

*Sygn. akt VI GC 297/14*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 12 listopada 2014 r.***

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Harmata

***Protokolant: sekr. sądowy Joanna Stafska***

po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) K. F., M. (...) Spółki Jawnej  
w R.

przeciwko: (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością we W.

o zapłatę

***I. zasądza od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W. na rzecz powoda (...) K. F., (...). (...) Spółki Jawnej w R. kwotę 98.802,49 zł (dziewięćdziesiąt osiem tysięcy osiemset dwa złote 49/100) z ustawowymi odsetkami od kwoty:***

- 7.096,92 zł od dnia 18 września 2013r.,

- 14.450 zł od dnia 15 listopada 2013r.,

- 18.450 zł od dnia 15 grudnia 2013r.,

- 3.455,57 zł od dnia 22 stycznia 2014r.,

- 18.450 zł od dnia 15 stycznia 2014r.,

- 18.450 zł od dnia 15 lutego 2014r.,

- 18.450 zł od dnia 15 marca 2014r.

do dnia zapłaty,

II. co do kwoty 4.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 listopada 2013r. do dnia zapłaty postępowanie umarza,

III. w pozostałej części powództwo oddala,

IV. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 8.658 zł (osiem tysięcy sześćset pięćdziesiąt osiem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. Akt VI GC 297/14

## UZASADNIENIE

wyroku z dnia 12 listopada 2014r.

Pozwem sprawie powód (...) K. F., (...) (...) spółka jawna wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Sp z o.o. kwoty 102.802,49 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W uzasadnieniu dla niniejszego wskazała, iż powód zawarł w dniu 28 stycznia 2013r. z pozwaną spółką umowę najmu lokalu użytkowego, na podstawie której, oddał najemcy do wyłącznego używania lokal użytkowy, czynsz najmu został ustalony na kwotę 15.000 zł plus VAT tj łącznie 18.450 zł, poza tym najemca obowiązany był do uiszczania opłat eksploatacyjnych za energię elektryczną, wodę i odbiór ścieków, centralne ogrzewanie oraz wywóz odpadów i nieczystości. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 28 luty 2014 r. z możliwością jej przedłużenia. W dniu 19 grudnia 2013r. pozwana złożyła oświadczenie z którego wynikało, iż rezygnuje z dalszego najmu lokalu użytkowego, w związku z czym umowa najmu zostanie zakończona z dniem 28 lutego 2014r. Pomimo złożenia oświadczenia i wygaśnięcia umowy najmu lokalu użytkowego pozwana po zakończeniu najmu nie zwróciła powodowi przedmiotu najmu, w związku z czym powód wystawił fakturę za najem lokalu za miesiąc marzec 2014 r. Żądaniem pozwu objęto należności z tytułu czynszu wynikające z faktur VAT z dnia 04.11.2013, 2.12.2013, 2.01.2014, 3.02.2014, 7.03.2014 oraz należności za energię elektryczną, wodę i odbiór ścieków, centralne ogrzewanie oraz wywóz odpadów i nieczystości wynikające z faktur z dnia 31.08 2013r. i 31.12.2013.

W ustosunkowaniu się do żądania pozwu pozwana (...) sp z o.o. wniosła o oddalenie powództwa ponad kwotę 18.352,49 zł należności głównej, oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu dla niniejszego zarzuciła, iż w październiku 2013r. zarząd pozwanej spółki porozumiał się M. C. (1) w sprawie obniżenia czynszu najmu z kwoty 15.000 zł netto do kwoty 10.000 zł i zgodnie z ustną rozmową pozwany oczekiwał, że powodowa spółka dokona korekty wystawionych do tego czasu faktur VAT i że najbliższa faktura za listopad 2013 r. będzie opiewała na kwotę 10.000 zł netto. Pomimo ustnego porozumienia w sprawie obniżenia czynszu najmu powodowa spółka wystawiła fakturę za miesiąc listopad 2013 r. i kolejne miesiące na kwotę 15.000 zł, przy czym M. C. (1) przedstawiciel powodowej spółki w rozmowie telefonicznej z prezesem zarządu pozwanego stwierdził, iż ustalenia w sprawie obniżenia czynszu najmu są aktualne i po raz kolejny obiecał przesłanie do podpisu aneksu do zawartej umowy najmu. Pozwana spółka po zakończeniu stosunku najmu, co nastąpiło z dniem 28 lutego 2014 r. była gotowa wydać wynajmowany lokal powodowej spółce w terminie do dziesięciu dni roboczych zgodnie z treścią umowy najmu lecz do wydania nie doszło gdyż przedstawiciel powodowej spółki złożył prezesowi zarządu pozwanej spółki propozycje zawarcia stosunku najmu lokalu, z czynszem najmu w wysokości tym razem 12 000 zł netto miesięcznie. Pertraktacje między stronami nie zakończyły się podpisaniem umowy najmu lokalu, który pozwana spółka ostatecznie wydała i mimo trudnej sytuacji zaczęła płacić w ratach zadłużenie. W dalszej części sprzeciwu pozwana zarzuciła brak podstaw dla żądania kwoty 18 450 zł na podstawie faktury z 7 marca 2014r. albowiem w okresie marca 2014r. nie łączył jej z powodem stosunek najmu oraz iż w okresie trwania stosunku najmu nie była zobowiązana do zapłaty czynszu najmu w terminach określonych na załączonych do pozwu fakturach VAT.

W ustosunkowaniu się do powyższego pozwany zaprzeczył, aby pomiędzy stronami toczyły się jakiegokolwiek rozmowy w przedmiocie obniżenia czynszu najmu. Rozmowy dotyczyły jedynie ewentualnego rozłożenia należności na raty, jednak wobec permanentnego niewywiązywania się pozwanej spółki z ustaleń i nie spłacania zadłużenia w ustalonych wysokościach powód zdecydował się na skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego. Ponadto zgodnie z umową wszelkie zmiany jej i uzupełnienia wymagały zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. W przedmiotowej sprawie nie doszło do zawarcia jakiegokolwiek aneksu, w związku z tym jedyną obowiązującą stawką czynszu była ustalona pierwotnie kwota 15 000 zł powiększona o należny podatek VAT. Odnosząc się do wystawionej faktury za miesiąc marzec 2014r. powód podał, iż mimo zakończenia okresu najmu w dniu 28 lutego 2014r. pozwana nie zwróciła przedmiotu najmu i dalej prowadziła działalność handlową w lokalu, w związku z czym powód wystawił fakturę za najem lokalu za miesiąc marzec 2014.

Faksem, który wpłynął do sądu w dniu rozprawy pozwany wniosł o przeprowadzenie w sprawie dowodów w postaci potwierdzenia przelewu w dniu 6.10.2014r. , 14.10.2014, 27.10.2014r. kwoty po 1000 zł tytułem należności z faktury (...).

### **Sąd Okręgowy ustalił co następuje:**

W dniu 28 stycznia 2013 r. strony niniejszego sporu tj (...) K. F., (...). (...) spółka jawna oraz E. sp z o.o. zawarły umowę na mocy której powód wynajął pozwanemu lokal użytkowy. Strony ustaliły :

- miesięczny czynsz najmu na kwotę 15 000 zł, przy czym stawka czynszu miała być powiększona każdorazowo o stawkę podatku VAT , płatny miesięcznie z góry bezpośrednio na rachunek wskazany w fakturze VAT, w terminie do czternastego dnia danego miesiąca (par.4 ust. 1 i 3 ),

- oprócz czynszu najmu najemca zobowiązał się do uiszczania opłat eksploatacyjnych w cyklach rozliczeniowych z dołu w terminie czternastu dni od doręczenia mu faktury (refaktury) (par. 4 ust. 5 ),

- czasokres trwania umowy na czas określony to jest do dnia 28 lutego 2014r. chyba że najpóźniej na 60 dni roboczych przed jej wygaśnięciem najemca złoży wynajmującemu oświadczenie, z którego będzie wynikało, że stosunek najmu ulegnie przedłużeniu o kolejny rok, to jest do 28 lutego 2015 roku, na zasadach określonych w niniejszej umowie ( par. 6 pkt 1 i 2),

- w przypadku nie opuszczenia lokalu przez najemcę po zakończeniu umowy najmu stawka czynszu określonego w niniejszej umowie ulega zwiększeniu o 100 % miesięcznie za bezumowne korzystanie za okres od dnia, w którym najemca zobowiązany był do opuszczenia lokalu, (par. 6 ust.7),

- wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień umowy wymagają zgody obu stron oraz zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. (par. 12 ust.3).

Dowód: umowa karta 11 do 20

Pomiędzy stronami nie doszło do zmiany umowy najmu lokalu, w tym do zmiany wysokości ustalonego czynszu. W zakresie tym nie dokonano zgodnych ustnych uzgodnień, a przede wszystkim nie dokonano ich w formie pisemnej. Tym samym wysokość obowiązującej stawki najmu za cały czasokres trwania umowy najmu wynosiła 15 000 zł plus vat łącznie 18 450 zł.

Dowód: zeznania M. C. k- 96-98

W dniu 19 grudnia 2013 r. pozwany wystosował do powoda pismo w którym podał, że umowa zostaje zakończona z dniem 28 lutego 2014 r. bez przedłużenia na czas nieokreślony.

Dowód: pismo z dnia 19 grudnia 2013r. karta 21

W toku realizacji tej umowy powód wystawił m.in. faktury:

- w dniu 31 sierpnia 2013r. (...) na kwotę 7096,92 z terminem płatności 10 września 2013r. - media

- w dniu 4 listopada 2013r. (...)na kwotę 18 450 zł z terminem płatności na dzień 10 listopada 2013 - czynsz za miesiąc listopad 2013

- z dnia 2 grudnia 2013r.(...) na kwotę 18 450 zł z terminem płatności na dzień 10 grudnia 2013 - czynsz za miesiąc grudzień 2013

- z dnia 31 grudnia 2013r. (...) na kwotę 3.455,57 zł z terminem płatności na dzień 21 stycznia 2014 - media

- z dnia 2 stycznia 2014 (...) na kwotę 18 450 zł z terminem płatności na dzień 10 stycznia 2014 - czynsz za miesiąc styczeń 2014

- z dnia 3 lutego 2014 -(...) na kwotę 18 450 zł z terminem płatności na dzień 10 lutego 2014 - czynsz za miesiąc luty 2014

Dowód: faktury karta 22 do 27

Pomimo zakończenia umowy najmu zawartej w dniu 28 stycznia 2013r. - w dniu 28 lutego 2014r. pozwany zajmował ten lokal do dnia 1 kwietnia 2014r. to jest dodatkowo o jeden miesiąc - marzec 2014 - na podstawie ustnych ustaleń zapadłych pomiędzy stronami co do wynajmu tego lokalu w miesiącu marcu 2014 na dotychczasowych zasadach i de facto odstąpieniu przez powoda od naliczenia pozwanemu stawki na podstawie par. 6 pkt 7 umowy, zgodnie z którym w przypadku nieopuszczenia lokalu przez najemcę po zakończeniu stawka czynszu ulega zwiększeniu o 100 % miesięcznie za bezumowne korzystanie za okres od dnia w którym najemca zobowiązany był do opuszczenia lokalu . Dlatego też za miesiąc marzec 2014 r. w dniu 7 marca 2014 roku powód wystawił fakturę VAT numer (...) na kwotę 18 450 zł.

Dowód: protokół przekazania lokalu karta 88 – 90, zeznania w imieniu strony powodowej M. C. (1) wspólnika sp.j. k- 96-98, faktura k- 28

W toku postępowania pozwany dokonał następujących wpłat z tytułu należności objętej fakturą Vat nr (...) :

- w dniu 19 września 2014r. w kwocie 1000 zł,
- w dniu 6 października 2014r. w kwocie 1000 zł,
- w dniu 14 października 2014r. w kwocie 1000 zł,
- w dniu 27 października 2014r. w kwocie 1000 zł

Okoliczność niesporna pomiędzy stronami dodatkowo wynikająca z wyciągu z rachunku k. 94

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów oraz zeznań reprezentanta powoda stanowiących spójną i logiczną całość. Strony nie kwestionowały treści zawartej pierwotnie umowy najmu, a z umowy tej wynikał czynsz w wysokości naliczonej w fakturach. Pozwany nie kwestionował wysokości należności określonej za media. W sprawie nie wykazano, aby strony wiążąco dokonały zmiany umowy w zakresie obniżenia czynszu najmu do kwoty wskazanej przez pozwanego, a to do kwoty 10 000 złotych. Pozwany wyraźnie zresztą powoływał się w tym zakresie jedynie na ustne ustalenia z M. C. (1), którym ten zdecydowanie zaprzeczył. W sprawie nie przedłożono pisemnego aneksu do zawartej umowy najmu. Stąd też zbędnym było przeprowadzenie dowodu zeznań świadka R. Z.. Wskazać należy iż określona w tezie dowodowej dla tego świadka okoliczność, a to treść rozmów telefonicznych pomiędzy przedstawicielami stron dotyczących ustalenia zakresu obniżenia czynszu najmu za wynajmowany lokal , była o tyle bez znaczenia, iż dla zmiany umowy, w tym wysokości czynszu, zgodnie z treści par. 12 ust. 3 umowy, konieczne było zachowanie formy pisemnej pod rygorem nieważności. Świadek zresztą zawnioskowany został jedynie na treść rozmów w tym zakresie, a nie na okoliczność faktycznego ustalenia obniżenia czynszu, co charakterystyczne jeżeli porównać tezę dla przedstawiciela pozwanego ( na okoliczność nie tylko, jak świadek, treści rozmów pomiędzy stronami dotyczących ustalenia zakresu obniżenia wysokości czynszu najmu, ale również wyniku tych rozmów to jest ustalenia obniżenia wysokości czynszu najmu z kwoty 15 000 do kwoty 10.000zł, przyczyny złożenia przez powoda oświadczenia o nieprzedłużaniu umowy najmu, terminu wygaśnięcia umowy). Tak więc prowadzenie dowodu z zeznań świadka tylko na okoliczność przebiegu rozmów bez ich wyniku było zbędne, nawet przy pominięciu wymogu formy pisemnej dla zmiany umowy pod rygorem nieważności, choć oczywiście rygor ten był okolicznością decydującą. Sąd pominął również dowód z zeznań strony pozwanej z uwagi na brak stawiennictwa przedstawiciela strony pozwanej. W ocenie sądu nie było podstaw do zamieszczania w wezwaniu skierowanym do pozwanej spółki z o.o. jednoznacznego wskazania z imienia i nazwiska członka zarządu. Stosownie do treści art. 300 kpc za osobę prawną sąd przesłuchuje osoby wchodzące w skład organu uprawnionego do jej reprezentowania, przy czym sąd decyduje czy przesłuchać wszystkie te osoby, czy też tylko niektóre z nich, o czym pozwany został pouczony (pkt 3 wezwania) . Sąd nie jest

obowiązany wskazywać członków zarządu z imienia i nazwiska choćby dlatego, iż osoby pełniące funkcje członka zarządu w dacie wezwania i w dacie rozprawy mogą się różnić. Na rozprawę winien się stawić aktualny w dacie rozprawy skład zarządu, nie stawił się natomiast na nią żaden z członków zarządu. Niniejsze obowiązało sąd do pominięcia dowodu z zeznań strony pozwanej wobec nie nieusprawiedliwionego niestawiennictwa na rozprawie.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Należność objęta żądaniem pozwu stanowiła :

- czynsz najmu wynikający z umowy z dnia 28 stycznia 2013 r. zawartej pomiędzy stronami za czas od listopada 2013r. do lutego 2014r,

- czynsz najmu za marzec 2014r. wynikający z ustnej umowy zawartej pomiędzy stronami,

- opłatę za media objęte fakturą z dnia 31 sierpnia 2013r. i z dnia 31 grudnia 2013r. na podstawie umowy z dnia 28 stycznia 2013 roku.

Strony w par.4 ust.1 i 2 ustaliły czynsz na kwotę 15 000 zł plus VAT , należność wynikająca więc z wyżej wymienionych faktur znajdowała odzwierciedlenie w umowie, przy czym dodać należy, iż umowa ta nie podlegała zmianie w formie pisemnej pomimo obowiązującego w tym zakresie wymogu pisemności p/r nieważności ( par. 12 ust.3), zresztą ani też formie ustnej.

Czynsz za miesiąc marzec 2014r. został naliczony na podstawie odrębnej umowy ustnej zawartej pomiędzy stronami, na podstawie której powód wynajął pozwanemu lokal na dodatkowy , już po rozwiązaniu umowy miesiąc tj. marzec 2014r. rezygnując de facto z uprawnienia do naliczenia na podstawie par. 6 ust. 7 czynszu zwiększonego o 100 % miesięcznie - za bezumowne korzystanie za okres od dnia w którym najemca zobowiązany był do opuszczenia lokalu.

Sąd biorąc pod uwagę zapisy umowne ( par.3 ust. 4 i par. 3 ust. 5 ) częściowo uwzględnił zarzuty pozwanego co do braku wymagalności niektórych kwot wynikających z dochodzonych faktur w datach wskazanych pozwem, co znalazło odzwierciedlenie w pkt 1 wyroku. Stąd co do należności z faktury zasądził na podstawie art. 659 par. 1 kc, 669 par. 1 kc i 481 par. 1 kc:

- z faktury: (...)kwotę 7 096,92 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2013r. Biorąc pod uwagę, iż powód żądał odsetek od tej kwoty od dnia 11 września 2013 r. sąd przyjął, iż skoro faktura została wystawiona 31 sierpnia 2013r. to 14 dni upływa w dniu 14 września 2013r. i dodatkowo sąd doliczył 3 dni na tradycyjny obrót korespondencji, pozwany bowiem nie kwestionował, że fakturę otrzymał, nie wskazał jedynie daty jej otrzymania, która uprawniałaby go do objęcia odsetkami czasokresu krótszego ponad normalny obrót korespondencji,

- z faktury (...) kwotę 14 450 zł, skoro pozwany w toku postępowania wpłacił na należność z tej faktury kwotę 4.000 zł, przy czym sąd zasądził odsetki od tej kwoty zgodnie par. 4 ust. 3 licząc od dnia następnego po 14 dniu danego miesiąca, w tym przypadku listopada 2013r.

- faktury (...) kwotę 18.450 zł, przy czym sąd zasądził odsetki od tej kwoty zgodnie z tym par. 4 ust 3 licząc od dnia następnego po 14 dniu danego miesiąca, w tym przypadku grudnia 2013r.

- faktury (...) kwotę (...),57, sąd zasądził odsetki od daty wskazanej w fakturze jako data płatności , przyjmując iż data ta nie przekracza 14 dniowego terminu od dnia wystawienia faktury, biorąc pod uwagę nawet to dodanie 3 dni na tradycyjny obrót korespondencji,

- faktury (...) kwotę 18.450 zł, przy czym sąd zasądził odsetki od tej kwoty zgodnie z tym par. 4 ust 3 licząc od dnia następnego po 14 dniu danego miesiąca, w tym przypadku stycznia 2014r.

- faktury (...) kwotę 18 450 przy czym sąd zasądził odsetki od tej kwoty zgodnie z tym par. 4 ust 3 licząc od dnia następnego po 14 dniu danego miesiąca, w tym przypadku lutego 2014r.

- faktury (...) kwotę 18 450 przy czym sąd zasądził odsetki od tej kwoty zgodnie z ustną umową na zasadach we wcześniejszej umowie pisemnej tj. par. 4 ust 3 licząc od dnia następnego po 14 dniu danego miesiąca, w tym przypadku marca 2014r.

W toku postępowania na należność wynikającą z faktury VAT numery (...) z dnia 4 listopada 2013r. pozwany dokonał wpłaty w wysokości łącznej 4.000 zł, wobec cofnięcia pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia na rozprawie w dniu 5 listopada 2014 sąd umorzył postępowanie na zasadzie art. 355 kpc ( pkt II wyroku ) W pkt III wyroku oddalono powództwo w zakresie odsetek co już omówiono powyżej. Orzeczenie o kosztach postępowania oparto na treści art. 98 kpc z uwagi na wynik procesu obciążając kosztami pozwaną, na które złożyły się opłata sądowa od pozwu i koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)