

## UZASADNIENIE

Powód Rolnicza Spółdzielnia Produkcyjna (...) w K. wniosła o zasądzenie od pozwanych: (...)” (...) spółka jawna oraz (...) spółki (...) solidarnie kwoty 47.581,15 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- a) (...),68 od 28 listopada 2014 r. do dnia zapłaty;
- b) 3654,39 zł od 30 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty;
- c) 4210,56 zł od 27 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,
- d) 4.389,64 zł od 25 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,
- e) 4.313,58 zł od 25 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
- f) 4.118,35 zł od 28 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- g) 4007,35 zł od 27 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
- h) 3778,33 zł od 01 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
- i) 3.534,36 zł od 24 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
- j) 3.504,78 zł od 28 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- k) 3.487,06 zł od 29 września 2015 r. do dnia zapłaty,
- l) 3.504,79 zł od 28 października 2015 r. do dnia zapłaty,
- m) 3.668,18 zł od 28 listopada 2015 r. do dnia zapłaty.

Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych oraz zastrzeżenie pozwanym J. S. i K. S. prawa powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności do czasu wykazania przez powódkę bezskuteczności egzekucji przeciwko spółce jawnej, za której zobowiązania ponoszą subsydiarną odpowiedzialność.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że strony łączyła umowa najmu z 09 maja 2005 r., na podstawie której powódka zobowiązała się oddać do użytkowania pomieszczenia byłej suszarni warzyw w K. położonej przy ul.(...) pozwana spółka zobowiązała się uiszczać czynsz w wysokości 2200 zł netto powiększony o wartość podatku VAT i inne daniny publicznoprawne. Aneks nr (...) strony zmieniły wysokość wynagrodzenia należnego powódce poprzez jego obniżenie do kwoty 2000 zł miesięcznie netto. Pomimo obniżenia czynszu pozwana w dalszym ciągu nieterminowo regulowała zobowiązania z tego tytułu.

Powódka podała, że dopuszczalność wystąpienia z jednoczesnym powództwem przeciwko wspólnikom spółki wynika z treści art.22 par.2 ksh, zgodnie z którym każdy wspólnik odpowiada za zobowiązania spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie z pozostałymi wspólnikami i ze spółką. Wierzyciel może prowadzić egzekucję z majątku wspólnika w przypadku, gdy egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna (art.31 par.2 ksh).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14 grudnia 2016 r. orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty zaskarżając go w całości i podnieśli, iż wnoszą o oddalenie powództwa zaś w przypadku jego uwzględnienia wnieśli o zastrzeżenie pozwanym J. S. i K. S. prawa powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności do czasu wykazania przez powódkę

bezsukuteczności egzekucji przeciwko spółce jawnej, za której zobowiązania ponoszą subsydiarną odpowiedzialność. Ponadto wniesli o zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu sprzeciwu podali, iż spółka spełniła świadczenie, którego powód dochodzi do kwoty 20.000 zł jeszcze przed wniesieniem pozwu w dniu 29.12.2015 r.

Ponadto pozwani podnieśli zarzut potrącenia wierzytelności przysługujących pozwanej spółce jawnej „(...) w łącznej kwocie 68.952,72 zł, na którą składa się wierzytelność z tytułu zwrotu kaucji umownej w kwocie 3.000 zł oraz wierzytelność z tytułu nakładów poczynionych przez pozwaną spółkę na przedmiot najmu w postaci dokonania remontu wynajmowanych pomieszczeń w kwocie 65.952,72 zł. Pozwani podali także, iż jak wynika z par.4 umowy najmu i potwierdzenia salda z 11.12.2015 r. przygotowanego przez powoda w związku z zawartą umową wpłacił kaucję w wysokości 3.000 zł. Jako że umowa została rozwiązana z dniem 30.01.2016 r. wpłacona kaucja powinna zostać zarachowana na poczet należności czynszowych. Pismem z dnia 16 stycznia 2017 r. skierowanym do powódki, pozwana spółka dokonała potrącenia w/w kwot z kwotą dochodzonych należności czynszowych.

Pismem z dnia 24 kwietnia 2017 r. powodowa spółdzielnia zmodyfikowała żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 38.397 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od 31 grudnia 2015 r. i odsetkami za opóźnienie od 01 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty kwot:

- a) 4.118,35 zł od 28 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- b) 4007,35 zł od 27 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
- c) 3778,33 zł od 01 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
- d) 3.534,36 zł od 24 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
- e) 3.504,78 zł od 28 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- f) 3.487,06 zł od 29 września 2015 r. do dnia zapłaty
- g) 3.504,79 zł od 28 października 2015 r. do dnia zapłaty,
- h) 3.668,18 zł od 28 listopada 2015 r. do dnia zapłaty,
- i) 3.930,19 zł od 29 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- j) 3.933,37 zł od 29 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- k) 931,12 zł od 24 lutego 2016 r. do dnia zapłaty.

Pismem z dnia 08 listopada 2017 r. powódka ograniczyła ostatecznie powództwo do kwoty **37.888,93 zł** z ustawowymi odsetkami i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- a) 3.609,40 zł od 30 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- b) 4007,35 zł od 27 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
- c) 3778,33 zł od 01 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
- d) 3.534,36 zł od 24 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
- e) 3.504,78 zł od 28 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- f) 3.487,06 zł od 29 września 2015 r. do dnia zapłaty

- g) 3.504,79 zł od 28 października 2015 r. do dnia zapłaty,
- h) 3.668,18 zł od 28 listopada 2015 r. do dnia zapłaty,
- i) 3.930,19 zł od 29 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- j) 3.933,37 zł od 29 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,
- k) 931,12 zł od 24 lutego 2016 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż w związku z tym, iż po wniesieniu pozwu pozwany wspólnik K. S. uiszczył kwotę 20.000 zł powódka dokonała kapitalizacji odsetek od świadczeń wynikających z faktur: (...), (...), (...), (...), (...), (...) (listopad 2014 r.-kwiecień 2015 r.) i zaliczyła wpłatę na poczet należności głównych z tych faktur oraz skapitalizowanych odsetek ustawowych od dnia ich wymagalności do dnia zapłaty. W konsekwencji należność z tytułu czynszu oraz odsetek od listopada 2014 r. do marca 2015 r. została uregulowana w całości. W części zapłacona została należność za kwiecień 2015 r. tj. kwota 731 zł i tym samym do zapłaty za kwiecień pozostało 3.609,40 zł. Powódka podała, że w związku z tym cofa pozew co do kwoty 9.692,22 zł ze zrzeczeniem się roszczenia.

Dodała, że po wniesieniu pozwu wymagalne stały się świadczenia za okres od grudnia 2015 r. do lutego 2016 r. objęte fakturami z nr (...), (...), (...) i kwoty wynikające z tych faktur także składają się na kwotę ostatecznie dochodzoną.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Rolnicza Spółdzielnia produkcyjna (...) w K. jako wynajmująca zawarła w dniu 09 maja 2005 r. umowę najmu z najemcą „(...)” (...) spółka jawna w K. pomieszczeń byłej suszarni warzyw w K. przy ul.(...) o łącznej powierzchni 350 m kw. Strony ustaliły stawkę czynszu miesięcznego na kwotę 2.200 zł netto powiększoną o podatek VAT oraz podatek od nieruchomości. Czynsz miał być uiszczany w terminie 10 dni od wystawienia przez wynajmującą faktury. Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Najemca zgodnie z par.4 umowy zapłacił wynajmującemu kaucję w wysokości 3.000 zł na zabezpieczenie terminowych opłat należności, która miała być rozliczona po zakończeniu umowy. Strony umowy ustaliły, że koszt przystosowania pomieszczeń do potrzeb działalności ponosi najemca a po zakończeniu umowy materiały zamontowane w sposób trwały przechodzą na rzecz wynajmującego bez prawa do zwrotu poniesionych kosztów (par.7 umowy).

Aneks nr (...) do umowy strony zmieniły od 01.04.2011 r. stawkę obowiązującego czynszu na 2.000 zł netto powiększonego o należne podatki.

Pozwana spółka zaprzestała zapłaty czynszu począwszy od listopada 2014 r. w związku z czym umowa najmu została przez powódkę wypowiedziana z dniem 30 stycznia 2016 r. Pozwana spółka wydała wynajmowane pomieszczenia powódce. Kwota kaucji nie została zwrócona pozwanej spółce ani zaliczona na zaległy czynsz.

Powódka wystawiła następujące faktury VAT z tytułu czynszu najmu, które nie zostały opłacone przez pozwaną spółkę:

- nr (...) na kwotę 1409,68 zł z dnia 13 listopada 2014 r.,
- nr (...) na kwotę 3654,39 zł z dnia 15 grudnia 2014 r.,
- nr (...) na kwotę 4210,56 zł z dnia 12 stycznia 2015 r.,
- nr (...) na kwotę 4.389,64 zł z dnia 10 lutego 2015 r.,
- nr (...) na kwotę 4.313,58 zł z dnia 10 marca 2015 r.,
- nr (...) na kwotę 4.118,35 zł z dnia 13 kwietnia 2015 r.,

- nr (...) na kwotę 4007,35 zł z dnia 12 maja 2015 r.,
- nr (...) na kwotę 3778,33 zł z dnia 16 czerwca 2015 r.,
- nr (...) na kwotę 3.534,36 zł z dnia 09 lipca 2015 r.,
- nr (...) na kwotę 3.504,78 zł z dnia 13 sierpnia 2015 r.,
- nr (...) na kwotę 3.487,06 zł z dnia 14 września 2015 r.,
- nr (...) na kwotę 3.504,79 zł z dnia 13 października 2015 r.,
- nr (...) na kwotę 3.668,18 zł z dnia 13 listopada 2015 r.

a następnie:

- nr (...) na kwotę 3.930,19 zł z dnia 14 grudnia 2015 r.,
- nr (...) na kwotę 3.933,37 zł z dnia 14 stycznia 2016 r.,
- nr (...) na kwotę 931,12 zł z dnia 09 lutego 2016 r.

W dniu 29 grudnia 2015 r. K. S. –wspólnik pozwanej spółki dokonał przelewu kwoty 20.000 zł na poczet należności czynszowych spółki.

W 2011 r. pozwana spółka oraz powodowa spółdzielnia uzgodniły, że pozwana przeprowadzi remont dachu i elewacji za kwotę 50.000 zł, który to poniesiony koszt będzie zaliczany na czynsz najmu aż do chwili wyczerpania. Pozwana spółka przeprowadziła także remont silosów należących do powódki za kwotę 17.220 zł i wierzytelność pozwanej spółki z tego tytułu została potrącona z wierzytelnością powódki z tytułu czynszu najmu. Strony złożyły oświadczenie z dnia 14.07.2015 r., iż po potrąceniu zadłużenie spółki wobec spółdzielni wynosi na ten dzień 33.416,34 zł.

Po wykonaniu tych remontów spółka jawna (...)” S. z własnej inicjatywy dokonała remontu wewnątrz wynajmowanych pomieszczeń polegającego na adaptacji ich części na pomieszczenia biurowe, których koszt wyliczono na kwotę 65.952,72 zł.

Pismem z dnia 20.10.2015 r. powódka wezwała pozwaną spółkę do zapłaty kwoty 40.408,18 zł z tytułu nieopłaconych faktur. W odpowiedzi pozwana spółka zadeklarowała zapłatę kwoty 20.000 zł do końca 2015 r. oraz pozostałej należności po wyremontowaniu silosów.

Pismem z dnia 16 stycznia 2017 r. spółka „(...)” (...) spółka jawna w K. złożyła powódce oświadczenie o potrąceniu kwoty 65.952,72 zł z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot najmu oraz kwoty 3.000 zł z tytułu kaucji uiszczony przy zawarciu umowy z wierzytelnością powódki w kwocie 27.581,15 zł z tytułu należności czynszowych pozostałych do zapłaty po odliczeniu uiszczony kwoty 20.000 zł.

( dowód: umowa najmu z aneksem nr (...) –k.5-6, faktury VAT-k.7-20, 143-145, wezwanie do zapłaty –k.22, pisma pozwanej spółki z dnia 13.11.2015 r. i 06.12.2015 r.-k.23,24, dowód przelewu –k.68, potwierdzenie sald –k.69, protokół przekazania wynajmowanego obiektu-k.70, oświadczenie o potrąceniu z 16.01.2017 r. z dowodem nadania-k.97a –98, protokół uzgodnień z 14.03.2011 r. –k.112, protokół odbioru remontu budynku z 24.01.2013 r.-k.113, protokół przekazania obiektu z 02.02.2016 r.-k.114, oświadczenie o potrąceniu z 14.07.2015 r. –k.115, zeznania świadków J. R. –k.117, K. B. –k.117-117v, kosztorys ofertowy –k.74v-76, przesłuchanie stron –k.130v-131v)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie.

Bezsporna między stronami były okoliczność, że strony łączyła umowa najmu oraz to, że powstały zaległości po stronie pozwanej spółki z tytułu zapłaty czynszu najmu. Powódka pierwotnie domagała się zapłaty z tego tytułu za okres od listopada 2014 r. do listopada 2015 r. kwoty 47.581,15 zł zaś ostatecznie pismem z dnia 08 listopada 2017 r. powódka cofnęła powództwo co do kwoty 9.692,22 zł podając, iż wpłatę 20.000 zł dokonaną przez pozwanego K. S. po wniesieniu pozwu zalicza na poczet zaległości spółki z tytułu skapitalizowanych odsetek od faktur za okres od listopada 2014 r. do kwietnia 2015 r. (...) nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz na poczet należności głównych z tych faktur i w konsekwencji należności od listopada 2014 r. do marca 2015 r. zostały uregulowane w całości oraz za kwiecień kwota 731 zł. Ponadto dodatkowo powódka wniosła o zasądzenie czynszu za okres od grudnia 2015 r. do lutego 2016 r. objętego fakturami z nr (...) na kwotę 3.930,19 zł, nr (...) na kwotę 3.933,37 zł oraz nr (...) na kwotę 931,12 zł.

W toku procesu pozwana spółka podniosła zarzut potrącenia powołując się na oświadczenie o potrąceniu złożone powódce pismem z dnia 16.01.2017 r.

Pismem z dnia 16 stycznia 2017 r. spółka (...) (...) spółka jawna w K. złożyła powódce oświadczenie o potrąceniu kwoty 65.952,72 zł z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot najmu oraz kwoty 3.000 zł z tytułu kaucji uiszczonej przy zawarciu umowy z wierzytelnością powódki w kwocie 27.581,15 zł z tytułu należności czynszowych pozostałych do zapłaty po odliczeniu kwoty 20.000 zł.

W tym miejscu wskazać należy na pogląd Sąd Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 07.11.2008 r., II CSK 243/08, Legalis nr 553469 zgodnie z którym od potrącenia, jako czynności materialnoprawnej, odróżnić trzeba zarzut potrącenia będący czynnością procesową. Oświadczenie o potrąceniu, o którym mowa w art. 499 KC, jest czynnością materialnoprawną, powodującą - w razie wystąpienia przesłanek określonych w art. 498 § 1 KC - odpowiednie umorzenie wzajemnych wierzytelności, natomiast zarzut potrącenia jest czynnością procesową, polegającą na żądaniu oddalenia powództwa w całości lub w części z powołaniem się na okoliczność, że roszczenie objęte żądaniem pozwu wygasło wskutek potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi zatem materialnoprawną podstawę zarzutu potrącenia. Do dokonania potrącenia może dojść zarówno w ramach postępowania sądowego, jak i poza nim; w trakcie postępowania sądowego uprawniony może połączyć złożenie oświadczenia woli o potrąceniu z podniesieniem zarzutu potrącenia. Podniesienie w odpowiedzi na pozew zarzutu potrącenia jest tym samym równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, jeżeli oświadczenie takie nie zostało złożone wcześniej."

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z sytuacją kiedy oświadczenie o potrąceniu zostało złożone poza procesem zaś fakt podniesienia zarzutu potrącenia oznaczał jedynie powoływanie się na fakt dokonania potrącenia i wynikające z niego skutki.

Oświadczenie o potrąceniu z 16 stycznia 2017 r. zostało złożone przez osobę uprawnioną do reprezentacji spółki - (...), pozwana spółka złożyła dowód jego nadania powódce listem poleconym, a powódka nie kwestionowała faktu jego otrzymania.

Podniesienie w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzutu potrącenia nie jest zatem w przedmiotowej sprawie równoznaczne ze złożeniem oświadczenia o potrąceniu, albowiem oświadczenie takie zostało złożone poza procesem. Zarzut potrącenia jest w tym przypadku jedynie czynnością procesową, polegającą na powołaniu się na fakt dokonania potrącenia i wynikające z niego skutki prawne.

Zgodnie z przepisem art.498 § 1 kc gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym.

§ 2. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Powód kwestionował, aby pozwanej spółce przysługiwały wierzytelności objęte oświadczeniem o potrąceniu. Przedmiotem potrącenia była wierzytelność z tytułu kaucji wpłaconej przez pozwaną przy zawarciu umowy zgodnie

z par.4 umowy z dnia 09.05.2005 r. Kaucja ta wedle umowy została uiszczona na zabezpieczenie terminowych opłat należności czynszowych i po zakończeniu umowy miała zostać rozliczona. Pozwani stali na stanowisku, że wpłacona z tego tytułu kwota 3.000 zł nie została pozwanej spółce zwrócona po wypowiedzeniu umowy najmu ani zaliczona na poczet czynszu najmu. Pozwani złożyli na tą okoliczność potwierdzenie salda z dnia 30.11.2015 r. z którego wynika, że kaucja nie została zwrócona (k.69); okoliczność braku zwrotu kaucji wynika także z zeznań pozwanego K. S.. Powódka zaprzeczyła tej okoliczności nie wykazała jednak w żaden sposób, aby pobraną od pozwanej spółki kaucję zwróciła albo zaliczyła na poczet czynszu najmu. Mając na względzie, że zaległości pozwanej spółki względem powódki powstały już w listopadzie 2014 r. kwota 3.000 zł zapłacona przez pozwaną spółkę przy zawarciu umowy na poczet zabezpieczenia terminowych opłat należności czynszowych na te zaległe należności powinna być w pierwszej kolejności zaliczona. Tymczasem kwota ta ani nie została zaliczona na poczet zaległych należności czynszowych ani nie została zwrócona pozwanej spółce.

Przedstawiciele doktryny podnoszą, że wierzytelność najemcy obejmująca zwrot sumy pieniężnej wpłaconej wynajmującemu jako kaucja stanowi wierzytelność pieniężną i to wierzytelność w sensie ścisłym (art. 358<sup>1</sup> § 1 KC). Kształtowanie treści porozumień kaucyjnych odbywać się może w zasadzie przy uwzględnieniu reguły wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> KC, o ile brak byłoby w tej mierze bliższych regulacji kaucji w zakresie określonej grupy stosunków obligacyjnych.

Tzw. porozumienia kaucyjne łączy ich funkcja zabezpieczająca tj. stworzenie stanu zabezpieczenia określonych wierzytelności. Wierzytelność o zwrot kaucji (sumy pieniężnej stanowiącej przedmiot kaucji) powstaje już w chwili wpłacenia kaucji wynajmującemu (w sposób wskazany w umowie najmu), natomiast staje się wymagalna w razie pojawienia się zdarzeń prawnych określonych w umowie ( w tym przypadku zaległości czynszowych). Już zatem od chwili wpłacenia kaucji pieniężnej najemcą i wynajmującego łączy dodatkowy (obok stosunku najmu) stosunek zobowiązaniowy, z którego dla najemcy wynika wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji, przy czym zakres tej wierzytelności pozostaje uzależniony od tego, czy istniały podstawy do dokonania potrącenia należności wynajmującego objętych porozumieniem kaucyjnym. Powódka jak już wskazano wyżej nie wykazała aby kaucję przedmiotową zwróciła pozwanej spółce ani aby zaliczyła ją na poczet należnego czynszu pomimo iż zachodziły do tego podstawy.

Wobec spełnienia przesłanki wymagalności tejże wierzytelności jak i pozostałych przesłanek z art.498 § 1 kc powstał stan potrącalności tejże wierzytelności, który został zrealizowany poprzez złożenie przez pozwaną spółkę oświadczenia o potrąceniu z dnia 16 stycznia 2017 r. obejmującego tą wierzytelność.

Odnośnie drugiej z wierzytelności przedstawionych przez pozwaną spółkę do potrącenia tj. kwoty 65.952,72 zł z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot najmu. Powódka stała na stanowisku, że wierzytelność ta pozwanej spółce nie przysługuje.

W ocenie Sądu w pierwszej kolejności należy ustalić jaki charakter miały poniesione przez pozwaną spółkę nakłady, sam fakt ich poniesienia nie był bowiem sporny.

Zgodnie z przepisem art.663 kc jeżeli w czasie trwania najmu rzecz wymaga napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw. Po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca może dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego.

Zdaniem Sądu nakłady poniesione przez pozwaną spółkę nie miały charakteru nakładów koniecznych, o jakich mowa w cytowanym wyżej przepisie z następujących względów.

Jak wynika z zeznań pozwanego K. S., zgodnych z zeznaniami świadków J. R. i K. B. i zasługujących z tego powodu na danie im wiary, zakres nakładów obejmował remont polegający na adaptacji części pomieszczeń obiektu na pomieszczenia biurowe. Pozwany K. S. zeznał wprost, iż w trakcie trwania umowy najmu okazało się, że musi mieć w wynajmowanym obiekcie także biuro. Od początku umowy wynajmowane pomieszczenia wykorzystywane były

jedynie jako warsztat i magazyn. Brak jest dowodów aby w momencie wydania obiektu w 2005 r. był on niezdatny do umówionego użytku, okoliczność ta nie była przez pozwaną podnoszona. Nie były to zatem naprawy, bez których przedmiot najmu nie jest przydatny do umówionego użytku w rozumieniu art.663 kc ani nakłady "drobne" obciążające wynajmującego zgodnie z art. 662 § 2 KC.

Bezsporne było, że w 2011 r. pozwana spółka oraz powodowa spółdzielnia uzgodniły, że pozwana przeprowadzi remont dachu i elewacji za kwotę 50.000 zł, który to poniesiony koszt będzie zaliczany na czynsz najmu aż do chwili wyczerpania. Pozwana spółka przeprowadziła także remont silosów należących do powódki za kwotę 17.220 zł i wierzytelność pozwanej spółki z tego tytułu została potrącona z wierzytelnością powódki z tytułu czynszu najmu. Strony złożyły oświadczenie z dnia 14.07.2015 r., iż po potrąceniu zadłużenie spółki wobec spółdzielni wynosi na ten dzień 33.416,34 zł.

Poniesienie zaś w tym przypadku nakładów na adaptację na pomieszczenia biurowe oraz sposób ich rozliczenia nie został z wynajmującym uzgodniony, co było okolicznością bezsporną. Pozwany K. S. zeznał wprost: „ten drugi remont wzięłem na swoje ryzyko nie było sztywnego uzgodnienia co do zwrotu kosztów przez powoda” (k.131). Podkreślić w tym miejscu trzeba, że uprzednie nakłady czynione przez najemcę jako działania konieczne w rozumieniu art. 662 k.c., podejmowane przez najemcę zamiast wynajmującego a obejmujące remont dachu i elewacji za kwotę 50.000 zł, objęte były jednoznaczną zgodną wolą stron, że wartość tych nakładów rozliczona zostanie w przyszłości w postaci obniżenia czynszu najmu.

Nawet gdyby jedynie teoretycznie przyjąć, że nakłady na adaptacje biura były nakładami koniecznymi to najemca- jak wymaga tego art.663 kc- nie wyznaczył wynajmującemu terminu, po którego bezskutecznym upływie może dokonać nakładów koniecznych na koszt wynajmującego.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14.12.2011 r., I CSK 122/11, Lex wskazał, że „ Treść art. 663 k.c. nie uzasadnia poglądu jakoby stanowił on podstawę do domagania się zasądzenia od wynajmującego kwoty potrzebnej do przeprowadzenia napraw obciążających wynajmującego. Uprawnia on jedynie najemcę do dokonania takich napraw na koszt wynajmującego. Należy zatem przyjąć, że na podstawie tego przepisu najemcy przysługuje roszczenie o zwrot kosztów napraw dokonanych przez niego po upływie terminu wyznaczonego wynajmującemu”.

Jak wskazał ponadto Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12.01.2012 r., II CSK 283/11, Lex ”Sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to nawet o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości, nie uprawnia jeszcze na podstawie art. 663 k.c. najemcy do powstania roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu”.

Mając na uwadze charakter dokonanych nakładów zastosowanie znajdzie przepis art.676 kc, zgodnie z którym jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego.

Ulepszenie, o którym mowa w tym przepisie nie obejmuje wszystkich nakładów najemcy, należy bowiem wyłączyć drobne nakłady (por. art. 662 § 2 KC), do których poczynionych przez pozwaną spółkę zaliczyć nie można oraz nakłady obejmujące naprawy konieczne, których rozliczenia dotyczy art. 663 KC (por. wyr. SN z 30.12.1971 r., III CR 375/71, niepubl.; także wyr. SA w Krakowie z 22.4.1992 r., I ACr 94/92, OSA 1992, poz. 24). Nakładów poczynionych przez pozwaną spółkę do koniecznych zaliczyć także nie można z uwagi na to, że „umówionym użytkiem” wynajmowanego obiektu nie było użytkowanie go także jako biura.

Przepis art. 676 KC ma charakter dyspozytywny (por. wyr. SN z 26.6.2008 r., II CSK 69/08, L.); reguluje kwestię rozliczenia nakładów poniesionych przez najemcę, których skutkiem jest ulepszenie przedmiotu najmu – a więc jedynie w sytuacji, kiedy strony nie uzgodniły tych kwestii odmiennie (wyr. SN z 12.11.1982 r., III CRN 269/82, L.; wyr. SN z 22.4.1999 r., II CKN 296/98, L.). Przenosząc powyższe na grunt przedmiotowej sprawy stwierdzić należy, że strony umowy odmiennie uregulowały kwestie rozliczenia tego typu nakładów. Zgodnie z postanowieniem umownym zawartym w par.7 umowy koszt przystosowania pomieszczeń do potrzeb działalności ponosi najemca. Po zakończeniu

okresu dzierżawy materiały zamontowane w sposób trwały przechodzą na rzecz wynajmującego bez prawa do zwrotu poniesionych kosztów.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 27.06.2013 r. , I ACa 266/13 wskazał, że „Przepisy art. 662 § 1 i 2, art. 663 k.c. oraz art. 676 k.c. mają charakter norm względnie obowiązujących, stąd też strony w granicach przysługującej im swobody kontraktowania (art. 3531 k.c.) mogą ujętą w nich materię uregulować w odmienny sposób, co wprost wynika z treści art. 676 k.c. Nie ma także bezwzględnego nakazu skierowanego do wynajmującego, a jedynie powinność oddania rzeczy do korzystania i utrzymywania jej w stanie przydatnym do umówionego użytku (art. 662 § 1 k.c.), ani też zakazu przejmowania przez najemcę obowiązków, które obciążają wynajmującego (art. 663 k.c.). Taka regulacja nie jest sprzeczna z prawem ani istotą stosunku najmu (także dzierżawy). Naruszałaby zasady swobody kontraktowej tylko wówczas, gdyby umowa poprzez nadmierne obciążenie korzystającego powodowała faktyczną nierówność stron stosunku zobowiązaniowego”.

Mając na względzie powyższe Sąd uznał, że pozwanej spółce nie przysługuje wierzytelność względem powódki z tytułu zwrotu wartości nakładów wskazanych w oświadczeniu o potrąceniu.

Sąd oddalił wniosek dowodowy pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wartości nakładów nie objętych protokołem uzgodnień z dnia 14.03.2011 r. uznając, iż jest spóźniony a pozwani nie uprawdopodobnili, że nie zgłosił go wcześniej bez swej winy. W ocenie Sądu obowiązek zgłoszenia takiego dowodu istniał na etapie wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty, gdyż już wówczas istniała potrzeba jednoznacznego ustalenia wysokości nakładów na przedmiot najmu wobec powołania się na dokonane oświadczenie o potrąceniu.

Zgodnie z przepisem art. 503 § 1 kpc pismo zawierające sprzeciw wnosi się do sądu, który wydał nakaz zapłaty, a w przypadku nakazu wydanego przez referendarza sądowego - do sądu, przed którym wytoczono powództwo. W piśmie pozwany powinien wskazać, czy zaskarża nakaz w całości, czy w części, przedstawić zarzuty, które pod rygorem ich utraty należy zgłosić przed wdaniem się w spór co do istoty sprawy, oraz okoliczności faktyczne i dowody. Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w sprzeciwie bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż wniosek przedmiotowy złożony został dopiero w dniu 21 września 2017 r. na rozprawie wyznaczonej na przesłuchanie stron i nie był on wcześniej składany wbrew twierdzeniom pełnomocnika pozwanego złożonym na rozprawie w dniu 21 września 2017 r. Stąd też strona pozwana, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie podjęła nawet próby uprawdopodobnienia, że nie doszło do zgłoszenia tego wniosku dowodowego bez jej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Powódka ostatecznie pismem z dnia 08 listopada 2017 r. cofnęła powództwo co do kwoty 9.692,22 zł podając, iż wpłatę 20.000 zł dokonaną przez pozwanego K. S. po wniesieniu pozwu zalicza na poczet zaległości spółki z tytułu skapitalizowanych odsetek od faktur za okres od listopada 2014 r. do kwietnia 2015 r. (...) nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...) oraz na poczet należności głównych za ten okres i w konsekwencji należności od listopada 2014 r. do marca 2015 r. zostały uregulowane w całości oraz za kwiecień 2015 r. kwota 731 zł. Ponadto dodatkowo powódka wniosła o zasądzenie tytułem czynszu za okres od grudnia 2015 r. do lutego 2016 r. kwot objętych fakturami: nr (...) na kwotę 3.930,19 zł, (...) na kwotę 3.933,37 zł, (...) na kwotę 931,12 zł.

Reasumując, Sąd jak wskazano wyżej uznał za skuteczne potrącenie przez pozwaną kwoty 3.000 zł z należnościami dochodzonymi pozwem. Ponadto należało też mieć na względzie, że pozwana spółka dokonała zapłaty kwoty 20.000 zł na poczet należności dochodzonej pozwem i powódka dokonała jej zaliczenia w sposób opisany w piśmie z dnia 08 listopada 2017 r.



Zgodnie z przepisem art. 451 § 1 zd 2 kc (...) to co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne.

Powódka zaliczyła dokonaną wpłatę w pierwszej kolejności na poczet skapitalizowanych odsetek od faktur za okres od listopada 2014 r. do kwietnia 2015 r. tj. faktury nr: (...), (...), (...), (...), (...), (...).

Skapitalizowane odsetki od należności wynikających z faktur w/w za okres od dnia wymagalności wierzytelności objętych poszczególnymi fakturami do dnia zapłaty przez pozwaną spółkę tj. 29.12.2015r. wynoszą łącznie 1.711,22 zł.

Powódka następnie zaliczyła pozostałą część zapłaconej kwoty na poczet należności głównych z w/w faktur za okres od listopada 2014 r. do kwietnia 2015 r., które jak podaje powódka do marca 2015 r. zostały uregulowane w całości zaś za kwiecień 2015 r. uregulowana została kwota 731 zł.

Łącznie kwota 1711,22 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek o których mowa powyżej oraz kwota należności głównych z faktur od listopada 2014 r. do marca 2015 r. wynosi 21.648,37 zł plus odsetki od należności z faktury za kwiecień 2015 r. w kwocie 222,05 zł ( za okres od dnia 28.04.2015 r. do 29.12.2015 r.) oraz należność główna z tej faktury w kwocie 4.118,35 daje łącznie kwotę 25.988,77 zł. Zatem z kwoty z tytułu należności głównych oraz skapitalizowanych odsetek za okres wskazany przez powódkę tj. od listopada 2014 r. do kwietnia 2015 r. po zaliczeniu wpłaty kwoty 20.000 zł przez pozwaną spółkę pozostaje do zapłaty kwota 5.988,77 zł. Mając jednak na względzie, że powódka otrzymała od pozwanej spółki przy zawieraniu umowy kaucję w wysokości 3.000 zł na poczet zabezpieczenia należności z tytułu czynszu kwota ta powinna być na w/w zaległość czynszową zaliczona. Wobec powyższego do zapłaty pozostaje pozostała część należności głównej za kwiecień 2015 r. 2.988,77 zł (5.988,77 zł minus 3.000 zł) oraz należności główne za dalsze okresy, których dochodzi powódka tj. od maja 2015 r. do lutego 2016 r., które łącznie z kwotą 2.988,77 zł dają kwotę 37.268,30 zł zasądzoną w punkcie I wyroku wraz z odsetkami ustawowymi i ustawowymi za opóźnienie od kwot za poszczególne okresy zgodnie z żądaniem pozwu po jego ograniczeniu dokonany pismem z dnia 08 listopada 2017 r.

Mając na względzie, że powódka cofnęła powództwo co do kwoty 9.692,22 zł ze zrzeczeniem się roszczenia Sąd w tym zakresie postępowanie umorzył na podstawie art.355 § 1 kpc w zw. z art.203 § 1 kpc, zaś w pozostałej części oddalił powództwo.

Odnosnie odsetek ustawowych i odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016 r. zasądzonych od poszczególnych kwot w punkcie I wyroku Sąd orzekł zgodnie z żądaniem powódki albowiem wierzytelności te były już wymagalne w datach jakie wskazywała powódka jako data początkowa naliczania odsetek (art.481 § 1 i 2 kc). Zgodnie bowiem z umową najmu należność z tytułu czynszu miała być płatna w terminie 10 dni od dnia wystawienia faktury ( par.5 umowy).

Sąd zgodnie z żądaniem pozwu w punkcie IV wyroku zastrzegł pozwanym J. S. i K. S. prawo powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności do czasu wykazania przez powódkę bezskuteczności egzekucji przeciwko spółce jawnej, za której zobowiązania ponoszą subsydiarną odpowiedzialność.

Zgodnie art.22 par.2 ksh każdy wspólnik spółki jawnej odpowiada za zobowiązania bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie z pozostałymi wspólnikami i ze spółką. Wierzyciel może prowadzić egzekucję z majątku wspólnika w przypadku, gdy egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna (art.31 par.2 ksh).

Sąd Najwyższy w wyr. z 14.4.2016 r. (IV CSK 503/15, L.) stwierdził natomiast, że "Prowadzenie postępowania rozpoznawczego o zasądzenie świadczenia przeciwko wspólnikowi spółki jawnej zanim jeszcze wierzyciel uzyska tytuł wykonawczy przeciwko spółce i podejmie próbę zaspokojenia wierzytelności z jej majątku wymaga, by ten szczególny rodzaj ograniczenia odpowiedzialności za zasądzone świadczenie, który ma źródło w art. 31 § 1 KSH, został zastrzeżony na rzecz pozwanego wspólnika już w samym tytule egzekucyjnym. O konieczności zabiegania przez wspólnika spółki jawnej, od którego jej wierzyciel dochodził wykonania zobowiązania zanim jeszcze podjął próbę uzyskania należnego mu świadczenia od samej spółki, o zastrzeżenie w tytule egzekucyjnym, że zasądzone

od niego świadczenie może być egzekwowane dopiero po wykazaniu bezskuteczności egzekucji przeciwko spółce, decyduje specyfika postępowania klauzulowego. (...) Skoro w wyroku zasądającym od powoda na rzecz wierzycieli spółki jawnej, której powód był współnikiem nie ma mowy o ograniczeniach jego odpowiedzialności i zdarzeniach, od zaistnienia których ta odpowiedzialność zależy, to sąd w postępowaniu klauzulowym nie miał podstaw do ich poszukiwania w treści stosunku prawnego, na tle którego zapadł wyrok mający stanowić tytuł egzekucyjny".

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z przepisem art.105 §2 kpc, art.108 § 1 kpc nakazując pozwanym solidarnie zwrócić koszty procesu powódce mając na względzie, iż powódka uległa w swoim żądaniu jedynie w niewielkiej części. Podkreślić należy, iż w części w jakiej pozwana spółka spełniła świadczenie w toku procesu ( kwota 20.000 zł zapłacona w dniu 29.12.2015r. podczas gdy pozew wniesiono w dniu 22.12.2015 r.) należy uznać ją za stronę przegrywającą.