

Sygn. akt I ACa 582/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Lewandowski
Sędziowie:	SA Barbara Lewandowska (spr.) SO del. Przemysław Banasik
Protokolant:	st. sekr. sąd. Sylwia Lubiewska

po rozpoznaniu w dniu 24 października 2013 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S. i R. S.

przeciwko „D. w C.” spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 9 kwietnia 2013 r. sygn. akt XV C 2006/12

I/ oddala apelację;

II/ zasądza od pozwanej na rzecz powodów 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

I ACa 582/13

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 9 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku zasądził od pozwanego (...) w C.” spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. na rzecz powodów E. S. i R. S. kwotę 66.000 zł z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot i dat, począwszy od dnia 11 lipca 2010 roku do dnia zapłaty z tytułu przysługującej powodom części czynszu najmu lokalu użytkowego w kwocie po 3.000 zł miesięcznie. Dochodzona przez powodów kwota łącznie 99.000 zł obejmowała okres od lipca 2010 do marca 2013 roku, natomiast Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w części, a

mianowicie za czas od lipca 2010 do kwietnia 2012 roku włącznie, oddalając je w pozostałym zakresie i rozstrzygając o kosztach procesu stosownie do jego wyniku.

Sąd pierwszej instancji oparł się o następujące ustalone przez siebie istotne okoliczności faktyczne sprawy:

Powodowie oraz C. B. i J. B. są współwłaścicielami nieruchomości o powierzchni 2290 m² położonej w R. przy ul. (...), na której rozpoczęta została budowa lokalu użytkowego z przeznaczeniem na restaurację. Umową z dnia 25 października 2010 r. (v. odpis z KRS- K.25) powódka E. S. oraz C. B. założyli spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod nazwą (...) w C.” z siedzibą w R. pod wskazanym wyżej adresem, w której każde z nich objęło po równej ilości udziałów. C. B. został prezesem zarządu, a powódka – wiceprezesem zarządu wymienionej Spółki, zatrudnionym w niej od dnia 1 lutego 2005 r. na podstawie umowy o pracę. W dniu 29 października 2004 r. C. B., J. B., E. S. i R. S. jako współwłaściciele wyżej wymienionej nieruchomości położonej w R. zawarli ze spółką (...) w C.” umowę najmu tej nieruchomości na czas nieokreślony z przeznaczeniem na prowadzenie tam działalności gospodarczej zgodnej z przedmiotem działalności przedsiębiorstwa Spółki, począwszy od dnia 1 listopada 2004 r.

Strony umowy najmu określiły wysokość czynszu na kwotę 6.000 zł miesięcznie, powiększoną o obowiązujący podatek VAT, przy czym należność z tego tytułu za okres od dnia 1 listopada 2004 do 30 czerwca 2005 roku miała być płatna z dołu, w terminie do dnia 10 lipca 2005 r. W myśl umowy najmu wszelkie jej zmiany i uzupełnienia wymagały formy pisemnej. W styczniu 2005 roku pozwana Spółka zaciągnęła kredyt, który spłaciła w całości w roku 2010.

W dniach 31 maja 2007 oraz 30 kwietnia 2008 roku powód R. S. jako prowadzący działalność gospodarczą w postaci zakładu tapicerskiego wystawił pozwanej faktury VAT z tytułu czynszu najmu na kwoty po 2.351,70 zł, w dniu 30 sierpnia 2008 r. na kwotę 3.660 zł za okres od 1 lipca do 31 grudnia 2008 r. oraz w dniu 10 sierpnia 2009 r. na kwotę 3.000 zł za okres od stycznia do czerwca 2009 r. Faktury te zostały zapłacone przez pozwaną.

W dniu 24 lutego 2010 r., działając w imieniu pozwanej Spółki, powódka wypowiedziała pozwaną umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2010 r. Wypowiedzenia te zostały przekazane C. B. i J. B.. Pozwana zakwestionowała skuteczność tego wypowiedzenia jako dokonanego bez uchwały wspólników, upoważniającej powódkę do takiego działania. Pismem z dnia 25 lutego 2010 r. powódka złożyła rezygnację z funkcji członka zarządu pozwanej Spółki, pismem z dnia następnego wypowiedziała jej stosunek pracy, a pismem z dniem 1 marca 2011 roku – wystąpiła ze Spółki.

W dniu 17 kwietnia 2012 r. budynek na działce stanowiącej przedmiot najmu spłonął w wyniku pożaru. Śledztwo wszczęte w tej sprawie zostało umorzone z uwagi na brak znamion czynu zabronionego po ustaleniu, że przyczyną pożaru była awaria wentylatora wyciągowego spowodowana najprawdopodobniej zatarciem łożyska i po wykluczeniu spośród możliwych przyczyn zdarzenia podpalenia, zaprószenia ognia czy nieszczelności komina dymowego.

Za okres objęty pozwem powodowie nie wystawili pozwanej żadnej faktury. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powództwo w przeważającej części zasługuje na uwzględnienie. Sąd orzekający nie dał wiary zeznaniom prezesa zarządu pozwanej Spółki co do okoliczności, że strony umówiły się, iż czynsz najmu będzie przez najemcę płacony w miarę możliwości, po zapłaceniu innych należności i w kwocie po 1.000 zł miesięcznie, a nie – jak wskazano w umowie – w kwocie po 6.000 zł. Okoliczność taka nie została bowiem udowodniona, powodowie jej stanowczo zaprzeczyli, nadto nie ma ona oparcia w zapisach umowy najmu zawartej przez strony. Sąd pierwszej instancji zważył, że w umowie tej czynsz określony został na kwotę 6.000 zł netto miesięcznie, przy czym termin płatności tego świadczenia strony ustaliły w niej jedynie za okres od 1 listopada 2004 do 30 czerwca 2005 r. – jako płatne z dołu w terminie do dnia 10 lipca 2005 roku, natomiast brak w tej umowie ustalenia terminu płatności rat czynszowych za dalszy okres. Powodowie nie potwierdzili w swoich zeznaniach dokonania przez strony w formie ustnej zmiany postanowień umownych w zakresie wysokości czynszu, zaś § 6 umowy wymagał zachowania formy pisemnej dla wszelkich jej zmian i uzupełnień. Pozwana nie przedstawiła przy tym, wbrew obowiązkowi dowodowemu wynikającemu z art.6 k.c., żadnych dowodów potwierdzających jej wersję ustaleń przyjętych przez strony, z której miałyby wynikać, że wysokość czynszu za dalszy okres została zmniejszona do kwoty 1.000 zł miesięcznie.

Wobec nieokreślenia w umowie najmu terminu płatności czynszu należnego za okres od dnia 1 lipca 2005 r., Sąd orzekający kierował się regulacją przewidzianą w tym względzie w art. 669 § 2 k.c. wskazując, że jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz ten powinien być płacony z góry – gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc, za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nieokreślony – do dnia dziesiątego każdego miesiąca. Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 66.000 zł, stanowiącą przewidziany w umowie stron czynsz za okres od 1 lipca 2010 do 1 kwietnia 2012 r., wraz z ustawowymi odsetkami od dnia następującego po dacie wymagalności poszczególnych rat czynszowych, na podstawie art.659 k.c. w związku z § 4 łączącej strony umowy najmu oraz art.669 § 2 k.c.

Z uwagi na fakt, że obiekt restauracji spłonął w dniu 17 kwietnia 2012 r., roszczenie powodów o zapłatę czynszu za dalszy okres, tj. od maja 2012 roku do marca 2013 roku, Sąd Okręgowy oddalił z powołaniem się na przepis art.662 § 3 k.c. i wskazaniem, że z chwilą zniszczenia przedmiotu najmu umowa stron wygasła. O kosztach procesu Sąd pierwszej instancji orzekł na mocy art.98 i art.108 § 1 k.p.c. oraz art.100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo z uwzględnieniem wyniku procesu, wygranego przez powodów w 66,66%.

Pozwana wniosła od tego wyroku apelację co do części, w jakiej powództwo zostało uwzględnione, zarzucając:

- 1) naruszenie prawa materialnego, tj. art.76 k.c. poprzez niezastosowanie oraz art.77 § 1 k.c. poprzez błędną ich wykładnię polegającą na uznaniu, że strony nie zmieniły ani ustnie, ani przez fakty dokonane postanowień umowy najmu z dnia 29 października 2004 r., albowiem zgodnie z § 6 umowy najmu wszelkie jej zmiany i uzupełnienia wymagały formy pisemnej,
- 2) naruszenie prawa materialnego, a mianowicie art.65 k.c. i art.669 § 2 k.c. przez przyjęcie, że umowa najmu z dnia 29 października 2004 r. nie została zmieniona w zakresie wysokości czynszu i terminu jego płatności, podczas gdy zgodnym zamiarem stron było ustalenie zasad płatności czynszu odmiennie niż to reguluje przepis art.669 § 2 k.c. oraz obniżenie wysokości czynszu,
- 3) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, wbrew treści załączonych przez pozwaną do akt dokumentów (faktury, rachunek, dowody zapłaty, sprawozdanie finansowe), że strony nie dokonały skutecznie zmiany spornej umowy w zakresie wysokości i terminów płatności czynszu,
- 4) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego przez przyjęcie, że z materiału tego nie można było ustalić faktu obniżenia czynszu z kwoty 6.000 zł do kwoty 1.000 zł miesięcznie i określenia terminu jego płatności, podczas gdy z faktu zapłaty czynszu za poprzednie okresy w kwocie 1.000 zł miesięcznie, w różnych datach, z zatwierdzonych przez powódkę sprawozdań finansowych za poprzednie okresy oraz zeznań powódki, że „jak nie było pieniędzy w spółce, to nie było sensu brać, (...) i wtedy nie pobieraliśmy czynszu w pełnej wysokości. Jak księgowy powiedział, że są pieniądze, to wystawialiśmy faktury” można było ustalić fakt zmodyfikowania umowy,
- 5) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art.231 k.p.c. przez jego niezastosowanie i art.233 § 1 k.p.c. poprzez niepełną ocenę dowodów oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dowolne przyjęcie, że strony nie dokonały skutecznie zmiany wiążącej je umowy najmu w zakresie obniżenia wysokości i terminów płatności czynszu, mimo że z załączonych przez pozwaną do akt sprawy dokumentów wynika, że strony takich zmian dokonały i przez lata wykonywały i akceptowały nowe, mniej korzystne dla powodów postanowienia,
- 6) naruszenie przepisów art.6 k.c. oraz art.232 k.p.c. poprzez bezpodstawne uznanie, że pozwana nie sprostowała ciężarowi dowodu w zakresie dokonania przez strony zmiany umowy, mimo że w umowach należy badać zgodny zamiar stron aniżeli opierać się na dosłownym brzmieniu, a załączone przez pozwaną do akt dokumenty dobitnie powyższą okoliczność udowadniają.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie – o uchylenie zaskarżonego wyroku w tej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Powodowie w odpowiedzi na apelację domagali się jej oddalenia i zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, uznając je za odpowiednią podstawę faktyczną także dla własnego rozstrzygnięcia. Nie można przy tym zgodzić się z zarzutem skarżącej, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Sąd Okręgowy przedstawił bowiem w sposób należyty poczynione przez siebie ustalenia faktyczne, jak również ocenił je w kontekście żądania powodów. Ocena dowodów i zasadności powództwa sprzeczna z oceną strony pozwanej nie jest równoznaczna z nierozpoznanie istoty sprawy, stąd zarzut ten uznać trzeba za całkowicie chybiony.

Na zaaprobowanie zasługuje także ocena Sądu pierwszej instancji co do przeprowadzonych w sprawie dowodów, prowadząca do wniosku, że strona pozwana nie wykazała zmiany treści umowy jako modyfikacji dokonanej w formie ustnej bądź w sposób konkludentny. Jest bezsporne, że strony związane były umową najmu z dnia 29 października 2004 roku, zawartą na czas nieokreślony, w której dla pozwanej Spółki przewidziano obowiązek płatności czynszu najmu wynoszącego po 6.000 zł miesięcznie. Umowa ta była zawarta w formie pisemnej i w swej treści (w § 6) zastrzegła wymóg formy pisemnej dla dokonywania w niej zmian czy uzupełnień. Wobec braku określenia skutków niezachowania tej formy, w okolicznościach sprawy należało uznać, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych (art.76 k.c.) oraz że, zgodnie z art.77 § 1 k.c., jej uzupełnienie lub zmiana wymagały zachowania takiej samej formy, w jakiej umowa ta została zawarta. Strona pozwana nie kwestionowała przy tym w sporze z powodami istnienia jej zobowiązania wobec powodów z tytułu czynszu, ale twierdziła, że wbrew treści pisemnej umowy wynosi ono nie po 3.000 zł miesięcznie, lecz jedynie po 500 zł miesięcznie (v.K.119).

Trafnie Sąd pierwszej instancji wskazał na pozwaną jako na stronę obciążoną powinnością wykazania faktu tego rodzaju zmiany warunków najmu na znacznie mniej obciążające wynajmującego aniżeli wynikałoby to z treści pisemnego kontraktu z chwili jego zawarcia. Pozwana podnosiła, że czynsz w kwocie 6.000 zł netto miesięcznie został w umowie celowo zawyżony ze względów podatkowych, że strony ostatecznie ustnie zgodziły się na płacenie go w okresach co 6 miesięcy z dołu, w takiej wysokości, na jaką Spółkę będzie stać i że te uzgodnienia były praktycznie realizowane. Pozwana w szczególności podkreślała fakt, że pozwana w okresie pozostawania wiceprezesem zarządu Spółki podpisywała sprawozdania finansowe, w których potwierdzała brak zaległości Spółki z tytułu czynszów. W takim zachowaniu powódki skarżąca upatruje istotnego dowodu potwierdzającego zmianę treści umowy najmu w zakresie obniżenia stawek czynszu. Wskazuje też na złożone do akt inne dokumenty finansowe spółki (bilanse, rachunek zysków i strat, operat szacunkowy, wydruk konta inwestycji za lata 2004 i 2005, zajęcie rachunku bankowego pozwanej i faktury) z okresu poprzedzającego okres sporny, które, zdaniem skarżącej, uzasadniały przyjęcie domniemania faktycznego w rozumieniu art.231 k.p.c. co do faktu zmiany umowy najmu.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutu naruszenia przez Sąd pierwszej instancji wskazanych w apelacji przepisów prawa procesowego w zakresie oceny dowodów. Sąd orzekający wskazał, jakie dowody uznaje za miarodajne dla dokonania ustaleń faktycznych w sprawie, a które spośród oferowanych przez pozwaną dowodów pominął oraz z jakich przyczyn to nastąpiło. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie jest dowodem na trwałe obniżenie wysokości czynszu najmu określonego w pisemnej umowie zachowanie stron polegające na wystawianiu pozwanej przez powoda R. S. (z nieustalonych w sprawie przyczyn – na jego rzecz jako przedsiębiorcy prowadzącego zakład tapicerski) w roku 2007, 2008 i 2009 roku kilku faktur na różne drobne kwoty, nieodpowiadające ani wartości 6.000 zł, ani 1.000 zł, z ogólnym wskazaniem tytułu należności jako czynsz, ale bez wskazania, jakiego okresu najmu dotyczą. Z tych dokumentów prywatnych wynika jedynie, że zostały one podpisane przez powoda R. S. jako ich wystawcę i wyrażają jego wolę uzyskania od pozwanej rozmaitych kwot nieodpowiadających, jak wskazano, wysokości świadczeń ani

według umowy pisemnej, ani według twierdzeń pozwanej (art.245 k.p.c.). Zważyć ponadto należy, że dokumenty te pochodzą z lat poprzedzających okres sporny w sprawie, zatem nie ma powodu, by wiązać je w jakikolwiek sposób z rozliczeniami stron, objętymi pozwem. Nie sposób pominąć też niezrozumiałej w okolicznościach sprawy treści tych faktur, wskazującej, że wynajmującym jest powód w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej – zakładu tapicerskiego, podczas gdy nie ma pomiędzy stronami sporu co do tego, że wynajmującym, zgodnie z pisemną umową (v.K.8-9), są cztery osoby fizyczne, a powód był jedną z nich.

Nie do zaakceptowania w świetle twierdzeń i dowodów przedstawionych przez powodów jest teza skarżącej, że strony umowy się, iż czynsz najmu będzie w istocie przez dalszy okres kontraktowy płatny uznaniowo – w kwotach, na które Spółkę będzie stać i w terminach, które sama uzna ona za dogodnie. Zgromadzone w sprawie dowody pozwalają jedynie na przyjęcie, że – jak to przyznali powodowie, istotnie wszyscy współwłaściciele nieruchomości jako wynajmujący zgodzili się na przejściowe obniżenie pozwanej czynszu do poziomu „symbolicznego” w okresie, kiedy pozwana Spółka spłacała zaciągnięty kredyt. Nie jest przy tym kwestionowane przez skarżącą, że kredyt ten został spłacony – według powódki do końca 2010 roku (K.200), a według powoda do końca 2009 roku (K.200v.). Przesłuchiwany m.in. na tę okoliczność w charakterze strony za pozwaną C. B. stwierdził natomiast, że nie pamięta, kiedy kredyt ów został spłacony (v.K.201). W świetle powyższych okoliczności można byłoby analizować obniżenie wysokości rat czynszu, ale jedynie za czas do końca spłaty kredytu zaciągniętego przez Spółkę, wymagało to jednak precyzyjnego ustalenia daty zakończenia takiej spłaty (rok 2009 czy 2010) i skonfrontowania jej następnie z datą, od której powodowie w niniejszej sprawie dochodzą należności czynszowych w myśl umowy, tj. poczynając od lipca 2010 roku.

W sytuacji gdy strona pozwana, profesjonalnie reprezentowana w sporze, nie podjęła w tym zakresie żadnej inicjatywy dowodowej, brak jest podstaw faktycznych do przyjęcia, że przynajmniej za okres drugiego półrocza 2010 roku (od lipca do grudnia 2010) miała miejsce uzgodniona przez współwynajmujących obniżka czynszu. Wskazać nadto należy, że wykazania wymagałaby też w takim przypadku konkretna wysokość takiej obniżki, bowiem określenie czynszu jako „symboliczny” nie pozwalałoby na przedstawienie w tym zakresie merytorycznego wyliczenia. Ciężar wykazania powyższych okoliczności spoczywał na pozwanej i zgodzić się trzeba z Sądem pierwszej instancji, że skarżąca nie zdołała odpowiednio wywiązać się z obowiązku dowodowego w tym zakresie. Wbrew zarzutom apelacji ocena taka nie narusza art.6 k.c. ani art.232 k.p.c.

Nie zachodzi też w sprawie zarzucane przez skarżącą naruszenie art.65 k.c. i art.669 § 2 k.c. ani sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez to, że Sąd orzekający nie dał wiary twierdzeniom faktycznym pozwanej co do rzekomo zgodnego dokonania przez strony obniżenia wysokości czynszu do kwoty po 1.000 zł miesięcznie. Jak wskazano wyżej, przy określonym uzupełnieniu materiału dowodowego, które jednak nie nastąpiło, możliwe było jedynie ewentualne rozważenie takiej obniżki za niewielką część okresu spornego, natomiast z materiału dowodowego zebranego w sprawie nie dało się wywieść ustalenia, że zasadnicza redukcja świadczeń należnych wynajmującym, zgodna z twierdzeniami pozwanej, miała charakter trwały i wiążący strony również za okres sporny.

Sąd Apelacyjny nie podzielił też argumentacji skarżącej Spółki co do tego, że dowodem trwałego obniżenia wysokości czynszu za ten okres jest fakt zatwierdzania przez powódkę, do roku 2009 włącznie, sprawozdań finansowych pozwanej, w których nie wykazywano zadłużenia Spółki z tytułu czynszu. W pierwszym rzędzie bowiem należy ponownie podnieść, że miarodajność takiego dowodu dla wykazania powyższej istotnej w sprawie okoliczności spornej jest wątpliwa wobec twierdzenia pozwanej, że wysokość czynszu w umowie została celowo zawyżona ze względu na rozliczenia podatkowe Spółki. Ta okoliczność usprawiedliwia jedynie przyjęcie, że pozwana mogła (nie było to przedmiotem badania w niniejszej sprawie) godzić się na nierzetelne podawanie właściwym organom danych ekonomicznych dla celu uniknięcia obciążeń fiskalnych, z związku z czym do wiarygodności sporządzanych przez nią dokumentów finansowych należy podchodzić z dużą ostrożnością. Przede wszystkim zaś podkreślenia wymaga to, że powoływane przez pozwaną powyższe dokumenty odnoszą się do okresu wcześniejszego i nie dowodzą ani trwałego – również na przyszłość, po spłaceniu kredytu przez Spółkę – obniżenia wysokości czynszu, ani rozmiaru takiej obniżki,

co również wymagałoby w sprawie udowodnienia wobec stanowczego zaprzeczenia tego rodzaju uzgodnieniom przez powodów.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł w argumentach i zarzutach apelacji podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku zgodnie z wnioskami skarżącej. Z tego względu apelacja ta, na mocy art.385 k.p.c., uległa oddaleniu, a pozwana – zgodnie z zasadami wynikającymi z art.108 § 1 k.p.c. w związku z art.98 § 1 i 3 k.p.c., obciążona została jako strona przegrywająca spór w instancji odwoławczej kosztami procesu w wysokości 2.700 zł, stanowiącej wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powodów, będącego adwokatem. Kwotę tego wynagrodzenia określono adekwatnie do wartości przedmiotu zaskarżenia, w oparciu o przepisy § 2 ust.1 i 2 oraz § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust.1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.jedn. Dz.U. z 2013 r., poz.146).