

Sygn. akt X GC 724/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2023 roku

Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie, X Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Radosław Ochał

Protokolant: Marta Kieca

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2022 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko M. F.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego M. F. na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 6.000 (sześć tysięcy) złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od dnia 11 marca 2022 r. do dnia zapłaty.

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III. Zasądza od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz pozwanego M. F. kwotę 1.585,64 (jeden tysiąc pięćset osiemdziesiąt pięć 64/100) złotych tytułem kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanego M. F. kwoty 24.600 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od dnia 5 lutego 2022 r. do dnia zapłaty. Nadto wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że podnajęła pozwanemu część wynajmowanej hali sprzedażowej. Od początku pozwany nie wywiązywał się terminowo z obowiązku płacenia czynszu. W październiku 2021 r. pozwany wystąpił do powódki o rozwiązanie umowy najmu za porozumieniem stron z końcem listopada 2021 r. i obniżenie czynszu za październik i listopad 2021 r. do kwoty 3.000 zł. Do zawarcia ugody w tym przedmiocie nie doszło. Umowa łącząca strony wymagała formy pisemnej przy dokonywaniu wszelkich zmian. Ostatecznie do rozwiązania umowy najmu doszło z końcem stycznia 2022 r. Do tej daty powódka wystawiła faktury: (...), (...), (...), (...) i (...). Nie zostały one uregulowane, stąd koniecznym było wytoczenie powództwa.

Nakazem zapłaty wydanym w sprawie X GNc 1228/22 Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie w całości uwzględnił roszczenia powódki.

Nakaz ów został w całości zaskarżony przez pozwanego, który w sprzeciwie wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że 3 marca 2022 r. strony zawarły ugody, wedle której stosunek najmu ustał z datą 30 listopada 2021 r. Po tej dacie powódce nie przysługiwało prawo do czynszu. Ponadto powódka

zobowiązała się do skorygowania faktur obejmujących czynsz za październik i listopad 2021 r. do łącznej kwoty 3.000 zł, ale zobowiązania tego nie wykonała. Czyniło to niemożliwym zapłatę tejże kwoty.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 17 czerwca 2021 r. strony zawarły umowę najmu powierzchni handlowej (boxu z zapleczem) o powierzchni około 50 metrów kwadratowych ulokowanej w pawilonie handlowym przy ul. (...) w S.. Pozwany miał prowadzić tam swoją działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży detalicznej wyrobów metalowych, farb i szkła. Wysokość czynszu określono na 5.000 zł netto, przy czym do końca września 2021 r. czynsz wynosić miał 2.500 zł netto. Był płatny na podstawie wystawionej faktury w ciągu 7 dni od dnia jej wystawienia. Pozwany upoważnił powódkę do wystawiania faktur bez jego podpisu. Pozwany miał też regulować na rzecz powódki należności za media i koszty utrzymania pomieszczeń wspólnych. W tym przypadku zapłata miała następować również na podstawie faktur wystawionych przez powódkę. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Strony zastrzegły, że wszelkie jej zmiany wymagać będą zachowania formy pisemnej.

Dowód:

- wydruk z (...) k. 2-3v
- umowa najmu k. 11-13
- przesłuchanie J. D. k. 60-60v

Po rozpoczęciu działalności w hali przy ul. (...) w S. pozwany nieterminowo regulował zarówno należności z tytułu czynszu, jak i mediów oraz kosztów utrzymania powierzchni wspólnych, przez co powódka zapowiedziała w listopadzie 2021 r., iż podejmie działania windykacyjne. Pismem z dnia 15 listopada 2021 r. pozwany wypowiedział umowę najmu. Dalej jednak nie uregulował należności wynikających z faktur Vat o nr:

- (...) z dnia 5 października 2021 r. na kwotę 6.150 zł obejmującą czynsz za miesiąc październik 2021 r.
- (...) z dnia 3 listopada 2021 r. na kwotę 6.150 zł obejmującą czynsz za miesiąc listopad 2021 r.

Następnie strony podjęły rozmowy zmierzające do ułatwienia pozwanemu spłaty zadłużenia. W ich ramach pozwany zwrócił się o obniżenie czynszu za najem do kwoty 3.000 zł netto. Rozmowy te przeciągnęły się do marca 2022 r. W tym czasie powódka wystawiła kolejne faktury za dalsze okresy rozliczeniowe, w tym faktury:

- (...) z dnia 1 grudnia 2021 r. na kwotę 6.150 zł obejmującą czynsz za miesiąc grudzień 2021 r.
- (...) z dnia 28 stycznia 2022 r. na kwotę 6.150 zł obejmującą czynsz za miesiąc styczeń 2022 r.

Dowód:

- wydruki wiadomości k. 17-18, 21-22
- wezwanie do zapłaty k. 18v
- pismo z 15.11.21 r. k. 20
- faktury Vat k. 23-24v
- przesłuchanie J. D. k. 60-60v

Ostatecznie pozwany i powódka, w imieniu której działał członek zarządu J. D., uzgodnili, że powódka dokona korekty faktur (...) do kwot po 3.000 brutto. Pozwany pokryje połowę kosztów poniesionych przez powódkę na wynagrodzenie firmy windykacyjnej K. I., której powódka zleciła usługę wyegzekwowania zadłużenia pozwanego. Zamykała się ona

kwotą 1.324,93 zł netto. Powódka przy tym miała skorygować do tej wartości fakturę nr (...). Jej zapłata miała stanowić rekompensatę w/w kosztów na wynagrodzenie firmy windykacyjnej. Powódka miała też anulować faktury nr (...), zaprzestać ściągania zadłużenia za jej pośrednictwem i doprowadzić do usunięcia wpisu pozwanego do Krajowego Rejestru Długów. Strony uzgodniły, że łącząca je umowa najmu została rozwiązana z dniem 30 listopada 2021 r. „zgodnie z wypowiedzeniem z dnia 15 listopada 2021 r.”. Zapłata kwot z faktur (...) oraz połowy wynagrodzenia firmy windykacyjnej miała nastąpić w terminie 7 dni.

Uzgodnienia w zakresie ugodowego rozstrzygnięcia kwestii spornych poczynione zostały najpierw w formie ustnej. Następnie spisano je na dokumencie, pod którym podpisali się pozwany i J. D..

Dowód:

- ugoda k. 39
- faktury Vat k. 47-49
- przesłuchanie J. D. k. 60-60v

W wykonaniu zawartej ugody pozwany wpłacił powódce wyłącznie kwotę 1.324,93 zł netto. Nie uregulował należności ze skorygowanych faktur (...).

Dowód:

- faktury Vat k. 47-49
- przesłuchanie J. D. k. 60-60v

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny w sprawie ustalony został w oparciu o dowody z dokumentów przedłożonych przez strony oraz w znacznej mierze przesłuchanie J. D..

Podstawy prawnej żądania powódki należało upatrywać w art. 659 § 1 k.c. Stanowi on, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż pozwany od początku obowiązywania umowy najmu, tj. od czerwca 2021 r. nieterminowo regulował ciężące na nim zobowiązanie do zapłaty czynszu oraz opłat za media i koszty utrzymania części wspólnych hali.

Pozwany nie przeczył temu, iż nie opłacił ujętych w pozwie faktur o nr (...). Twierdził jednak, że strony zawarły umowę (ugodę), która ograniczyła obowiązek zapłaty do kwoty 3.000 zł brutto. Dodatkowo należność ta nie jest wymagalna, gdyż powódka nie skorygowała odpowiednio faktur Vat. Temu stanowisku sprzeciwiała się powódka twierdząc, że nie doszło między stronami do zawarcia ugody.

W tej kwestii Sąd musiał w pierwszej kolejności ustalić, czy strony zawarły ugodę, a po drugie, w razie odpowiedzi twierdzącej, w jaki sposób zmodyfikowała ona ich relacje prawne.

Zgodnie z treścią art. 917 k.c., przez ugodę strony stosunku prawnego czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać.

Warunkiem uznania czynności prawnej za ugodę, stosownie do art. 917 KC, są wzajemne ustępstwa obu stron. Rodzaj i zakres ustępstw mogą być różne i nie muszą być jednakowo ważne, ani ekwiwalentne (zatem i niewielkie). Ocena, co

jest ustępstwem jednej strony na rzecz drugiej uwzględniać powinna zarówno treść stosunku prawnego, który stanowił podłoże zawarcia ugody jak i okoliczności, w jakich zobowiązanie dłużnika ma być wykonane.

Ugoda pozasądowa ma charakter umowy. Jej istota sprowadza się do tego, że każda z jej stron rezygnuje z powoływania się na korzystniejszy dla siebie, możliwie prawdziwy stan rzeczy. Konsekwencją jej zawarcia jest to, że wierzycielowi przysługuje roszczenie w wysokości określonej w jej treści, które może zostać zrealizowane na warunkach w niej określonych. Strona może zakwestionować istnienie, czy też wysokość wierzytelności wskazanej w ugodzie tylko poprzez uchylenie się od skutków prawnych ugody w okolicznościach wskazanych w art. 918 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 lutego 2021 r., I CSK 504/20, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2021 r., (...) 21/21, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 września 2019 r., V ACa 596/18).

Należało zgodzić się z powódką co do tego, że łącząca strony umowa najmu w § 16 zastrzegała dla swoich zmian formę pisemną pod rygorem nieważności. Należy jednak zauważyć, iż strony w dniu 3 marca 2022 r. nie dokonały jakiegokolwiek zmian w tejże umowie. Uzgodniły, że doszło do jej rozwiązania za ich porozumieniem z końcem listopada 2021 r. Do wniosku takiego prowadzi zapis pkt 6 ugody z dnia 3 marca 2022 r. Ponadto powódka zdecydowała się na ograniczenie swoich pretensji pieniężnych do kwoty 6.000 zł brutto za czynsz najmu i 1.324,93 zł netto za wynagrodzenie firmy windykacyjnej. Nie sposób jednak dopatrywać się w tym zmiany umowy najmu z 17 czerwca 2021 r. Do tego pozwany załączył do sprzeciwu pismo datowane na 3 marca 2022 r. obejmujące uzgodnienia stron i opatrzone podpisami.

Sąd miał na uwadze to, że sama ugoda ma formę pisma skierowanego przez pozwanego do powódki. Dodatkowo w ostatnim zdaniu pozwany deklaruje gotowość do rozmów i rozliczeń po spełnieniu warunków ujętych w pkt 1-6. Nie mniej jednak jego treść wyraźnie wskazuje na okoliczność uprzednich ugodowych negocjacji ustnych stron. Najistotniejszym jest to, że sam J. D. przyznał, iż taki dokument podpisał i potwierdził co do zasady zawarte w nim uzgodnienia. Wskazał, że wcześniej „dogadał” się z pozwanym i jego żoną, że „podpiszą rozwiązanie umowy”, a pozwany zapłaci połowę zaległości. W lutym lub na początku marca 2022 r. odwiedził pozwanego i podpisał dokument stwierdzający uzgodnione warunki ugody.

W ocenie Sądu było to wystarczające do stwierdzenia, iż w w/w dacie strony zawarły ugodę pozasądową, w której określiły sposób zakończenia stosunku najmu i warunki rozliczeń wynikających z tego stosunku.

Skoro żadna ze stron nie uchyliła się od skutków zawarcia ugody i nie zawarto w niej warunku rozwiązującego, to strony nadal są nią związane.

Pomiędzy stronami było sporne to, czy każda z faktur ujętych w pkt 1 ugody ma być skorygowana do 3.000 zł, czy też po korekcie łącznie mają opiewać na tę kwotę. Sama treść omawianego postanowienia w tym zakresie nie jest jednoznaczna, dlatego Sąd musiał oprzeć się w swojej ocenie na innych dowodach, w tym przesłuchaniu J. D., który potwierdził pierwszą ze wskazanych opcji. Dodatkowo jego relacja znajdowała oparcie w wydrukach wiadomości elektronicznych autorstwa pozwanego, w których wyartykułował m.in. prośbę wydłużenia okresu z obniżonym czynszem, który miał wynosić właśnie 3.000 zł miesięcznie. Skutkowało to ustaleniem, że każda z należności ujętych w fakturach miała być obniżona do 3.000 zł.

Ostatnia kwestia sporna również dotyczyła pkt 1 ugody, a mianowicie tego, czy wyrażona w nim kwota 3.000 zł stanowi wartość netto, czy brutto. W tej kwestii Sąd zastosował regułę „clara non sunt interpretanda”. Treść pisma z 3 marca 2022 r. jednoznacznie wskazuje, iż ma to być wartość brutto. Być może J. D. w istocie nie zapoznał się dokładnie z treścią tego pisma przed jego podpisaniem. Nawet jeśli tak było, nie rzutuje to w żaden sposób na treść omawianego postanowienia, jak i ważność całej ugody.

Skutkiem stwierdzenia, iż strony zawarły ugodę pozasądową było przyjęcie, że roszczenia powódki z tytułu czynszu za cztery miesiące okresu od 1 października 2021 r. do 31 stycznia 2022 r. ograniczają się do kwoty 6.000 zł (brutto). W pozostałym zakresie roszczenia te były objęte tzw. powagą rzeczy ugodzonej, a przez to musiały ulec oddaleniu.

Powódka domagała się zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych od dni następujących po terminie zapłaty poszczególnych faktur.

Co do zasady podstawę tego żądania stanowi art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (t.j. Dz.U. z 2021 r., poz. 424). Stanowi on, iż w transakcjach handlowych - z wyłączeniem transakcji, w których dłużnikiem jest podmiot publiczny - wierzycielowi, bez wezwania, przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, chyba że strony uzgodniły wyższe odsetki, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty.

W oparciu o przesłuchanie J. D. Sąd ustalił, że zapłata kwot ujętych w ugodzie nastąpi w terminie 7 dni, czyli do 10 marca 2022 r. Dlatego też roszczenie odsetkowe od zasądzonej należności głównej uwzględniono od dnia następnego, tj. 11 marca 2022 r. W pozostałym zakresie podlegało ono oddaleniu jako bezzasadne.

W pkt III zawarto orzeczenie o kosztach. Oparte ono zostało o przepis art. 100 k.c. Powództwo zostało uwzględnione w 24%, czyli powódce należało przyznać 24% poniesionych przez nią kosztów, a pozwanemu 76%. Na koszty powódki składała się opłata od pozwu (1.230 zł), opłata od pełnomocnictwa (17 zł) oraz wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika (3.600 zł). Na koszty pozwanego składała się tylko opłata od pełnomocnictwa (17 zł) i wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika (3.600 zł).

Po stosunkowym rozdzieleniu w/w kosztów Sąd tytułem kosztów procesu zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 1.585,64 zł.