

Sygn. akt VIII GC 309/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Leon Miroszewski

Protokolant: stażysta Patrycja Predko

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2013 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa – (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą we W.

przeciwko T. B. (1) i R. S. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych, solidarnie, na rzecz powódki kwotę 106.143,76 (sto sześć tysięcy sto czterdzieści trzy 76/100) złotych z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 14.643,76 złotych od dnia 12 czerwca 2010 roku,
- 15.250,00 złotych od dnia 12 lipca 2010 roku,
- 15.250,00 złotych od dnia 13 sierpnia 2010 roku,
- 15.250,00 złotych od dnia 12 września 2010 roku,
- 15.250,00 złotych od dnia 12 października 2010 roku,
- 15.250,00 złotych od dnia 13 listopada 2010 roku,
- 15.250,00 złotych od dnia 12 grudnia 2010 roku;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego T. B. (1) na rzecz powódki kwotę 8.196,40 (osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt sześć 40/100) złotych tytułem kosztów procesu;

IV. zasądza od pozwanej R. S. (1) na rzecz powódki kwotę 8.196,40 (osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt sześć 40/100) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt VIII GC 309/12

UZASADNIENIE

Powódka - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła o zasądzenie od pozwanych T. B. (1) oraz R. S. (1) solidarnie kwoty 117.831,32 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od kwot: 14.643,76 złotych od dnia

12.06.2010 roku, 16.992,87 złotych od dnia 12.07.2010 roku, 16.965,38 złotych od dnia 13.08.2010 roku, 16.728,48 złotych od dnia 12.09.2010 roku, 16.511,85 złotych od dnia 12.10.2010 roku, 16.448,61 złotych do dnia 13.11.2010 roku, 17.080,94 złotych od dnia 12.12.2010 roku, 2.459,43 złotych od dnia 11.01.2011 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Powołała się na zawartą w dniu 19 września 2002 roku umowę przelewu wierzytelności z (...) sp. z o. o. w S., na mocy której wstąpiła w prawa i obowiązki wydzierżawiającego z umowy dzierżawy lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) X 9, zawartej w dniu 7 kwietnia 2000 roku pomiędzy tą spółką a T. B. (1) i Z. R. działającymi w ramach spółki cywilnej prowadzącej działalność pod nazwą (...) s.c. w S.. W wyniku zmiany umowy spółki cywilnej w miejsce współnika Z. R. wstąpiła R. S. (1) o czym poinformowano powódkę. Wspólnicy zmienili nazwę spółki na (...) s.c. T. B., R. S.. W umowie dzierżawy zmienianej kolejnymi aneksami pozwani zobowiązali się do zapłaty na rzecz powódki czynszu w kwocie 15.250 złotych brutto wraz z należnościami pobocznymi wynikającymi z użytkowania lokalu. Pozwani nie regulowali należności w terminie określonych w fakturach załączonych do pozwu. Na wezwania do zapłaty odpowiedział jedynie pozwany T. B. (1), który pismem z dnia 31 grudnia 2010 roku przeprosił za zaistniałą sytuację oraz przyznał, że nie uregulowanie należności wynika z kłopotów finansowych współników.

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 20 sierpnia 2012 roku w postępowaniu upominawczym Referendarz sądowy nakazał, aby pozwani zapłacili solidarnie na rzecz powódki dochodzone przez nią roszczenie.

Pozwany T. B. (1) w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o odrzucenie pozwu z uwagi na istnienie powagi rzeczy osądzonej. W uzasadnieniu tego żądania wskazał, że aktem notarialnym z dnia 1 lipca 2005 roku złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do wykonania obowiązku zapłaty miesięcznego czynszu dzierżawnego za lokal położony w S. przy ul. (...) X 9/1 oraz co do obowiązku zapłaty miesięcznego czynszu najmu za ten lokal egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., a także o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty należności ubocznych wynikających z umów dzierżawy i najmu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Postanowieniem z dnia 13.04.2011 roku w sprawie VI Co 1845/11 Sąd Rejonowy Szczecin–Centrum w Szczecinie nadał klauzulę wykonalności temu aktowi. W razie odmiennego uznania wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Podniósł zarzut potrącenia roszczenia w kwocie 129.809 złotych tytułem poniesionych przez niego nakładów na remont lokalu. Remont ten był spowodowany zalaniem przedmiotu dzierżawy w 2002 i 2003 roku.

Na rozprawie w dniu 20 listopada 2012 roku pozwany T. B. (1) wskazał, że roszczenie objęte potrąceniem dotyczy niewykonania umowy w zakresie obowiązku utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana R. S. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu. Podniosła zarzut braku legitymacji procesowej biernej po jej stronie. Jej zdaniem, zgodnie z § 30 umowy dzierżawy wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, zatem powódka winna była przedłożyć dokument, z którego wynika, że pozwana faktycznie przystąpiła do umowy dzierżawy, tymczasem taki dokument nie istnieje. Z ostrożności podniosła zarzut potrącenia roszczenia w kwocie 129.809 złotych. Podniosła, że w 2002 i 2003 roku doszło do zalania dzierżawionego lokalu, w następstwie którego pozwani zostali zmuszeni do przeprowadzenia remontu generalnego, za który powód nie zwrócił im poniesionych nakładów. Podniosła, że pismo pozwanego T. B. (1), z którego wynika rzekome uznanie długu dotyczy zupełnie innego stosunku prawnego, to jest umowy przedwstępnej z grudnia 2010 roku, a nie roszczeń dochodzonych niniejszym pozwem.

Powódka w piśmie procesowym z dnia 30 października 2012 roku sprecyzowała, że pozwem dochodzi należności czynszowych na podstawie faktur VAT załączonych do pozwu (k. 113). Podniosła, że nie prowadzi egzekucji w zakresie roszczeń dochodzonych w niniejszym procesie na podstawie tytułu wykonawczego w postaci oświadczeń pozwanego T. B. (1) o poddaniu się egzekucji zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w zakresie kwoty 94.000 złotych, bowiem ten tytuł wykonawczy został wykorzystany w celu dochodzenia innych roszczeń. Odnosząc się do zarzutu potrącenia powódka zaprzeczyła własnej odpowiedzialności odszkodowawczej za skutki zalania, o którym twierdzą pozwani, czemu nie sprzeciwia się fakt, że powódka dokonała oględzin lokalu po zalaniu. Podniosła też, że roszczenie pozwanych nie może być traktowane jako żądanie zapłaty równowartości nakładów. Niezależnie od powyższego podniosła, że roszczenie przedstawione do potrącenia jest przedawnione.

Stan faktyczny ze wskazaniem dowodów:

W dniu 7 kwietnia 2000 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., jako wydzierżawiający, zawarła z T. B. (1) i Z. R. prowadzącymi działalność gospodarczą w ramach umowy s.c. (...) s.c. w S., jako dzierżawcami, umowę dzierżawy lokalu użytkowego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) X 9 o łącznej powierzchni użytkowej 838,9 m².

Strony umowy ustaliły, że dzierżawca płacić będzie wydzierżawiającemu miesięczny czynsz podstawowy w wysokości równoważności 15 marek niemieckich w złotych polskich za każdy m² powierzchni lokalu, liczony według średniego kursu NBP w dniu wystawienia faktury (§ 6 ust. 1). Do czynszu doliczany miał być VAT w obowiązującej wysokości. Niezależnie od czynszu dzierżawca miał ponosić wszystkie koszty eksploatacyjne bezpośrednio związane z wynajmowanym lokalem, a w szczególności koszty zużycia energii elektrycznej, koszty zużycia ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania, koszty eksploatacji stacji telefonicznych oraz koszty wywozu nieczystości stałych (§ 8 ust. 1). Opłaty te miały być płatne według oddzielnych miesięcznych rachunków (§ 8 ust. 2 zd. 1). Wydzierżawiający zobowiązał się do dokonywania napraw budynku wraz z powierzchniami ogólnodostępnymi i urządzeniami w sposób umożliwiający użytkowanie lokalu przez dzierżawcę (§ 9 ust. 1). Zakłócenia lub przerwy w zaopatrzeniu w gaz, prąd, energię elektryczną i wodę, jak też w działaniu kanalizacji występujące na skutek działania siły wyższej czy innych okoliczności, na które wydzierżawiający nie miał wpływu, nie uprawniały dzierżawcy do roszczeń o zmniejszenie czynszu i opłat z tytułu eksploatacji przedmiotu dzierżawy określonych w § 8, ani do zgłaszania roszczeń odszkodowawczych w wymienionych przypadkach (§ 9 ust. 2). W razie przeniesienia praw i obowiązków z tytułu umowy dzierżawy jej warunki miały być zachowane (§ 11). Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 30 umowy).

Dowody: - umowa dzierżawy z dnia 7.04.2000 roku wraz z załącznikami i aneksami

(k. 17 – 34).

W dniu 19 września 2002 roku (...) sp. z o. o. w S. zawarł z powódką, jako nabywcą, umowę przelewu wierzytelności i długów wynikających z tytułów prawnych wymienionych w załączniku do tej umowy raz z aneksem do umowy dzierżawy. (...) i powódka rozwiązały łączącą je umowę dzierżawy zawartą w dniu 1 października 1999 roku w S.. O fakcie zawarcia umowy przelewu wierzytelności zostali powiadomieni dzierżawcy, którzy wyrazili zgodę na wstąpienie powódki w miejsce wydzierżawiającego.

Dowody: - umowa z dnia 19.09.2002 roku (k. 35),

- oświadczenie pozwanego T. B. (1) i Z. R. jako

wspólników s.c. (...) w S.

(k. 36)

Aneksem nr (...) z dnia 31.12.2001 roku, aneksem nr (...) z dnia 1.09.2003 roku, aneksem nr (...) z dnia 1.01.2004 roku, aneksem nr (...) z dnia 1.07.2004 roku, aneksem nr (...) z dnia 1.01.2005 roku zawartymi pomiędzy powódką, a pozwanym T. B. (1) i Z. R. oraz aneksem nr (...) z dnia 30.01.2006 roku, aneksem nr (...) z dnia 31.05.2006 roku oraz aneksem nr (...) z dnia 31.12.2006 roku zawartymi pomiędzy powódką, a pozwanymi T. B. (1) i R. S. (1), został zmieniony między innymi § 6 ust. 1 umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2000 roku poprzez wskazanie nowej wysokości czynszu dzierżawnego. Ostatecznie wysokość czynszu została określona na kwotę 12.500 złotych powiększoną o VAT.

Dowody – aneksy nr (...) do umowy dzierżawy z dnia 7.04.2000 roku (k. 37 – 44)

W dniu 30 kwietnia 2005 roku dotychczasowi wspólnicy s.c. (...) s.c. w S. zawarli z R. S. (1) aneks nr (...) do umowy tej spółki zawartej w dniu 15 marca 2000 roku. T. B. (1) i Z. R. oświadczyli, że przyjmują nowego współnika w osobie R.

S. (1) (§1), która oświadczyła, że z dniem 30 kwietnia 2005 roku przystępuje do s.c. (...) s.c. w S. (§ 2). Przystępująca do spółki wniosła wkład pieniężny w kwocie 500 złotych (§ 3). Wspólnicy dokonali zmiany § 3 umowy spółki cywilnej określający wkłady wspólników oraz sposób uczestnictwa w zyskach i stratach. W § 5 aneksu wspólnicy umówili się, że R. S. (1) za zobowiązania spółki odpowiada od dnia 1 maja 2005 roku.

W dniu 1 maja 2005 roku i wspólnicy zawarli aneks nr (...) do umowy spółki cywilnej z dnia 15 marca 2000 roku. Wspólnicy zgodnie oświadczyli w nim, że z dniem 1 maja 2005 roku ze spółki cywilnej występuje Z. R. (§ 1). Wspólnicy wyrazili zgodę na to wystąpienie z dniem 1 maja 2005 roku zwalniając Z. R. z długu wynikającego z przypadającej na niego części zobowiązań związanych z prowadzoną działalnością zaś Z. R. oświadczył, że to zwolnienie przyjmuje (§ 2). W § 3 aneksu wspólnicy postanowili, że dokonują zmiany § 3 umowy spółki cywilnej w sprawie wkładów wspólników oraz uczestnictwa w zyskach i stratach. Zgodnie z tą zmianą wkład T. B. (1) został określony na 2.000 złotych a R. S. (1) na 500 złotych. Uczestnictwo w zyskach i stratach zostało określone w następujących proporcjach: T. B. (1) – 95%, R. S. (1) – 5%.

Pismem z dnia 5 stycznia 2006 roku powódka została poinformowana o wystąpieniu ze spółki wspólnika Z. R. i przystąpieniu do spółki (...). Pismem z dnia 4 lutego 2006 roku pozwany T. B. (1) poinformował powódkę o zmianie nazwy spółki cywilnej z (...) s.c. na (...) s.c. T. B., R. S..

Dowody: - pismo z dnia 5.01.2006 roku (k. 45),

- pismo pozwanego T. B. (1) z dnia 4.02.2006 roku (k. 46),

- aneksy nr (...) do umowy spółki cywilnej z dnia 15.03.2000 roku (k. 47 – 50).

W dniu 1 czerwca 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.831,84 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 1 lipca 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.992,87 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 2 sierpnia 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.965,38 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 1 września 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.728,48 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 1 października 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.511,85 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 2 listopada 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.448,61 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 1 grudnia 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 17080,94 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 31 grudnia 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.459,43 złotych brutto, faktura obejmowała jedynie należności za zimną wodę, energię elektryczną oraz energię cieplną.

Dowody: - faktury VAT wystawione pozwanym przez powódkę (k. 51 – 58)

W dniu 18 listopada 2010 roku powódka wezwała pozwanych prowadzących działalność gospodarczą jako wspólnicy spółki cywilnej (...) s.c. (...). B., R. S. do zapłaty kwoty 192.290,95 złotych. Kolejnym wezwaniem z dnia 16 grudnia 2010 roku powódka wezwała pozwanych do dobrowolnego dokonania zapłaty należności w kwocie 209.371,89 złotych.

Dowody: - wezwania do zapłaty (k. 59 – 62)

Pismem z dnia 31 grudnia 2012 roku skierowanym do powódki pozwany T. B. (1) przepraszył za zaistniałą sytuację wskazując, że złożyło się na nią wiele czynników, przy czym nie wszystkie były zależne od niego. Krytyczna sytuacja w 2010 roku miała odzwierciedlenie w przychodach dzierżawców oraz przełożyła się na wywiązanie się z umów partnerskich. Większość firm przełożyła realizację umów na 2011 rok stąd powstały po stronie pozwanych znaczne perturbacje finansowe. Wspólnicy nie uzyskali też finansowania na zakup lokalu na skutek zawieszenia akcji kredytowej banku. Pozwany podtrzymał chęć współpracy i wykupu lokalu. W związku z tym zwrócił się do powódki z prośbą o wyrażenie zgody na spłatę powstałego zadłużenia w ratach w ratach: do 10 stycznia 2012 roku - 30.000 złotych, do 31 stycznia 2012 roku - 20.000 złotych, a w kolejnych miesiącach - po 25.000 złotych, płatnych do 15 i na koniec miesiąca. Zadeklarował, że w przypadku wcześniejszego uzyskania finansowania ureguluje płatności przed tymi datami. Pozwany zwrócił się również o zawarcie aneksu do umowy najmu do czasu wykupu lokalu oraz o zawarcie umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego.

Dowód: - pismo pozwanego z dnia 31.12.2010 roku skierowane do powódki (k. 63)

W dniu 1 lipca 2005 roku pozwany T. B. (1) złożył przed notariuszem J. Z., Rep. A nr 2929/2005 oświadczenie o poddaniu się egzekucji. W § 4 tego oświadczenia stwierdził, że co do wykonania obowiązku zapłaty miesięcznego czynszu dzierżawnego za lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...) X 9, w kwocie 15.250 złotych brutto z góry za każdy miesiąc kalendarzowy, najpóźniej do siedemnastego dnia każdego miesiąca, w okresie od lipca 2005 roku do listopada 2010 roku poddaje się egzekucji, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. wprost z tego aktu.

W § 5 powołanego oświadczenia pozwany stwierdził, że co do wykonania obowiązku zapłaty miesięcznego czynszu najmu za lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...) X 9, w kwocie 4.131,41 złotych brutto, z góry za każdy miesiąc kalendarzowy, najpóźniej do siedemnastego dnia każdego miesiąca, w okresie od lipca 2005 roku do listopada 2010 roku poddaje się egzekucji, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. wprost z tego aktu.

W § 6 powołanego oświadczenia pozwany stwierdził, że co do obowiązku zapłaty (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. należności obocznych wynikających z umów dzierżawy i najmu związanych z kosztami eksploatacji lokali nr (...), na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., poddaje się egzekucji wprost z tego aktu do kwoty stwierdzonej na piśmie przez (...) sp. z o. o. w S., lecz nie wyższej niż 94.000 złotych, przy czym powódka będzie mogła prowadzić egzekucję gdy wystąpi brak wpływu na konto powódki w wymaganym terminie którejkolwiek należności z tytułu kosztów związanych z eksploatacją lokali, a więc kosztów zużycia energii elektrycznej, kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania, kosztów eksploatacji stacji telefonicznych, kosztów wywozu nieczystości oraz upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty. W powołanym oświadczeniu pozwany zastrzegł, że powódka może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, najpóźniej do dnia 20 czerwca 2011 roku.

Dowód: - akt notarialny z dnia 1.07.2005 roku Rep. A nr 2929/2005 (k. 81 – 83)

Wnioskiem z dnia 21 marca 2011 roku powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu Rep. A nr 2929/2005 z dnia 1 lipca 2005 roku sporządzonemu przez notariusza J. Z., co do obowiązku zapłaty przez T. B. (1) na jej rzecz kwoty 94.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia wniosku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazała, że na dochodzoną kwotę w wysokości 94.000 złotych składają się następujące należności: - kwota 3.417 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 15.06.2011 roku, - kwota 9.373,70 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 15.04.2011 roku, - kwota 8.791,67

złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 15.07.2009 roku, - kwota 8.355,52 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 17.08.2009 roku, - kwota 8.199,38 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 15.09.2009 roku, - kwota 8.450,39 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 15.10.2009 roku, - kwota 2.906,08 złotych tytułem zużytej zimnej wody z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 10.01.2010 roku, - kwota 18.407,24 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy, zimną wodę, energię elektryczną i energię ciepłą z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 11.02.2011 roku, - kwota 17.910,53 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy, zimną wodę, energię elektryczną i energię ciepłą z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 11.04.2011 roku, - kwota 6.000 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę, energię elektryczną i energię ciepłą z częściowo nieopłaconej faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 14.05.2011 roku, - kwotę 2.188,08 złotych stanowiącej część dochodzonej należności tytułem czynszu za lokal użytkowy, zimną wodę, energię elektryczną i energię ciepłą z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 11.06.2011 roku.

Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2011 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie VI Co 1845/11 nadał klauzulę wykonalności § 6 aktu notarialnego Repertorium A nr 2929/2005 z dnia 1 lipca 2005 roku sporządzonego przed notariuszem J. Z., na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przeciwko T. B. (1), co do obowiązku zapłaty kwoty 94.000 złotych. Sąd oddalił roszczenie w zakresie dotyczącym żądania odsetek. W uzasadnieniu stwierdził, że powódka spełniła wynikający z treści oświadczenia dłużnika warunek umożliwiający jej prowadzenie egzekucji, na co wskazują załączone do wniosku wezwania do zapłaty obejmujące szczegółowo wymienione należności. Dochowała także terminu wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. Sąd Rejonowy stwierdził, że oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji zawarte w § 6 aktu notarialnego nie obejmuje odsetek. Zażalenie pozwanego na to postanowienie zostało oddalone.

Dowody: - wniosek z dnia 21.03.2011 roku wraz z załącznikami (k. 2–60 w aktach

Sprawy VI Co 1845/11 Sądu Rejonowego Szczecin

Centrum w Szczecinie),

- postanowienie z dnia 13.04.2011 roku (k. 2–63 w aktach sprawy VI Co

(...) Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie),

- zażalenie pozwanego na to postanowienie (k. 70–73 w aktach sprawy

VI Co 1845/11 Sądu Rejonowego Szczecin–Centrum w Szczecinie),

- postanowienie Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 12.08.2011 roku

w sprawie II Cz 987/11 (k. 114–212 w aktach sprawy VI Co 1845/11 Sądu

Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie).

W dniu 14 października 2002 roku Z. R. skierował do powódki pismo, w którym zgłosił powstałe w wyniku zalania dodatkowe szkody w postaci rzutnika medialnego, którego naprawa wyniosła 2.400 złotych, 2 sztuk kolumn głośnikowych, których naprawa wyniosła 7.200 złotych, sprzętu oświetleniowego, którego naprawa wyniosła 800 złotych. Jako powód uszkodzeń wskazał bardzo dużą wilgotność, która spowodowała wytrącanie się wody na elektronicznych podzespołach.

W dniu 26 lutego 2003 roku sporządzono kosztorys zakupu i wymiany zniszczonego mienia na skutek zalania lokalu znajdującego się w piwnicy przy Alei (...) i ul. (...) X 9 w S., celem skierowania do Zakładu (...) S.A. Wskazano w nim, że koszt zakupu materiałów i wymiany uszkodzonego mienia wyniesie 129.809 złotych.

W piśmie z dnia 16 maja 2005 roku skierowanym do powódki pozwany T. B. (1) w odniesieniu do odszkodowania za zalanie dzierżawionego lokalu użytkowego, które miało miejsce w 2002 roku wskazał, że nie zajęła ona jeszcze ostatecznego stanowiska w sprawie pokrycia kosztów naprawy. Zaproponował zawarcie ugody i skompensowanie tą kwotą części zadłużenia.

Dowody: - pisma pozwanych i Z. R. w sprawie szkody powstałej

w następstwie zalania w dniu 12/13.08.2002 roku (k. 84–86, 89).

W piśmie sporządzonym w dniu 30 czerwca 2003 roku skierowanym do powódki pozwany T. B. (1) oraz Z. R. informowali, że do dnia sporządzenia pisma nie otrzymali odszkodowania za szkodę jaka powstała w lokalu użytkowym nr (...) w S. przy ul. (...) X 9 na skutek zalania go w dniach 12/13 sierpnia 2002 roku. Wskazali, że przyczyną zalania było rozszczelnienie instalacji. W ich ocenie wina leżała po stronie powódki i to ona winna zadośćuczynić szkodzie w postaci zapłaty za wykonane naprawy a także za utracone przez nich korzyści, bowiem normalne użytkowanie lokalu było ograniczone. Jako wartość szkody wskazali kwotę 150.000 złotych.

W dniu 28 lipca 2003 roku pozwany T. B. (1) zgłosił powódce zalanie lokalu, które nastąpiło w dniu 27 lipca 2003 roku ze studzienki kanalizacyjnej w pomieszczeniu znajdującym się w rozdzielni elektrycznej w budynku przy Alei (...) należącego do zarządcy budynku. W dniu 28 lipca 2003 roku sporządzono protokół oględzin z udziałem pracownika powódki, w którym stwierdzono zalanie pomieszczeń magazynu, korytarza technicznego, biuro 1 i 2, biblioteki, sali tanecznej, rozdzielni elektrycznej, galerii, sali konsumpcyjnej, sceny, korytarza lub części sali i łazienki. Stwierdzono, że zalanie nastąpiło wskutek obfitych opadów atmosferycznych poprzez pomieszczenia rozdzielni elektrycznej Wojska Polskiego 31 należącego do powódki.

Dowody: - pismo z dnia 28 lipca 2003 (k. 87),

- protokół oględzin lokalu (...) z dnia 28.07.2003 roku (k. 88).

Ocena dowodów:

W niniejszej sprawie nie było istotnych sporów co do faktów odnoszonych do podstawy faktycznej. Sporne były fakty powołane przez pozwanych, a dotyczące wiarygodności przedstawionej do potrącenia. Strony przedstawiły też odmienne oceny prawne, zwłaszcza w sprawie legitymacji biernej pozwanych, formalnej dopuszczalności wystąpienia procesowego powódki w sytuacji istnienia tytułu egzekucyjnego pomiędzy powódką a pozwanym T. B. (1), oraz istnienia roszczenia powódki w związku z potrąceniem zgłoszonym przez pozwanych.

Dokumenty przedstawione przez powódkę pozwoliły ustalić treść umowy, z której powódka wywiodła roszczenie w niniejszym procesie, zaś w szczególności uzgodnioną wysokość należności pozwanych wobec powódki oraz zasady ich płatności. Trzeba od razu zauważyć, że strony zgodnie, a jednak mylnie odniosły roszczenie powoda do umowy dotyczącej lokalu nr (...) w budynku położonym przy ulicy (...) X w S., podczas gdy umowa, którą powódka przedstawiła i faktury, na które się powołała, dotyczą umowy dzierżawy lokalu nr (...). Tym samym podstawa faktyczna roszczenia obejmuje umowę dotyczącą lokalu nr (...) a nie lokalu nr (...).

Dokumenty dotyczące spółki cywilnej pomiędzy pozwanymi, a wcześniej pomiędzy pozwanym T. B. (1) i Z. R., a następnie notyfikacje pozwanych w stosunku do powódki o zmianach podmiotowych po stronie dzierżawców, pozwoliły ustalić przekształcenia jakie następowały po stronie dzierżawców jako współników spółki cywilnej a także wpływ tych zmian na stosunek prawny wynikający z umowy z dnia 7 kwietnia 2000. Skutki prawne tych przekształceń były odmiennie widziane przez strony w niniejszym procesie, co zostanie poddane ocenie niżej.

Treść umowy zawartej pomiędzy powódką, a (...) sp. z o. o. pozwoliła stwierdzić o wstąpieniu powódki w ogół praw i obowiązków w zakresie umowy dzierżawy omawianej w niniejszej sprawie. Oświadczenie ówczesnych dzierżawców,

jako współników spółki cywilnej, pozwoliło ustalić, że o przejściu uprawnień na inny podmiot (powódkę) po stronie wydierżawiającego współnicy zostali powiadomieni i wyrazili na to zgodę.

Faktury VAT dołączone do pozwu, z których powódka dochodziła roszczenia w niniejszym procesie, pozwoliły wyodrębnić zobowiązanie objęte powództwem. Trzeba pamiętać, że powódka określiła swoje żądanie jako dotyczące należności czynszowych, toteż powołane faktury były istotnymi dowodami jedynie w zakresie ustalenia tych należności. Faktury te pozwoliły też ustalić jaki był termin płatności należności czynszowych. Z kolei powiązanie faktur z aneksami do umowy dzierżawy pozwoliło ustalić, że kwota czynszu dzierżawnego brutto wynosi 15.250 złotych i odnosi się do umowy dzierżawy lokalu nr (...).

Wezwania do zapłaty oraz pismo pozwanego datowane na dzień 31 grudnia 2010 roku pozwoliły ustalić stanowisko powódki i pozwanego T. B. (1) w sprawie rozliczenia czynszu dzierżawnego oraz innych należności z umowy z dnia 7 kwietnia 2000 roku.

Pozwani zgłosili zarzut potrącenia roszczenia dochodzonego przez powódkę wskazując na wierzytelność w kwocie 129.809 złotych. Przedstawili pisma kierowane do powódki na okoliczność szkód dotyczących zalania dzierżawionego lokalu w dniu 12/13 sierpnia 2002 roku oraz w dniu 27 lipca 2003 roku i ich wysokości. Abstrahując od wartości dowodowej tych dokumentów w aspekcie zgłoszonego potrącenia, nie zaistniała potrzeba oceny istnienia tego roszczenia, już po rozstrzygnięciu kwestii jego przedawnienia, po zgłoszeniu przez powódkę zarzutu przedawnienia. (zob. uzasadnienie uchwały pełnego składu Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2006 roku, III CZP 84/05). Ocena materialnoprawna zarzutu przedawnienia zostanie przedstawiona niżej.

W związku z powyższym tylko na marginesie należy skonstatować, że dokumenty przedstawione przez pozwanych stanowią jedynie o tym, że współnicy spółki cywilnej, jako dzierżawcy, zwracali się do ubezpieczyciela oraz do powódki w sprawie pokrycia szkód związanych z zalaniem lokalu. Na podstawie tych dokumentów nie sposób ustalić, że do zalania lokalu rzeczywiście doszło, a jeżeli tak, to z jakich przyczyn. Nadto nawet gdyby przyjąć, że zalanie lokalu miało miejsce, to na podstawie przedłożonych dowodów nie sposób ustalić, że pozwanym przysługuje w stosunku do powódki jakiegokolwiek roszczenie wynikające z tych zdarzeń. Z dokumentów tych nie wynika, że zalanie lokalu było konsekwencją nie wywiązywania się przez powódkę z umowy w zakresie utrzymywania lokalu w należytych stanie technicznym. Dowody z zeznań świadków, podobnie jak dowód z opinii biegłego, wnioskowane przez pozwanych nie były przedstawione na okoliczność odpowiedzialności powódki za skutki zalań, o których twierdzili pozwani. Pozwani nie przedstawili też dowodów poniesienia kosztów, których wysokość stanowiła roszczenie przedstawione do potrącenia, a więc nie ma materiału źródłowego, którego weryfikacji miałyby służyć wnioskowana przez pozwanych opinia biegłego.

Dokument urzędowy w postaci aktu notarialnego z dnia 1 lipca 2005 roku sporządzonego przez J. Z., Rep. A nr 2929/2005 stanowił dowód, że pozwany T. B. (1) złożył oświadczenie o podaniu się egzekucji zarówno co do obowiązku zapłaty czynszu dzierżawnego, z zawartej umowy dzierżawy, co do roszczeń z tytułu czynszu najmu wynikających z innej zawartej umowy najmu oraz co do kwoty 94.000 złotych co do obowiązku zapłaty należności obocznych (związanych z kosztami eksploatacji dzierżawionego i najmowanego lokalu).

Na podstawie wniosku inicjującego postępowanie o nadanie temu tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności oraz postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin–Centrum w Szczecinie, w sprawie VI Co 1845/11, po rozpoznaniu tego wniosku, i postanowienia Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie II Cz 987/11, po rozpoznaniu zażalenia na postanowienie Sądu Rejonowego, ustalono zakres udzielonej klauzuli. O skutkach złożenia przez pozwanego T. B. (1) oświadczeń o poddaniu się egzekucji oraz uzyskania przez powódkę tytułu wykonawczego będzie mowa niżej.

Ocena prawna.

Strony łączyła umowa, którą nazwano umową dzierżawy. Ustawowa konstrukcja umowy dzierżawy (art. 693 § 1 k.c.) wskazuje na to, że dzierżawa jest umową dwustronnie zobowiązującą i wzajemną (art. 487 § 2 k.c.). Wyzierżawiający ma oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków a dzierżawca ma płacić wydzierżawiającemu czynsz.

Treść umowy zawartej w dniu 7 kwietnia 2000 roku wskazuje na oddanie lokalu w budynku do użytkowania w celu prowadzenia działalności gastronomiczno-rozrywkowej (§ 2 umowy). Nie ma w nim mowy o pożytkach w rozumieniu art. 53 k.c. Za pożytki nie uważa się korzyści wynikających z prowadzenia działalności gospodarczej.

Powyższe wskazuje, że umowa, na podstawie której powódka wystąpiła z roszczeniem w stosunku do pozwanych była raczej umową najmu niż dzierżawy. Jej podstawą prawną był więc art. 659 § 1 k.c. Trzeba zaznaczyć, że dla oceny roszczenia powódki nie ma to istotnego znaczenia, bowiem obowiązek zapłaty czynszu jest podstawowym obowiązkiem zarówno dzierżawcy jak i najemcy.

Czynsz jest z zasady świadczeniem okresowym, a w umowach strony nie przewidziały czynszu jednorazowego. Oprócz czynszu najemcę, (dzierżawcę), mogą obowiązywać również inne płatności, w szczególności niezależne od wynajmującego (wyzierżawiającego), głównie odpowiadające wartości zużytej energii, gazu, wody, itp. Strony przewidziały obowiązek pozwanych dokonywania takich płatności co do energii elektrycznej, wody, eksploatacji stacji telefonicznych i wywozu nieczystości stałych.

W niniejszej sprawie powódka dochodziła wyłącznie czynszu. Już w pozwie powódka podniosła, że pozwani nie regulowali należności pomimo oczywistego obowiązku zapłaty czynszu. Wprawdzie kwoty, które wskazała, obejmowała też inne należności, jednak elementem podstawy faktycznej było nieregulowanie płatności mimo obowiązku zapłaty czynszu. Jeśli można było mieć wątpliwości co do zakresu wskazanego zadłużenia, którego brak spełnienia przez pozwanych został objęty podstawą faktyczną powództwa na podstawie treści pozwu, to wątpliwości takich kwestia ta nie budziła w świetle stanowiska powódki przedstawionego w odpowiedziach na sprzeciwy pozwanych od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. Powódka wyraźnie wskazała, że powództwem dochodzi należności czynszowych (k. 113). Nie ma wątpliwości, że obowiązek zapłaty innych należności, w szczególności stanowiących zwrot kosztów ponoszonych przez wynajmującego a wynikających z używania lokalu przez najemcę, jest innym obowiązkiem niż obowiązek zapłaty czynszu (art. 670 i 688¹ k.c.)

W związku z powyższym nie można było zasądzić na jej rzecz innych należności wskazanych w fakturach załączonych do pozwu, niż kwoty czynszu. Takie zasądzenie byłoby naruszeniem bezwzględnego zakazu orzekania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 maja 2008 roku, III CSK 17/08; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2012 roku, I ACa 23/12).

Zasadą postępowania cywilnego jest to, że powód ma określić dokładnie żądanie (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), bowiem sąd nie może rozstrzygać co do roszczeń, które nie zostały zgłoszone, ani opierać się na faktach, które nie zostały wskazane. Ma natomiast obowiązek rozważyć, przy wskazanej przez powoda podstawie faktycznej, możliwe podstawy prawne powództwa, choćby nie przytoczone przez powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2010 roku, I PK 33/10). Nie ma tedy przeszkód do uwzględnienia roszczenia powódki, jako wynikającego z umowy najmu, choć powódka wskazuje umowę dzierżawy, natomiast nie można zasądzić na rzecz powoda innych należności niż czynsz, gdy sama powódka wskazała, że dochodzi roszczenia związanego z zaległościami czynszowymi.

Przechodząc do stanowiska pozwanych najpierw trzeba odnieść się do najdalej idącego zarzutu pozwanego T. B. (1), zmierzającego do odrzucenia pozwu z uwagi na uzyskanie przez powódkę innego tytułu egzekucyjnego w sprawie dochodzonego roszczenia, a więc z uwagi na stan powagi rzeczy osądzonej. Stanowisko tego pozwanego nie jest trafne. Powołany przez niego tytuł egzekucyjny jest aktem notarialnym, w którym pozwany T. B. (1) poddał się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. Na podstawie art. 366 k.p.c. powagę rzeczy osądzonej ma prawomocny wyrok sądu. Przepis ten nie obejmuje tytułu egzekucyjnego w postaci aktu notarialnego. Nie ma podstaw do odrzucenia pozwu również w świetle art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. W tym przepisie mowa jest o prawomocnym osądzeniu roszczenia, a do tego nie doszło.

Nie może stanowić o takim osądzeniu nadanie klauzuli wykonalności części aktu notarialnego z dnia 1 lipca 2005 roku postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2011 roku w sprawie VI Co 1845/11. Postępowanie klauzulowe nie służy osądzeniu roszczenia. Ma wyłącznie formalny charakter.

Uzyskanie tytułu wykonawczego przez powódkę mogłoby być oceniane jedynie w aspekcie spełnienia zobowiązania, jednak w niniejszym postępowaniu o takim spełnieniu nie było mowy. Trzeba dodać, że klauzula wykonalności wynikająca z wzmiankowanego postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie dotyczy jedynie § 6 aktu notarialnego z dnia 1 lipca 2005 roku, a więc poddania się przez pozwanego T. B. (1) egzekucji w zakresie należności ubocznych z dwóch umów wskazanych w § 1 tego aktu, w tym z umowy z dnia 7 kwietnia 2000 roku. Nie dotyczy więc czynszu.

Nie można też uwzględnić zarzutu braku legitymacji biernej po stronie pozwanej R. S. (1). Wprawdzie nie była ona uczestnikiem spółki cywilnej, której wspólnicy zawarli umowę z dnia 7 kwietnia 2000 roku, jednakże przystąpiła do spółki (...), co wynika z aneksu nr (...) z dnia 30 kwietnia 2005 roku do umowy spółki cywilnej z dnia 15 marca 2000 roku. O tym fakcie powódka została powiadomiona w dniu 5 stycznia 2006 roku, a następnie wystawiała faktury z tytułu należności wobec pozwanych, a pozwani je przyjmowali i realizowali.

Zgodnie z art. 864 k.c. za zobowiązania spółki cywilnej odpowiedzialni są jej wspólnicy. Rzecz jasna chodzi w tym przepisie o zobowiązania wspólników, bo spółka cywilna nie jest podmiotem prawa, natomiast nie ma wątpliwości, że wspólnicy, będąc stroną umów z osobami trzecimi, występują wobec kontrahenta w ramach nawiązanego pomiędzy sobą stosunku prawnego, a więc nie w ramach osobistej działalności, tylko „jako wspólnicy”. W związku z powyższym, w razie zmiany podmiotowej po stronie wspólników będących w ramach spółki cywilnej stroną umowy z osobą trzecią (niezależnie od tego, czy taka zmiana zostanie potraktowana jako nowy stosunek spółki czy zmiana istniejącego – zagadnienie to jest przedmiotem kontrowersji, co jednak w niniejszej sprawie jest bez znaczenia), odpowiedzialność za następujące po tej zmianie zobowiązania, również wynikające z nawiązanych wcześniej stosunków prawnych, ponoszą osoby będące wspólnikami w tym czasie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2008 roku, II CNP 49/08). Nie może być więc mowy o braku legitymacji biernej pozwanej R. S. (1) w sytuacji gdy roszczenie powódki dotyczy okresu trwania umowy z dnia 7 kwietnia 2000 roku przypadającego po jej staniu się współnikiem pozwanego T. B. (1) w ramach stosunku prawnego spółki cywilnej.

Pozwani nie kwestionowali roszczenia powódki ani co do zasady, ani co do wysokości. Podnieśli natomiast zarzut potrącenia wierzytelności w kwocie przewyższającej dochodzoną kwotę. Na rozprawie w dniu 20 listopada 2012 roku strona pozwana wskazała na podstawę roszczenia objętego potrąceniem wynikającą z niewykonania umowy polegającego na braku utrzymania lokalu w należyłym stanie technicznym. Odpowiada to korespondencji wspólników spółki cywilnej z powódką, w której wspólnicy domagali się od powódki zapłaty odszkodowania (naprawienia szkody) do wysokości kwoty objętej w niniejszym procesie zarzutem potrącenia.

Wśród zarzutów powódki w stosunku do zarzutu potrącenia podniesiony został zarzut przedawnienia wierzytelności objętej potrąceniem. Zarzut ten okazał się skuteczny.

Przyjmując, tak jak to wskazali pozwani, że wierzytelność przedstawiona do potrącenia jest wierzytelnością z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez powódkę, a więc nie jest roszczeniem z art. 677 k.c., termin przedawnienia tego roszczenia, zgodnie z art. 118 k.c. wynosi 3 lata. Niewątpliwie roszczenie pozwanych związane jest z prowadzeniem działalności gospodarczej, bowiem w umowie z dnia 7 kwietnia 2000 roku wyraźnie to wskazano. Termin przedawnienia upłynął więc, uwzględniając reguły określania początku jego biegu zgodnie z art. 120 § 1 k.c., najpóźniej w dniu 30 czerwca 2006 roku (licząc od oświadczenia najemców, że zamierzają zaliczać należności wobec powódki za kolejne okresy na poczet naprawienia szkody, o której zgłaszali pismami z dnia 14 października 2002 roku i 26 lutego 2003 roku). Pierwsza z dochodzonych przez powódkę należności czynszowych dotyczy czerwca 2010 roku, a więc nie można z tą należnością, ani z późniejszymi dochodzonymi w niniejszym procesie, potrącić wierzytelności przedstawionej przez pozwanych (art. 499 k.c.).

Uwzględniając powództwo należało przyjąć, że z faktur załączonych do pozwu na dochodzone należności czynszowe złożyły się następujące kwoty: z faktury nr (...) – 14.643,76 złotych (zgodnie ze wskazaniem powódki), z faktury nr (...) – 15.250 złotych, z faktury nr (...) – 15.250 złotych, z faktury nr (...) – 15.250 złotych, z faktury nr (...) – 15.250 złotych, z faktury nr (...) – 15.250 złotych, z faktury nr (...) – 15.250 złotych, należało zasądzić od pozwanych, solidarnie, na rzecz powódki sumę tych kwot. W fakturze nr (...) zostały określone tylko należności uboczne, których powódka nie dochodziła, bowiem jako dochodzone roszczenie wskazała zaległości czynszowe. Odsetki należało zasądzić zgodnie z żądaniem pozwu, od dni następujących po dniach wymagalności wskazanych w powołanych fakturach. Dalej idące powództwo należało oddalić.

Orzekając o kosztach, stosownie do wymogu wynikającego z art. 108 § 1 k.p.c., należało uwzględnić zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz uwzględnienia kosztów celowych (art. 98 § 1 k.p.c.). Biorąc pod uwagę, że powódka wygrała proces w 90%, należało stosunkowo rozdzielić koszty (art. 100 k.p.c.). Wszystkie strony były reprezentowane przez zawodowych pełnomocników. Powódka poniosła opłatę sądową. Koszty powódki wyniosły 9.509 złotych, z czego 90% to 8.558,10 złotych. Koszty każdego z pozwanych to 3.617 złotych, z czego 10% to 361,70 złotych. Rozliczenie tych kosztów dało kwotę 8.196,40 złotych od każdego z pozwanych.