

Sygn. akt VIII C 261/17 upr.

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kielcach VIII Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Agnieszka Kierkowska

Protokolant stażysta Ewelina Domańska

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2017 roku w Kielcach

na rozprawie

sprawy z powództwa T. R.

przeciwko Ł. K.

o zapłatę kwoty 7879,37 zł i o zapłatę kwoty 11100 zł

zasądza od Ł. K. na rzecz T. R. kwotę 18.979,37 zł (osiemnaście tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 1.850,00 zł (tysiąc osiemset pięćdziesiąt złotych) od dnia 12 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 366,89 zł (trzysta sześćdziesiąt sześć złotych osiemdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 18 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.850,00 zł (tysiąc osiemset pięćdziesiąt złotych) od dnia 11 maja 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 112,48 zł (sto dwanaście złotych czterdzieści osiem groszy) od dnia 20 maja 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.850,00 zł (tysiąc osiemset pięćdziesiąt złotych) od dnia 13 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.850,00 zł (tysiąc osiemset pięćdziesiąt złotych) od dnia 12 lipca 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.850,00 zł (tysiąc osiemset pięćdziesiąt złotych) od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.850,00 zł (tysiąc osiemset pięćdziesiąt złotych) od dnia 13 września 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.850,00 zł (tysiąc osiemset pięćdziesiąt złotych) od dnia 12 października 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.850,00 zł (tysiąc osiemset pięćdziesiąt złotych) od dnia 14 listopada 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.850,00 zł (tysiąc osiemset pięćdziesiąt złotych) od dnia 13 grudnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.850,00 zł (tysiąc osiemset pięćdziesiąt złotych) od dnia 11 stycznia 2017 roku do dnia zapłaty,

oraz kwotę 4.472 zł (cztery tysiące czterysta siedemdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu, z zastrzeżeniem że za zapłatę tej kwoty Ł. K. odpowiada solidarnie

z (...)Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w H. od której została ona zasądzona prawomocnymi nakazami zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Kielcach z 12 października 2016 roku sygn. akt VIII Nc 2419/16 i z 14 lutego 2017 roku sygn. akt VIII Nc 463/17.

SSR Agnieszka Kierkowska

Sygn. akt: VIII C 261/17

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 26 lipca 2016 r. i zmodyfikowanym pismem z 6 października 2016 r. powódka T. R. zawarła żądanie zasądzenia na jej rzecz solidarnie od pozwanych (...) Sp. z o.o. w K. i Ł. K. kwoty 7879,37 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, podając na uzasadnienie żądania, że są to należności wynikające z umowy najmu lokalu użytkowego, zawartej przez nią z pozwaną spółką, za które poręczył pozwany Ł. K. – za okres od kwietnia 2016 roku do lipca 2016 roku.

W uwzględnieniu tego żądania 12 października 2016 r. za sygn. akt VIII Nc 2419/16 wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. (k.46)

Pozwany Ł. K. złożył 15 grudnia 2016 r. sprzeciw od tego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Zarzucił, że nie ponosi solidarnej odpowiedzialności ze spółką (...)Sp. z o.o. w K., gdyż umowa poręczenia, z której powódka taką odpowiedzialność wywodzi jest nieważna. Poręczenie nie precyzuje górnej granicy odpowiedzialności poręczyciela, odnosi się tylko do stosunku prawnego, z którego ma ona wynikać. Z umowy najmu zawartej przez powódkę ze spółką wynikają zobowiązania z tytułu czynszu, opłat za energię elektryczną i ogrzewanie, zwrotu kosztów gdy najemca wyrządzi szkodę w przedmiocie najmu. Brak ograniczenia odpowiedzialności poręczyciela za dług przyszły sprawia, że umowa poręczenia jest nieważna. (k.53-54)

W kolejnym pozwie złożonym 27 stycznia 2017 r. powódka T. R. zawarła żądanie zasądzenia na jej rzecz solidarnie od pozwanych (...)Sp. z o.o. w K. i Ł. K. kwoty 11 100 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, podając na uzasadnienie żądania, że są to należności wynikające z umowy najmu lokalu użytkowego, zawartej przez nią z pozwaną spółką, za które poręczył pozwany Ł. K. – za okres od sierpnia 2016 roku do stycznia 2017 roku.

W uwzględnieniu tego żądania 14 lutego 2017 r. za sygn. akt VIII Nc 463/17 wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym. (k.105)

Pozwany Ł. K. złożył 25 maja 2017 r. sprzeciw od tego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości. Zarzucił, że nie ponosi solidarnej odpowiedzialności ze spółką (...)Sp. z o.o. w K., gdyż umowa poręczenia, z której powódka taką odpowiedzialność wywodzi jest nieważna. Poręczenie nie precyzuje górnej granicy odpowiedzialności poręczyciela, odnosi się tylko do stosunku prawnego, z którego ma ona wynikać. Z umowy najmu zawartej przez powódkę ze spółką wynikają zobowiązania z tytułu czynszu, opłat za energię elektryczną i ogrzewanie, zwrotu kosztów gdy najemca wyrządzi szkodę w przedmiocie najmu. Brak ograniczenia odpowiedzialności poręczyciela za dług przyszły sprawia, że umowa poręczenia jest nieważna. Ponadto 21 grudnia 2016 r. pozwany odwołał poręczenie i nie odnosi się ono do powstałej po odwołaniu należności za styczeń 2017 r. (k.113-114)

Postanowieniem z 12 lipca 2017 r. sprawa VIII C 261/17 została połączona do rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą VIII C 261/17. (k.121)

Bezsporne jest w sprawie, że powódka T. R. jest właścicielem lokalu użytkowego w D. przy Placu (...) na drugim piętrze. W dniu 30 czerwca 2015 r. zawarła jako wynajmujący umowę najmu tego lokalu z (...)Sp. z o.o. w K.. (umowa najmu k.7-11) Spółkę przy zawarciu umowy reprezentował Ł. K. jako członek jej zarządu. W lokalu prowadzona miała być przez najemcę działalność finansowo – ubezpieczeniowa. Najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu czynsz najmu w wysokości 1850 zł brutto miesięcznie oraz opłaty wynikające z użytkowania: za ogrzewanie w okresie grzewczym według załącznika nr 1 do umowy i zgodnie ze wskazaniem ciepłomierza oraz za energię elektryczną zgodnie ze

wskazaniem licznika tej energii.(§2 umowy) Termin zapłaty określono na 10 dzień miesiąca. (§3 umowy) Czynsz najmu miał być waloryzowany raz w roku o wskaźnik inflacji ogłoszony przez Główny Urząd Statystyczny za rok poprzedni, począwszy od stycznia 2016 r.(§5) Ponadto najemca zobowiązał się pokrywać koszty sprzątanía i użytych środków czystości na podstawie noty obciążeniowej wystawionej przez wynajmującego w razie niewywiązywania się z obowiązku dbania o porządek wejścia i klatki schodowej wynikającego z grafiku sprzątanía. (§9) Wynajmujący mógł żądać od najemcy zwrotu kosztów napraw lokalu w zakresie przekraczającym kaucję. (§4 pkt.3) Umowa została zawarta na czas od 1 lipca 2015 r. do 30 czerwca 2018 r. (§11)

Sąd ustalił, co następuje:

Ten sam lokal należący do T. R. był wynajmowany wcześniej przez Ł. K. w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Ł. K. zawarł umowy na dostarczanie mediów do lokalu - za wyjątkiem ogrzewania, za które był obciążany na podstawie faktur wystawianych przez wynajmującego. Innych opłat związanych z korzystaniem z lokalu nie ponosił. To on zaproponował zmianę najemcy na spółkę z o.o. i udzielenie poręczenia na zabezpieczenie zobowiązań tej spółki. Propozycja zabezpieczenia została złożona, by uspokoić T. R., która miała obawy co do wypłacalności spółki w wypadku zaległości w płatnościach z uwagi na formę prawną. Miało to skłonić ją do zgody na zmianę najemcy. Projekt umowy przygotował mąż T. R., podobnie jak oświadczenie o poręczeniu. Treść tego oświadczenia zaproponował Ł. K., on wpisał własnoręcznie swoje dane do oświadczenia sporządzonego w postaci wydruku komputerowego i złożył podpis. Oświadczenie o poręczeniu zostało podpisane przez Ł. K. jednocześnie z zawarciem umowy najmu przez spółkę (...)Sp. z o.o. Zatytułowane było „umowa poręczenia”, a wynikało z niego, że w razie zaległości finansowych spółki dotyczącej umowy najmu lokalu z 30 czerwca 2015 r. Ł. K. z własnego majątku pokryje zaległości do kwoty zadłużenia spółki w stosunku do wynajmującej T. R.. T. R. również złożyła swój podpis.

Mimo zmiany najemcy Ł. K. nadal prowadził swoją działalność w wynajmowanym lokalu, a na budynku wisiał szyld jego przedsiębiorstwa (...). W marcu 2016 r. Ł. K. zwrócił się do T. R. o rozwiązanie umowy, ale nie wyraziła zgody. Poprosiła, żeby znalazł innego najemcę. Ostatecznie osoba, która się zgłosiła do T. R., nie zawarła umowy najmu.

Spółka (...)Sp. z o.o. nie płaci czynszu najmu od kwietnia 2016 r. Nie zapłaciła także należności za ogrzewanie w wysokości 366,89 zł płatnej na podstawie noty obciążeniowej z 6 kwietnia 2016 r. oraz w wysokości 112,48 zł płatnej na podstawie noty obciążeniowej z 9 maja 2016 r.

Ł. K. ostatni raz był w lokalu w czerwcu lub lipcu 2016 r. W tym czasie Ł. K. sprzedał spółkę, której był jedynym udziałowcem i przekazał klucze do lokalu nowym członkom zarządu spółki. Nie skontaktowali się oni z T. R.. Umowa najmu nie została rozwiązana, klucze do lokalu są nadal w posiadaniu najemcy, T. R. nie ma do niego dostępu. Egzekucja wobec spółki jest bezskuteczna.

W dniu 21 grudnia 2016 r. Ł. K. złożył T. R. pisemne oświadczenie o odwołaniu poręczenia.

Powyższe okoliczności ustalone zostały w oparciu o dowody z dokumentów w postaci: umowy poręczenia k.14, rachunków i not obciążeniowych wystawionych przez powódkę k.18-23, 91-93, pisma odwołującego poręczenie k.98. Wartość dowodowa tych dokumentów nie była kwestionowana przez strony. Sąd oparł się także na zeznaniach świadka W. R. i zeznaniach stron k.133-136. Były one zbieżne ze sobą i z dowodami z dokumentów. Sąd nie dał jedynie wiary zeznaniom pozwanego, że nie miał wpływu na treść umowy poręczenia i została mu ona podsunięta do podpisu. Świadek i powódka przedstawili to inaczej, zeznając, że to pozwany zaproponował treść poręczenia. Zeznania pozwanego kłócą się z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, ponieważ strony pozostawały ze sobą w relacjach od jakiegoś czasu, zmiana najemcy z osoby fizycznej na spółkę nie była pomysłem powódki, lecz pozwanego Ł. K.. To zrozumiałe, że powódka oczekiwała dodatkowego zabezpieczenia i od tego uzależniła wyrażenie zgody na zmianę najemcy. To Ł. K. zależało na zmianie umowy najmu i jest z tego powodu bardziej prawdopodobne, że on przygotował treść poręczenia, które miało taką zmianę umożliwić.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest w całości zasadne. Strony łączyła umowa poręczenia. Zgodnie z art. 876 k.c. przez umowę poręczenia poręczyciel zobowiązuje się względem wierzyciela wykonać zobowiązanie na wypadek, gdyby dłużnik zobowiązania nie wykonał. Oświadczenie poręczyciela powinno być pod rygorem nieważności złożone na piśmie.

Forma pisemna zawarcia umowy została zachowana. Wbrew zarzutom pozwanego treść umowy nie narusza także art. 878 k.c. Przepis ten stanowi, że można poręczyć za dług przyszły do wysokości z góry oznaczonej. Dług przyszły to taki, którego powstanie uzależnione jest od warunku zawieszającego lub terminu początkowego. W umowie poręczenia należy wówczas określić stosunek prawny, z którego powstanie zabezpieczona wierzytelność. Nie jest wierzytelnością przyszłą wierzytelność istniejąca, ale jeszcze niewymagalna. Jeśli zatem w chwili zawarcia umowy poręczenia dłużnik jest już zobowiązany do spełnienia skonkretyzowanego świadczenia, które jest jeszcze niewymagalne, to mamy do czynienia z długiem istniejącym. Dotyczy to również świadczeń okresowych wymagalnych po powstaniu poręczenia, które pojawiają się w ramach zobowiązania istniejącego już w chwili udzielania poręczenia, np. zobowiązanie alimentacyjne, rentowe. Długiem przyszłym jest zatem dług, który jeszcze nie istnieje w chwili zawarcia umowy poręczenia i w tym czasie dłużnik nie jest zobowiązany do świadczenia oznaczonego pod względem treści i przedmiotu świadczenia. (tak Kodeks cywilny. Zobowiązania. Część szczegółowa pod red. K. Osajdy Wyd. CH Beck 2017)

Jak wynika z poczynionych ustaleń umowa poręczenia została zawarta jednocześnie z zawarciem umowy najmu. Z chwilą zawarcia umowy najmu powstało zobowiązanie najemcy do regulowania czynszu i innych należności wskazanych w tej umowie, a poszczególne świadczenia okresowe wypełniające treść tego zobowiązania po prostu nie były jeszcze wymagalne. Przepis art. 878 k.c. nie ma w przedmiotowej sprawie zastosowania, gdyż Ł. K. nie poręczył za dług przyszły, lecz za dług, który powstał w czasie gdy udzielono poręczenia i był skonkretyzowany poprzez odesłanie do umowy najmu.

Jeżeli nawet przyjąć, że Ł. K. poręczał za dług, który nie istniał w chwili zawarcia umowy poręczenia, tj. dług przyszły, to nie można zgodzić się z zarzutem, że granica odpowiedzialności poręczyciela nie została określona. Określenie takie, jak wynika z orzecznictwa, nie musi polegać na wskazaniu kwoty. Dług przyszły można uznać za określony, gdy wykładnia oświadczenia woli poręczyciela, dokonana z uwzględnieniem zasad przewidzianych w art. 65 k.c., pozwala na jednoznaczne wskazanie jaki jest zakres długu, a tym samym zakres zobowiązania poręczyciela. Określenie zakresu wierzytelności przyszłej objętej poręczeniem możliwe jest poprzez wskazanie stosunku prawnego, z którego wynika zabezpieczona wierzytelność. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2000 r. sygn. akt II CKN 283/00)

W przedmiotowej sprawie treść umowy poręczenia odwołuje się bezpośrednio do umowy najmu z 30 czerwca 2015 r., w umowie tej zaś określono jakie obowiązki spoczywają na najemcy, a co do wysokości świadczeń pieniężnych, które zobowiązał się spełniać, wskazano zarówno ich wysokość, jak i sposób obliczenia czy waloryzacji. Należy także pamiętać, że zasady wykładni oświadczeń woli wyrażone w art. 65 k.c. każą odwoływać się do okoliczności faktycznych w jakich oświadczenie złożono. W niniejszej sprawie oświadczenie poręczyciela zostało złożone w sytuacji gdy dochodziło do zmiany najemcy. Pozwany udzielający poręczenia był uprzednio najemcą tego samego lokalu. Dla obu stron umowy było jasne w świetle ich dotychczasowej relacji, jakie obowiązki spoczywają na najemcy. Był on zobowiązany do uiszczania czynszu miesięcznego oraz w okresie grzewczym należności za ogrzewanie. Za pozostałe media płacił bezpośrednio dostawcom. Innymi należnościami obciążony nie był. Zarzut nieważności poręczenia z uwagi na brak określenia górnej wysokości długu, do jakiej odpowiada poręczyciel, został zdaniem Sądu skonstruowany wyłącznie dla potrzeb niniejszego procesu.

Nie można także uznać za skuteczne odwołania poręczenia. Zgodnie z art. 878 § 2 k.c. bezterminowe poręczenie za dług przyszły może być przed powstaniem długu odwołane w każdym czasie. W niniejszej sprawie nie mamy do czynienia z poręczeniem bezterminowym. Jeżeli poręczenie jest związane z długiem wynikającym ze stosunku zobowiązaniowego o terminowym charakterze, to należy przyjąć, że także ma ono charakter terminowy. Umowa najmu, do której poręczenie udzielone przez Ł. K. się odwołuje, została zawarta na czas określony, a zatem ma charakter terminowy. To determinuje terminowy charakter samego poręczenia i sprawia, że nie mogło być odwołane.

W tym stanie rzeczy oba powództwa – dotyczące okresu od kwietnia 2016 r. do lipca 2016 r. i od sierpnia 2016 r. do stycznia 2017 r. są zasadne. Powódce należy się czynsz najmu w wysokości 1850 zł miesięcznie, co za 10 miesięcy daje sumę 18 500 zł. Ponadto należą się powódce koszty ogrzewania lokalu w wysokości 366,89 zł na podstawie noty obciążeniowej z 6 kwietnia 2016 r. oraz w wysokości 112,48 zł na podstawie noty obciążeniowej z 9 maja 2016 r. Łącznie daje to 18 979,37 zł i taka kwota była przez powódkę dochodzona.

Zgodnie z art. 881 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia poręczyciel jest odpowiedzialny jak współdłużnik solidarny. Odpowiedzialność współdłużnika solidarnego w myśl art. 366 k.c. polega na tym, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich, lub od każdego z osobna. Na podstawie tych przepisów oraz umowy najmu zawartej przez powódkę ze spółką (...)Sp. z o.o. uwzględniono powództwo w całości.

O odsetkach za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481§1 k.c. Zasądzono je od każdej należności czynszowej od dnia następnego po upływie terminu płatności, który w umowie najmu określono na 10 dzień miesiąca. Uwzględniono jedynie dni wolne, przypadające w dniu upływu terminu płatności, co spowodowało w wypadku należności za niektóre okresy wydłużenie terminu płatności. (art. 115 k.c.)

Z uwagi na wydanie w stosunku do (...)Sp. z o.o. w K. prawomocnych nakazów zapłaty dotyczących tych samych należności, zaznaczono, że pozwany Ł. K. odpowiada solidarnie ze spółką.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. Pozwany przegrał proces w całości i powinien zwrócić powódce wszystkie poniesione przez nią koszty, obejmujące opłatę od pozwu 805 zł, opłatę skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w stawce 3650 zł na podstawie §2 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokacie z dnia 22 października 2015 r. Przyjęto stawkę właściwą dla łącznej wartości przedmiotu sporu, podwyższoną nieznacznie na podstawie §15 ust.3 tegoż rozporządzenia z uwagi na zwiększony nakład pracy pełnomocnika, wynikający z połączenia spraw do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia.