

**Sygn. akt X GC 2719/17**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie X Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSR Joanna Stelmasik
Protokolant:	Sekretarz sądowy Paula Nowosielecka

po rozpoznaniu w dniu 22 lutego 2018 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa F. M. G., (...) spółki jawnej w S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki F. M. G., (...) spółki jawnej w S. kwotę 45 242,37 zł (czterdzieści pięć tysięcy dwieście czterdzieści dwa złote 37/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 22 grudnia 2016 r.,

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4 183 zł (cztery tysiące sto osiemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

**Sygn. akt X GC 2719/17**

## UZASADNIENIE

W dniu 22 grudnia 2016 r. powódka F. M. G., (...) spółka jawna z siedzibą w S. wniosła pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. o zapłatę kwoty 45.242,37 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 28 grudnia 2016 r. i kosztami postępowania.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała, że w maju 2015 roku nawiązała kontakt z obywatelem Szwecji (J. L.) reprezentującym firmę (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością, który wyraził chęć zawarcia umowy najmu hali w celach magazynowych. Ustalono cenę wynajmu w wysokości 10.000zł netto za miesiąc oraz konieczność uiszczenia opłaty za wykorzystaną przez korzystającego z hali energię elektryczną. Powódka wysłała pozwanej projekt umowy najmu i dążyła do jej podpisania, jednak negocjacje się przedłużały. Powódka zaprzestała nacisków na sporządzenie pisemnej umowy gdy pozwana zapłaciła pierwszą ratę za wynajem. Przez 5 pierwszych miesięcy pozwana regularnie uiszczała należności ze swojego konta bankowego, jednak w grudniu 2015 wpłynęła tylko część ustalonego czynszu najmu (5400 zł zamiast 12300 zł). Wezwana do zapłaty pozwana deklarowała chęć zapłaty, jednak zasłaniała się trudnościami finansowymi. W dniu 1 czerwca 2016 r. pozwana podpisała uznanie długu opiewające na kwotę

45.242,37 zł, wynikającą z faktur VAT nr (...). Wobec dalszego braku zapłaty powódka skierowała do pozwanej wezwania zapłaty z dnia 24 i 30 listopada oraz 1 grudnia 2016r.

W dniu 14 sierpnia 2017 Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

We wniesionym sprzeciwie pozwana zaskarżyła przedmiotowy nakaz zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazała, że kwestionuje, jakoby uzgodniła z powódką stawkę najmu w wysokości określonej pozwem czy zawarła z nią umowę najmu. Zaprzeczyła także, aby załączona do pozwu „deklaracja uznania długu” kreowała jakiegokolwiek roszczenia powódki względem pozwanej. Pismo to miało nie być uznaniem długu, gdyż dług taki nie istnieje, a żadna osoba posiadająca upoważnienie do reprezentacji pozwanej nigdy takiego oświadczenia nie złożyła.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Powódka F. M. G., (...) spółka jawna z siedzibą w S. nawiązała w maju 2015 roku kontakt z reprezentantem pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością. Podjęto negocjacje, prowadzone w języku polskim i angielskim, dotyczące zawarcia umowy najmu hali. Ustalono miesięczny czynsz najmu w kwocie 10.000 zł netto plus opłaty za media.

### **Dowód:**

- zeznania reprezentanta powódki M. G. k. 102-103,

Gdy osiągnięto kompromis pozwana weszła w posiadanie hali i rozpoczęła korzystanie z niej. Czynsz najmu przez pierwsze kilka miesięcy był opłacany pomimo braku pisemnej umowy, jednak opłaty były opóźnione. Spóźnienie w płatnościach rosło z miesiąca na miesiąc. W pełni opłacone przez pozwaną zostały opiewające na ustaloną kwotę najmu (12.300 zł brutto) faktury nr (...) wystawione odpowiednio w dniach: 22 maja 2015 r., 18 czerwca 2015 r., 23 lipca 2015 r., 24 sierpnia 2015 r. i 23 września 2015 r. Uiszczanie wskazanych kwot znajduje potwierdzenie w wyciągach z konta bankowego powoda. Następnie wystawiona w październiku faktura nr (...) z dnia 27 października 2015 r. pozostała przez pewien czas nieuregulowana co do kwoty 300 zł (uiszczono 12.000 zł ze wskazanych 12.300 zł). Brakująca kwota została uiszczona w dniu 17 lutego 2016 r. razem z częściową zapłatą faktury z dnia 25 listopada 2015 r. nr (...) (w kwocie 7.700 zł). Reszta kwoty (4.600 zł) została wpłacona 12 dni później, 29 lutego 2016 r., razem z ostatnią zaksięgowaną przez powoda wpłatą tytułem faktury nr (...) (w wysokości 5.400 zł).

### **Dowód:**

- zeznania reprezentanta powódki M. G. k. 102-103,

- faktury k. 86,88,90,92,94,96,98,

- wydruki z konta bankowego k. 87,89,91,93,95,97,

- dowody wpłaty k. 99,

Za kolejne okresy wynajmu hali powódka wystawiła pozwanej spółce następujące faktury:

- (...) w dniu 21 grudnia 2015r tytułem czynszu najmu za miesiąc grudzień w kwocie 12 300 zł

- (...) w dniu 25 stycznia 2016r tytułem czynszu najmu za miesiąc styczeń 2016 w kwocie 12 300 zł

- (...) w dniu 23 lutego 2016r tytułem czynszu najmu za miesiąc luty 2016 w kwocie 12 300 zł

- (...) w dniu 22 marca 2016r tytułem czynszu najmu za miesiąc marzec 2016 w kwocie 12 300 zł.

Ponadto powódka obciążyła pozwaną z tytułu korzystania z energii elektrycznej na podstawie wskazań licznika, po otrzymaniu faktury wystawionej przez przedsiębiorstwo energetyczne.

- (...) w dniu 12 stycznia 2016r. tytułem refaktury za energię elektryczną do f. (...) z dnia 04.01.2016 417 kW x o, (...) w kwocie 316,62 zł

- (...) w dniu 30 maja 2016r tytułem refaktury za energię elektryczną do fak. (...) sp z o.o. sp.k. nr (...) z dnia 16.03.2016 (...) kW x o, (...) w kwocie 732,17 zł oraz tytułem refaktury za energię elektryczną do fak. (...) sp z o.o. sp.k. nr (...) z dnia 12.04.2016 840 kW x o,3790 w kwocie 391,58 zł – łącznie na kwotę 1 123,75 zł.

**Dowód:**

- zeznania reprezentanta powódki M. G. k. 102-103,

- faktury k. 23-26 ,

W dniu 1 czerwca 2016 r. M. L. (1) – prezes zarządu pozwanej spółki – w imieniu tejże spółki podpisał dokument o nazwie „Deklaracja uznania długu”, w którym potwierdził istnienie długu spółki w kwocie 45.242,37 zł z tytułu niezapłaconych faktur za najem hali. Prezes pozwanej zweryfikował kwotę na dokumencie i następnie złożył na nim swój podpis. Wskazana kwota wynikała z nieopłaconych faktur nr (...) (na kwotę 12.300 zł), (...) (na kwotę 318,62 zł), (...) (na kwotę 12.300 zł), (...) (na kwotę 12.300 zł), (...) (na kwotę 12.300 zł), (...) (na kwotę 1123,75 zł).

**Dowód:**

- deklaracja uznania długu k. 17,

- zeznania reprezentanta powódki M. G. k. 102-103,

Mimo podpisania wskazanego dokumentu, powódka wciąż nie otrzymała należnych jej wpłat. W związku z powyższym wystosowała wobec pozwanej w dniu 24 listopada 2016 r. wezwanie do zapłaty kwoty wynikającej z uznania długu z dnia 1 czerwca 2016. Ponowne wezwanie, na tą samą kwotę, zostało wystosowane w dniu 30 listopada 2016 r. Powód sporządził i wysłał także trzecie, ostatnie z wezwań do zapłaty, z dnia 1 grudnia 2016 r. Każde z wezwań zawierało 14 dniowy termin płatności (od dnia otrzymania). Wezwania nie odniosły rezultatu.

**Dowód:**

- wezwania do zapłaty z 24 i 30 listopada oraz 1 grudnia 2016 r.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne.

Podstawę prawną roszczenia strony powodowej, sprowadzającego się do żądania zapłaty pozostałej części należnego jej czynszu najmu, stanowiły postanowienia łączącej strony umowy oraz przepis art. 659 § 1 k.c. zgodnie z którym przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Pozwana kwestionując roszczenie pozwu wskazała przede wszystkim, że nigdy nie doszło do zawarcia umowy najmu pomiędzy nią a powódką na warunkach opisanych przez stronę powodową. Zaprzeczyła także, że deklaracja uznania długu została podpisana przez kogokolwiek, kto byłby uprawniony do reprezentacji pozwanej.

Sąd uznał, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy, o czym świadczy zarówno uznanie długu przez prezesa zarządu pozwanej, jak i uiszczanie miesięcznego czynszu najmu w kwocie 12.300 zł brutto przez pozwaną. W pierwszej

kolejności zaznaczyć należy, że brak dokumentu umowy nie świadczy w żaden sposób o tym, że umowa nie została zawarta.

Zgodnie z zasadą swobody umów wyrażoną w treści art. 353<sup>1</sup> k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Przepisy kodeksu cywilnego o najmie nie przewidują obowiązku zawarcia na piśmie umowy najmu. Umowa może być zawarta także w formie ustnej. Niezachowanie formy pisemnej umowy najmu pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powoduje, że umowę uważa się za zawartą na czas nieoznaczony (art. 660 k.c.)

Przedstawiciel powódki zeznał między innymi, że prowadził z przedstawicielem pozwanej negocjacje, w wyniku których doszło do uzgodnienia miesięcznego czynszu najmu na kwotę 12.300 zł brutto (10.000 zł netto). O prawdziwości tego twierdzenia świadczy okoliczność, że w następującym po rzeczonych negocjacjach okresie pozwana uiszczała ze swojego rachunku bankowego, na rachunek bankowy pozwanej kwotę dokładnie odpowiadającą stawce uzgodnionej w toku prowadzonych negocjacji, oraz to, że płatności te uiszczane były co miesiąc, w okresie od czerwca do listopada 2015 r. w okolicach drugiego tygodnia danego miesiąca kalendarzowego. Nie budzi wątpliwości Sądu, że wywiązywanie się z miesięcznych płatności powiązane musiało być z zawartą wcześniej umową. Odmienny wniosek byłby sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, Ponadto kwota wpłacana przez pozwaną odpowiada wysokości miesięcznego umówionego czynszu wskazanego na wystawionych fakturach.

Z zeznań współnika powodowej spółki wynikało ponadto, że pozwana zobowiązała się do zapłaty za energię elektryczną według wskazań licznika. Po otrzymaniu faktury za energię powódka refakturowała na pozwaną należność za zużyty energię. Potwierdzenie tego mechanizmu obrazuje faktura nr (...) wraz z dołączoną fakturą E..

Dodatkowo z zeznań współnika powodowej spółki (...) wynikał, że reprezentant pozwanej M. L. (2) akceptował wysokość zaległości z tytułu najmu za okres od grudnia 2015 do marca 2016r oraz z tytułu zużytej energii elektrycznej. Co więcej reprezentant pozwanej podpisał deklarację uznania długu na kwotę 45 242,37 zł z tytułu czynszu najmu i energii elektrycznej. Z odpisu KRS spółki (...) wynika, że M. L. (2) jest prezesem zarządu spółki umocowanym do reprezentowania spółki. Z twierdzeń M. G. wynikał, że to właśnie M. L. (2) w imieniu pozwanej prowadził wszelkie rozmowy dotyczące zawarcia i wykonywania umowy. On też podpisał dokument uznania długu w siedzibie powodowej spółki.

Ponadto Sąd nie podzielił zarzutów pozwanej, jakoby podpis na dokumencie uznania długu nie należał do żadnego z jej przedstawicieli. Wskazać bowiem należy, że podpis ten jest taki sam, jak podpis prezesa pozwanej spółki na załączonym do akt dokumencie pełnomocnictwa procesowego (k.64).

Zgodnie zaś z art. 254 §1<sup>1</sup> k.p.c. zdanie pierwsze, badanie prawdziwości pisma może nastąpić przez porównanie pisma na zakwestionowanym dokumencie z pismem tej samej osoby na innych dokumentach niewątpliwie prawdziwych.

W powiązaniu z treścią zeznań M. G., który wskazywał na okoliczności złożenia podpisu przez przedstawiciela pozwanej, jedynym logicznym wnioskiem, zgodnym z zasadami prawidłowego rozumowania będzie konkluzja, że to właśnie prezes pozwanej spółki złożył podpis na wskazanym dokumencie, a zatem dokonał uznania długu. W takiej zaś sytuacji, jeżeli pozwana chciała zaprzeczyć oryginalności podpisu, to zgodnie z art. 253 k.p.c. to ona powinna to wykazać, czego jednak nie uczyniła.

Podstawową zaś konsekwencją płynącą z uznania długu jest fakt, że do zawarcia umowy najmu doszło, że strony ustaliły czynsz miesięczny w kwocie 10 000 zł netto, że pozwana akceptowała wysokość ustalonego czynszu, oraz zaległość z tytułu najmu za okres od grudnia 2015 do marca 2016r oraz z tytułu energii elektrycznej stwierdzonej w fakturach nr (...)/N.

Dodać także należy, że pozwana do chwili wszczęcia sporu sądowego w żaden sposób nie kwestionowała swoich zobowiązań wobec powodowej spółki. Przyjmowała wystawione faktury oraz wysyłane wezwania do zapłaty.

Wskazać wreszcie należy, iż zeznania M. G. , reprezentanta powodowej spółki są w pełni wartościowym dowodem w sprawie, podlegającym ocenie tak jak inne zgromadzone w sprawie dowody. Sąd dał wiarę tym zeznaniom . Przedmiotowe zeznania korespondują ze złożonymi dokumentami w postaci wystawionych faktur Vat, potwierdzeń przelewów , dowodów wpłat oraz uznania długu.

W tym stanie rzeczy, mając na uwadze, że Sąd doszedł do przekonania o zawarciu umowy najmu pomiędzy pozwaną a powódką, której jednym z postanowień było ustalenie miesięcznego czynszu najmu w wysokości 10.000 zł netto (12.300 zł brutto), a tym samym należało uznać powództwo za zasadne. Określona z nim kwota 45.242,37 zł wynika z przedłożonych do akt dokumentów. Składają się na nią następujące części składowe: kwota 36.900 zł (tytułem czynszu najmu za trzy miesiące, udokumentowane fakturami nr (...) x 12.300 zł), kwota 6.900 zł tytułem pozostałej do zapłaty części miesięcznego czynszu najmu wynikającego z faktury nr (...) (12.300 zł – 5.400 zł), a także kwoty 318,62 zł i 1.123,75 zł tytułem zużytej energii elektrycznej udokumentowane fakturami nr (...)

Sąd ustalił stan faktyczny na podstawie zebranych w sprawie dowodów z dokumentów, oraz zeznań słuchanego w sprawie świadka M. G. – przedstawiciela pozwanej, które pozostały wewnątrznie spójne i w logiczny sposób opisywały przebieg wydarzeń. Sąd dopuścił także dowody z dokumentów znajdujące się na kartach 86 – 99 pomimo tego, że były one spóźnione. Decyzja taka zapadła w oparciu o przepis art. 207 § 6 k.p.c. zgodnie z którym Sąd może dopuścić spóźnione dowody, jeżeli nie spowoduje to zwłoki w postępowaniu, a taka właśnie sytuacja miała miejsce – ani bowiem przedłożenie ani zapoznanie się z kilkoma fakturami nie powodowało przedłużenia postępowania. Jednakże na podstawie tej samej normy prawnej Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadków: W. S. i W. C.. Dopuszczenie tego dowodu skutkowałoby koniecznością odroczenia rozprawy a przez to przedłużenia postępowania, wniosek ten więc – jako spóźniony – podlegał oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania znajduje podstawę prawną w treści art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną we wskazanym przepisie strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na koszty poniesione przez pozwanego złożyły się: opłata od pozwu w wysokości 2263 zł, 17 zł opłaty od pełnomocnictwa oraz 3 600 zł tytułem wynagrodzenia radcy prawnego - ustalone zgodnie z § 2 pkt 3) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804).

W tym stanie rzeczy należało orzec, jak w sentencji.