

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 stycznia 2017 r., wniesionym w elektronicznym postępowaniu upominawczym, M. R. wniósł o zasądzenie od W. T. i M. T. kwoty 15 744,00 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 11 października 2014 r. do dnia zapłaty. W uzasadnieniu swojego stanowiska wskazał, że wynajął pozwanym lokal użytkowy położony przy ul. (...) w W.. Z tego tytułu pozwani zobowiązani byli do uiszczania czynszu najmu w wysokości 7 872,00 zł. miesięcznie. Pozwani nie uiszcili na rzecz powoda czynszu najmu za miesiąc wrzesień 2014 r. i październik 2014 r. w łącznej wysokości 15 744 zł. brutto (k.1-3).

Postanowieniem z dnia 8 marca 2017 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie przekazał sprawę tutejszemu Sądowi do rozpoznania. (k.5)

Pismem z dnia 17 lipca 2017 r. pozwani, reprezentowani przez pełnomocnika będącego adwokatem, złożyli odpowiedź na pozew, w której wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. W uzasadnieniu podnieśli, że między stronami zostało zawarte w dniu 11 lipca 2014 r. porozumienie zgodnie z którym w § 4 strony oświadczyły, że nie mają i nie będą miały w przyszłości żadnych roszczeń w związku z wykonaniem lub rozwiązaniem umowy, co za tym idzie brak jest podstaw do żądania przez powoda kwoty zaległego czynszu najmu. Ponadto pozwani wskazali, że powód nie wystawił pozwanym faktury dotyczącej zapłaty czynszu najmu za miesiące wrzesień i październik 2014 r., w związku z czym roszczenie nie zostało przez niego udowodnione. (k.28-29)

Na rozprawie w dniu 24 lipca 2017 r. działający w imieniu powoda pełnomocnik podtrzymał w całości powództwo i wniósł o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Pełnomocnik pozwanych wniósł natomiast o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego. (k.49v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. R. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...). Pozwani w 2001 r. zawarli z ojcem powoda J. R. umowę najmu lokalu położonego w W. przy ul. (...), w którym prowadzili działalność gospodarczą. Pozwani byli współnikami spółki jawnej pod firmą (...) spółka jawna” z siedzibą w W. (dalej: (...) albo spółka jawna). Po śmierci J. R., M. R. w dniu 2 września 2013 r. zawarł ze spółką (...) umowę najmu lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...). W lokalu spółka jawna prowadziła działalność gospodarczą, sklep wielobranżowy (delikatesy) (okoliczności bezsporne).

Zgodnie z § 1 pkt 4 przedmiotowy lokal wykorzystywany był przez najemców na cele gospodarcze - sprzedaż detaliczną alkoholi, artykułów spożywczych i przemysłowych. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, jednak nie krótszy niż dwanaście miesięcy. Strony ustaliły wysokość miesięcznego czynszu najmu na kwotę 6 480 zł, która miała być powiększona o podatek VAT. Czynsz najmu płatny był od miesiąca września 2013 r. z góry, przelewem na konto powoda, w terminie do 10-go dnia każdego miesiąca lub gotówką do rąk wynajmującego. W razie opóźnienia z zapłatą czynszu najmu wynajmujący ma prawo do naliczenia odsetek ustawowych od nie uiszczonej kwoty za każdy dzień opóźnienia. Zgodnie z § 9 przedmiotowej umowy każda ze stron mogła wypowiedzieć umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego (dowód: wydruk z (...) powoda – k.17, umowa najmu lokalu użytkowego – k.12-15, zeznania powoda M. R. – k.46v, zeznania pozwanego W. T. – k.48).

Na przełomie maja i czerwca 2014 r. W. T. udał się do powoda, gdyż chciał się zorientować, czy zawarta umowa najmu zostanie przedłużona. Powód wyraził zgodę na przedłużenie umowy, ale pod warunkiem podwyższenia stawki czynszu, gdyż nie była ona zmieniana od 2001 roku. Zaproponował pozwanym czynsz w wysokości ok. 16 000 zł. miesięcznie. Pozwany W. T. wyraził najpierw zgodę na zaproponowaną przez powoda stawkę czynszu. Po konsultacji między pozwanymi, M. T. udała się do powoda w celu podjęcia negocjacji wysokości zaproponowanej stawki czynszu. Wskazała powodowi, że jest ona za wysoka i ustaliła z nim nową stawkę czynszu. Strony zawarły wówczas w dniu 12

czerwca 2014 r. aneks nr (...) do umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 2 września 2013 r., którego przedmiotem była zmiana wysokości stawki czynszu najmu. Od 1 września 2014 r. wysokość miesięcznego czynszu najmu została uzgodniona na kwotę 12 990 zł powiększoną o podatek VAT (dowód: zeznania pozwanego W. T. – k.48, aneks nr (...) z dnia 12.06.2014 r. – k.45).

Po upływie około miesiąca od podpisania aneksu M. R. wyraził wolę rozwiązania łączącej go z pozwanymi umowy najmu lokalu (dowód: zeznania powoda M. R. – k.47, zeznania pozwanego W. T. – k.48).

W dniu 11 lipca 2014 r. strony zawarły porozumienie w przedmiocie rozwiązania umowy najmu z dnia 2 września 2013 r. Strony zgodnie postanowiły, iż z dniem 31 października 2014 r. rozwiązują umowę najmu z dnia 2 września 2013 r. W § 4 wskazanego porozumienia strony oświadczyły, że nie mają i nie będą miały w przyszłości względem siebie żadnych roszczeń w związku z wykonaniem lub rozwiązaniem umowy. Strony rozumiały ten zapis w ten sposób, że żadna ze stron nie będzie zgłaszać wobec drugiej strony roszczeń odszkodowawczych albo innych związanych z umową. Postanowienie to nie dotyczyło jednak obowiązku zapłaty czynszu (dowód: porozumienie z dnia 11 lipca 2014 r. – k.16, zeznania powoda M. R. – k.47v).

W okresie wypowiedzenia powód wystawił pozwanym fakturę pro forma za miesiąc sierpień 2014 r. Pozwani uiścili należność z niej wynikającą (bezsporne, ponadto: zeznania pozwanego W. T. – k.48).

Pozwani nie uiścili na rzecz powoda czynszu najmu za miesiące wrzesień i październik 2014 r. w łącznej wysokości 15 744 zł. brutto (okoliczność bezsporna).

Pozwani wydali powodowi lokal w dniu 31 października 2014 r. (okoliczność bezsporna).

M. R. wezwał pozwanych wezwania do uregulowania należnej sumy czynszu w wysokości 15 744 zł., ale pozwani nie uiścili na rzecz powoda tej kwoty (bezsporne, ponadto: zeznania pozwanej M. T. – k.49, przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 03.01.2017 r. – k.34, ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 29.09.2016 r. – k.35, ostateczne wezwanie do zapłaty z 15.03.2016 r. – k.36, przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 19.11.2015 r. – k.37, ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 13.02.2015 r. – k.38, ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 21.01.2015 r. – k.39, ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 17.11.2014 r. – k.40, wezwanie do zapłaty nr 3 z dnia 28.10.2014 r. – k.41, wezwanie do zapłaty z dnia 10.10.2014 r. – k.42, wezwanie do zapłaty z dnia 09.10.2014 r. – k.43).

(...) spółka jawna została wykreślona z Krajowego Rejestru Sądowego (bezsporne, zgodne twierdzenia pełnomocników stron – k. 46).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wskazanych wyżej dokumentów, których autentyczność nie była przez strony kwestionowana oraz na podstawie dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zeznania powoda Sąd uznał je w całości za wiarygodne, gdyż były one logiczne i spójne, dlatego właśnie na ich podstawie wyjaśniono okoliczności sporne między stronami. Zeznania pozwanych natomiast w znacznej części nie zasługiwały na wiarę, gdyż twierdzenie o ustaleniu z powodem, iż za ostatnie dwa miesiące tj. wrzesień i październik 2014 r. w okresie wypowiedzenia umowy najmu pozwani zostali zwolnieni przez powoda z obowiązku zapłaty czynszu jest nielogiczne i sprzeczne z pozostałymi dowodami. Przede wszystkim należy zwrócić uwagę, że zeznania te pozostają w sprzeczności z treścią samego porozumienia, które nie zawiera żadnego zapisu dotyczącego wprost czynszu najmu. Nie można pomijać tego, że w umowie najmu postanowienie dotyczące czynszu jest kluczowym elementem. Można więc z dużym prawdopodobieństwem założyć, że gdyby strony istotnie chciały zwolnić spółkę (...) z obowiązku zapłaty czynszu, to uwzględniłyby ten zapis wprost w porozumieniu. Jest tak tym bardziej dlatego, że obie strony porozumienia były przedsiębiorcami i nie ma podstaw do przypuszczeń, że nie zadbały o swoje interesy. Gdyby zostało zawarte porozumienie zwalniające spółkę jawną z obowiązku zapłaty czynszu, nic nie stało przecież na przeszkodzie, by została ona odzwierciedlona w przedmiotowym pisemnym porozumieniu.

Trzeba także podkreślić, że prawdziwość relacji pozwanych co do zgodnego zamiaru stron przeczy fakt, że zapłacili powodowi czynsz najmu za sierpień 2014 roku. Gdyby bowiem interpretować § 4 w taki sposób, jak chcą tego pozwani, to nie byłoby zobowiązani do zapłaty także za ten miesiąc. Znamienne jest także, że w odpowiedzi na pozew pozwani nie wskazywali na okoliczność, że brak płatności zaległego czynszu z ich stron wynikał z ustnych ustaleń poczynionych z powodem, a z § 4 porozumienia zawartego przez strony w dniu 11 lipca 2014 r. co również świadczyło o zmienianej przez nich na potrzeby prowadzonego postępowania wersji wydarzeń..

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości, o czym przekonują następujące argumenty:

W pierwszej kolejności należy odnieść się do legitymacji biernej pozwanych, w związku z tym, że stroną umowy najmu była spółka jawna. Zgodnie z art. 8 § 1 k.s.h. spółka osobowa, a taką jest spółka jawna, może we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania, pozywać i być pozywana. Oznacza to, że za zobowiązania spółki jawnej w pierwszej kolejności odpowiada sama spółka. W myśl art. 22 § 2 k.s.h. każdy wspólnik odpowiada za zobowiązania spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie z pozostałymi wspólnikami oraz ze spółką, z uwzględnieniem art. 31. Art. 31 § 1 i 2 k.s.h. stanowi, że wierzyciel spółki może prowadzić egzekucję z majątku wspólnika w przypadku, gdy egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna (subsydiarna odpowiedzialność wspólnika). Przepis § 1 nie stanowi przeszkody do wniesienia powództwa przeciwko wspólnikowi, zanim egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna (art. 31 § 2 k.s.h.). Z przytoczonych przepisów wprost wynika, że uzyskanie przez wierzyciela tytułu egzekucyjnego przeciwko spółce jawnej nie jest warunkiem wytoczenia powództwa przeciwko jej wspólnikom. Przesłankę bezskuteczności egzekucji bada się dopiero na etapie postępowania o nadanie klauzuli wykonalności na podstawie art. 778¹ k.p.c. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 28 marca 2014 r., I ACa 753/12).

W świetle powyższych uwag pozwani mają legitymację bierną w niniejszej sprawie. Chociaż wykazanie bezskuteczności egzekucji przeciwko spółce nie jest, zgodnie z art. 31 § 2 k.s.h., przesłanką powództwa o zapłatę przeciwko wspólnikowi, ale można tylko na marginesie zauważyć, że powód z oczywistych względów nie może uzyskać zaspokojenia od (...) spółki jawnej. Podmiot ten został wykreślony z Krajowego Rejestru Sądowego, a zatem utracił zdolność prawną i zdolność sądową. Fakt wykreślenia spółki z rejestru, a w konsekwencji – utraty przez pozwanych statusu wspólników nie stoi, rzecz jasna, na przeszkodzie ich odpowiedzialności za zobowiązania spółki (por. uchwałę SN z 4 września 2009 r., III CZP 52/09, OSNC 2010 nr 3, poz. 38).

Przechodząc do podstawy materialnoprawnej powództwa należy wskazać, że zgodnie z 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. Określenie czynszu należy zatem do elementów przedmiotowo istotnych umowy najmu, a roszczenie powoda o jego zapłatę ma podstawę wprost w tym przepisie.

Podstawową kwestią sporną między stronami była interpretacja § 4 porozumienia w przedmiocie rozwiązania umowy najmu z dnia 2 września 2013 r. Zgodnie z tym postanowieniem strony oświadczyły, że nie mają i nie będą miały w przyszłości względem siebie żadnych roszczeń w związku z wykonaniem lub rozwiązaniem umowy.

Stwierdzić należy, że porozumienie co do rozwiązania umowy najmu, również samo w sobie jest umową i podlega interpretacji według reguł właściwych dla wykładni oświadczeń woli. Art. 65 § 1 k.c. stanowi, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (art. 65 § 2 k.c.). W myśl przytoczonych przepisów wykładni podlegają wszystkie postanowienia umowy, w tym także postanowienia, które prima facie wydawać mogą się oczywiste. W zakresie wykładni postanowień umownych nie obowiązuje zasada clara non sunt interpretanda, która wyłączałaby dokonywanie wykładni postanowień jasnych językowo, choć literalna wykładnia oświadczenia woli stanowi punkt wyjścia dla dalszych zabiegów interpretacyjnych (pogląd utrwalony, zob. przykładowo wyroki Sądu Najwyższego z

z 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 10 oraz. z 5 października.2005 r., II CK 122/05, L.). Sąd bada więc również kontekst i okoliczności w jakich zostały złożone oświadczenia woli (np. przebieg negocjacji, sytuacja stron, fakt prowadzenia działalności gospodarczej, itp.), a przede wszystkim zgodny zamiar stron. W drugim z powołanych orzeczeń Sąd Najwyższy zauważył, że jeżeli „strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego”. Obiektywna wykładnia łączącego strony porozumienia rozwiązującego umowę najmu nie jest jednak w realiach tej sprawy konieczna, gdyż wyniki dowodu z przesłuchania stron pozwoliły Sądowi na ustalenie, zgodnie z wymaganiami art. 65 § 2 k.c., w jaki sposób strony rozumiały § 4 porozumienia rozwiązującego umowę najmu. Ostatecznie istniała więc możliwość dokonania tego zapisu według wzorca subiektywnego.

Dokonując wykładni spornego zapisu według tych reguł należy stwierdzić, że zapis § 4 przedmiotowej umowy, że nie jest on jednoznaczny. Jego wykładnia językowa może prowadzić do wniosku, zarówno zgodnego ze stanowiskiem powoda, jak i zgodnego ze stanowiskiem pozwanych..

Decydujące znaczenie zatem miały okoliczności w jakich doszło do zawarcia porozumienia w przedmiocie rozwiązania umowy najmu, kontekst językowy porozumienia, a także charakter umowy, która łączyła strony niniejszego sporu. Nie można również pomijać faktu, że obie strony porozumienia były przedsiębiorcami.

Odnosząc się do kontekstu językowego należy stwierdzić, że porozumienie wprost nie odnosi się do kwestii płatności czynszu. Wobec tego, że – jak już podkreślono – jest to jeden z elementów przedmiotowo istotnych umowy najmu, milczenie stron w sprawie czynszu jest silnym argumentem za uznaniem, że ich wolą nie była zmiana postanowień umowy. Oceniając natomiast okoliczności zawarcia spornego porozumienia można zauważyć, że w stosunkach między profesjonalistami można z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością założyć, że fakt zwolnienia pozwanych z obowiązku zapłaty czynszu za ostatnie miesiące zostałyby zapisany wprost w przedmiotowym porozumieniu. Jest to bowiem bardzo daleko idące odstępstwo od ogólnych zasad określających prawa i obowiązki umowy najmu. Biorąc pod uwagę ten aspekt wykładni oświadczenia woli należy zwrócić szczególną uwagę na postępowanie pozwanych po zawarciu porozumienia. działania podejmowane w celu realizacji umowy mogą stanowić wskazówkę, w jaki sposób strona interpretowała postanowienie tej umowy. Warto zatem przypomnieć, że strony zawarły porozumienie w przedmiocie rozwiązania umowy w dniu 11 lipca 2014 r., uzgadniając trzymiesięczny okres wypowiedzenia, tj. do dnia 31 października 2014 roku. Jak wyjaśniono już w części dotyczącej zeznań pozwanych, gdyby zatem interpretować § 4 tego porozumienia zgodnie z ich wersją należałoby przyjąć. Tymczasem bezsporne jest, że pozwani dokonali na rzecz powoda wpłaty czynszu za ten miesiąc zgodnie z umową najmu. Pozwani nigdy nie kwestionowali obowiązku zapłaty czynszu za sierpień 2014 r.. Przy zastosowaniu wszystkich metod wykładni oświadczeń woli nie da się zinterpretować porozumienia, w szczególności z jego § 4, w taki sposób, aby zwalniało ono pozwanych z obowiązku zapłaty czynszu tylko we wrześniu i październiku 2014 r., zobowiązując spółkę do zapłaty czynszu za sierpień tego roku. Sąd nie dał również wiary, aby rozróżnienie to zostało ustalone przez strony w formie ustnej, z powodów wyżej opisanych w części dotyczącej oceny dowodów. Bez znaczenia dla wykładni porozumienia pozostaje również fakt, że w spornym okresie pozwani ponosili koszty związane z likwidacją działalności, gdyż fakt ten jest normalnym następstwem zakończenia prowadzenia działalności w lokalu i musiał być uwzględniony przez strony.

Bezsporne jest, że spółka (...) władała przedmiotem najmu do dnia 31 października 2014 r. Postępowanie dowodowe, zmierzające do ustalenia zgodnego zamiaru stron przy zawieraniu porozumienia rozwiązującego tę umowę, nie wykazało też, aby spółka była zwolniona z obowiązku zapłaty czynszu za dwa ostatnie miesiące korzystania z przedmiotowego lokalu. Nie budzi zastrzeżeń sposób wyliczenia żądanej kwoty. Powództwo było więc w pełni uzasadnione i zostało uwzględnione na podstawie art. 659 § 1 k.c. oraz art. 22 § 2 k.s.h. i art. 31 § 1 i 2 k.s.h.

Na uwzględnienie zasługuje również żądanie powoda w zakresie odsetek. Żądanie to znajduje oparcie w art. 481 § 1 i 2 k.c. Strony nie określiły w umowie wysokości odsetek, dlatego na podstawie przytoczonych przepisów, powodowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Początkiem istnienia roszczenia o odsetki jest dzień wymagalności świadczenia głównego. Powód prawidłowo określił datę początku naliczania odsetek, jako dzień następny po upływie terminu płatności ostatniego czynszu.

O kosztach orzeczono zgodnie z zasadami odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.), obciążając nimi solidarnie przegrywających proces pozwanych. Na koszty te składały się opłata od pozwu, opłata skarbową od pełnomocnictwa i koszty zastępstwa procesowego, które przyznano w stawce minimalnej, ze względu na datę wniesienia powództwa (3600 zł). W wyroku omyłkowo wskazano kwotę 4800 zł, co zostało sprostowane odrębnym postanowieniem.

ZARZĄDZENIE

Proszę:

- 1) odnotować uzasadnienie (zwolnienie lekarskie 10-25.08.2017);
- 2) odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi;
- 3) opublikować na portalu orzeczeń zgodnie z kartą informacyjną.