

**Sygn. akt: I C 745/16**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

G., dnia 24 kwietnia 2018r

#### **Sąd Rejonowy w Gdyni, I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSR Małgorzata Nowicka - Midziak

Protokolant: Małgorzata Wilkońska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2018r

sprawy z powództwa (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w G.

przeciwko Zakładowi (...) Spółka Jawna S. M., W. W.,

W. W. i S. M.

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych Zakładu (...) Spółka Jawna S. M., W. W. oraz solidarnie od (...) spółki (...) na rzecz powoda (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w G. kwotę 23 534,43 zł. (dwadzieścia trzy tysiące pięćset trzydzieści cztery złote czterdzieści trzy grosze) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 marca 2016r do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem że wierzyciel może prowadzić egzekucję z majątku wspólników spółki w wypadku, gdy egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna;
2. zasądza solidarnie od pozwanych Zakładu (...) Spółka Jawna S. M., W. W. oraz solidarnie od pozwanych W. W. i S. M. na rzecz powódki kwotę 6794 zł. (sześć tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściąganie solidarnie od pozwanego Zakładu (...) Spółka Jawna S. M., W. W. oraz solidarnie od pozwanych W. W. i S. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 341,13 zł. (trzysta czterdzieści jeden złotych trzynaście groszy) tytułem zwrotu kosztów opinii biegłego do spraw księgowości

Sygnatura akt I C 745/16

## UZASADNIENIE

(...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. wniosła pozew przeciwko Zakładowi (...) spółce jawnej S. M., W. W. z siedzibą w G., W. W. i S. M. domagając się od pozwanych solidarnie zapłaty kwoty 23.534,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, iż w dniu 15 lutego 1994r. pomiędzy stronami została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego w G. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 43,31 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na pomieszczenia biurowe i prowadzenie działalności gospodarczej. Właścicielem przedmiotowego lokalu jest powódka. Przedmiotowa umowa została zawarta na czas nieokreślony. Pozwana zgodnie z treścią § 2 i 3 umowy była zobowiązana do wnoszenia na rzecz powódki opłat w terminach i wysokości w niej nieokreślonej. Aneksem z dnia 15 lutego 1994r. do umowy została zmieniona nazwa najemcy. Lokal został wydany pozwanej spółce zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 8 lutego 1994r. Kolejnymi aneksami do umowy był zmieniany § 2 umowy. Pismem z dnia 21 stycznia 2002r. spółka cywilna poinformowała spółdzielnię o zmianie nazwy i formy prawnej i aneksem z dnia 30 stycznia 2002r. została zmieniona umowa. Umowa najmu została przez Spółdzielnię rozwiązana w trybie art. 687 k.c. i zgodnie z §

9 ust. 3 umowy ze skutkiem prawnym na dzień 31 lipca 2014r. z powodu zalegania z zapłatą czynszu za więcej niż dwa pełne okresy płatności. Pismem z dnia 23 czerwca 2014r. pozwani uznali dług i przyjęli wypowiedzenie umowy najmu. Lokal został protokolarnie przejęty przez spółdzielnię w dniu 31 lipca 2014r. Spółka zawiesiła wykonywanie działalności gospodarczej w dniu 1 grudnia 2014r. Jak podnosi powódka pozwana zalega z zapłatą opłat czynszowych wg stanu na dzień 31 maja 2015r. na kwotę 23.534,43 zł na co składają się: niedopłata czynszu za okres od 1 lipca 2013r. do 31 lipca 2013r. w wysokości 610,51 zł, zaległy czynsz za okres od 1 sierpnia 2013r. do 31 lipca 2014r. w wysokości 18.133,05 zł, obciążenia za telefon za wrzesień 2013, maj, czerwiec, lipiec i sierpień 2014 w wysokości 67,76 zł, a także odsetki za okres od 1 sierpnia 2011r. do 31 maja 2015r. w wysokości 4.723,11 zł.

(pozew k. 3-22, pismo procesowe powódki z dnia 11 kwietnia 2016r. k. 134)

W dniu 21 kwietnia 2016r. w sprawie o sygnaturze akt 1 Nc 463/16 Referendarz sądowy Sądu Rejonowego w Gdyni wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

(nakaz zapłaty k. 136)

Pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, kwestionując żądanie co do wysokości. Z uwagi na rozbieżności w rozliczeniach pozwani wnieśli o wzajemne uzgodnienie zobowiązań. Według ich rozliczenia monit przedsądowy jest niezgodny ze stanem faktycznym, gdyż nie uwzględnia korekt faktur z tytułu obniżek kosztów eksploatacji. Pozwani potwierdzili istnienie należności dla powoda z tytułu najmu lokalu, jednak bez określenia kwoty z powodu nie ujęcia korekty kosztów. Zdaniem pozwanych suma wynikająca z nieuwzględnionych przez powoda faktur korygujących wynosi 2035,29 zł.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 139-141)

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

W dniu 15 lutego 1994r. powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. jako wynajmujący zawarła ze współnikami spółki cywilnej Zakład (...), (...) jako najemcami umowę najmu lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...) oznaczonego jako pokój nr (...) o powierzchni 43,31 m<sup>2</sup>. Zgodnie z treścią § 2 umowy najemca zobowiązany był pokryć koszt z tytułu bieżącej eksploatacji w stosunku miesięcznym w terminie do 15 – go każdego miesiąca z góry na wskazany rachunek bankowy powódki. W myśl § 3 zmiana wysokości stawki eksploatacji podstawowej ustalonej przez Radę Nadzorczą Spółdzielni następowała w drodze aneksu do umowy. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. W dniu 8 lutego 1994r. strony sporządziły protokół zdawczo – odbiorczy. Na mocy aneksu do umowy z dnia 30 stycznia 2002r. strony zmieniły oznaczenie najemcy na: Zakład (...) spółka jawna S. M., W. W. z siedzibą w G.. Kolejnymi aneksami strony zmieniały brzmienie § 2 umowy, ustalając m.in. nową wysokość opłaty czynszowej z tytułu bieżącej eksploatacji w stosunku miesięcznym, a także ustalając, że należność jest płatna z góry w terminie wskazanym na fakturze na wskazany rachunek bankowy.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę najmu z dnia 15 lutego 1994r. k. 28-31, aneksy do umowy k. 32-48, protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 8 lutego 1994r. k. 49)

Pismem z dnia 13 czerwca 2014r. powódka wypowiedziała umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia w trybie art. 687 k.c. i § 9 ust. 3 umowy z dniem 31 lipca 2014r. z uwagi na zaległości w opłacie czynszu przekraczające dwa pełne okresy płatności. W dniu 31 lipca 2014r. doszło do wydania lokalu powódce.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wypowiedzenie z dnia 13 czerwca 2014r. k. 65, protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 31 lipca 2014r. k. 50-51)

Na dzień 31 maja 2015r. zadłużenie pozwanych z tytułu kosztów najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...) wynosiło 23.534,43 zł, na co składała się kwota główna w wysokości 18.811,32 zł oraz odsetki w wysokości 4.723,11 zł.

(dowód: pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu księgowości L. J. k. 208-226 wraz z pisemną opinią uzupełniającą k. 265-266, faktury VAT k. 67-127, 156-159, wyliczenia odsetek k. 54-59)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania autentyczności złożonych przez stronę powodową dokumentów prywatnych, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Podkreślić należy, iż przedłożone przez stronę powodową dokumenty prywatne nie korzystają z domniemania zgodności z prawdą oświadczeń w nich zawartych, zaś w niniejszej sprawie strona pozwana zakwestionowała prawidłowość wyliczenia zadłużenia kosztów obciążających najemcę, jaka została wskazana w części z tych dokumentów. Ostatecznie jednak biegły sądowy z zakresu księgowości potwierdził, że wysokość zadłużenia pozwanych została wyliczona w sposób prawidłowy.

Za w pełni wiarygodny dowód w sprawie Sąd uznał także opinię sporządzoną przez biegłego sądowego z zakresu księgowości. W ocenie Sądu opinia została sporządzona przez biegłego L. J. w sposób rzetelny, profesjonalny i z zachowaniem należytych standardów, co czyni ją w pełni przydatną do rozstrzygnięcia sprawy. Biegły swoje wnioski dotyczące wysokości zadłużenia pozwanych z tytułu opłat czynszowych oparł na szczegółowej analizie dokumentacji zawartej w aktach sprawy, w tym faktur VAT oraz faktur korygujących. Opinia przedstawiona przez biegłego jest logiczna, jasna, spójna i wewnętrznie niesprzeczna, a także nie budzi żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania. Ponadto, biegły w opinii uzupełniającej w sposób rzeczowy i przekonujący odniósł się do wszystkich podniesionych przez stronę pozwaną zarzutów i w konsekwencji obronił opinię. W tym stanie rzeczy brak było jakichkolwiek podstaw do kwestionowania przedmiotowej opinii.

W niniejszej sprawie powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa z siedzibą w G. domagała się od pozwanych solidarnie zapłaty kwoty 23.534,43 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...) oraz innych opłat obciążających najemcę. W tym stanie rzeczy podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 659 § 1 k.c. w zw. art. 680 k.c. W myśl art. 680 k.c. do najmu lokalu stosuje się przepisy ogólne o najmie, z zachowaniem przepisów o najmie lokali. Zgodnie natomiast 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.

Jedyną okolicznością sporną pomiędzy stronami była wysokość zadłużenia pozwanych z tytułu opłat czynszowych. W sprzecznie od nakazu zapłaty pozwani zarzucili bowiem, że pozwany nieprawidłowo wyliczył kwotę zadłużenia, nie uwzględniając faktur korygujących. Wobec powyższego zarzutu, na wniosek strony powodowej, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości. W oparciu o dokumenty przedłożone do akt niniejszej sprawy, w szczególności faktury VAT, faktury korygujące, a także dokumentację uzyskaną w siedzibie powoda (dane z systemu informatycznego dotyczące kartoteki, dane z systemu informatycznego dotyczące naliczeń odsetkowych) biegły ustalił wysokość zadłużenia pozwanych według stanu na dzień 31 maja 2015r. Z ustaleń biegłego wynika, że saldo rozliczeń pomiędzy stronami z tytułu należności głównej wynosi 18.811,32 zł. Ustalone przez biegłego saldo uwzględnia także kwotę 2.054,74 zł z tytułu faktur korygujących. Jak wyjaśnił biegły L. J. należności wynikające z faktur korygujących zostały zaliczone na poczet należności najwcześniej wymagalnych i miały minimalny wpływ na wysokość naliczonych odsetek za nieterminowe regulowanie zobowiązań. Według biegłego, na dzień 31 maja 2015r. zadłużenie pozwanych z tytułu kosztów najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...) wynosiło 23.534,43 zł, na co składała się kwota główna w wysokości 18.811,32 zł oraz odsetki w wysokości 4.723,11 zł. Strona pozwana zakwestionowała przedmiotową opinię, zarzucając biegłemu, że opierał się wyłącznie na dokumentacji przedstawionej przez powoda i nie ustosunkował się do argumentacji pozwanych i dowodów, na które się powołał. Zdaniem pozwanych biegły nie odniósł się do kwestionowanych przez nich różnic (korekt faktur) i nie sprawdził wystawionych faktur i korekt, a także

dowodów wpłaty. Odnosząc się do zarzutów pozwanych biegły L. J. wyjaśnił, że sporządzając opinię uwzględnił także materiał dowodowy znajdujący się w aktach sprawy, a jedynie uzupełnił go o materiały uzyskane w siedzibie powoda. Biegły wskazał także, że dokonując wyliczenia zadłużenia pozwanych wziął pod uwagę zarówno faktury korygujące, jak też dokonane przez pozwanych wpłaty. W opinii w sposób szczegółowy przedstawił sposób zarachowana kwot wynikających z faktur korygujących. Ustosunkowując się do wątpliwości pozwanych dotyczących rozliczenia faktur korygujących, biegły wyjaśnił, że kwota wynikająca z faktury korygującej (...) została zaliczona w części na poczet płatności za fakturę (...) z dnia 7 maja 2013r. oraz w części na poczet płatności za fakturę (...) z dnia 12 czerwca 2013r. Z kolei, kwota wynikająca z faktury korygującej (...) została zaliczona częściowo na poczet płatności za fakturę (...) z dnia 10 lipca 2013r. oraz fakturę (...) z dnia 12 czerwca 2013r. Biegły także uwzględnił dokonane przez pozwanych wpłaty, a także wskazał w jaki sposób i na poczet jakich należności została zaksięgowana wpłata pozwanych z dnia 9 grudnia 2013r. w wysokości 1.596,73 zł. Biegły wyjaśnił, że brak było podstaw do uwzględnienia faktury nr (...) na kwotę 1.153,98 zł i płatności za tę fakturę, gdyż dotyczyły one innego lokalu wynajmowanego przez pozwaną spółkę oznaczonego nr 29. Biegły wyjaśnił, iż strona powodowa dokonała zarachowana wpłat pozwanych i kwot wynikających z faktur korygujących na zasadzie kompensacji wzajemnych zobowiązań i wszelkie wpłaty i uznania z tytułu faktur korygujących zostały zarachowane na poczet najwcześniej wymagalnych należności. Jak wyjaśnił biegły powyższy sposób zaliczenia wpłat pozwolił na zmniejszenie należności z tytułu odsetek za opóźnienie. W ocenie Sądu wyjaśnienia biegłego rozwiewają wszelkie wątpliwości co do wysokości zadłużenia. Dokonana przez biegłego analiza zadłużenia jest niezwykle szczegółowa, pogłębiona i uwzględnia zarówno faktury korygujące, jak również dokonane przez pozwanych wpłaty. Jednocześnie żadnych wątpliwości Sądu nie budzi sposób zaliczenia wpłat pozwanych oraz należności wynikających z faktur korygujących. Zważyć bowiem należy, iż zgodnie z treścią art. 451 § 3 k.c. w braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego.

Przesądziwszy kwestię wysokości zadłużenia pozwanych, w dalszej kolejności należy odnieść się do wniosku pozwanego W. W. dotyczącego zasądzenia od niego i jego współniczki należnej wynajmującemu należności po połowie. Wniosek pozwanego nie mógł zostać uwzględniony. Podkreślić bowiem należy, iż strona powodowa nie wyraziła zgody na taki sposób zapłaty, natomiast Sąd związany jest w tym zakresie obowiązującymi przepisami prawa. Zwrócić należy uwagę, iż przedmiotem powództwa były opłaty czynszowe i inne opłaty obciążające najemcę będącego spółką jawną. Zgodnie natomiast z treścią 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. W myśl natomiast art. 31 k.s.h. wierzyciel spółki może prowadzić egzekucję z majątku wspólnika w przypadku, gdy egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna (subsydiarna odpowiedzialność wspólnika). W świetle powyższego nie ulega wątpliwości, że odpowiedzialność wspólników spółki jawnej jest odpowiedzialnością solidarną. W taki sposób odpowiedzialność wspólników za zobowiązania ukształtował ustawodawca i Sąd nie ma samodzielnej kompetencji (bez wniosku wierzyciela) do zmiany zakresu tej odpowiedzialności. Jednocześnie, wyjaśnić należy, iż istotę solidarności dłużników, czyli tzw. solidarności biernej, określa art. 366 § 1 k.c., zgodnie z którym kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników). Zważyć należy, iż w myśl art. 376 § 1 k.c. jeżeli jeden z dłużników solidarnych spełnił świadczenie, treść istniejącego między współdłużnikami stosunku prawnego rozstrzyga o tym, czy i w jakich częściach może on żądać zwrotu od współdłużników. Jeżeli z treści tego stosunku nie wynika nic innego, dłużnik, który świadczenie spełnił, może żądać zwrotu w częściach równych. Zważywszy na powyższe, w przypadku spłaty zadłużenia przez jednego ze wspólników spółki jawnej sposób wzajemnych rozliczeń pomiędzy nim a pozostałymi wspólnikami będzie określała umowa spółki.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności, na mocy art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c., Sąd uwzględnił powództwo w całości tj. co do kwoty 23.534,43 zł. Od powyższej kwoty, na mocy art. 481 k.c., Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu tj. dnia 17 marca 2016r. do dnia zapłaty. Jednocześnie, Sąd zastrzegł, że wierzyciel może prowadzić egzekucję z majątku wspólników spółki jawnej dopiero w wypadku, gdy egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna. Jak bowiem wskazuje się w judykaturze Sąd wydając wyrok

przeciwko spółce jawnej i odpowiedzialnym subsydiarnie za jej zobowiązania wspólnikom (art. 31 § 2 KSH w zw. z art. 22 § 2 KSH) powinien zastrzec pozwanym wspólnikom spółki cywilnej prawo powoływania się na ograniczenie ich odpowiedzialności do czasu wykazania przez wierzyciela bezskuteczności egzekucji przeciwko pozwanej spółce jawnej (art. 31 § 1 KSH) (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 28 marca 2014r., I ACa 752/13, L.).

O kosztach Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejsze postępowanie pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 6.794 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu (1.177 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika powoda – adwokata w kwocie 4.800 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz zaliczka na poczet opinii biegłego w kwocie 800 zł.

Nadto, zgodnie z określoną powyżej zasadą ponoszenia kosztów procesu, na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 3 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie kwotę 341,13 zł z tytułu nieuiszczonych kosztów opinii biegłego wyłożonych tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni.