

Sygn. akt **XXIII Ga 1495/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2015 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Gałas

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2015 roku w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym w trybie art. 505<sup>10</sup> § 2 k.p.c.

sprawy z powództwa **R. M.**

przeciwko **K. R.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 13 marca 2015 roku, sygn. akt: XVII GC 1644/15

1. oddała apelację,
2. zasądza od K. R. na rzecz R. M. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Anna Gałas

**Sygn. akt XXIII Ga 1495/15**

## UZASADNIENIE

R. M. (dalej: powód) wniósł o zasądzenie na swoją rzecz od K. R. (dalej: pozwany) kwoty 9.673,39 zł z odsetkami od poszczególnych kwot i dat wskazanych w pozwie oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz obciążenie powoda kosztami procesu według norm przepisanych w tym kosztami zastępstwa procesowego pozwanego.

Sąd Rejonowy (...) w Warszawie wyrokiem z dnia 13 marca 2015 r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 9.649,28 zł z odsetkami ustawowymi od kwot: 4.305 zł od dnia 16 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, 4.305 zł od dnia 10 maja 2013 r. do dnia zapłaty, 1.039,28 zł od dnia 8 maja 2013 r. do dnia zapłaty a w pozostałym zakresie powództwo oddalił oraz zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.517 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 21 grudnia 2010 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. w W. (dalej: spółka) a powodem została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego przy ul. (...). W dniu 18 stycznia 2013 r. spółka i powód zawarli aneks nr (...) na podstawie, którego wynajmujący wyraził zgodę na sprzedaż w wynajmowanym lokalu produktów alkoholowych. Przed dniem 20 lutego 2013 r. strony zawarły aneks nr (...) na mocy którego ustaliły, że powód ma prawo podnajęcia części lub całości lokalu. W dniu 21 lutego 2013 r. pomiędzy powodem a pozwanym została zawarta umowa podnajmu

ww. lokalu użytkowego. Powód okazał aneks nr (...) pozwanemu. Strony ustaliły, że z tytułu zawartej umowy pozwany będzie opłacał powodowi czynsz najmu w kwocie 3.500 zł netto z góry do 7 dnia każdego miesiąca, na podstawie wystawionej faktury (§ 3 ust. 2 umowy). Oprócz czynszu najemca miała ponosić koszty zużytej energii elektrycznej (§ 1 ust. 6 umowy). Pismem z dnia 21 marca 2013 r. spółka złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Oświadczenie dotarło do powoda w dniu 17 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy ustalił dalej, w dniu 29 kwietnia 2013 r. pomiędzy spółką a powodem zostało zawarte porozumienie, w którym wskazano, że zaległość powoda z tytułu umowy najmu na dzień 31 grudnia 2012 r. wynosiła 1.438 zł. W dniu 29 kwietnia 2013 r. powód wpłacił na rzecz spółki ww. kwotę. Pismem z dnia 28 kwietnia 2013 r. spółka cofnęła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Pismem z dnia 26 kwietnia 2013 r. spółka poinformowała pozwanego, że umowa najmu z dnia 21 grudnia 2010 r. została wypowiedziana powodowi bez zachowania okresu wypowiedzenia z dniem 31 marca 2013 r. Pozwany zdał lokal spółce w dniu 30 kwietnia 2013 r. W dniu 16 czerwca 2013 r. powód zdał spółce wynajmowany lokal. Pismem z dnia 5 grudnia 2013 r. spółka poinformowała pozwanego, że powód zalegał z zapłatą czynszu i opłat eksploatacyjnych do dnia 28 kwietnia 2013 r.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie niemal w całości.

Nie budziło wątpliwości Sądu Rejonowego, że oświadczenie spółki o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 21 grudnia 2010 r. było nieskuteczne. Sąd Rejonowy wywiódł, że zostało wykazane, że spółka nie wyznaczyła powodowi żadnego dodatkowego miesięcznego terminu na dokonanie zapłaty należności czynszowych przed złożeniem wypowiedzenia (art. 687 k.c.). Ponadto sama spółka złożyła oświadczenie o cofnięciu wypowiedzenia. Sąd Rejonowy podkreślił również, że pozwany nie mógł wyłącznie polegać na oświadczeniach składanych mu przez spółkę albowiem pomiędzy pozwanym i tą spółką nie istniał żaden stosunek zobowiązaniowy.

Sąd Rejonowy zważył również, że nie zostało wykazane, aby pozwany nie mógł w lokalu prowadzić umówionej działalności, twierdzenia pozwanego o braku okazania stosownego aneksu były niewiarygodne i niewykazane. Ponadto zdaniem sądu I instancji całkowicie nieistotna była także kwestia ewentualnego zadłużenia powoda względem spółki. Sąd Rejonowy podkreślił, że wyłącznie sam pozwany zdecydował się z pominięciem powoda zrezygnować z korzystania z lokalu i zdał go spółce.

Z powyższych względów w ocenie sądu I instancji na rzecz powoda należało zasądzić czynsz za miesiące kwiecień i maj 2013 r., natomiast jedynie w części zasługiwało na uwzględnienie roszczenie w zakresie opłat za energię elektryczną. Sąd Rejonowy wywiódł, że błędnie w tym zakresie powód wskazał wysokość stawki za 1 kWh energii. Sąd Rejonowy oceniając żądanie powoda odnośnie należności za energię elektryczną, dokonując stosownych obliczeń przy uwzględnieniu stawki z faktury spółki oddalił w części powództwo w tym zakresie.

O odsetkach orzeczono stosownie do art. 481 § 1 k.c., o kosztach postępowania zaś na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany i zaskarżył go w całości. Orzeczeniu temu zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego - art. a mianowicie art. 668 § 2 k.c. i art 673 § 3 k.c. w zw. z art. 687 k.c., przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie,
2. liczne błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, które to błędy miały istotny wpływ na treść orzeczenia,
3. nie wyjaśnienie wszystkich istotnych okoliczności w sprawie.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez oddalenie roszczenia powoda w całości i obciążenie powoda kosztami procesu według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku

i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu (...) z udzieleniem wytycznych temu sądowi co do kierunków ponownego rozpoznania sprawy

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym, według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest całkowicie niezasadna. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny w niniejszej sprawie, który Sąd Okręgowy akceptuje i uznaje za własny. Na aprobatę zasługuje również ocena prawna dokonana przez sąd niższej instancji.

Twierdzenia apelacji to de facto powtórzenie stanowiska zaprezentowanego przed Sądem Rejonowym. W żaden sposób pozwany nie zdołał podważyć prawidłowych ustaleń sądu I instancji, przedstawił jedynie ogólnikowe i gołosłowne okoliczności, które należy interpretować jedynie jako własną korzystną dla pozwanego wersję wydarzeń i ich ocenę (art. 6 k.c.). Przede wszystkim Sąd Rejonowy prawidłowo zastosował prawo materialne. Właściwie została zinterpretowana umowa łącząca strony, z jej treści wynika bowiem wprost, że mimo zatytułowania jako umowa najmu, dotyczyła podnajmu przedmiotowego lokalu. Z § 1 ust 1 umowy (k. 6) wynika, że wynajmujący oświadczył, że jest najemcą przedmiotowego lokalu oraz posiada zgodę na podnajem lokalu na cele działalności określone w § 1 ust. 3, tj. m.in. sprzedaż artykułów monopolowych. Prawidłowo również wywiódł sąd I instancji, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przez spółkę nie było skuteczne. Zgodnie z treścią art. 687 k.c. aby wypowiedzenie było skuteczne spółka powinna uprzedzić najemcę (powoda) na piśmie i udzielić dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu. Z akt sprawy nie wynika, aby oświadczenie spółki z dnia 21 marca 2013 r. było poprzedzone takim uprzedzeniem, zatem słusznie sąd I instancji zakwalifikował oświadczenie spółki z dnia 21 marca 2013 r. jako takie właśnie uprzedzenie, co za tym idzie po bezskutecznym upływie dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu spółka powinna złożyć już właściwe wypowiedzenie umowy, jeżeli nadal miała taką wolę. Niemniej jednak spółka nie wypowiedziała umowy, a nadto złożyła oświadczenie o cofnięciu wypowiedzenia z dnia 21 marca 2013 r. Nie można zapominać, że strony zawarły porozumienie na mocy którego powód uregulował zadłużenie wobec spółki. Z powyższych rozważań wynika, że wypowiedzenie umowy z 21 marca 2013 r. nie było skuteczne.

Ponadto podkreślić należy, że bez znaczenia dla niniejszego postępowania była okoliczność kłopotów powoda z regulowaniem czynszu wobec najemcy. Powód uregulował zadłużenie wobec spółki. Pozwany nie był stroną umowy najmu z dnia 21 grudnia 2010 r., zatem w żadnym razie oświadczenia spółki odnośnie umowy najmu z dnia 21 grudnia 2010 r. nie powinny stanowić podstawy jego decyzji. Z uwagi na fakt, że spółka nieskutecznie wypowiedziała umowę najmu powodowi, po czym spółka cofnęła to wypowiedzenie, dla pozwanego nie nastąpiły zatem żadne negatywne skutki powyższych okoliczności (art. 668 § 2 k.c.). Warto również podkreślić, że rację miał Sąd Rejonowy, że twierdzenia pozwanego o braku okazania aneksu, w świetle którego pozwany w podnajmowanym lokalu mógł prowadzić umówioną działalność, były niewiarygodne i niewykazane. W piśmie datowanym na dzień 27 maja 2013 r. (k. 31) pozwany sam przyznaje, że m.in. „załącznik nr (...) do umowy najmu przewiduje dopuszczenie sprzedaży alkoholu (...)” oraz że powód przedstawił mu ten dokument, niemniej w ocenie pozwanego ta zgoda właściciela była obarczona błędem oświadczenia woli. Z pisma tego wprost wynika, że przedmiotowy aneks ze zgodą na prowadzenie umówionej działalności został przedstawiony pozwanemu i miał świadomość jego treści. Twierdzenia pozwanego w tym zakresie są niezrozumiałe i w ocenie sądu II instancji wytworzone jedynie na cele niniejszego postępowania.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i obciążył nimi pozwanego, jako stronę przegrywającą sprawę w instancji. Stawka kosztów zastępstwa procesowego wynika z wyniku z § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

SSO Anna Galas