

Sygn. akt VII GC 116/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2017 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Maciej Głos

Protokolant: Krzysztof Kruglicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 lutego 2017 roku w B.

sprawy z powództwa **H. (...) w W.**

przeciwko **(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.**

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B. na rzecz powoda H. (...) w W. kwotę **79.068,25 zł** (siedemdziesiąt dziewięć tysięcy sześćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym od kwot:

- 71.956,11 zł od dnia 22.12.2015 roku do dnia 31.12.2015 roku, zaś od dnia 01.01.2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty;
- 7.112,14 zł od dnia 5.01.2016 roku z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia zapłaty.

II. Zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 11.171 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kwotę 7.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt VII GC 116/16

UZASADNIENIE

Powód (...) spółka z o.o. w B. w pozwie skierowanym przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B. domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 79 068,25 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 71 956,11 zł od dnia 22 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty, jak również od kwoty 7 112,14 zł od dnia 5 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami sądowymi i kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powód wskazał, że kwota dochodzona pozwem stanowi równowartość „zawieszonych” opłat, stanowiących część wynagrodzenia za wykonane przez powoda na rzecz pozwanego usługi, tj. zarządzanie należącym do pozwanego Hotelem (...) w okresie od stycznia do listopada 2015 r. Odwieszenie ww. opłat nastąpiło w związku z bezprawnym wypowiedzeniem przez pozwanego łączącej strony umowy (k. 2-7).

Sąd Okręgowy w Białymstoku nakazem zapłaty z dnia 1 marca 2016 r. wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt VII GNC 78/16 uwzględnił w całości żądanie powoda (k. 56).

Pozwany (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. w sprzeciwie od nakazu zapłaty domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda kosztów procesu według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany wskazał, że istniały ważne powody uprawniające pozwanego do skorzystania z wypowiedzenia oraz zaprzeczył jakoby z umowy stron wynikać miało prawo powoda do wynagrodzenia zawieszonoego w przypadku wypowiedzenia przez pozwanego umowy. Zdaniem pozwanego był on uprawniony do wypowiedzenia umowy z każdych powodów, a nie tylko z ważnych powodów w rozumieniu art. 746 k.c. niemniej jednak umowa została przez pozwanego wypowiedziana z ważnych powodów. Pozwany przyznał, że umowa uległa rozwiązaniu wskutek jej wypowiedzenia z dniem 30.11.2014 r.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Powód (...) spółka z o.o. w B. zawarł z pozwanym (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w B. dwie umowy. Przedmiotem pierwszej umowy z grudnia 2011 r. było wykonywanie przez powoda na rzecz pozwanego usług doradztwa w zakresie hotelarstwa w związku z realizowaną budową i planowanym uruchomieniem obiektu pod nazwą Hotel (...), zlokalizowanym w B. przy ul. (...) oraz w związku z planowanym podpisaniem pomiędzy stronami umowy o zarządzanie Hotelem (...). Przedmiotem kolejnej umowy, datowanej na dzień 2 kwietnia 2012 r. było wykonywanie przez powoda na rzecz pozwanego usług zarządzania działalnością Hotelu (...) w imieniu i na rzecz pozwanego, zgodnie ze S. (...). Umowa została zawarta na czas określony 5 lat. Strony w § 17 umowy uzgodniły, że zarządca będzie mógł wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeśli zlecający sprzeda nieruchomość wraz z Hotelem lub część nieruchomości, na której posadowiony jest Hotel (ust. 1). W umowie ustalono również, że jeżeli którakolwiek ze stron dopuści się istotnego naruszenia warunków umowy (co stanowi ważny powód w rozumieniu art. 746 § 3 k.c.), druga strona dostarczy stronie naruszającej pisemne zawiadomienie o stwierdzonym naruszeniu umowy. Zawiadomienie powinno zawierać opis stwierdzonego naruszenia i wyznaczać co najmniej 30-dniowy termin na usunięcie naruszenia. Jeżeli strona naruszająca nie usunie naruszenia opisanego w zawiadomieniu w wyznaczonym jej terminie, druga strona może wypowiedzieć umowę, z zastrzeżeniem § 17 ust. 3 (ust.2). Umowa uległaby rozwiązaniu z upływem 3 miesięcy (§ 17 ust. 4). Z kolei ust. 3 umowy stanowi, że przypadek naruszenia umowy z ust. 2, nadający się do usunięcia, nie będzie mógł stanowić podstawy wypowiedzenia, jeśli właściwość tego naruszenia nie pozwala usunąć go w okresie 30 dni od stwierdzenia naruszenia, a równocześnie strona naruszająca rozpocznie w terminie tych 30 dni naprawę takiego naruszenia i będzie postępowała z należytą starannością i w dobrej wierze w celu niezwłocznego zakończenia usunięcia naruszenia opisanego w zawiadomieniu. Jeśli w określonym terminie przez strony i pomimo należytej staranności i dobrej wiary strona odpowiedzialna za naruszenie warunków umowy nie usunie powyższego naruszenia, przedmiotowa umowa zostanie rozwiązana w terminie 90 dni od daty stwierdzenia powyższego naruszenia przez stronę, jednak nie później niż ostatniego dnia miesiąca (umowa k. 15-28).

Aneks nr (...) z dnia 3 lutego 2014 r., na prośbę pozwanego, została zmieniona umowa o zarządzanie Hotelem (...) w zakresie dotyczącym m.in. naliczania opłaty podstawowej, opłaty motywacyjnej i prowizji od sprzedaży usług gastronomicznych. W § 6 strony umówiły się, że wypłatę różnicy między opłatą podstawową, opłatą motywacyjną i prowizją od sprzedaży usług gastronomicznych w wysokości obliczanej do dnia 31 grudnia 2013 r. a opłatą podstawową, opłatą motywacyjną i prowizją od sprzedaży usług gastronomicznych w wysokości obliczanej od dnia 1 stycznia 2014 r., zawiesza się do dnia rozwiązania umowy przez zlecającego (tj. pozwanego) lub do dnia rozwiązania umowy przez zarządcę (tj. powoda) z winy zlecającego. Różnica w naliczeniach opłat określonych w § 6 wykazywana jest sukcesywnie w rozliczeniach miesięcznych i kwartalnych według załącznika nr 6A i 6B umowy (§7). Strony ustaliły także, że w przypadku wygaśnięcia umowy z powodu upływu czasu, na jaki umowa została zawarta, zawarcia umowy dzierżawy lub przedłużenia umowy, całkowitemu umorzeniu ulegnie różnica między opłatą podstawową, opłatą motywacyjną i prowizją od sprzedaży usług gastronomicznych w wysokości obliczanej do dnia 31 grudnia 2013 r., a opłatą podstawową, opłatą motywacyjną i prowizją od sprzedaży usług gastronomicznych w wysokości obliczanej od dnia 1 stycznia 2014 r., której wypłata została zawieszona - § 8. Metodologię wyliczania różnicy kwoty zawieszonoej zawierały podpisane przez strony załączniki (k. 29-33). Tym samym strony ustaliły, że od stycznia 2014 r. pozwany

będzie płacił powodowi wynagrodzenie z umowy w wysokości obliczonej według nowych podstaw ustalania wysokości jego składników, czyli ustaliły nową, niższą wysokość wynagrodzenia z umowy (oryginał aneksu k. 104-108).

Pozwany pismem z dnia 24 sierpnia 2015 r. złożył powodowi propozycję zawarcia aneksu do umowy, obniżającego wartość opłat i wynagrodzeń wskazanych w umowie o 65% od aktualnie obowiązujących począwszy od września 2015 r./III kwartału 2015 r. – w terminie do 31 sierpnia 2015 r. Pozwany zaznaczył w przedmiotowym piśmie, że w przypadku nieprzyjęcia ww. propozycji, będzie zmuszony na zasadzie art. 746 k.c. wypowiedzieć wiążącą strony umowę z zachowaniem 3-miesięcznego terminu – tj. ze skutkiem na dzień 30 listopada 2015 r. (k. 116-117).

W odpowiedzi na powyższe pismo, powód pismem z dnia 28 sierpnia 2015 r. zaproponował poruszenie tej kwestii na spotkaniu w dniu 31 sierpnia 2015 r. (k. 118). W trakcie spotkania powód zaproponował pozwanemu obniżenie opłat o 50% do końca trwania umowy, tj. do 31 sierpnia 2017 r. w zamian za jej wydłużenie o kolejny okres 5 lat, tj. do 2022 r. i obniżenie opłat o 60% w tym kolejnym okresie. W przypadku braku zainteresowania pozwanego propozycją, powód zaproponował pozwanemu w oparciu o art. 13 ust. 2 umowy, zawarcie umowy dzierżawy lub najmu po zakończeniu obecnej umowy o zarządzanie (k. 119). W odpowiedzi, pozwany pismem z dnia 4 września 2015 r. nie przyjął propozycji powoda w zakresie obniżenia opłat o 50%, natomiast co do propozycji zawarcia umowy dzierżawy, pozwany poprosił o ofertę wysokości czynszu. Pozwany wskazał także, że w przypadku rozwiązania umowy o zarządzanie za porozumieniem stron, proponuje kwotę 50 000,00 zł (k. 120). Pismem z dnia 28 września 2015 r. powód złożył pozwanemu ofertę najmu hotelu wraz z propozycją czynszu (k. 121-122). Pozwany w piśmie z dnia 28 października 2015 nie wyraził zainteresowania ofertą najmu (k. 123).

Pismem z dnia 31 sierpnia 2015 r. pozwany wypowiedział ze skutkiem na dzień 30 listopada 2015 r. umowę z dnia 2 kwietnia 2012 r. o zarządzanie działalnością hotelu (k. 34). Jako ważne powody wypowiedzenia umowy w rozumieniu art. 746 k.c. (§17 umowy) pozwany wskazał:

1. Stały brak opłacalności ekonomicznej prowadzenia działalności w zakresie hotelu spowodowany zbyt dużymi obciążeniami z tytułu „umowy o zarządzanie”. Stosowane stawki są zawyżone w stosunku do stawek rynkowych (co potwierdza oferta złożona na zarządzanie hotelem (...)).
2. Konieczność minimalizacji starty związanej z działalnością hotelową – w okresie 09.2012 – 06.2015 działalność hotelowa wygenerowała stratę w wysokości narastająco: 92 972,78 zł. Jednocześnie łączne wynagrodzenie za ten okres z tytułu „umowy o zarządzanie” wyniosło 607 244,55 zł.
3. Brak wykonywania przez zarządcę wszystkich obowiązków wynikających z umowy, a w szczególności:
 - Brak składania w terminie planu rocznego przychodów i kosztów (na 2013 rok budżet nie był przedstawiony; na 2014 rok budżet wstępny, niekompletny, zawierający jedynie przychody, był przesłany 16 grudnia 2013 r., a następny poprawiony przesłany był 31 marca 2014 r.; na 2015 rok budżet nie był przedstawiony;
 - Brak przedstawienia planów marketingowych;
 - Brak szkolenia personelu kluczowego – menedżera hotelu;
 - Brak regularnych szkoleń okresowych pozostałego personelu;
 - Rekomendacja zawarcia niekorzystanej umowy na pranie bielizny hotelowej.
4. Zmiana sytuacji rynkowej na lokalnym rynku usług hotelarskich – powstanie i planowane otwarcie w I kwartale 2016 r. Hotelu (...) przy ul. (...) w B. z około 120 pokojami niewątpliwie spowoduje spadek obłożenia i przychodów Hotelu (...).

W odpowiedzi na powyższe wypowiedzenie umowy powód pismem z dnia 21 września 2015 r., odniósł się szczegółowo do każdej z przyczyn wypowiedzenia umowy podnosząc, że jest ono całkowicie pozbawione podstaw faktycznych i

podstaw prawnych. Zdaniem powoda nie zaistniały żadne ważne powody w rozumieniu art. 746 k.c. do wypowiedzenia umowy o zarządzanie Hotelem (...). Nie zaistniały również mniej ważne powody do wypowiedzenia tej umowy przez pozwanego. Ponadto przedmiotowe wypowiedzenie umowy traktować należy, zdaniem powoda jako całkowicie bezprawne, z uwagi na niewyczerpanie przez pozwanego procedury, przewidzianej w § 17 ust. 2 i ust. 3 umowy o zarządzanie. Przed doręczeniem wypowiedzenia w dniu 31 sierpnia 2015 r. pozwany nie zawiadomił powoda pisemnie ani ustnie o jakimkolwiek naruszeniu umowy przez powoda oraz nie wezwał powoda do ich usunięcia. Pozwany nie wyznaczył również powodowi jakiegokolwiek terminu na usunięcie jakichkolwiek naruszeń umowy (k. 35-43).

Pozwany w dniu 30 listopada 2015 r. cofnął powodowi pełnomocnictwo z dnia 28 czerwca 2012 r., uniemożliwiając tym samym powodowi dalsze zarządzanie hotelem (k. 124).

Po upływie terminu wypowiedzenia umowy strony dokonały protokolarnego przekazania Hotelu (...) w dniu 1 grudnia 2015 r. Protokół przekazania hotelu nie zawiera stwierdzeń, że powód naruszył umowę.

W związku z tym, że nie doszło do umorzenia zawieszonych aneksem z dnia 3 lutego 2014 r. opłat, powód wystawił m.in. dwie faktury VAT o nr (...) z dnia 7 grudnia 2015 r. na kwotę 71 956,11 zł (k. 44) oraz o nr (...) z dnia 22 grudnia 2015 r. na kwotę 7 112,14 zł (k. 45), tytułem zapłaty za zawieszoną opłatę podstawową i prowizję za okres od stycznia do listopada 2015 r. w oparciu o rozliczenia miesięczne i kwartalne przekazane przez pozwanego na podstawie § 7 i § 4 ww. aneksu nr (...) do umowy.

W dniu 24 grudnia 2015 r. pozwany odesłał faktury powodowi bez księgowania stwierdzając, że są wystawione bez podstawy prawnej (k. 46). W związku z tym, powód wysłał pozwanemu wezwanie do zapłaty m.in. ww. faktur (k. 47-48). W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwany pismem z dnia 5 stycznia 2016 r. ponownie odmówił zapłacenia należności (k. 49), co dało powodowi asumpt do wystąpienia z przedmiotowym powództwem.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo, jako usprawiedliwione i znajdujące podstawę prawną, należało uwzględnić.

Na wstępie rozważań wskazać należy, że zawartą przez strony sporu w dniu 2 kwietnia 2012 r. umowę o zarządzanie hotelem zakwalifikować należało do umów o charakterze mieszanym, albowiem łączyła w sobie elementy nazwanej umowy zlecenia oraz umowy o świadczenie usług. W istniejącym między stronami stosunku zobowiązaniowym przeważały niewątpliwie obowiązki polegające na dokonywaniu czynności faktycznych, związanych z prowadzeniem hotelu. Z tego względu do oceny ww. umowy przepisy o zleceniu miały zastosowanie jedynie odpowiednio, zgodnie z art. 750 k.c.

W § 17 ww. umowy strony ograniczyły możliwość wypowiedzenia umowy w trybie art. 746 k.c. do ważnych przyczyn, zawiązując pojęcie „ważnego powodu” do okoliczności zawinionych przez drugą stronę, zastrzegając ponadto termin do usunięcia naruszeń, jako przesłankę nabycia prawa do wypowiedzenia umowy z ważnego powodu.

W tym miejscu należy w pierwszej kolejności ustosunkować się do twierdzeń pozwanego, jakoby postanowienia umowy w zakresie ograniczającym prawo wypowiedzenia z ważnych powodów były nieważne, jako uszczuplające zakres ważnych powodów tylko do powodów subiektywnych, zawinionych przez drugą stronę, a ponadto niedopuszczalnie warunkują prawo wypowiedzenia od terminów na usunięcie naruszeń. Problem dopuszczalności ograniczenia możliwości wypowiedzenia umowy zlecenia do ważnych przyczyn w analogicznym stanie faktycznym poddany był już przedmiotem rozstrzygnięć sądowych. Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 31 maja 2016 r., wydanym w sprawie sygn. akt I ACa 235/16 (LEX nr 2061973), stanął na stanowisku, że przepisowi art. 746 § 1 k.c. w przeciwieństwie do art. 746 § 3 k.c., nie można przypisać charakteru iuris cogentis (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 kwietnia 2004 r., V CK 433/03, OSNC 2004/12/205). Strony umowy mogą zatem ograniczyć możliwość wypowiedzenia umowy do ważnych przyczyn, lecz nie mogą zrzec się z góry uprawnienia do wypowiedzenia umowy z ważnych powodów. Art. 746 § 1 k.c. nie może być natomiast rozumiany w ten sposób, że umowne ograniczenie wypowiedzenia umowy do ważnych powodów, rodzi wyłącznie skutek odszkodowawczy. Gdyby tak było, wszelkie

umowne modyfikacje art. 746 § 1 k.c. pozbawione byłyby sensu. W każdym bowiem wypadku, niezależnie od tego, czy w umowie ograniczono wypowiedzenie do ważnych przyczyn czy nie, czynność taka dokonana bez ważnego powodu skutkowałaby jedynie obowiązkiem zapłaty odszkodowania. Nie można dyspozytywnego charakteru powoływane przepisu rozumieć w ten sposób, że roszczenie odszkodowawcze, zgodnie z wolą kontrahentów, przysługiwać mogłoby wówczas, gdyby nie zaistniały powody, które wyłącznie w umowie określono jako ważne. Takie umowne ograniczenie pojęcia ważnych powodów stałoby bowiem w sprzeczności z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 746 § 3 k.c., który sam tego pojęcia nie definiuje. W podobnym tonie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 października 2014 r. V CSK 684/13.

Sąd Okręgowy w pełni aprobuje ww. linię orzecznictwa. Dlatego też, wbrew wywodom strony pozwanej, zapisy umowy ograniczające prawo jej wypowiedzenia w trybie art. 746 k.c. do ważnych powodów, uznać należy za ważne i wiążące strony. Podkreślenia przy tym wymaga, że sam pozwany składając powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy pismem z dnia 31 sierpnia 2015 r. również zastosował się do tego postanowienia umownego, choćby wypowiadając umowę za 3-miesięcznym terminem wypowiedzenia zamiast wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym – jak to ma miejsce w art. 746 § 1 k.c. W świetle argumentacji przytoczonej powyżej, zapisy umowy stron z dnia 2 kwietnia 2012 r. zawarte w § 17 nie wzbudziły wątpliwości Sądu Okręgowego.

Powyzsza konstatacja pozwala na przejście do rozważań nad istotą sporu. Istota ta sprowadzała się do ustalenia istnienia lub nieistnienia ważnych powodów do wypowiedzenia umowy o zarządzanie hotelem przez pozwanego w dniu 31 sierpnia 2015 r. Zdaniem spółki (...) nie zaistniały żadne ważne powody w rozumieniu art. 746 k.c., do wypowiedzenia umowy o zarządzanie Hotelem (...). Nie zaistniały również w ocenie powoda mniej ważne powody do wypowiedzenia tej umowy przez spółkę (...). Powód stanął na stanowisku, że samo wypowiedzenie umowy, poza brakiem przesłanek z art. 746 k.c., jest dodatkowo całkowicie sprzeczne z procedurą uzgodnioną przez strony w § 17 umowy. Tym samym stwierdzenia wymaga, że powód jako podstawę dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia wskazywał ww. art. 746 k.c. oraz zapisy zawarte w § 17 umowy stron o zarządzanie hotelem, ograniczające uprawnienie do wypowiedzenia umowy. Zbadanie okoliczności uzasadniających skorzystanie przez pozwanego z możliwości wypowiedzenia umowy przez powoda ma doniosłe znaczenie dla ustalenia zasadności żądania powoda. Dochodzona przez powoda kwota w wysokości 79 068,25 zł, stanowiąca równowartość zawieszonych opłat stanowiących część wynagrodzenia za wykonane przez powoda na rzecz pozwanego usługi, tj. zarządzanie Hotelem (...) w okresie od stycznia do listopada 2015 r., winna bowiem ulec zasądzeniu na rzecz powoda tylko w przypadku stwierdzenia, że faktycznie nastąpiło „odwieszenie” ww. opłat. Innymi słowy ma to miejsce w sytuacji, gdy opłaty te nie uległy całkowitemu umorzeniu. Osobną kwestią było ustalenie, czy powody wypowiedzenia wskazane przez pozwanego zaliczają się do katalogu ważnych przyczyn. Nie należy jednak zapominać o tym, że nawet zaistnienie ważnych powodów, winno skutkować wdrożeniem obligatoryjnej procedury usunięcia naruszeń umowy przewidzianej w § 17 umowy. Dopiero wyczerpanie tej procedury i nie usunięcie naruszeń umożliwiło wypowiedzenie umowy przez każdą ze stron z zachowaniem umówionego 3 - miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Analiza materiału dowodowego zebranego w sprawie prowadzi w ocenie Sądu rozpoznającego sprawę do wniosku, że całkowicie pozbawione podstaw faktycznych i podstaw prawnych było wypowiedzenie przez pozwanego powodowi umowy z dnia 2 kwietnia 2012 r. o zarządzanie działalnością hotelu. Nie zaistniały bowiem żadne ważne powody zarówno w rozumieniu art. 746 k.c., jak i w rozumieniu ustaleń stron zawartych w § 17 umowy, do wypowiedzenia umowy o zarządzanie Hotelem (...).

Powód odniósł się szeroko do każdego z zarzutów postawionych przez pozwanego już w piśmie z dnia 21 września 2015 r., stanowiącym odpowiedź na wypowiedzenie umowy. Powód ustosunkował się szerzej do kolejnego zarzutu, dotyczącego składania planu rocznego przychodów i kosztów (budżetu) w piśmie procesowym z dnia 24 sierpnia 2016 r. podnosząc, że jest on gołosłowny (k. 111-115). Wyjaśnił, że budżet na ostatni kwartał roku 2012, na rok 2013 oraz na rok 2014 został uzgodniony przez strony, a następnie podpisany przez strony i dołączony do umowy o zarządzanie hotelem. Budżet ten nie tylko został wykonany przez powoda w całości, ale znacznie przekroczony – zarówno w zakresie obłożenia pokoi, przychodów jak i zysku operacyjnego (tabele obrazujące stan k. 125-128, maile k.129 i 130).

Zaakcentować należy, że okoliczności podnoszone przez stronę powodową znalazły odzwierciedlenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym. Przesłuchana w charakterze świadka na rozprawie w dniu 23 sierpnia 2016 r. A. H. zatrudniona u powoda w charakterze kierownika sprzedaży i marketingu zeznała, że w trakcie współpracy stron nie miała informacji na temat ewentualnego niezadowolenia strony powodowej z wykonywania umowy. Hotel, którym zarządzał powód miał bardzo dużo zadowolonych gości, a jego wyniki wskazywały, że był rentowny. Świadek wskazywała, że pozwanemu były przekazywane plany roczne zgodnie z umową, były nadwyżki. W zakresie przekazywania planów marketingowych świadek podała, że nie pozostało to w zakresie kompetencji powoda (k. 90v-92v). Przytoczona treść zeznań oraz jej pozostała treść potwierdziła okoliczność nieistnienia ważnych powodów do wypowiedzenia przez pozwanego umowy o zarządzaniu działalnością hotelu z dnia 2 kwietnia 2012 r. Wnioski o pomyślnej współpracy stron nasuwają się również po lekturze pisemnego oświadczenia złożonego przez J. L. na potrzeby postępowania, która nie mogła się stawić na rozprawę na przesłuchanie w charakterze świadka ze względów zdrowotnych (k. 137-139). Słuchana na rozprawie w dniu 15 listopada 2016 r. I. L. zeznała, że wykonywała szkolenia dla nowych pracowników zatrudnionych w Hotelu (...) na zlecenie powoda, kontrolowała również jakość ich pracy (k. 142-142v). Fakt odbywania ww. szkoleń potwierdziła także świadek A. A. (k. 142v-143). Sąd dał wiarę zeznaniom ww. świadków, gdyż ich zeznania były logiczne, spójne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, który zgromadzono w sprawie.

Sąd na rozprawie w dniu 15 listopada 2016 r., w oparciu o art. 217 § 3 k.p.c., postanowił pominąć zawnioskowany przez pozwanego dowód z opinii biegłego sądowego na okoliczność rentowności działalności hotelowej, którą zarządzał powód, wysokości straty jaką przynosiła działalność hotelowa w okresie obowiązywania umowy o zarządzanie działalnością hotelu z dnia 2 kwietnia 2012 r. Do wydania rozstrzygnięcia na wystarczający okazał się być już zgromadzony materiał dowodowy, także w postaci wyliczeń finansowych Hotelu (...) (k. 101-103), wskazujący na rentowność hotelu zarządzanego przez powoda. Ponadto okoliczność ta nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Abstrahując od powyższego wskazać należy, że nawet w sytuacji wykazania przez pozwanego, iż istniały ważne powody do wypowiedzenia umowy, to i tak wypowiedzenie takie nie miałyby waloru skuteczności. Samo wypowiedzenie bowiem, poza brakiem przesłanek z art. 746 k.c. jest dodatkowo całkowicie sprzeczne z procedurą uzgodnioną przez strony w umowie o zarządzanie hotelem. Pozwana spółka nie zawiadomiła powoda przed doręczeniem wypowiedzenia umowy - pisemnie czy ustnie - o jakimkolwiek naruszeniu umowy przez powoda oraz nie wezwała powoda do ich usunięcia. Pozwana nie wyznaczyła również powodowi terminu na usunięcie jakiegokolwiek ewentualnego naruszenia postanowień umowy. Uznać tym samym należało, że niewyczerpanie przez pozwanego procedury określonej w § 17 umowy jednoznacznie wskazuje na to, że pozwany poszukiwał jakiegokolwiek pretekstu do rozwiązania umowy przed upływem terminu na jaki została zawarta, tj. przed dniem 31 sierpnia 2017 r. Nie zaistniały bowiem żadne ważne powody do rozwiązania umowy łączącej strony. Pozwanemu zależało na jak najszybszym rozwiązaniu umowy z powodu chęci uniknięcia konieczności płacenia powodowi wynagrodzenia za zarządzanie hotelem.

Z zeznań przesłuchanego w charakterze strony prezesa zarządu powoda M. G. wynika, że aneks nr (...) do umowy został podpisany na wyraźną prośbę pozwanego i był on autorstwa pozwanego. Intencją pozwanego było obniżenie opłat za zarządzanie hotelem. Powód wyraził zgodę na obniżenie opłat w zamian za dalszą realizację umowy i deklarację współpracy. Zabezpieczeniem interesu powoda było „odwieszenie” zawieszonych opłat w razie wcześniejszego rozwiązania umowy (k. 192 v. – 193).

Również prezes zarządu pozwanego P. S. zeznał, że intencją pozwanego przy zawarciu aneksu do umowy było obniżenie opłat za zarządzanie hotelem, albowiem przy dotychczasowych opłatach działalność hotelowa była nierentowna. Prezes zarządu pozwanego potwierdził nadto, że dokumenty w postaci korespondencji mailowej i tabel, obrazujących tzw. kwoty zawieszono (k. 158 – 180) zostały sporządzone przez pozwanego i wysłane do powoda. Tabele te potwierdzają wysokość kwoty dochodzonej pozwem.

W związku z powyższym, jako zasadne ocenić należało roszczenie powoda, który dochodził w niniejszej sprawie zapłaty należnego mu wynagrodzenia, którego należąca część została zawieszona do czasu wygaśnięcia umowy w razie upływu

terminu, na jaki umowa została zawarta, zawarcia przez strony umowy dzierżawy lub przedłużeniu umowy – zgodnie z Aneksem nr (...) z dnia 2 lutego 2014 r.

Dlatego też Sąd Okręgowy na mocy art. 735 § 1 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. uwzględnił roszczenie powoda w całości i zasądził na jego rzecz kwotę 79 068,25 zł. tytułem równowartości zawieszonych opłat stanowiących część wynagrodzenia za wykonane przez powoda na rzecz pozwanego usługi, tj. zarządzanie Hotelem (...) w okresie od stycznia do listopada 2015 r.

O żądaniu w zakresie odsetek orzeczono w oparciu o art. 481 k.c. Podkreślić należy, że od 1 stycznia 2016 r. nastąpiła zmiana przepisów k.c. w zakresie odsetek i w związku z tym występują obecnie dwie regulacje – art. 481 k.c. oraz art. 359 k.c. – różniące się stopą procentową. Stąd istotne przy orzekaniu jest określenie, że są to odsetki za opóźnienie, o których mowa w art. 481 k.c., obowiązujące od 1 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu wynikającą z treści art. 98 k.p.c., obciążył kosztami procesu pozwanego, jako w całości przegrywającego proces. Na koszty procesu składały się: opłata od pozwu – 3 954,00 zł (k. 8 akt) oraz koszty zastępstwa procesowego – 7 200,00 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17,00 zł (k. 10 akt) – wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zostało w oparciu o § 2 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015. Poz. 1804).