

Sygn. akt I ACa 631/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek (spr.) SSA Robert Jurga
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 7 października 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Galeria (...) (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółki komandytowo-akcyjnej w K. poprzednio: (...) Spółka z o.o. (...)w K.**

przeciwko **D. B. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 22 października 2015 r. sygn. akt I C 1265/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej (...) Galeria (...) (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółki komandytowo-akcyjnej w K. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Robert Jurga

Sygn. I ACa 631/ 16

UZASADNIENIE

W uwzględnieniu w całości żądania strony powodowej (...) Galeria (...) - spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - spółki komandytowo akcyjnej w K. , domagającej się zapłaty od pozwanej D. B. (1) należności z tytułu zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych za powierzchnie użytkowe , w ramach pomieszczeń Galerii , które wykorzystywała w ramach prowadzonej działalności handlowej , Sąd Okręgowy w Kielcach , wyrokiem z dnia 22 października 2015r :

- zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę łączną 175 053, 11 zł z ustawowymi odsetkami od
- kwoty 3 784, 37 zł od dnia 13 grudnia 2013r,
- kwoty 6 799, 43 zł od 13 lutego 2014r
- kwoty 12 739, 33 zł od 13 marca 2014r,
- kwoty 12 735, 91 zł od 13 kwietnia 2014r ,
- kwoty 12 179,08 zł od 13 maja 2014r,
- kwoty 12 123, 11 zł od 13 czerwca 2014r
- kwoty 12 107,55 zł od dnia 13 lipca 2014r,
- kwoty 27 549,66 zł od 13 sierpnia 2014r,
- kwoty 27752,61 zł od 13 września 2014r ,
- kwoty 27 734,30 zł od 14 października 2014r
- kwoty 19 574, 76zł od 13 listopada 2014r, [pkt I] oraz

zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5 805 zł , tytułem zwrotu kosztów procesu [pkt II sentencji wyroku]

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

D. B. (1) od 2007 r. prowadziła działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowa (...) w zakresie min. sprzedaży detalicznej odzieży.

W dniu 18 marca 2009r jako najemca, zawarła ze spółką (...) Sp. z o.o. z siedzibą w K. (jako wynajmującym) umowę najmu lokalu o powierzchni 110,62 m2 w centrum handlowym Galeria (...) w K. w celu prowadzenia działalności w postaci sklepu z asortymentem typowym dla sieci U. (...)(...)B..

Umowa składała się z Ogólnych warunków Umowy Najmu(...) i Podstawowych Warunków Umowy Najmu ((...)).

Pozwana zobowiązała się w niej do prowadzenia działalności w lokalu będącym przedmiotem najmu oraz do poinformowania wynajmującego o zmianach dotyczących najemcy, które są ujawniane w rejestrze przedsiębiorców albo ewidencji działalności gospodarczej. Zobowiązała się także do zapłaty miesięcznego czynszu (czynszu podstawowego i czynszu od obrotu) oraz opłat eksploatacyjnych, kwot uwzględniających podatek VAT w obowiązującej stawce, płatnych razem z czynszem najmu z góry w terminie do 12 dnia każdego miesiąca .

Upoważniła wynajmującego do wystawiania faktur VAT z tytułu czynszu bez jej podpisu, które to faktury, zgodnie z umową miały być dostarczane w terminie do 5-tego dnia miesiąca Stawka czynszu miała być corocznie waloryzowana . Opłaty eksploatacyjne ulegały rozliczeniu po upływie okresu ustalonego w umowie rozliczeniowego. W kolejnych okresach opłaty te ulegały uaktualnieniu na podstawie rozliczenia za poprzednie okresy płatności.

Jak ustala dalej Sąd I instancji, opłaty eksploatacyjne, do pokrywania których najemczyni się zobowiązała, miały obejmować koszty utrzymania i reklamy Centrum (...)oraz utrzymania lokalu. Składały się na nie opłaty – opłata indywidualna (opłaty związane z zaopatrzeniem przedmiotu najmu w energię, wodę i odprowadzenie ścieków, ogrzewanie, w energię, linie telefoniczne i inne media zużywane na potrzeby przedmiotu najmu), opłata wspólna (koszty wspólne związane z funkcjonowaniem Centrum), opłata marketingowa (związana z działalnością mającą na celu promocje Centrum). Koszty marketingowe obejmowały koszty organizowanych parę razy w miesiącu różnego rodzaju imprez dla dorosłych i dzieci, ale również koszty dekoracji Galerii (Boże Narodzenie, Wielkanoc), prowadzenia

strony internetowej i facebooka, koszty wynajęcia billboardów, tablic z reklamą Galerii, koszty reklam w prasie, radio, koszty ulotek i tablic kierunkowych (pkt (...))

Umowa przewidywała, że wynajmujący może rozwiązać umowę z najemcą, gdy popadnie on w późnienie z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych, w kwocie należnej za dwa miesiące i pomimo pisemnego uprzedzenia o zamiarze rozwiązania umowy i wyznaczeniu dodatkowego 30-dniowego terminu do zapłaty zaległości pozostaje nadal w zwłoce z zapłatą czynszu. Nadto gdy zaprzestał prowadzenia w wynajmowanym lokalu działalności i nie prowadzi jej przez okres 21 dni lub łączna liczba dni, w których nie prowadzi działalności wyniesie ponad 35 dni w ciągu ostatnich 12 miesięcy (pkt(...))

W dniu 12 stycznia 2010 r. umowa stron została zmodyfikowana w części dotyczącej powierzchni oraz lokalizacji przedmiotu najmu, stawki czynszu oraz opłaty marketingowej (aneks nr (...)).

Lokal został przekazany pozwanej w dniu 13 kwietnia 2011r. Przez pierwsze lata obowiązywania umowy współpraca między jej stronami przebiegała prawidłowo.

W dniu 25 czerwca 2013r. strony zawarły Porozumienie w sprawie czasowej zmiany warunków umowy najmu w związku z zaległościami z zapłatą kwoty 84 253,53 zł brutto tytułem należności wynikających z umowy najmu i deklarowany przez pozwaną brak możliwości bieżącego regulowania dalszych należności wynikających z umowy najmu. Zgodnie z porozumieniem obniżona została kwota podstawowego czynszu z 35 euro netto do wysokości 9,90 euro netto w okresie od 1 lipca 2013r. do 31 grudnia 2013r. Strony jednocześnie ustaliły harmonogram spłaty zaległości. W okresie od 1 lipca 2013 r. do 1 kwietnia 2014 r.

Następnie porozumieniem z dnia 19 grudnia 2013r. okres obowiązywania obniżonego czynszu został przedłużony do dnia 30 czerwca 2014r. Strony ustaliły także harmonogram spłaty przez pozwaną zaległości, która na dzień zawarcia porozumienia wynosiła 79 488,10 zł. D. B. (1) zobowiązała się ją uregulować, we wskazanych w porozumieniu ratach, do dnia 2 września 2014 r.

Kolejnym porozumieniem z dnia 20 maja 2014r. obniżono kwotę podstawowego czynszu do wysokości 9,00 euro netto w okresie od 1 maja 2014r. do 31 lipca 2014r. oraz ustalono harmonogram spłaty przez pozwaną zaległości wobec Wynajmującego. Zgodnie z treścią porozumienia (pkt(...)) Pozwana uznała roszczenie Wynajmującego do kwot 73 914,62 zł i 3672,57 zł, na które składają się zobowiązania wyszczególnione w załącznikach (...)do porozumienia.

Jak ustala ponadto Sąd I instancji, postanowieniem Sądu Rejonowego w K. z dnia 15 marca 2012r. (...) Sp. z o.o. została przekształcona w spółkę komandytowo - akcyjną pod nazwą „ Galeria (...) - „ (...) (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...). Następnie zmianie uległa nazwa spółki na: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...)w związku ze zmianą komplementariusza wynajmującego na (...) Sp. z o.o. Aktem notarialnym z dnia 23 października 2013r. za Rep. A(...) spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...)zbyła na rzecz spółki (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) prawo własności oraz użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowych wraz z wybudowanym na nich budynkiem centrum handlowo - (...) w K. przy ul. (...). Powód wszedł w prawa i obowiązki wynajmującego.

Pozwana została powiadomiona o umowie sprzedaży i zmianie wynajmującego.

Postanowieniem z dnia 28 listopada 2013 r. doszło do zmiany firmy Spółki na (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością" Spółka komandytowo - akcyjna w K..

Pozwana w dniu 27 października 2014r. zaprzestała prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu i została wykreślona z ewidencji działalności gospodarczej.

Spółka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością(...)wypowiedziała niniejszą umowę najmu z winy najemcy z dniem 21 listopada 2014r.

D. B. (1) nie wywiązała się z regulowania zaległości wobec powódki , zgodnie z ustalonym przez strony harmonogramem spłat ani z regulowaniem dalszych zobowiązań za użytkowany lokal. Łączna kwota niezapłaconych przez pozwaną należności wobec powoda w oparciu o wystawiane faktury za wynajem lokalu wynosi 175.053,11 zł. Faktury były przesyłane pocztą na adres pozwanej wskazany w umowie i figurujący w Ewidencji Działalności Gospodarczej. Przesyłki były doręczane do rąk dorosłych mieszkańców – męża T. B., teściowej pozwanej A. B. oraz samej pozwanej .

Powód w dniu 17 grudnia 2014r. skierował do pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty, które jednak pozostało bezskuteczne.

W ramach oceny prawnej roszczenia strony powodowej, Sąd I instancji uznając je za w całości uzasadnione , wskazał po pierwsze na fakt zawarcia przez poprzednika prawnego powódki i pozwaną umowy , a w szczególności te jej postanowienia , które obliigowały D. B. (1) do zapłaty nie tylko czynszu ale i innych należności w niej określonych. Wskazał ,iż pozwana z tego obowiązku nie wywiązywała się we właściwych terminach, a także mimo zawierania kolejnych porozumień dotyczących stanu zadłużenia i warunków jego spłaty przez najemczynię. Zaniechania po jej stronie w realizacji tego obowiązku umownego doprowadziły ostatecznie do rozwiązania umowy z przyczyn ją obciążających .

Sąd I instancji nie podzielił, jako trafnego, żadnego z zarzutów jakimi pozwana broniła się przed żądaniem wynajmującej. W szczególności wskazał , że zarzut dotyczący nieskuteczności działań marketingowych realizowanych na terenie Centrum , które miały wręcz przekazać pozwanej w prowadzeniu działalności handlowej , jest nieistotny z punktu widzenia oceny roszczenia powódki. Kwestia braku podpisu na dokumentach faktur stwierdzających zakres niezapłaconych przez D. B. należności za poszczególne miesiące także nie jest istotna tym bardziej , że w ramach umowy najemczyni wyraziła zgodę na wystawianie tych dokumentów bez takiego podpisu.

Nietrafny jest , zdaniem Sądu I instancji , także zarzut dotyczący braku doręczenia dokumentów rozliczeniowych pozwanej , skoro wbrew niemu z ustaleń poczynionych w sprawie wynika , że miały one miejsce w sposób zapewniający pozwanej możliwość zapoznania się z nimi. Co więcej jest to zarzut tym bardziej pozbawiony usprawiedliwienia skoro w kolejnych , wskazanych wyżej porozumieniach, pozwana uznawała zakres swoich zaległości w poszczególnych okresach , którego wyliczenie opierało się właśnie na treści wystawianych przez wynajmującą faktur.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art. 98 §1 i 3 kpc oraz wynikająca z niej zasada odpowiedzialności za wynik sprawy.

W apelacji od tego wyroku pozwana , kwestionując go w całości , domagała się , w pierwszej kolejności, jego zmiany i oddalania powództwa , przy obciążeniu strony przeciwnej kosztami postępowania za obydwie instancje. Jako wniosek ewentualny sformułowała żądanie wydania rozstrzygnięcia kasatoryjnego i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Środek odwoławczy D. B. (1) został oparty na następujących zarzutach :

- sprzeczności istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego , wobec nietrafnego przyjęcia , że roszczenie powódki jest uzasadnione tak co do zasady jak i wysokości oraz

- naruszenia prawa procesowego , w sposób mający istotny wpływ na wynik sprawy , a to art. 233 §1 kpc , jako konsekwencji przekroczenia przez Sąd I instancji granic swobodnej oceny dowodów , wobec oparcia rozstrzygnięcia na fragmentach dokumentów przedłożonych przez powódkę.

W motywach apelacji pozwana w istocie powtórzyła argumenty , która zawała w sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty. Dodatkowo wskazała, że działaniem poprzednika prawnego powódki została wprowadzona w błąd przy zawieraniu umowy. Sama umowa , która nie była umową najmu ale mieszaną z elementami umowy o świadczenie usług. Taka jej konstrukcja wyklucza możliwość formułowania na jej podstawie przez wynajmującego [mylnie

określanego w motywach apelacji jako najemca] jakkolwiek roszczeń takiego rodzaju, jakie powódka zdecydowała się w procesie od apelantki , dochodzić.

Odpowiadając na apelację strona pozwana - informując Sąd II instancji o zmianie nazwy firmy pod która obecnie prowadzi działalność gospodarczą w porównaniu z nazwą aktualną na datę wydawania orzeczenia przez Sąd I instancji , domagała się jej oddalenia , jako pozbawionej uzasadnionych podstaw oraz żądając obciążenia D. B. (1) kosztami postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację , Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy pozwanej nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu. W szczególności nie można podzielić żadnego z zarzutów na jakich opiera się jej konstrukcja.

Nie ma racji pozwana gdy twierdzi , iż ma miejsce sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd O[kręgowy z treścią zgromadzonych w sprawie dowodów.

Nie sposób stwierdzić na jakiej podstawie, motywując ten zarzut , skarżąca uważa , że nietrafnie Sąd ocenił roszczenie zgłoszone w pozwie jako w pełni usprawiedliwione zarówno co do zasady jak i wysokości. Brak jakkolwiek rzeczowej argumentacji wspierającej taka ocenę czyni omawiany zarzut zupełnie gołosłownym.

Odeprzeć trzeba także , jako niewykazany, zarzut przekroczenia przez Sąd Okręgowy granic swobodnej oceny dowodów.

Zgodnie z utrwalonym , podzielanym przez skład Sądu Apelacyjnego rozstrzygającego sprawę , stanowiskiem Sądu Najwyższego , wypracowanym na tle wykładni tego przepisu , skuteczne postanowienie zarzutu jego naruszenia wymaga wykazania przez stronę , w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów ,na czym polegała nieprawidłowość postępowania Sądu w zakresie tak dokonanej oceny , jak i - w konsekwencji - opartych na niej ustaleń faktycznych. W szczególności strona ma wskazać dlaczego ocena ta nie da się pogodzić z regułami logicznego rozumowania i [lub] zasadami doświadczenia życiowego.

Analiza motywów jakimi posłużyła się skarżąca by zarzut ten uzasadnić, każe odeprzeć ten zarzut, skoro brak jest w nich jakkolwiek elementów tak zbudowanej, rzeczowej polemiki z zaprezentowaną przez Sąd Okręgowy oceną. Nie może zastąpić jej zupełnie gołosłowne stwierdzenie apelującej , iż w ramach podważanej oceny , co decyduje o jej dowolności, Sąd oparł się jedynie na fragmentach dokumentów, które w celach dowodowych przedłożyła do akt powódka.

Wobec uznania , że żaden z zarzutów postawionych w apelacji, dotyczących sposobu dokonania ustaleń faktycznych nie jest trafny , Sąd II instancji , a próbując ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy , przyjmuje je za własne.

Ocena prawna roszczenia strony powodowej dokonana przez Sąd I instancji jest poprawna i zostaje w pełni zaakceptowana przez Sąd II instancji. Wobec tego nie jest celowym powtarzanie po raz kolejny tych argumentów , które decydują o uznaniu żądania pozwu za, w całości , uzasadnione.

W tym kontekście jednak należy dodatkowo wskazać , iż zupełnie chybionym jest stanowisko apelującej , która w motywach środka odwoławczego, kwalifikując umowę zawartą przez poprzednika prawnego powódki z najemczynią jako umowę mieszaną , która jako w ten sposób zbudowana nie może być źródłem roszczeń obecnie dochodzonych pozwem.

Nie zasadnie także pozwana odwołuje się - po raz pierwszy na etapie postępowania odwoławczego , na fakt wprowadzenia jej w błąd przez drugą stronę przy podpisywaniu umowy. Nawet gdyby przyjąć formalną dopuszczalność tego zarzutu na obecnym etapie postępowania rozpoznawczego to i tak zarzut ten należałoby ocenić jako całkowicie gołosłowny , skoro skarżąca nie stara się nawet dowodzić , iż uchyliła się na skutek tego błędu, od skutków prawnych oświadczenia woli niezbędnego dla zawarcia umowy z była kontrahentką.

Z podanych przyczyn, w uznaniu apelacji za niezasadną, Sąd Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu, na podstawie art. 385 kpc, ujawniając w komparycji i sentencji wyroku aktualną, na datę podejmowania rozstrzygnięcia, nazwę strony powodowej.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego była norma art. 98 §1 i 3 kpc w zw z art. 108 § i 391 §1 kpc i wynikająca z niej, w zakresie rozliczenia stron z tego tytułu, zasada odpowiedzialności za wynik sprawy.

Kwota jaka z tego tytułu jest należna profesjonalnie zastępowanej w postępowaniu apelacyjnym powódce, przy przyjęciu, iż wartością przedmiotu zaskarżenia jest kwota odpowiadająca żądaniu głównemu, dochodzonemu pozwem, została ustalona na podstawie §2 pkt 6 w zw z §10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015r [DzU z 2015 poz. 1804]

SSA Grzegorz Krężolek SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Robert Jurga