego upomnienia ze strony wynajmujących, najemca lub osoby za które on odpowiada, stwarzają swoim zachowaniem znaczne uciążliwości dla T. W. i J. W. lub innych najemców w budynku.
- e) najemca będzie korzystał z lokalu w sposób rażąco sprzeczny z umową oraz w celach innych niż uzgodnione na podstawie wzmiankowanej umowy, pomimo pisemnego wezwania do usunięcia bądź zaprzestania naruszeń i wyznaczenia w tym celu dodatkowego, 7 dniowego terminu, nie zaniecha dokonywania naruszeń.

W przypadku rozwiązania umowy (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa była obowiązana do niezwłocznego wydania lokalu użytkowego w stanie nie pogorszonym – przy czym najemca nie ponosił odpowiedzialności za zużycie przedmiotu umowy będące konsekwencją prawidłowego używania (§11 ust. 2). Najemca

powinien zwrócić lokal T. W. i J. W. w terminie 3 dni od dnia rozwiązania, wygaśnięcia lub wypowiedzenia umowy. Lokal powinien być pusty oraz wolny od podnajemców bądź innych osób go zajmujących, w dobrym stanie z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania i nie gorszym stanie niż w chwili przekazania lokalu (§11 ust. 4).

Jednocześnie w §11 ust. 7 strony ustaliły, że w przypadku nieopuszczenia lokalu zgodnie z powyższymi postanowieniami umownymi, podmioty wynajmujące lokal użytkowe będą uprawnione do naliczenia opłaty stanowiącej 150% stawki czynszu naliczanej miesięcznie według stawki należnej w miesiącu poprzedzającym wygaśnięcie lub rozwiązanie umowy, należnej za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania lokalu użytkowego po wypowiedzeniu lub rozwiązaniu stosunku najmu. Jeżeli najemca nie usunie swoich rzeczy ruchomych po dniu wypowiedzenia lub wygaśnięcia umowy, T. W. i J. W. będą mieli prawo usunąć je i złożyć na przechowanie w pomieszczeniach magazynowych na koszt i ryzyko najemcy. Przed ich usunięciem, podmioty wynajmujące powinny sporządzić inwentaryzację takich rzeczy – przy czym nie będą oni odpowiedzialni za jakiegokolwiek szkody powstałe w trakcie takiego usunięcia lub przechowywania (§11 ust. 8).

dowód: umowa najmu lokalu użytkowego z 16 grudnia 2019 r., k. 20-27

15 stycznia 2020 r. nastąpiło przekazanie lokalu użytkowego objętego umową z 16 grudnia 2019 r. Z tego wydarzenia został sporządzony protokół podpisany po stronie najemcy przez P. S. i A. J., zaś po stronie wynajmujących przez J. W. i T. W..

W treści protokołu znalazł się zapis wskazujący, iż przekazywany lokal użytkowy składa się z pomieszczenia garażowego, 5 pomieszczeń oraz 2 toalet. W toku czynności podlegających zaprotokołowaniu reprezentantom (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej przekazano dwa komplety kluczy do ogrodu, trzy komplety kluczy do wejścia do lokalu, klucze do żaluzji wejściowych, pilot do bramy oraz klucze do wiat z kosztami na śmieci.

Dowód: protokół przekazania lokalu z 15 stycznia 2020 r., k. 28

W toku trwania stosunku najmu wynikającego z zawartej 16 grudnia 2019 r. umowy T. W. i J. W. wystawili szereg faktur VAT stanowiących podstawę do płatności przez spółkę czynszu za najem lokalu użytkowego.

4 maja 2021 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 13.354,11 zł brutto tytułem najmu lokalu użytkowego za miesiąc maj 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę do 15 maja 2021 r. Na fakturze znajduje się odrębna adnotacja o treści: „zapł. 03/08/21”.

1 czerwca 2021 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 13.354,11 zł brutto tytułem najmu lokalu użytkowego za miesiąc czerwiec 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę do 15 czerwca 2021 r. Na fakturze znajduje się odrębna adnotacja o treści: „zapł. 03/08/21”.

1 lipca 2021 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 13.354,11 zł brutto tytułem najmu lokalu użytkowego za miesiąc lipiec 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę do 15 lipca 2021 r. Na fakturze znajduje się odrębna adnotacja o treści: „zapł. 30/07/21”.

6 lipca 2021 r. podmioty wynajmujące wystawiły wobec (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.721,64 zł brutto tytułem refaktury kosztów Wspólnoty Majątkowej za eksploatację lokalu użytkowego w lipcu 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę w terminie 14 dni.

Dowód: faktura VAT nr (...) z 4 maja 2021 r., k. 29

faktura VAT nr (...) z 1 czerwca 2021 r., k. 30

faktura VAT nr (...) z 1 lipca 2021 r., k. 31

faktura VAT nr (...) z 6 lipca 2021 r., k. 32

Wobec braku zapłaty należnego czynszu z tytułu najmu lokalu użytkowego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa pismem z lipca 2021 r. zadeklarowała, że do 31 lipca 2021 r. dokona płatności zaległych faktur dotyczących opłat za czynsz do Wspólnoty Mieszkaniowej oraz kwot podatku VAT wskazanych w dokumentach płatności. Ponadto zobowiązała się do bieżącego, zgodnego z terminami uiszczania kwot podatku VAT wynikających z faktur wystawionych w kolejnym miesiącach obowiązywania umowy najmu lokalu użytkowego oraz do opłacenia faktur dotyczących czynszu dla Wspólnoty Mieszkaniowej. W dalszej części pisma spółka zadeklarowała, że pozostałe kwoty (netto) wynikające z wystawionych wobec niej faktur zostaną uregulowane do końca 2021 r.

Na piśmie T. W. umieścił odręcną notatkę o treści: „Wyrażam zgodę na przedłożone deklaracje firmy (...) sp. z o.o. sp. k”.

Dowód: pismo z lipca 2021 r., k. 47

Kolejnym pismem z lipca 2021 r. spółka występująca jako najemca zwróciła się do J. W. i T. W. z prośbą o negocjację wysokości czynszu za najem lokalu na podstawie umowy z 16 grudnia 2019 r.

Uzasadniając sformułowaną prośbę (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa wskazała na sytuację spółki związaną z zaległymi płatnościami kontrahentów, co uniemożliwia bieżące spełnianie zobowiązań wynikających z zawartej umowy o najem lokalu użytkowego położonego w S.. W przypadku braku udzielenia zgody na czasowe obniżenie wysokości czynszu spółka zwróciła się o rozważenie rozwiązania umowy za porozumieniem stron.

Przedmiotowe pismo zostało opatrzone pieczęcią i podpisem wiceprezesa zarządu spółki (...).

Dowód: pismo z lipca 2021 r., k. 48

T. W. oraz J. W. wystawili faktury VAT rozliczające najem za kolejne miesiące korzystania z lokalu użytkowego przez spółkę.

2 sierpnia 2021 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 13.354,11 zł brutto tytułem najmu lokalu użytkowego za miesiąc sierpień 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę do 15 sierpnia 2021 r.

9 sierpnia 2021 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.663,33 zł brutto tytułem refaktury kosztów Wspólnoty Majątkowej za eksploatację lokalu użytkowego w sierpniu 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę w terminie 14 dni.

1 września 2021 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 13.354,11 zł brutto tytułem najmu lokalu użytkowego za miesiąc wrzesień 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę do 15 września 2021 r.

7 września 2021 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.568,63 zł brutto tytułem refaktury kosztów Wspólnoty Majątkowej za eksploatację

lokalu użytkowego w wrześniu 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę w terminie 14 dni.

1 października 2021 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 13.354,11 zł brutto tytułem najmu lokalu użytkowego za miesiąc październik 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę do 15 października 2021 r.

8 października 2021 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.568,63 zł brutto tytułem refaktury kosztów Wspólnoty Majątkowej za eksploatację lokalu użytkowego w październiku 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę w terminie 14 dni.

3 listopada 2021 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 13.354,11 zł brutto tytułem najmu lokalu użytkowego za miesiąc listopad 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę do 15 listopada 2021 r.

1 grudnia 2021 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 13.354,11 zł brutto tytułem najmu lokalu użytkowego za miesiąc grudzień 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę do 15 grudnia 2021 r.

6 grudnia 2021 r. podmioty wynajmujące wystawiły wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.568,63 zł brutto tytułem refaktury kosztów Wspólnoty Majątkowej za eksploatację lokalu użytkowego w grudniu 2021 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę w terminie 14 dni.

3 stycznia 2022 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 13.354,11 zł brutto tytułem najmu lokalu użytkowego za miesiąc styczeń 2022 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę do 15 stycznia 2022 r.

11 stycznia 2022 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.602,30 zł brutto tytułem refaktury kosztów Wspólnoty Majątkowej za eksploatację lokalu użytkowego w styczniu 2022 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności miała zostać uiszczona przez najemcę w terminie 14 dni.

1 lutego 2022 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 14.716,23 zł brutto tytułem najmu lokalu użytkowego za miesiąc styczeń 2022 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności składała się z kwoty 14.035,17 zł brutto (czynsz za najem lokalu użytkowego) oraz kwoty 681,06 zł brutto (wyrównanie czynszu o wskaźnik inflacji) miała zostać uiszczona przez najemcę do 15 lutego 2022 r.

7 lutego 2022 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.612,46 zł brutto tytułem refaktury kosztów Wspólnoty Majątkowej za eksploatację lokalu użytkowego w styczniu 2022 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności składała się z kwoty 1.604,85 zł brutto (koszty eksploatacji) oraz kwoty 7,61 zł brutto (rozliczenie mediów i zimnej wody) i miała zostać uiszczona przez najemcę w terminie 14 dni.

Dowód: faktura VAT nr (...) z 2 sierpnia 2021 r., k. 33;

faktury VAT nr (...) z 9 sierpnia 2021 r., k. 34;

faktura VAT nr (...) z 1 września 2021 r., k. 35;

faktura VAT nr (...) z 7 września 2021 r., k. 36;
faktura VAT nr (...) z 1 października 2021 r., k. 37;
faktura VAT nr (...) z 8 października 2021 r., k. 38;
faktura VAT nr (...) z 3 listopada 2021 r., k. 39;
faktura VAT nr (...) z 1 grudnia 2021 r., k. 40;
faktura VAT nr (...) z 6 grudnia 2021 r., k. 41;
faktura VAT nr (...) z 3 stycznia 2022 r., k. 42;
faktura VAT nr (...) z 11 stycznia 2022 r., k. 43.

J. W. i T. W. pismem z 11 stycznia 2022 r. wezwali (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową do zapłaty kwoty 107.432 zł tytułem należności wynikających z niezapłaconych faktur VAT, w terminie 21 dni od dnia doręczenia pisma, na rachunek bankowy wynajmujących wskazany w fakturach. W razie nieuiszczenia należności we wskazanym terminie J. W. i T. W. poinformowali o czynnościach podjętych w celu uzyskania zapłaty i skierowania sprawę na drogę sądową.

Pismo zostało doręczone prezesowi zarządu spółki – P. S. – 24 stycznia 2022 r.

Dowód: pismo z 11 stycznia 2022 r., k. 52

potwierdzenie nadania i odbioru przesyłki, k. 53-54

Pismem z 24 stycznia 2022 r. J. W. i T. W. złożyli oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S., która została zawarta 16 grudnia 2019 r. z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową. Z zachowaniem terminów przewidzianych w §11 przedmiotowej umowy, została ona wypowiedziana ze skutkiem na 28 lutego 2022 r. – do wskazanej daty najemca został zobowiązany do opuszczenia lokalu oraz zapłaty zaległych faktur VAT.

W piśmie - uzasadniając złożone oświadczenie - J. W. i T. W. powołali się na naruszenie przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową postanowień umownych przejawiających się w zaleganiu przez najemcę z zapłatą czynszu za co najmniej dwa kolejne okresy płatności.

Pismo z oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu zostało doręczone prezesowi zarządu spółki – P. S. – 9 lutego 2022 r.

Dowód: oświadczenie z 24 stycznia 2022 r. o wypowiedzeniu umowy najmu, k. 49

potwierdzenie nadania i odbioru przesyłki, k. 50-51

1 lutego 2022 r. T. W. i J. W. wystawili wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 14.716,23 zł brutto tytułem najmu lokalu użytkowego za miesiąc styczeń 2022 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności składała się z kwoty 14.035,17 zł brutto (czynsz za najem lokalu użytkowego) oraz kwoty 681,06 zł brutto (wyrównanie czynszu o wskaźnik inflacji) miała zostać uiszczona przez najemcę do 15 lutego 2022 r.

7 lutego 2022 r. podmioty wynajmujące wystawiły wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej fakturę VAT nr (...) na kwotę 1.612,46 zł brutto tytułem refaktury kosztów Wspólnoty Majątkowej za eksploatację lokalu użytkowego w styczniu 2022 r. Kwota wskazana w dokumencie płatności składała się z kwoty

1.604,85 zł brutto (koszty eksploatacji) oraz kwoty 7,61 zł brutto (rozliczenie mediów i zimnej wody) i miała zostać uiszczona przez najemcę w terminie 14 dni.

Dowód: faktura VAT nr (...) z 1 lutego 2022 r., k. 44

faktura VAT nr (...) z 7 lutego 2022 r., k. 45

Wszystkie faktury wystawione w związku z umową najmu zostały ujęte w wykazie niezapłaconych faktur datowanym na 16 lutego 2022 r. W treści sporządzonego dokumentu wskazano, że faktury z tytułu czynszu za miesiąc maj 2021 r., czerwiec 2021 r. i lipiec 2021 r. pozostają niezapłacone do kwoty netto wynoszącej 10.857 zł.

Dowód: wykaz niezapłaconych faktur z 16 lutego 2022 r., k. 46

J. W. i T. W. w piśmie z 18 lutego 2022 r. zawarli ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty kwoty 138.717,10 zł tytułem należności wynikających z nieopłaconych faktur VAT wystawionych wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej oraz kwoty 5.135,89 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie naliczonych do 15 lutego 2022 r. – w terminie 14 dni od dnia doręczenia niniejszego pisma na rachunek bankowy wynajmujących wskazany w wystawionych fakturach VAT. W razie nieuiszczenia należności we wskazanym terminie J. W. i T. W. poinformowali o skierowaniu sprawy na drogę sądową celem uzyskania nakazu zapłaty.

Dowód: ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z 18 lutego 2022 r., k. 55

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo należało uznać za uzasadnione co do zasady oraz co do wysokości w zakresie roszczeń z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za najem lokalu stanowiącego przedmiot umowy zawartej 16 grudnia 2019 r. oraz w przeważającej części zasadne w zakresie odsetek dochodzonych od kwot wynikających z poszczególnych faktur VAT dołączonych do pozwu.

Powodowie odwołując się do postanowień umowy najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w S. oraz złożonego 24 stycznia 2022 r. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy dochodzili od pozwanej spółki zapłaty należności wynikających z faktur VAT wystawionych w toku trwania stosunku najmu. Wskazana w pozwie kwota 138.717,51 zł (sprecyzowana kolejnym pismem procesowym powodów) składa się z roszczeń wynikających z umowy najmu, zarówno z tytułu czynszu najmu, które nie zostały uiszczone przez stronę pozwaną w terminie wskazanym w wystawionych fakturach, jak i z tytułu opłat eksploatacyjnych za użytkowanie lokalu stanowiącego przedmiot umowy (należnych Wspólnocie Mieszkańców). W kontekście tak sformułowanego żądania należało stwierdzić, iż jego podstawą są przepisy regulujące umowę najmu, a dokładniej art. 659 §1 k.c. w zw. z art. 669 §1 k.c. Przywołane przepisy regulują istotę stosunku najmu, w tym jeden z najistotniejszych obowiązków leżących po stronie podmiotu występującego w danej relacji w roli najemcy.

Zgodnie z treścią art. 659 §1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Płatność ustalonego przez strony umowy najmu, stosownie do art. 669 §1 k.c., odbywa się co do zasady w terminie umówionym, wskazanym w treści umowy.

W stanie niniejszej sprawy wyżej przywołane regulacje znajdują zastosowanie, chociażby z uwagi na niekwestionowany przez żadną ze stron procesu fakt związania się postanowieniami umowy najmu lokalu użytkowego zawartej 16 grudnia 2019 r. pomiędzy J. W. i T. W. (występującymi jako wynajmujący), a (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółką komandytową działającą jako najemca. Strony przystępując do postępowania miały świadomość istoty umowy najmu zawartej na czas określony, jaką jest pozostawanie w określonej relacji przez cały z góry założony okres – co pozwala na przyjęcie ciągłości i stałości stosunku najmu.

Strony w zasadzie nie kwestionowały przyjętych w omawianym stosunku rozwiązań, w szczególności w zakresie obowiązku uiszczania przez najemcę czynszu najmu zgodnie z §9 umowy, jak i opłat za świadczenia dodatkowe wskazane w treści §10 umowy. Związując się postanowieniami umowy uczestnicy postępowania kierowali się wskazaną w art. 353¹ k.c. zasadą swobody umów, przez którą ustawodawca rozumie sytuację, w której strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Innymi słowy strony mogą dostosować kształt umowy najmu lokalu użytkowego do swoich potrzeb, dostosowując postanowienia do swoich interesów, przy jednoczesnym zachowaniu istoty stosunku najmu i zgodności nie tylko z obowiązującym prawem, ale również powszechnie przyjętymi w danym społeczeństwie zasadami współżycia społecznego.

Strony umowy najmu lokalu użytkowego z 16 grudnia 2019 r. poza zapisem dotyczącym wysokości należnego czynszu, przyjęły również szczególne rozwiązania zawarte w §10, w szczególności w ust. 1 przywołanej jednostki redakcyjnej, zgodnie z którym: najemca jest zobowiązany do opłacania kosztów związanych z eksploatacją przedmiotu umowy, w szczególności kosztów dostawy energii elektrycznej, ogrzewania wody i pomieszczeń, opat telefonicznych i internetowych. Postanowienie to rozszerza klasyczne obowiązki podmiotu występującego w danym stosunku jako najemca, do których należą w szczególności zapłata czynszu i ponoszenie drobnych nakładów połączonych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Zważając na treść dowodów przedłożonych do akt sprawy, a także na kształt odpowiedzi złożonej w toku postępowania Sąd orzekający nie ma wątpliwości co do zgodnego zamiaru obu stron wprowadzenia omawianego postanowienia do zawartej 16 grudnia 2019 r. umowy. Pozwana spółka prezentując w niniejszym procesie swoje stanowisko procesowe nie odwołała się do okoliczności towarzyszących zawarciu omawianej umowy, a tym bardziej nie podważyła obowiązywania jej postanowień, w tym swojego obowiązku opłaty należności wynikających z korzystania przez nią (dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej) w okresie trwania najmu z lokalu użytkowego.

Powyższe dodatkowo potwierdza pismo z lipca 2021 r. (k. 47) złożone przez reprezentantów spółki – (...) i A. J. – w którym wyrażono chęć spłaty zaległości wynikających z dotychczas wystawionych przez wynajmujących faktur. Sformułowanie w przywołanym dokumencie deklaracji pozwalają na przyjęcie, że pozwana spółka posiadała pełną wiedzę nie tylko co do podstaw prawnych i faktycznych swojego zobowiązania, ale również świadomość istnienia oraz wysokości zaległości z tytułu wystawionych faktur VAT, obejmujących należności czynszowe i z tytułu opłat eksploatacyjnych.

Z treści sprzeciwu od nakazu zapłaty wynika, że konflikt pomiędzy stronami w niniejszym postępowaniu sprowadzał się do zakwestionowania przez pozwaną wskazanego w pozwie okresu najmu, którego dotyczą należności dochodzone przez powodów. Jednakże powodowie od pierwszego pisma procesowego stoją na stanowisku, iż czynsz należy im się za okresy wskazane w fakturach VAT dołączonych do pozwu (znajdujących się na kartach 29-45). Dokumenty płatności, na które powołuje się strona powodowa korespondują z dodatkowo załączonym do pozwu wykazem niezapłaconych faktur – materiał dowodowy w tym zakresie pozwala na jednoznaczne ustalenie przez Sąd orzekający, że zaprzestanie uiszczania należnych powodom kwot nastąpiło od maja 2021 r.

W tym zakresie na akceptację nie zasługuje zarzut wskazany przez stronę pozwaną we wniesionym sprzeciwie. Błędne oznaczenie w treści pozwu początku zaniechania wykonywania zobowiązania przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytową na maj 2019 r. pozostaje w kręgu omyłek pisarskich, które są możliwe do usunięcia poprzez analizę pozostałych przytoczeń faktycznych, a także materiału dowodowego zaofiarowanego przez stronę inicjującą spór. Omyłkowo wskazana w pozwie data „maj 2019 r.” nie uniemożliwiła stronie pozwanej merytorycznego odniesienia się do dochodzonego przez J. W. i T. W. roszczenia pieniężnego, w szczególności wobec sprecyzowania w piśmie wniesionym 13 grudnia 2022 r. iż powodowie dochodzą w niniejszym postępowaniu roszczenia tytułem należnych powodowi kwot tytułem czynszu najmu, jak również opłat eksploatacyjnych za okres od maja 2021 r. do lutego 2022 r.

W orzecznictwie dostrzega się, że strona pozwana podejmując w ramach postępowania obronę nie poprzestaje jedynie na zakwestionowaniu przytoczeń faktycznych wskazanych przez swojego przeciwnika procesowego, ale przede wszystkim zmierza do podważenia bądź przynajmniej zasygnalizowania wątpliwości co do wiarygodności dowodów dołączonych do pozwu – to materiał dowodowy zaferowany przez strony postępowania stanowi podstawę do dokonania przez Sąd ustaleń faktycznych. Judykatura wielokrotnie podkreśla, że kluczowe dla rozstrzygnięcia fakty nie mogą wynikać wyłącznie z twierdzeń stron, czy też ich przekonań co do stanu faktycznego sprawy – każdorazowo istotne okoliczności faktyczne muszą zostać udowodnione, tj. muszą mieć swoją podstawę w zgromadzonych w sprawie dowodach [por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 20 listopada 2019 r., III AUa 22/19, LEX nr 27643067].

Tymczasem pozwana w niniejszej sprawie mimo istnienia warunków umożliwiających podjęcie skutecznej obrony w procesie, nie wykazała się w jakikolwiek sposób inicjatywą dowodową w powołaniu materiału potwierdzającego obrane przez nią stanowisko procesowe. Sąd rozpoznający sprawę nie tracił przy tym z pola widzenia, że wnosząc w wyznaczonym terminie sprzeciw pozwana co prawda zaskarżyła całość wydanego rozstrzygnięcia, jednocześnie nie kwestionując żadnych istotnych dla sprawy faktów. W szczególności nie zaprzeczono ani prawdziwości wystawionych faktur VAT, ani przedłożonych do akt pism pochodzących od osób upoważnionych do reprezentacji spółki, pozwana nie zanegowała złożonym deklaracjom dokonania spłaty zadłużenia z tytułu czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych, w tym także skuteczności złożonego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu z 16 grudnia 2019 r.

Z powyższych względów nie sposób uznać, by powództwo dochodzone przez powodów nie było uzasadnione zarówno co do swoich podstaw, jak i wysokości.

Jednakże w odniesieniu do terminów naliczania odsetek od poszczególnych kwot ujętych w fakturach VAT przedłożonych przez J. W. oraz T. W. konieczna okazała się ich weryfikacja.

Na podstawie art. 481 §1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie ponosił żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Należy mieć przy tym na uwadze, że wymagalność świadczenia pieniężnego, z którym związana jest możliwość naliczania odsetek za opóźnienie wynika z terminu, w którym określone świadczenia miało zostać spełnione. Ustalając termin wymagalności i początkowy moment naliczania odsetek od roszczenia należy kierować się regulacją art. 115 k.c. W sytuacji, kiedy koniec terminu ustalonego przez strony przypada na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą.

Zważając na powyższe rozważania i treść przedłożonych do akt dokumentów Sąd orzekający ustalił, iż powodowie mogą dochodzić odsetek od pozwanej spółki w znacznej mierze od dat wskazanych w pozwie. Wyjątek stanowią odsetki ustawowe za opóźnienie liczone:

- od kwoty 10.857 zł – strona inicjująca spór wskazała termin początkowy przypadający na dzień 16 maja 2021 r., jednakże termin spełnienia zobowiązania pieniężnego został oznaczony na sobotę i zgodnie z treścią art. 115 k.c., termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą (w niniejszej sprawie jest to 17 maja 2021 r.) – odsetki mogą być naliczane dopiero od 18 maja 2021 r.,

- od kwoty 13.354,11 zł – strona inicjująca spór wskazała termin początkowy przypadający na dzień 16 sierpnia 2021 r., jednakże termin spełnienia zobowiązania pieniężnego został oznaczony na dzień uznany ustawowo za wolny (święto) i zgodnie z treścią art. 115 k.c., termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą (w niniejszej sprawie jest to 16 sierpnia 2021 r.) – odsetki mogą być naliczane dopiero od 17 sierpnia 2021 r.,

- od kwoty 1.568,63 zł – strona inicjująca spór wskazała termin początkowy przypadający na dzień 24 października 2021 r., jednakże termin spełnienia zobowiązania pieniężnego został oznaczony na niedzielę i zgodnie z treścią art.

115 k.c., termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą (w niniejszej sprawie jest to 15 października 2021 r.) – odsetki mogą być naliczane dopiero od 26 sierpnia 2021 r.,

- od kwoty 13.354,11 zł – strona inicjująca spór wskazała termin początkowy przypadający na dzień 15 stycznia 2022 r., jednakże termin spełnienia zobowiązania pieniężnego został oznaczony na sobotę i zgodnie z treścią art. 115 k.c., termin upływa następnego dnia, który nie jest dniem wolnym od pracy ani sobotą (w niniejszej sprawie jest to 17 stycznia 2022 r.) – odsetki mogą być naliczane dopiero od 18 stycznia 2022 r.

Z tych też względów Sąd zasądził od pozwanej spółki na rzecz powodów kwotę 138.717,51 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi w następujący sposób: 10.857 zł od dnia 18 maja 2021 r., 10.857 zł od dnia 16 czerwca 2021 r., 10.857 zł od dnia 16 lipca 2021 r., 1.721,64 zł od dnia 21 lipca 2021 r., 13.354,11 zł od dnia 17 sierpnia 2021 r., 1.663,33 zł od dnia 24 sierpnia 2021 r., 13.354,11 zł od dnia 16 września 2021 r., 1.568,63 zł od dnia 22 września 2021 r., 13.354,11 zł od dnia 16 października 2021 r., 1.568,63 zł od dnia 26 października 2021 r., 13.354,11 zł od dnia 16 listopada 2021 r., 13.354,11 zł od dnia 16 grudnia 2021 r., 1.568,63 zł od dnia 21 grudnia 2021 r., 13.354,11 zł od dnia 18 stycznia 2022 r., 1.602,30 zł od dnia 26 stycznia 2022 r., 14.716,23 zł od dnia 16 lutego 2022 r., 1.612,46 zł od dnia 22 lutego 2022 r. W pozostałym zakresie powództwo zgłoszone przez T. W. oraz J. W. zostało oddalone, o czym Sąd orzekł w punkcie II. sentencji wyroku.

Rozstrzygnięcie o kosztach znalazło oparcie w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. art. 108 § 1 k.p.c. Sąd kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wskazał, że pozwana jako przegrywająca niniejsze postępowanie w całości jest zobowiązana zwrócić stronie powodowej koszty procesu w wysokości 12.253 zł. Na wskazaną kwotę złożyła się opłata sądowa w kwocie 6.936 zł, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa oraz kwota 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, ustalonych na podstawie §2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015, poz. 1800).