

Sygn. akt I C 1866/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR Aleksandra Konkel

Protokolant: Judyta Pukownik

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2016 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G.

przeciwko (...) Spółka jawna P. G. (w likwidacji) z siedzibą w G., P. G.

o zapłatę

1. zasądza od (...) Spółka jawna P. G. (w likwidacji) z siedzibą w G. i P. G. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. kwotę 11.500 zł (jedenaście tysięcy pięćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 maja 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;
2. zasądza od (...) Spółka jawna P. G. (w likwidacji) z siedzibą w G. i P. G. solidarnie na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej (...) przy ul. (...) w G. kwotę 2.992 zł (dwa tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1866/15

UZASADNIENIE

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy al. (...) w G. domagała się zasądzenia od L. sp. j. P. G. w likwidacji z siedzibą w G. oraz P. G. solidarnie na swoją rzecz kwoty 11.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka podała, iż w dniu 1 kwietnia 2008 r. zawarła umowę najmu powierzchni ściany frontowej swojego budynku przy al. (...) w G. z P. G. i G. G., prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej (...) s.c., która następnie przekształciła się w spółkę jawną. Pozwana zobowiązała się do płacenia miesięcznego czynszu z tego tytułu w kwocie 1.900 zł, przy czym, na skutek zawartej ugody z dnia 9 marca 2012r., kwota ta została czasowo ograniczona, a nadto pozwana spółka zobowiązała się do spłaty zaległej należności czynszowej w 15 ratach. W październiku 2013 r. powódka otrzymała od pozwanej spółki pismo datowane na dzień 30 września 2013 r. z żądaniem obniżenia wysokości czynszu oraz zastrzeżeniem, że w przypadku braku akceptacji tej propozycji, pismo należy traktować jako wypowiedzenie umowy najmu, ze skutkiem na dzień 1 kwietnia 2014 r. Powódka na propozycję pozwanej nie wyraziła zgody, w związku z czym doszło do wypowiedzenia umowy najmu i jej rozwiązania, przy czym pozwana nie opróżniła i nie wydała przedmiotu umowy poprzez usunięcie konstrukcji reklamowej z powierzchni budynku. Pomimo wezwań nie uściła także całości swoich zobowiązań wobec powódki. Wobec powyższego powódka dochodzi należności za okres od października 2013 r. do września 2014 r. z tytułu czynszu najmu oraz odszkodowania

za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy najmu po jej rozwiązaniu, a także części ostatniej (piętnastej) raty określonej w ugodzie z dnia 9 marca 2012 r.

Nakazem zapłaty z dnia 1 lipca 2015 r. Referendarz sądowy Sądu Rejonowego Gdańsk – Północ w Gdańsku orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwani wnieśli sprzeciw zaskarżając go w całości i domagając się oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu od powoda solidarnie na ich rzecz.

W uzasadnieniu wskazali, że rozwiązanie umowy nastąpiło – niezgodnie z jej zapisami – w drodze jednostronnego zerwania przez powódkę, bez zachowania terminu wypowiedzenia. W związku z powyższym umowa nadal obowiązuje, zwłaszcza że przyjmowanie przez powódkę wpłat w kwocie 1.000 zł miesięcznie świadczy o dorozumianej zgodzie powódki na dalsze trwanie umowy najmu, jak również na obniżenie stawki czynszu do kwoty 1.000 zł.

Na rozprawie w dniu 21 stycznia 2016r. pozwany P. G. zaprzeczył jakoby w chwili podpisywania przez niego pisma z dnia 30.09.2013r. znajdował się w nim zapis dotyczący wypowiedzenia umowy. Zakwestionował również treść aneksu z dnia 29 marca 2013r. w zakresie dopisków dokonanych ręcznie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Wspólnota Mieszkaniowa (...) przy al. (...) w G. zawarła w dniu 1 kwietnia 2008 r. z G. G. i P. G., prowadzącymi działalność gospodarczą pod nazwą (...) spółka cywilna umowę najmu powierzchni ściany frontowej budynku przy al. (...) w G., w celu instalacji reklamy wielkoformatowej w zamian za czynsz w kwocie 1.900 zł netto miesięcznie. W § 7 p. 7 umowy przewidziano spoczywający na najemcy obowiązek demontażu reklamy w ciągu 7 dni od dnia rozwiązania umowy, pod rygorem obowiązku uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku w wysokości i na zasadach przewidzianych w umowie dla czynszu najmu. W § 14 umowy strony zastrzegły formę pisemną pod rygorem nieważności dla wszelkich zmian umowy, czy to załączników czy aneksów. W załączniku nr 1 do umowy strony zmodyfikowały §3 umowy traktujący o czasie jej trwania, postanawiając, że umowa zostaje zawarta na czas określony, tj. na okres 36 miesięcy, po którego upływie zostaje przedłużona automatycznie na dalsze 36 miesięcy o ile żadna ze stron nie oświadczy drugiej stronie na piśmie, co najmniej na sześć miesięcy przed upływem czasu trwania tejże umowy, woli nieprzedłużania jej na dalszy okres.

/bezsporne, nadto: umowa najmu – k. 18-25, załącznik nr 1 – k. 26/

Pozwana (...) spółka jawna P. G. powstała z przekształcenia (...) spółki cywilnej w trybie art.26§4 ksh. (...) spółki jawnej byli P. G. i G. G.. W stan likwidacji spółka została postawiona na podstawie uchwały wspólników z dnia 29 października 2014 r.

/dowód: odpis KRS – k. 15-17/

W dniu 9 marca 2012 r. strony zawarły ugodę, w której pozwana uznała swoje zobowiązania wobec powódki z tytułu czynszu najmu za okresy od 1 lipca 2007 r. do 31 grudnia 2009 r., od 1 czerwca 2010 r. do 30 września 2010 r. od 1 listopada 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. oraz od 1 stycznia 2012 r. do 29 lutego 2012 r. w łącznej wysokości 26.600 zł, a także zobowiązała się do spłaty tego zobowiązania wraz z odsetkami w 15 ratach – 14 rat w wysokości 1.900 zł i ostatnia rata (odsetki) w wysokości 2.218 zł. Wspólnota wyraziła równocześnie zgodę na obniżenie należnego czynszu najmu w okresie od marca 2012 r. do czerwca 2013 r. do kwoty 1.250 zł miesięcznie.

Aneksem z dnia 29 marca 2013 r. powódka wyraziła zgodę na dalsze obniżenie czynszu w okresie od 1 kwietnia 2013 r. do dnia 30 września 2013 r. – do kwoty 1.000 zł netto w okresie eksponowania na przedmiocie najmu reklam oraz kwoty 250 zł w okresach braku ekspozycji reklam.

/dowód: uгода – k. 28-29, aneks – k. 30; przesłuchanie członka zarządu powódki, k.104-105, k.108 /

Pismem z dnia 30 września 2013 r. pozwana spółka zażądała obniżenia wysokości czynszu do wysokości ustalonych aneksem z dnia 29 marca 2013 r. zastrzegając, że w przypadku braku akceptacji tej propozycji, pismo należy traktować jako wypowiedzenie umowy najmu, ze skutkiem na dzień 1 kwietnia 2013 r. W odpowiedzi, powódka – pismem z dnia 17 października 2013 r. – oświadczyła, iż nie wyraża zgody na propozycję obniżenia stawek czynszu, w związku z czym poinformowała, iż traktuje pismo pozwanej jako wypowiedzenie umowy. Równocześnie zaproponowała obniżenie czynszu do końca trwania umowy, tj. do dnia 31 marca 2014 r., pod warunkiem przeniesienia przez pozwaną na powódkę własności konstrukcji stanowiącej nośnik reklamy posadowionej na budynku powódki. Do porozumienia w tym przedmiocie między stronami jednak nie doszło.

/dowód: pismo z dn. 30.09.2013 r. – k. 31-32, pismo z dn. 17.10.2013 r. – k. 33, dalsza korespondencja między stronami – k. 34-43; przesłuchanie członka zarządu powódki, k.104-105, k.108 /

Pomimo rozwiązania umowy pozwana nie opróżniła i nie wydała przedmiotu umowy poprzez usunięcie konstrukcji reklamowej z powierzchni budynku i nadal z niej korzysta. Pomimo wezwań nie uiszczała także całości swoich zobowiązań wobec powódki – od października 2013 r. płaci powódce jedynie po 1.000 zł miesięcznie.

/bezsporne, nadto przesłuchanie członka zarządu powódki, k.104-105, k.108; przesłuchanie pozwanego, k.105-106, k.108/

Nieuregulowane należności za okres od października 2013 r. do września 2014 r. z tytułu czynszu najmu oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu umowy najmu po jej rozwiązaniu, a także ostatniej (piętnastej) raty określonej w ugodzie z dnia 9 marca 2012 r. na dzień wniesienia pozwu wynoszą łącznie 11.500 zł.

/dowód: saldo karty lokalu – k. 46, stan finansowy konta w roku 2013 – k. 47-48, rachunki – k. 49-60/

Sąd zważył, co następuje:

Stan faktyczny sprawy był pomiędzy stronami w dużej mierze bezsporny – w szczególności strona pozwana nie kwestionowała faktu, iż nie zdemontowała konstrukcji reklamowej z powierzchni budynku i nadal z niej korzysta, jak również tego, że od października 2013 r. płaci powódce wyłącznie kwotę 1.000 zł miesięcznie. Niekwestionowana była także zasadność domagania się przez stronę powodową części ostatniej (piętnastej) raty określonej w ugodzie z dnia 9 marca 2012 r. Spór koncentrował się wokół kwestii jaką należność winna uiszczać pozwana spółka na rzecz Wspólnoty w związku z faktem dalszego korzystania z powierzchni frontowej budynku uprzednio oddanej jej w najem.

Sąd ustalił wskazane powyżej okoliczności faktyczne na podstawie dołączonych do akt sprawy dokumentów, a nadto w oparciu o dowód z przesłuchania stron. Należy podkreślić, że prawdziwości tych dokumentów żadna ze stron nie kwestionowała, z wyjątkiem aneksu z dnia 29 marca 2013 r. oraz pisma z dnia 30 września 2013 r. zawierającego wypowiedzenie umowy, które zostały zakwestionowane – jakkolwiek bezskutecznie – przez stronę pozwaną.

Zeznania złożone przez K. S. w charakterze strony powodowej Sąd uznał za wiarygodne, jako że znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym. Zeznania natomiast pozwanego Sąd ocenił jako wiarygodne w takim jedynie zakresie, w jakim były one niesprzeczne z pozostałym materiałem dowodowym. Sąd nie dał wiary twierdzeniu, że oświadczenie w przedmiocie traktowania pisma z dnia 30 września 2013r. – w razie nieprzyjęcia przez powodową Wspólnotę oferty zmiany umowy najmu – jako wypowiedzenia umowy najmu, nie zostało złożone przez P. G.. Twierdzenie pozwanego, że nie podpisał oświadczenia tej treści pozostaje w sprzeczności z treścią dokumentu (którego oryginał pozwany okazał na rozprawie) oraz nie zostało udowodnione. Zważywszy, że okazane pismo – którego oryginałem, co należy podkreślić, dysponuje P. G. – jest dokumentem prywatnym, ciężar dowodu na okoliczność, że oświadczenie w nim zawarte nie pochodzi od sygnatariusza obciążało pozwanego, czemu tenże nie sprostał.

Odnosnie aneksu z 29 marca 2013 r. należy zauważyć, że na dopisanym ręcznie fragmencie znajduje się podpis współniczki G. G.. W myśl zaś art. 29 ksh każdy wspólnik spółki jawnej ma prawo reprezentować spółkę. Prawo

wspólnika do reprezentowania spółki dotyczy wszystkich czynności sądowych i pozasądowych spółki, zaś prawa reprezentowania spółki nie można ograniczyć ze skutkiem wobec osób trzecich. Stąd podpisanie zmiany w aneksie przez G. G. było skuteczne.

Wątpliwości nie może budzić data, z jaką nastąpić miało rozwiązanie umowy. Jakkolwiek w treści pisma z dnia 30 września 2013 r. wskazano, że pismo to należy traktować jako wypowiedzenie umowy najmu ze skutkiem na dzień 1 kwietnia 2013 r. biorąc pod uwagę, iż strony w łączącej je umowie przewidziały możliwość oświadczenia przez każdą ze stron woli zaprzestania kontynuowania umowy wyrażonej na 6 miesięcy przed upływem czasu trwania umowy, to – mając na względzie reguły wykładni oświadczeń woli wyrażone w art. 65 kc – należy uznać, że wpisanie takiej daty stanowiło zwykłą omyłkę pisarską i w istocie chodziło o dzień 1 kwietnia 2014 r., zwłaszcza, że przyjęcie literalnego brzmienia tego oświadczenia prowadziło do uznania, że wypowiedzenie umowy nastąpiło z datą wsteczną. Pośrednio potwierdza to także reakcja strony powodowej, która w złożonych oświadczeniach podkreślała, że uznaje pismo strony pozwanej za wypowiedzenie umowy ze skutkiem na dzień 1 kwietnia 2014 r.

Nie ulega zatem wątpliwości, że w związku z upływem okresu obowiązywania – wprowadzonej aneksem z dnia 29 marca 2013r. – obniżonej kwoty czynszu najmu, w spornym okresie, to jest od dnia 1 października 2013 r., pozwana spółka zobowiązana była do zapłaty wspólnocie kwoty 1.900 zł, przy czym do marca 2014 r. – tytułem czynszu, natomiast od kwietnia 2014 r. do września 2014 r. – tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zważyć należy bowiem, że na skutek złożenia przez pozwaną spółkę oświadczenia o braku woli kontynuowania umowy, zawartego w piśmie z dnia 30 września 2013r., stosunek najmu ustał. Zgodnie zaś z postanowieniami umowy wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez spółkę z przedmiotu najmu równe jest kwocie czynszu najmu. Stąd, żądanie zapłaty wyrażające się kwotą 1.900 zł miesięcznie, pomniejszone o wpłaty pozwanego w wysokości 1.000 zł miesięcznie, jest uzasadnione. W ocenie Sądu lansowana przez pozwanego P. G. teza, że strony wiąże umowa najmu zaś czynsz wynosi 1.000 zł nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym sprawy. Nie kwestionując twierdzeń pozwanego odnośnie prowadzenia przez strony negocjacji w kierunku obniżenia kwoty czynszu zważyć należy, iż wobec braku osiągnięcia konsensusu w tej materii wyrażającego się zawarciem pisemnego aneksu do umowy, nie można uznać, że do zmiany postanowień umowy odnośnie wysokości czynszu za okres po dniu 30 września 2013r. kiedykolwiek doszło.

Żądanie zapłaty czynszu najmu znajduje podstawę w art.659 kc oraz zapisach zawartej przez strony umowy najmu, natomiast podstawą żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest art. 230 kc w zw. z art. 224 i 225 kc odnoszący się do wzajemnych rozliczeń między właścicielem rzeczy a bezumownym posiadaczem zależnym, który bez tytułu prawnego włada rzeczą jak użytkownik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (art. 336 kc).

Odpowiedzialność pozwanego P. G. jako współnika spółki jawnej ma natomiast charakter solidarny a zarazem subsydiarny w stosunku do odpowiedzialności pozwanej spółki. Zgodnie z art. 22 § 2 ksh, każdy współnik spółki jawnej odpowiada za zobowiązania spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie z pozostałymi współnikami oraz ze spółką, z uwzględnieniem art. 31. Zgodnie zaś z art. 31 § 1 ksh, wierzyciel spółki może prowadzić egzekucję z majątku współnika w przypadku, gdy egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna, przy czym – w myśl § 2 cytowanego przepisu, przepis § 1 nie stanowi przeszkody do wniesienia powództwa przeciwko współnikowi, zanim egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna. Z tych też względów możliwe jest wytoczenie powództwa również przeciwko P. G., mimo że stroną umowy z powódką była wyłącznie spółka jawna.

Z przytoczonych względów, uznawszy żądanie pozwu za uzasadnione, należało orzec jak w punkcie 1 sentencji uwzględniając również – na podstawie art. 481 kc żądanie zasądzenia odsetek od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, przy czym, z uwagi na zmianę przedmiotowego przepisu od dnia 1 stycznia 2016 r., należało dokonać rozróżnienia na odsetki ustawowe (należne do dnia 31 grudnia 2015 r.) i odsetki ustawowe za opóźnienie (od dnia 1 stycznia 2016 r.).

O kosztach procesu rozstrzygnięto jak w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc i 108 kpc, mając na uwadze wynik procesu i obciążając nimi w całości pozwanych. Złożyły się na nie: opłata od pozwu (575 zł) oraz koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa (2.417 zł).

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)