

**Sygn. akt VI GC 317/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 16 grudnia 2015 r.**

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Harmata

**Protokolant: protokolant Małgorzata Florek**

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółka z o.o. w S.

przeciwko: A. Ś.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego A. Ś. na rzecz powoda (...) Spółka z o.o. w S. kwotę 61.530 zł ( słownie: sześćdziesiąt jeden tysięcy pięćset trzydzieści złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 września 2015r. do dnia zapłaty,

II. umarza postępowanie w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.703 zł (słownie: dziewięć tysięcy siedem trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn.akt VI GC 317/15

#### **Uzasadnienie wyroku z dnia 16 grudnia 2015r.**

Pozwem wniesionym w sprawie powód (...) Spółka z o.o w S. wniosła o zasądzenie od pozwanego A. Ś. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą A. Ś. (...) Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowe w S. kwoty 121.712,97 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego powód wskazał, iż administruje komunalnymi zasobami lokalowymi należącymi do Gminy M. S., w skład których wchodzi lokal użytkowy położony w S. przy ul. (...) oraz lokal użytkowy położony w S. ul. (...). Pierwszy z nich umową z dnia 1.03.2001 r. został wynajęty pozwanemu, który zobowiązał się płacić czynsz oraz opłaty za tzw. media - woda, kanalizacja , wywóz śmieci itp. Określony w umowie czynsz był aneksowany ostatnio na kwotę 13.778,24 zł brutto. Drugi z lokali został wynajęty pozwanemu umową z dnia 1.09.1999 r., w zamian za udostępnienie lokalu zobowiązał się on płacić czynsz oraz opłaty za tzw media — woda, kanalizacja , wywóz śmieci i tp. Określony w umowie czynsz był aneksowany, ostatnio na kwotę 1450,19 zł brutto. W 2013 r. pozwany wykonał w nim remont, z którego kosztów wynajmujący zatwierdził do zwrotu kwotę 9.464,48 zł. Zwrot dokonuje się w ten sposób, że zostają obniżone miesięczne stawki czynszowe netto o 35% , począwszy od stycznia 2014r. do spłaty całej kwoty pieniężnej. W związku z tym ostatnio pozwany był zobowiązany comiesięcznie płacić kwotę 942,88 brutto zł z tego tytułu . Od stycznia 2015r pozwany nie płaci należności czynszowych, co spowodowało zadłużenie na kwotę 117.768,88 zł brutto + ustawowe odsetki 3281,41 zł, co łącznie dało kwotę 121.050,29 zł. Nadto pozwany zalega z

zapłatą za dostarczane mu do lokali media tj woda i kanalizacja na kwotę 646,77 zł + ustawowe odsetki 15,91 zł, co łącznie daje kwotę zadłużenia 662,68zł.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany zaskarżył nakaz ten w całości, zgłaszając zarzut częściowego uregulowania należności głównej.

W uzasadnieniu wskazał, iż uznaje kwotę 100.202,29 zł stanowiącą zaległość z tytułu najmu, pozostałą zaś kwotę zapłacił powodowi. Pozwany wskazał, iż do tej pory regularnie uiszczał powodowi należny czynsz z tytułu najmu lokali, dopiero trudna sytuacja ekonomiczna i znaczny spadek przychodów spowodowany wybudowaniem końcem 2014r. obiektu handlowego Galerii (...) sprawiły że w 2015r. terminowe uiszczanie czynszu stało się niemożliwe. Pozwany zaproponował zawarcie ugody i rozłożenie na raty wyżej wymienionej kwoty głównej pozostałej do zapłaty, z jednoczesnym umorzeniem odsetek.

W ustosunkowaniu do powyższego powód przyznał, że pozwany wpłacił na poczet objętego pozwem zadłużenia kwotę łączną 21.510, 38 zł w związku z tym cofnął pozew co do kwoty 21 510,38 zł jako zapłaconej, nie żądając od tej kwoty odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Jednocześnie powód podtrzymał żądanie pozwu co do zasądzenia kwoty 100 202,59 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, podtrzymując również żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu ponieważ zapłata przedmiotowej kwoty nastąpiła po dniu wniesienia pozwu.

Pismem datowanym 27 listopada 2015r. pozwany podał, że wpłacił dalszą kwotę to jest 38.672,59 zł tak więc do zapłaty pozostała kwota 61 530 zł. Pozwany podtrzymując propozycję ugodową wniósł o ujęcie w niej zaliczenia na pierwszą i drugą ratę kwoty 12 855 zł wpłaconej w dniu 1 marca 2001 oraz kwoty 1147,45 zł, wpłaconej w 1995 roku - tytułem kaucji.

Pismem datowanym 9 grudnia 2015r. powód przyznał, iż pozwany wpłacił dalszą kwotę 38 872,59 zł, stąd cofnął pozew w zakresie dalszej części, a to co do kwoty 38 872,59 zł jako zapłaconej oraz w zakresie odsetek od tej kwoty od dnia wniesienia pozwu. Jednocześnie podtrzymał żądanie pozwu co do zasądzenia kwoty 61 530 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 września 2015r. to jest od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Powód wniósł również o obciążenie pozwanego w całości kosztami postępowania ponieważ zapłata nastąpiło pod dniu wniesienia pozwu. Odnosząc się do twierdzeń pozwanego co do kaucji i jego wniosku o zaliczenie jej na poczet dochodzonego zadłużenia powód zaprzeczył zasadności powyższego, wskazując, iż kaucja oparta jest § 6 ust. 6 umowy najmu lokalu użytkowego, stosownie do którego zaliczenie kaucji następuje na koniec trwania najmu natomiast na dzień dzisiejszy pozwany nie zwolnił lokalu.

Ostatecznie na rozprawie w dniu 16 grudnia 2015r. precyzując swoje stanowisko w zakresie żądania pozwu powód wniósł o zasądzenie kwoty 61 530 z ustawowymi odsetkami od dnia 15 września 2015r. to jest od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Pozwany podtrzymał swoje stanowisko w zakresie propozycji zawarcia ugody i na jej podstawie zapłaty należności głównej, rezygnacji powoda z odsetek i kosztów zastępstwa procesowego. Strona powodowa oświadczyła, iż nie widzi możliwości zawarcia ugody, na powyższych warunkach, zawierając sugestię rozłożenia na raty należności głównej ale przez Sąd, a nie przez nią w ugodzie, wraz z zastrzeżeniem, iż brak płatności jednej z rat spowoduje natychmiastową wymagalność całego roszczenia, podtrzymując stanowisko w zakresie żądania odsetek.

Sąd ustalił co następuje:

Powód administruje komunalnymi zasobami lokalowymi należącymi do Gminy M. S., w skład których wchodzi lokal użytkowy położony w S. przy ul. (...) oraz lokal użytkowy położony w S. ul. (...). Umową z dnia 01.03.2001 r lokal przy ul. (...) został wynajęty pozwanemu, który zobowiązał się płacić czynsz oraz opłaty za tzw media - woda, kanalizacja , wywóz śmieci itp. Określony w umowie czynsz był aneksowany ostatnio na kwotę 13.778,24 zł brutto . Umową z dnia 1.09.1999r. lokal przy ul. (...) został wynajęty pozwanemu, który zobowiązał się płacić czynsz oraz opłaty za tzw media — woda, kanalizacja , wywóz śmieci i tp. Określony w umowie czynsz był aneksowany , ostatnio na kwotę 1450,19 zł brutto . W 2013 r. pozwany wykonał w nim remont, z którego kosztów wynajmujący zatwierdził do zwrotu kwotę 9.464,48 zł. W związku z tym zostały obniżone miesięczne stawki czynszowe netto o 35% , począwszy od

stycznia 2014r. do spłaty całej kwoty pieniężnej. W związku z tym ostatnio pozwany był zobowiązany comiesięcznie płacić kwotę 942,88 brutto zł z tego tytułu. Od stycznia 2015r. pozwany nie płacił należności czynszowych, co spowodowało zadłużenie na kwotę 117.768,88 zł brutto wraz z ustawowymi odsetkami - 3281,41 zł, łącznie 121.050,29 zł. Nadto pozwany zalegał z zapłatą za dostarczane mu do lokali media tj woda i kanalizacji na kwotę 646,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami 15,91 zł, co łącznie 662,68zł.

Powód wzywał pozwanego do zapłaty. Po otrzymaniu wezwania pozwany zwrócił się z prośbą o przedłużenie terminu płatności do 10.04.2015 r. pomimo upływu w/w terminu zobowiązania nie spłacił.

Na dzień 4.09.2015r. zadłużenie pozwanego z wyżej wymienionych tytułów wynosiło - z tytułu należności czynszowych: - 117 768,88 zł należność główna - 3281,41 odsetki ustawowe, łącznie 121 050,29; z tytułu mediów - 646,77 zł należność główna - 15,91 zł odsetki ustawowe, łącznie 662,68 zł

Powyższe okoliczności niesporne między stronami, znajdujące również odzwierciedlenie w następujących dowodach: umowa najmu z dnia 1 marca 2001r., 9 5 aneksów do wyżej wymienionej umowy, ostatni z dnia 31 maja 2012r. umowa najmu z dnia 1 września 1999r. ,14 aneksów do wyżej wymienionej umowy ostatni z dnia 31 maja 2012r. pismo powoda z dnia 20 sierpnia 2013r. faktury nr (...), zestawienie należności nierozliczonych na dzień 04.09.2015, faktury (...), zestawienie należności nierozliczonych na dzień 04.09.2015 r. k- 12-88, wezwania do zapłaty z dnia 20.05.2015r z dowodem nadania pismo pozwanego z dnia 27.02.2015r., pismo powoda z dnia 03.03.2015 k- 89-93

Na poczet objętego pozwem zadłużenia, po wniesieniu pozwu pozwany dokonał następujących wpłat: w dniu 25.09.2015r. za f-rę (...) kwotę 4014,23 zł, w dniu 28.09.2015r. za f-rę (...) kwotę 942,88 zł, za f-rę (...) kwotę 754,00 zł, w dniu 02.10.2015r. za f-rę (...) kwotę 5010,00 zł, w dniu 05.10.2015r. za f-r (...) kwotę 942,88 , za f-rę (...) kwotę 4000,00 zł, za f-rę (...) kwotę 3,69 zł, za f-rę (...) kwotę 69,60 zł, za f-rę (...) kwotę 14,29 zł, za f-rę (...) kwotę 21,81 zł, w dniu 07.10.2015r. za f-rę (...) kwotę 5737,00 zł. Co do pozostałej kwoty pismem z dnia 05.10.2015r. pozwany zwrócił się o rozłożenie należności na raty miesięcznie po 5.000 zł, jego wniosek nie został uwzględniony.

Powyższe okoliczności niesporne między stronami, znajdujące również odzwierciedlenie w następujących dowodach: pismo z dnia 5.10.2015r. 8.10.2015r. k- 104 – 106, dowody przelewu k- 124-130

W dniu 30.10.2015r. 18 najemców zwróciło się do Burmistrza Miasta S. o obniżenie czynszu najmu z uwagi na spadek przychodów w sklepach z uwagi na otwarcie galerii handlowej w centrum miasta oraz uwagi na aktualną sytuację gospodarczą w kraju, brak możliwości parkowania oraz wyjazd młodzieży za pracę i na studia do większych miast.

Dowód: pismo z dnia 30.10.2015r. k- 120

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej wymienionych dowodów. Pomiedzy stronami nie był sporny stan zadłużenia istniejący na dzień wniesienia pozwu jak również fakt i wysokość dokonanych wpłat już po wniesieniu pozwu. Aktualne zadłużenie na kwotę 61.530 zł wynikało z pisma pozwanego z dnia 27 listopada 2015r. Strony nie kwestionowały również, iż pomiędzy nimi prowadzona była korespondencja o treści jak przytoczono w powyższych ustaleniach.

Sąd zważył co następuje:

Strony wiązał stosunek najmu dotyczący lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) oraz ul. (...). Z tytułu najmu lokali pozwany obowiązany był do zapłaty czynszu oraz opłaty za media na podstawie umów najmu z dnia 1.03.2001r. oraz 1.09.1999r, wraz z późniejszymi aneksami.

Sama wysokość zarówno czynszu jak i naliczonych z tego tytułu odsetek (w łącznej wysokości 121.050, 29 zł na dzień 4.09.2015r. ) jak również z tytułu należności za media i naliczonych z tego tytułu odsetek ( w łącznej wysokości 662,68 zł na dzień 4.09.2015r.) nie była kwestionowana. Powód domagał się powyższej kwoty od dnia wniesienia pozwu tj. od 15.09.2015r. W toku procesu pozwany częściowo uiścił należność w wysokości : 21 510,38 zł oraz 38 672, 52 zł , tak więc do zapłaty pozostała kwota 61 530 zł. Powód jak sprecyzował to pismem z dnia 9.12.2015r. podtrzymał żądanie

co do tej kwoty z ustawowymi odsetkami od dnia 15.09.2015r. w pozostałym zakresie cofając powództwo. Ponieważ cofnięcie to nastąpiło przed rozprawą, dla jego skuteczności nie była wymagana zgoda pozwanego, stosownie do treści art. 203 par. 1 kpc.

Pozwany żądanie nieuwzględnienia powództwa opierał na zgłoszeniu gotowości zawarcia ugody polegającej na rozłożeniu należności głównej na raty, zwolnieniu go od zapłaty odsetek i ustępstwa w zakresie kosztów procesu. Na zawarcie ugody, ostatecznie precyzując w tym zakresie swoje stanowisko na rozprawie w dniu 16.12.2015r., nie wyraziła zgody strona powodowa, zawierając sugestię rozłożenia na raty należności głównej, ale przez Sąd, a nie przez nią w ugodzie, wraz z zastrzeżeniem, iż brak płatności jednej z rat spowoduje natychmiastową wymagalność całego roszczenia, podtrzymując stanowisko w zakresie żądania odsetek. Trzeba wskazać, że przytoczone przez stronę powodową uregulowanie możliwe jest w ugodzie, co do której jednak co oczywiste, chęć jej zawarcia muszą wyrazić obie strony, a powódka na rozprawie niniejszego odmówiła.

Strony w ugodzie mogą zawrzeć postanowienie o rozłożeniu na raty stosownie do swej swobodnej woli, niezależnie od okoliczności. Sąd jednak, aby zawrzeć takie zastrzeżenie w wyroku, związany jest treścią art. 320 kpc i wynikającymi zeń przesłankami. Sąd dokonał więc analizy sprawy w świetle treści art. 320 kpc. Stosownie do treści art. 320 kpc w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty, rozłożenie jednak przez Sąd na raty świadczenia powoduje, iż wierzycielowi nie przysługują odsetki od ratałnych świadczeń za okres od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat. Tak więc rozstrzygnięcie w zakresie rozłożenia należności na raty przewidziane w art. 320 kpc stanowiłoby rozwiązanie odmienne od akceptowanego przez powoda. Z treści art. 320 kpc nie wynika również możliwość zastrzeżenia, iż brak płatności którejkolwiek z rat spowoduje natychmiastową wymagalność pozostałej do zapłaty należności. Formuła „Sąd może” nie oznacza żadnej dowolności poza wszelką kontrolą. O zastosowaniu tego przepisu decydują ustalenia, w świetle których istnieją podstawy do wniosku, że zostały spełnione wymienione w przepisie przesłanki materialnoprawne i procesowe, a analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie dawała wystarczających podstaw dla zastosowania niniejszego przepisu przez Sąd. Szczególnie uzasadnione wypadki to np. poważna choroba mająca wpływ na możliwość spełnienia świadczenia, nieurodzaj, klęska żywiołowa. Uregulowanie zawarte w art. 320 kpc jest instrumentem pozwalającym na wykonanie wyroku bez ponoszenia przez dłużników reperkusji które miałyby być dla niego szczególnie dotkliwe, przy jednoczesnym wykreowaniu dla wierzyciela negatywnych konsekwencji w postaci rzeczywistego odroczenia wykonania wyroku i pozbawienia go w związku z tym określonych korzyści. Dlatego też przepis ten powinien być stosowany w szczególnie uzasadnionych wypadkach. Przesłanka szczególnie uzasadnionego wypadku wymaga wykazania jej w postępowaniu, a niniejsze nie nastąpiło. W toku postępowania pozwany nie wykazał, iż szczególnie uzasadniony wypadek nastąpił. Z analizy materiału w aktach nie wynika jaka jest sytuacja finansowa pozwanego, co jest jej przyczyną, a także, że przyczyna ta nosi charakter wyjątkowej. Pozwany w sprzeciwie powołał się na trudną sytuację ekonomiczną i znaczny spadek przychodów spowodowany wybudowaniem obiektu handlowego Galerii (...). Sąd miał na uwadze przy ocenie niniejszego, iż pozwany od wniesienia pozwu do wyrokowania tj. w okresie 4 miesięcy był w stanie uiścić kwotę ok. 60 000 zł i prowadzi dwa sklepy. Okoliczność powstania Galerii Handlowej nie jest okolicznością wyjątkową, a w dzisiejszych realiach gospodarczych dość powszechną, zresztą brak podstaw do przyjęcia, jaki konkretnie wpływ na przychody pozwanego miało jej powstanie, pozwany w tym zakresie nie podał żadnych danych.

Dodać należy, iż nieuwzględnienie rozłożenia na raty w myśl art. 320 kpc w postępowaniu rozpoznawczym nie wyłącza możliwości zawarcia w toku postępowania egzekucyjnego przez dłużnika i wierzyciela ugody co do rozłożenia zasądzonego już świadczenia na raty lub oznaczenia terminu późniejszej realizacji zobowiązania.

Brak było również podstaw dla uwzględnienia zaliczenia na należność objętą pozwem kaucji. W ustosunkowaniu się do powyższego w piśmie z dnia 9.12.2015r. powód zaprzeczył podstawom dla niniejszego wskazując, iż rozliczenie kaucji następuje na koniec trwania najmu, pozwany zaś nie zwalnia lokalu, ponadto reguluje długi, choć z opóźnieniem. Kwestia kaucji uregulowana jest w par. 6 pkt 6 obu umów i istotnie z jego treści nie wynika obowiązek do jej zaliczenia na zaległe zadłużenie, a jedynie uprawnienie wynajmującego w tym zakresie. Podlega ona obowiązkowego rozliczeniu dopiero w przypadku rozwiązania umowy najmu bądź to poprzez zwrot, bądź poprzez potrącenie z istniejącymi wówczas należnościami. Interpretacja powoda w tym zakresie znajduje zresztą racjonalne uzasadnienie, obowiązek

zaliczenia kaucji na powstałe zadłużenie w trakcie korzystania z lokalu powodowałoby przy wystąpieniu pierwszych ew. zaległości pozbawienie powoda zabezpieczenia umowy, niwecząc tym samym cel kaucji.

Końcowo odnosząc się do zagadnień proceduralnych to Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanego o odroczenie rozprawy w dniu 16 grudnia 2015r. dla zapoznania się z treścią pisma powoda z dnia 9.12.2015r. Sąd uznał, iż w tym zakresie wystarczającym będzie zarządzenie przerwy, z uwagi na krótką treść pisma, w piśmie tym właściwie powód przyznał okoliczność wpłaty, podniesioną przez pozwanego w piśmie z dnia 27.11.2015r.

Zważywszy na powyższe Sąd orzekł jak w sentencji w pkt I na mocy art. 659 kc oraz co do odsetek na zasadzie art. 481 kc i art. 482 kc. Rozstrzygnięcie zawarte w pkt II oparto na treści art. 355 kpc w zw. z art. 203 par. 1 kpc, w pkt III zaś orzeczono na zasadzie art. 98 kpc w zw. z art. 13 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych i par. 6 pkt 6 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (opłata sądowa od pozwu, koszty zastępstwa prawnego w minimalnej wysokości oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa).