

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 10 stycznia 2013 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Manowska (spr.)**

**Sędzia SA – Teresa Mróz**

**Sędzia SA – Małgorzata Kuracka**

**Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska**

**po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2013 r. w Warszawie**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa A. Z. i R. Z.**

**przeciwko (...) spółce jawnej (...) w likwidacji w W.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji pozwanej**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie**

**z dnia 19 kwietnia 2012 r., sygn. akt XX GC 447/08**

**I. oddala apelację,**

**II. zasądza od (...) spółki jawnej (...) w likwidacji w W. na rzecz A. Z. i R. Z. solidarnie kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

VI A Ca 884/12

## UZASADNIENIE

Powodowie A. Z. i R. Z. pozwem z dnia 28.02.2008 r. wnieśli o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki Jawnej (...) w W. (obecnie (...) Spółka Jawna (...) w likwidacji) kwoty 124.392,13 zł wraz z odsetkami od kwot i dat wskazanych w pozwie w wysokości ustawowej – jako należności będących rozliczeniem umów najmu. Powodowie w pozwie wskazali, że pozwana regulując należności z tytułu umów najmu w poleceniach przelewu nie wskazywała tytułu zapłaty, wobec powyższego powodowie zaliczali otrzymywane wpłaty zgodnie z art. 451 k.c, w związku z tym zdaniem powodów pozwana nie zapłaciła 12 faktur za okres od lipca 2005 do marca 2006.

Pozwana wносиła o oddalenie powództwa. Podniosła, że powodów i pozwanego od 1994 r. łączyły wieloletnie stosunki handlowe co skutkowało także wieloletnim rozliczaniem tych stosunków handlowych. Wskazała, że powód R. Z. prowadził księgowość spółki cywilnej powodów i pozwanej, co na etapie niniejszego procesu wzbudziło wątpliwości co do prawidłowości rozliczeń.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z dnia 19 kwietnia 2012 r. uwzględnił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 21.01.1994 r. została zawarta umowa spółki cywilnej pomiędzy R. Z. a A. G. (obecnie nieżyjącym) działająca pod nazwą (...). Uchwałą wspólników z 07.12.2001 r. spółka ta została przekształcona w spółkę jawną działającą pod formą (...) (pозwana).

W dniu 24.01.2006 r. zmarł A. G. i zgodnie z treścią umowy spółki w jego miejsce jako wspólnicy spółki jawnej wstąpili jego spadkobiercy żona E. G. i J. G.. W dniu 14.06.2006 r. ze Spółki Jawnej (...) wystąpił R. Z..

Spór pomiędzy stronami dotyczy rozliczeń za najem pomieszczeń magazynowych i biurowych położonych w W. Al. (...), których właścicielem i wynajmującym było i jest Przedsiębiorstwo (...) Skarbu Państwa w S. (...) w W..

Początkowo od 1993 r. najemcą był A. G. prowadzący działalność gospodarczą. Od 1994 r. z chwilą zawarcia przez (...) spółki cywilnej najemcą lokali od wynajmującego właściciela stali się wspólnicy s.c. (...).

Od 1998 r. najemcą byli wspólnicy spółki cywilnej (...) – powodowie, a podnajemcą wspólnicy spółki cywilnej (...), a następnie pozwana spółka jawna.

Powodów i pozwaną łączyły następujące umowy najmu (podnajmu):

1) umowa z 01.08.1998 r. podnajem 160 m<sup>2</sup>

2) umowa z 01.03.1999 r. podnajem 430 m<sup>2</sup>

3) umowa z 01.02.2001 r. podnajem 26 m<sup>2</sup>

Powyższe umowy zmienione były aneksami:

- do umowy z 01.03.1999 r. aneks z 02.01.2002 r. podnajem 467 m<sup>2</sup>
- do umowy z 01.02.2001 r. aneks z 02.01.2002 podnajem 26 m<sup>2</sup>

W dniu 31.03.2006 r. powodowie i pozwana podpisali z udziałem właściciela (wynajmującego) umowę cesji, mocą której pozwana stała się bezpośrednim najemcą od wynajmującego powierzchni 115 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z umową najmu z 01.03.1999 r. - pkt 2) pozwana miała płacić powodowi czynsz w wysokości 22,86 zł za m<sup>2</sup> netto + 22% VAT, a także połowę należności pozostałych tzn. energia, telefon i inne.

Pkt 2) tej umowy został zmieniony aneksem z 02.01.2002 r., mocą którego najemca miał płacić czynsz w wysokości 27,65 zł za m<sup>2</sup> + 22% VAT a także pozostałe należności tzn. energia, telefon i inne.

Pkt 5) umowy z 01.03.1999 r. przewidywał, że pozwana zobowiązała się przestrzegać wszystkich zobowiązań zawartych w umowie głównej (między powodami a właścicielem lokalu) nr (...) z 01.02.1999 r. Natomiast § 7 umowy nr (...) przewidywał waloryzację czynszu po upływie każdego półrocza w terminie do końca sierpnia za I półrocze i do końca lutego za II półrocze przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS. Zgodnie z umową najmu z 01.02.2001 r. (pkt 2) pozwana miała płacić powodom czynsz w wysokości 32,87 zł za m<sup>2</sup> + 22% VAT a także połowę należności pozostałych tzn. energia, telefon i inne. Pkt 2) tej umowy został zmieniony aneksem z 02.01.2002 r., mocą którego pozwana miała płacić powodom czynsz w wysokości 33,92 zł za m kw. + 22% VAT, a także pozostałe należności - energię, telefon i inne.

Pkt 5) tej umowy przewidywał, że pozwana zobowiązała się przestrzegać wszystkich zobowiązań zawartych w umowie głównej (między powodami a właścicielem lokalu) nr (...) z 07.04.1998 r. § 7 umowy (...) przewidywał waloryzację czynszu po upływie każdego półrocza w terminie do końca sierpnia za I półrocze i do końca lutego za II półrocze przy zastosowaniu wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS.

Sąd Okręgowy, wobec cofnięcia przez pozwaną wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, dopuścił z urzędu ten dowód na okoliczność wzajemnych rozliczeń stron z tytułu umów najmu.

Biegła sądowa sporządzając opinię rozliczyła wzajemne należności w trzech wariantach:

A) bez uwzględnienia waloryzacji cen o wskaźnik GUS przyjmując do wyliczenia 1/2 kosztów za „media” (energia, telefon i inne) Biegły w tym wariantcie wyliczył, że pozwana nie zapłaciła powodowi kwoty 76.640,35 zł.;

B) z uwzględnieniem waloryzacji cen o wskaźnik GUS przyjmując do wyliczenia 1/2 kosztów za „media”

Biegły w tym wariantcie wyliczył, że pozwana nie zapłaciła powodowi kwoty 117.687,98 zł.;

C) przyjmując brzmienie pkt 2 umów najmu z 01.03.1999 r. i z 01.02.2001 r. (zmienionych aneksami) przyjmując rozliczenie „mediów” proporcjonalnie do najmowanych powierzchni.

W tym wariantcie biegła wyliczyła należność powodów od pozwanej na kwotę 124.392,13 zł.

Za bezsporną okoliczność uznał Sąd I instancji, że powodowie (będący najemcami) zawarli z pozwaną (podnajemcą) umowy najmu:

- z 01.03.1999 r. na najem 430 m. kw. lokalu magazynowego (zmienionej aneksem z 02.01.2002 r.

- z 01.02.2001 r. na najem 26 m lokalu magazynowego (zmienionej aneksem z 02.01.2002 r.

W pierwotnej wersji tych umów w pkt. 2 wskazano kwotowo czynsz najmu płatny miesięcznie + 22% VAT, a także połowę należności pozostałych tzn. energii, telefon i inne „media”.

Umowy powyższe zmieniono aneksami z 02.01.2002 r., w których pkt. 2 otrzymał nowe brzmienie zmieniające wysokość czynszu najmu + 22% VAT, a także określające, że najemca ma obowiązek płacić także pozostałe należności tzn. energię, telefon i inne.

Sąd Okręgowy uznał, że z literalnego brzmienia aneksów wynika jednoznacznie, że pkt 2 obu umów otrzymał nowe brzmienie wskazane w aneksach, a tym samym przestało obowiązywać brzmienie pkt 2 z umów pierwotnych zawartych między powodami a pozwaną.

Okoliczność ta w pełni uzasadnia, według Sądu I instancji przyjęcie, że pozwana była obowiązana płacić powodowi czynsz wskazany w umowach powiększony o 22% VAT oraz należności za „media” tj. energię, telefon i inne, proporcjonalnie do najmowanych powierzchni. Taki też sposób rozliczeń powodowie i pozwana akceptowali przez minione lata do czasu śmierci A. G.. Okoliczność tę, jak wskazał Sąd Okręgowy zbadała biegła dokonując kompleksowych rozliczeń, co zostało wyraźnie opisane w opinii. Konieczność kompleksowego rozliczenia między powodami i pozwaną, była natomiast uzasadniona tym, że powodowie „zaliczali” dokonywane przez pozwaną wpłaty na poczet należności wcześniej wymagalnych.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy uznał za prawidłowy sposób rozliczenia w tzw. wariantcie trzecim dokonany przez biegłą w wliczeniu należności. Warianty A i B uznane natomiast zostały za nieprawidłowe, gdyż nie uwzględniały one brzmienia aneksów, które w swoich treściach całkowicie nadawały punktom 2 umów nowe brzmienie.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd I instancji wskazał art. 659 k.c. i art. 669 k.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła pozwana.

W apelacji zarzuciła:

1. niewłaściwe rozstrzygnięcie problemów prawnych poprzez przyjęcie wykładni postanowienia punktu 2 aneksu z dnia 2 stycznia 2002 roku do umowy najmu z dnia 1 lutego 2001 roku, zawartej pomiędzy R. Z. i A. G., zgodnie z którą to wykładnią najemca był zobowiązany płacić należności za energię, telefon i inne proporcjonalnie;

2. obrazę przepisów prawa procesowego, które miało wpływ na treść wydanego orzeczenia poprzez nie wyjaśnianie okoliczności sprawy w związku z pominięciem przez Sąd Okręgowy dowodu z przesłuchania stron oraz dowodu z przesłuchania świadka - księgowej spółki - (...), na okoliczność wzajemnych rozliczeń pomiędzy wspólnikami pozwanej spółki w zakresie zawartych umów najmu, a także na okoliczność prowadzenia spraw spółki i udostępnienia dokumentacji księgowej spadkobiercom wspólnika - A. G..

W konkluzji skarżąca wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I Instancji,

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja nie ma uzasadnionych podstaw prawnych.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonane przez Sąd Okręgowy i uznaje je za własne.

Jeśli chodzi o zarzut obrazę przepisów prawa procesowego oraz pominięcie dowodów z przesłuchania stron oraz księgowej – B. K., to jest on bezzasadny. Przede wszystkim zwrócić należy uwagę, że dowód z zeznań świadka B. K. został przez stronę pozwaną cofnięty na rozprawie w dniu 17 marca 2011 r., podobnie z resztą jak dowód z opinii biegłego księgowego. Sąd I instancji nie był zatem zobligowany do jego przeprowadzenia. Dowód z przesłuchania stron natomiast powinien być przeprowadzony natomiast, jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych pozostały niewyjaśnione fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Taka sytuacja w sprawie niniejszej nie zachodzi. Powyższe dowody zostały zgłoszone ogólnie na okoliczność wzajemnych rozliczeń pomiędzy wspólnikami pozwanej spółki w zakresie zawartych umów najmu, a także na okoliczność prowadzenia spraw spółki i udostępnienia dokumentacji księgowej spadkobiercom wspólnika - A. G.. Sprawa niniejsza nie dotyczy wszystkich rozliczeń pomiędzy stronami, a jedynie kwestii, czy pozwana uiściła czynsz za określony okres z tytułu wskazanych umów najmu. Dowód z zeznań B. K. miał wykazać, że strona powodowa wykorzystywała w swojej działalności pracowników pozwanej oraz, że księgowość prowadzona przez R. Z. nie była prowadzona rzetelnie (k – 59 – 61). Z tego tytułu pozwana nie zgłosiła jednak żadnych roszczeń tytułem potrącenia. Dokumentacja księgowa spółki natomiast udostępniona została biegłej, do której opinii nie zostały zgłoszone zastrzeżenia. Tym samym strona pozwana nie sprecyzowała zarzutów co do dokumentacji księgowej, a sam fakt, iż dokumentacja ta nie została wcześniej udostępniona na żądanie wspólników nie przesądza o bezzasadności żądania. Nie zostały również sprecyzowane przez pozwaną żadne konkretne argumenty dotyczące nierzetelnego prowadzenia księgowości przez powodów albo też szczególnych zasad rozliczania umów najmu, które mogłyby być wyjaśnione za pomocą dowodu z zeznań B. K. bądź zeznań stron. Kwestia prawidłowości księgowania zapłaconych faktur, które zostały złożone do akt sprawy została skontrolowana przez biegłą sądową, natomiast zasady rozliczeń umów najmu ustalane były pomiędzy powodami, a A. G., nie zaś pomiędzy obecnymi wspólnikami spółki jawnej.

W sprawie będącej przedmiotem rozpoznania to pozwana powinna wykazać, że uiściła czynsz najmu za okres od lipca 2005 r. do marca 2006 r. Dowód taki nie został skutecznie przeprowadzony. Wprost przeciwnie, z dopuszczonego z urzędu przez Sąd Okręgowy dowodu z opinii biegłej wynika, że powodowie prawidłowo (pod względem rachunkowym) zaliczali i księgowali wpłaty dokonywane przez pozwaną spółkę. Sporne natomiast było, która z wersji sposobu rozliczeń przedstawionych przez biegłą jest prawidłowa, co zależało od wykładni umów najmu przez Sąd I instancji.

Wbrew zarzutom apelacji wykładnia postanowień zawartych w punktach 2 aneksów do umów najmu łączących strony jest prawidłowa. Podkreślenia przy tym wymaga, że kwestionowana przez pozwaną waloryzacja czynszu najmu nie dotyczy okresu zaległości dochodzonych pozwem. W 2005 i 2006 r. obowiązywały już aneksy z 2 stycznia 2002 r. i z treści faktur wynika, że po tym okresie czynsz najmu przez cały czas naliczany był według stawki wskazanej w

aneksach. Bezsprzecznie faktury za wcześniejszy okres jak również faktury do lipca 2005 r. przyjmowane były przez A. G. i regulowane przez pozwaną spółkę. To samo dotyczy sposobu rozliczania należności za media proporcjonalnie do zajmowanej przez spółkę powierzchni. Brak jest podstaw do uznania, aby A. G. kiedykolwiek zakwestionował taki sposób rozliczeń, który stosowany był przez przedsiębiorców przez wiele lat. Taką zgodną praktyką najemca i podnajemca ustalili treść łączących ich umów najmu, a wykładnia przyjęta przez Sąd Okręgowy, uwzględniająca ten zwyczaj zgodna jest z art. 65 par. 1 k.c.

Mając na uwadze przedstawione wyżej okoliczności Sąd Apelacyjny uznał zarzuty apelacji za bezzasadne i na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak na wstępie.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.