

Sygn. akt VII Ga 65/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Julita Uryga

SSO Maciej Głos

SSR del. Beata Gnatowska (spr.)

Protokolant: Krzysztof Kruglicz

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2016 roku w Białymstoku

na rozprawie sprawy z powództwa

C. K. i T. F.

przeciwko

(...) Spółce Akcyjnej w Ł.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 30 listopada 2015 r. w sprawie o sygn. akt VIII GC 1375/15

I. Zmienia zaskarżony wyrok:

1. w pkt. IV w ten sposób, że zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 67.868,07 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 29.06.2015 r. do dnia 31.12.2015 r., zaś od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i oddala powództwo w pozostałym zakresie;
2. w pkt. VI w ten sposób, że zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 67.868,07 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 29.06.2015 r. do dnia 31.12.2015 r., zaś od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. w pkt. VIII w ten sposób, że zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 67.868,07 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 29.06.2015 r. do dnia 31.12.2015 r., zaś od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i oddala powództwo w pozostałym zakresie;
4. w pkt. X w ten sposób, że zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 67.868,07 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 29.06.2015

r. do dnia 31.12.2015 r., zaś od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i oddala powództwo w pozostałym zakresie;

5. w pkt. XII w ten sposób, że zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 67.868,07 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem złotych siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 29.06.2015 r. do dnia 31.12.2015 r., zaś od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie i oddala powództwo w pozostałym zakresie;

II. Oddala apelację pozwanego w pozostałym zakresie.

III. Zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 18.120 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Maciej Głos SSO Julita Uryga SSR del. Beata Gnatowska

Sygn. akt: VII Ga 65/16

UZASADNIENIE

Powodowie C. K. i T. F. prowadzący działalność gospodarczą jako wspólnicy spółki cywilnej (...), (...) spółka cywilna w B., wnieśli w każdym z 6 pozwów przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w Ł. o zasądzenie solidarnie na ich rzecz kwot po 67.868,07 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dat wskazanych w pozwach.

W uzasadnieniu każdego z pozwów podnieśli, że strony toczyły już spory sądowe związane z należnościami czynszowymi za inne okresy (miesiące), gdzie zapadły prawomocne wyroki Sądu Rejonowego w Białymstoku utrzymane w mocy wyrokami Sądu Okręgowego, które dotyczyły tego samego stosunku prawnego, co przedmiotowe sprawy, przy czym spór dotyczył czynszu za: miesiąc styczeń 2014r., miesiąc luty 2014r., za miesiąc marzec 2014 r. Ich zdaniem, wobec treści art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążąca owych orzeczeń, które zapadły między tymi samymi stronami, polega na zakazie dokonywania ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z osądzoną sprawą. Żądane wszystkich pozwów stanowią należności z tytułu nieopłaconego czynszu za miesiące: wrzesień 2014r., październik 2014r., grudzień 2014 r., styczeń 2015 r., kwiecień 2015r., oraz w ostateczności kwoty 401,63 zł z należności głównej tytułem czynszu za miesiąc czerwiec 2015r. (k. 2-10, 297- 305, 577-585, 852-860, 1103-1111, 1386-1394).

Nakazami zapłaty wydanymi w postępowaniu upominawczym w dniach 23.06.2015r., 24.06.2015r., 25.06.2015r. w sprawach o sygn. akt VIII GNc 2477/15, VIII GNc 2509/15, VIII GNc 2471/15, VIII GNc 2479/15, VIII GNc 2534/15 Sąd Rejonowy w Białymstoku uwzględnił każde z wniesionych przez powodów powództw w całości (k. 455, 735, 1009, 1262, 1544).

Powodowie w dniu 27.07.2015r. ograniczyli powództwo w ten sposób, że zamiast zasądzenia kwoty 67.868,07 zł wnieśli o zasądzenie kwoty 401,63 zł jako pozostałej kwoty należności głównej (k.172-173). Pozwany w dniu 14.07.2015r. dokonał bowiem wpłaty na rachunek powodów w wysokości 67.868,07 zł wskazując na splatę FV VAT nr (...) (k.174).

W odpowiedzi na pozew i sprzeciwach od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództw w całości oraz o zasądzenie od powodów na swoją rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Podniósł, iż Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie nie jest związany przywołanymi przez powodów orzeczeniami wydanymi w innych sprawach o splatę czynszu pomiędzy stronami. Wyjaśnił, że strony zupełnie odmiennie rozumieją znaczenie postanowienia § 10 ust. 8 umowy najmu. Pozwany rozumiał to postanowienie w ten sposób, że możliwe będzie – bez odrębnej zgody powodów - uzyskanie skutku polegającego na zmianie osoby najemcy. Stąd też umowa najmu jest nieważna. Wskazał, że w umowie najmu zawarta jest zgoda blankietowa na przeniesienie praw i obowiązków z tejże umowy na inny podmiot (§ 10 ust. 8 Umowy). Nadto podkreślił, że roszczenie powodów jest

bezzasadne ze względu na rozwiązanie przedmiotowej umowy przez (...) sp. z o.o. - na podstawie art. 682 k.c. (k. 177-198 – odpowiedź na pozew, k. 460-479,740-759, 1014-1033, 1267-1286, 1549-1566 - sprzeczny).

W trybie art. 219 k.p.c. Sąd Rejonowy postanowił połączyć wszystkie sprawy o zapłatę czynszu najmu ze sprawą VIII GC 1375/15 w celu ich łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia i prowadzić je pod wspólnym numerem VIII GC 1375/15.

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku uwzględnił żądania pozwów w podtrzymanym zakresie, umarzając jedynie w zakresie kwoty cofniętej.

Sąd Rejonowy ustalił, że wyrokiem z dnia 05.06.2014 r., w sprawie o sygn. akt VIII GC 291/14, Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w Ł. na rzecz powodów C. K. i T. F. - współników spółki cywilnej (...), T. F. w Z. solidarnie kwotę 67.262,70 złotych tytułem czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości za miesiąc styczeń 2014 roku. Wyrok ten został utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 24.10.2014r., sygn. akt VII Ga 220/14 (k. 20-31).

Następnie wyrokiem z dnia 08.12.2014 r. w sprawie o sygn. akt VIII GC 1397/14, Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w Ł. na rzecz powodów C. K. i T. F. - współników spółki cywilnej (...), T. F. w Z. solidarnie kwotę 67.868,07 złotych tytułem czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości za miesiąc luty 2014 roku. Wyrok ten został utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 10.04.2015r., sygn. akt VII Ga 68/15 (k. 32-42).

Wyrokiem z dnia 19.01.2015r. w sprawie o sygn. akt VIII GC 1544/14, Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w Ł. na rzecz powodów C. K. i T. F. - współników spółki cywilnej (...), T. F. solidarnie kwotę 67.868,07 złotych tytułem czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości za miesiąc marzec 2014 roku. Wyrok ten został utrzymany w mocy wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 15.05.2015 r., sygn. akt VII Ga 101/15 (k. 47-57).

Wyrokiem z dnia 03.07.2015 r. w sprawie o sygn. akt VIII GC 1590/14, Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w Ł. na rzecz powodów C. K. i T. F. - współników spółki cywilnej (...), T. F. w Z. solidarnie kwotę 67.868,07 złotych tytułem czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości za miesiąc czerwiec 2014 roku (k.284v).

Ustalił też, że bezspornym w sprawie było, iż strony zawarły w dniu 21.07.2010 r. umowę najmu, zmienioną następnie aneksem z dnia 14.10.2011 r. (dalej: Umowa). Przedmiot najmu stanowiła oddana do użytkowania najemcy część nieruchomości o powierzchni ok. 4.700 m² – oznaczona jako działka ewidencyjna o numerze (...), obręb 2 Ł. II miasta Ł., położona w Ł. przy skrzyżowaniu ulic (...) oraz 3-go M., dla której Sąd Rejonowy w Białymstoku, IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Nr (...), na której wybudowany został budynek handlowy o powierzchni użytkowej ok. 1.650 m², o parametrach i standardzie określonych w załączniku nr 3 do Umowy (§ 1 ust. 1-3 Umowy). Umowę zawarto na okres 20 lat, licząc od chwili wydania najemcy przedmiotu umowy (§ 3 ust. 1 Umowy). Strony postanowiły w umowie, że czynsz najmu będzie wynosił 32 złote za miesiąc za m² powierzchni użytkowej i będzie płatny miesięcznie, z góry, na podstawie faktur wystawianych przez Wynajmującego, w terminie 14 dni licząc od daty dostarczenia Najemcy faktury wystawionej zgodnie z umową, na rachunek bankowy Wynajmującego każdorazowo wskazany na fakturze (§ 6 ust. 1 i 3 Umowy). Przewidziano także, że Wynajmujący, począwszy od 01.02.2014 r., ma prawo corocznie dokonywać waloryzacji czynszu najmu, nie więcej niż o wskaźnik odpowiadający średniorocznemu wzrostowi cen towarów i usług konsumpcyjnych ogółem w roku poprzednim w stosunku do roku bezpośrednio poprzedzającego ten rok – ogłaszany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Zastrzeżono ponadto, iż Najemca ma prawo do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy na wybrany przez siebie podmiot powiązany osobowo lub kapitałowo z Najemcą, przy czym solidarnie będzie ponosił odpowiedzialność z podmiotem wstępującym w jego prawa i obowiązki wobec Wynajmującego za zobowiązania wynikające z Umowy (§ 10 ust. 8 Umowy) (k. 59-64,85-86v).

Pismem z dnia 12.12.2013 r. pozwana poinformowała powodów, iż przeniosła na rzecz Centrum (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. prawa i obowiązki z ww. umowy najmu – z dniem 12.12.2013 r. – ze skutkiem określonym w art. 509 i nast. k.c. i 519 i nast. k.c. Zaznaczyła, iż począwszy od korekty faktury za grudzień 2013 roku i faktury za styczeń 2014 roku należy wystawiać i przysyłać Centrum (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (k. 105). Następnie pismem z dnia 12.12.2013 r. Centrum (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. poinformowała powodów, iż przeniosła prawa i obowiązki z przedmiotowej umowy najmu na PPUH (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. – na podstawie umowy z dnia 31.01.2014 r. Począwszy od dnia 01.02.2014 r. PPUH (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wstąpiła w miejsce najemcy – ze skutkami określonymi w art. 509 i nast. k.c. i 519 i nast. k.c. Wskazała, iż począwszy od faktury VAT za luty 2014 roku należy wystawiać i przysyłać na adres Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Usługowo-Handlowego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (k. 107).

Powodowie pismem z dnia 10.02.2014 r. poinformowali pozwaną, iż pismo o przeniesieniu praw i obowiązków z umowy najmu na Centrum (...) sp. z o.o. pochodzi od spółki (...), z którą powodowie nie pozostają w żadnych relacjach gospodarczych. W ich ocenie nie doszło też do przeniesienia praw i obowiązków z umowy najmu, ani na Centrum (...) sp. z o.o., ani na PPUH (...) sp. z o.o. Przedmiotowe pismo pozwanej wywarło jedynie ten skutek, że wywołało błąd księgowy, co skutkowało wystawieniem dokumentów księgowych na niewłaściwy podmiot. Powodowie nie wyrazili zgody na zwolnienie pozwanej z długu (k. 108-109).

Z uwagi na łączącą strony umowę najmu i korzystanie przez pozwaną z jej przedmiotu powodowie w dniu 01.06.2015 r. wystawili fakturę VAT nr (...), z terminem płatności do 15.06.2015r. na kwotę 67.868,07 złotych za czerwiec 2015 roku (k. 150), która została wysłana na adres pozwanej (k. 150v). Powodowie w dniu 27 lipca 2015r. ograniczyli powództwo w ten sposób, że zamiast zasądzenia kwoty 67.868,07 zł wnieśli o zasądzenie kwoty 401,63 zł jako pozostałej kwoty należności głównej (k.172-173). Pozwany w dniu 14.07.2015r. dokonał bowiem wpłaty na rachunek powodów w wysokości 67.868,07 zł wskazując na spłatę FV VAT nr (...) (k.174). Także w dniu 01.12.2014r. wystawili fakturę VAT nr (...), z terminem płatności do 15.12.2014r. na kwotę 67.868,07 złotych za grudzień 2014 roku (k. 444), która została wysłana na adres pozwanej (k.444). Następnie powodowie w dniu 01.01.2015r. wystawili również fakturę VAT nr (...), z terminem płatności do 15.01.2015r. na kwotę 67.868,07 złotych za kwiecień 2015 roku (k. 725), która została wysłana na adres pozwanej (k. 725v). Z kolei w dniu 01.09.2014r. powodowie wystawili fakturę VAT nr (...), z terminem płatności do 15.09.2014 r. na kwotę 67.868,07 złotych za wrzesień 2014 roku (k. 998), która została wysłana na adres pozwanej (k. 998v). W dniu 01.10.2014r. powodowie wystawili kolejną fakturę VAT nr (...), z terminem płatności do 15.10.2014 r. na kwotę 67.868,07 złotych za październik 2014 roku (k.1254), która została wysłana na adres pozwanej (k. 1254v), a w dniu 01.04.2015r. - fakturę VAT nr (...), z terminem płatności do 15.04.2015r. na kwotę 67.868,07 złotych za kwiecień 2015 roku (k. 1533), która została wysłana na adres pozwanej (k. 1533v).

Powyżej wskazane faktury VAT nie zostały dotychczas opłacone przez pozwaną, poza częściową opłatą należności wynikającej z faktury VAT nr (...) tytułem czynszu za miesiąc czerwiec 2015 r.

Pismami z dnia 05.03.2014r. i 20.03.2014r. PPUH (...) sp. z o.o. złożyła powodom oświadczenie o wadach przedmiotu najmu i wypowiedziała przedmiotową umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 682 k.c.), a także przesyłała powodom klucze (k. 978-979).

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał, że powództwa jako zasadne podlegały uwzględnieniu w całości, bowiem istotna dla rozstrzygnięcia niniejszych spraw była okoliczność, że Sąd Rejonowy w Białymstoku w trzech wyżej zaprezentowanych wyrokach wydanych w sprawach o sygn. akt VIII GC 291/14, VIII GC 1397/14, VIII GC 1544/14, VIII GC 1590/14 zasądził na rzecz powodów od pozwanej czynsz najmu nieruchomości za miesiące styczeń-marzec 2014r. oraz czerwiec 2014r. i tym samym uznał, że zobowiązaniem do zapłaty czynszu najmu jest strona pozwana. Trzy spośród wydanych orzeczeń przez Sąd Rejonowy w Białymstoku są prawomocne (VIII GC 291/14, VIII GC 1397/14, VIII GC 1544/14).

Sąd Rejonowy jednoznacznie stwierdził, że kwestia odpowiedzialności pozwanej za czynsz najmu została prawomocnie rozstrzygnięta przez Sąd Rejonowy w Białymstoku w toku innych toczących się postępowań, i wyroki tego Sądu z racji

prawomocności na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. wiążą nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy, w tym Sąd orzekający w niniejszej sprawie.

Stąd też, mając na uwadze ustalenia Sądu Okręgowego, wskazał, iż zapis § 10 ust. 8 Umowy nie stanowił zgody na translatywne przeniesienie długu, stanowiące sukcesję syngularną, w następstwie której dług stałby się długiem własnym przejemcy. Zapis ten wyraźnie wskazuje na odpowiedzialność solidarną pozwanego i osoby trzeciej przystępującej do długu – co nie jest instytucją tożsamą z translatywnym przeniesieniem długu. Niedopuszczalne jest przyjęcie istnienia zgody blankietowej na translatywne przeniesienie długu (uzasadnienie wyroku w sprawie VII Ga 220/14 k.1400-1400v).

Podniósł też, że umowa przejęcia długu – bez względu na to, w jakiej formie została zawarta umowa stanowiąca podstawę (źródło) długu – wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. To samo dotyczy zgody wierzyciela na przejęcie długu (art. 522 k.c.). Pozwana zaś nie była w posiadaniu pisemnej zgody powodów na przejęcie długu. Przesłanie faktur VAT do Centrum (...) sp. z o.o. nastąpiło omyłkowo, bez wiedzy i woli powodów, przez osobę niemającą umocowania do działania w ich imieniu (uzasadnienie SO w Białymstoku, sygn. VII Ga 220/14 k. 874v-876). Co więcej faktura doręczona podmiotowi innemu niż pozwana, aby została uznana za zgodę na przejęcie długu, w trybie art. 522 k.c., musiałaby zostać własnoręcznie podpisana przez powodów, co w stanie faktycznym sprawy nie nastąpiło (uzasadnienie SO w Białymstoku, sygn. VII Ga 220/14 - k. 875).

Zdaniem Sądu I instancji, przedmiotowa umowy najmu wskazuje, iż najemca ma uprawnienie do przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy na wybrany przez siebie podmiot powiązany osobowo lub kapitałowo z Najemcą, przy czym solidarnie będzie ponosił odpowiedzialność z podmiotem wstępującym w jego prawa i obowiązki wobec Wynajmującego za zobowiązania wynikające z Umowy (§ 10 ust. 8 Umowy). Niezależnie zatem od zmiany faktycznego najemcy pozwany każdorazowo będzie ponosił odpowiedzialność m.in. za nieuregulowany czynsz. Mając na uwadze treść art. 519 k.c., a także art. 522 k.c., postanowienia § 10 ust. 8 umowy nie można traktować jako zgody generalnej. Nie wyłącza ona bowiem stosowania ww. przepisów prawa, które mają charakter normy bezwzględnie obowiązującej. Stąd też, gdyby nawet przyjąć, iż kolejne podmioty wstępowały w prawa najemcy, to i tak – zgodnie z § 10 ust. 8 Umowy – należałoby przyjąć odpowiedzialność solidarną pozwanego.

Jednocześnie też strona pozwana podnosiła, iż roszczenie powodów jest bezzasadne ze względu na rozwiązanie przedmiotowej umowy przez firmę (...) sp. z o.o. – na podstawie art. 682 k.c. z dniem 15 kwietnia 2014 r. z uwagi na wadliwość przedmiotu najmu.

W ocenie Sądu Rejonowego twierdzenia pozwanej nie zasługiwały w tym względzie na uwzględnienie, albowiem pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów na poparcie swoich twierdzeń, do czego była zobowiązana na podstawie art. 6 k.c. Strona pozwana jedynie przedłożyła do akt pismo z dnia 5 marca 2014 roku (k.130), w którym zostały wyszczególnione wady przez PPUH (...) sp. z o.o., które w ocenie Sądu nie mają charakteru wad określonych w art. 682 k.c. Z kolei powodowie przedstawili dokumenty w postaci protokołów z kontroli okresowej (...) datowanych na dzień 31.03.2014 r., na dzień 30.03.2013 r. oraz na dzień 23.03.2015 r., protokół z kontroli stanu sprawności technicznej (...) z dnia 30.03.2013 r. (k.133-149), z których jednoznacznie wynika, iż będący przedmiotem najmu budynek jest w dobrym stanie technicznym i posiadający stosowne uprawnienia osoby nie stwierdziły jakichkolwiek zastrzeżeń bądź uchybień co do jego stanu. Pozwana też w żadnym z wcześniejszych pism kierowanych do powodów nie wskazywała na jakiegokolwiek uchybienia w zakresie przedmiotu najmu, przeciwnie przekazała swoje prawa wynikające z umowy najmu na kolejny podmiot, a ten na kolejny, podejmując pierwotnie próbę zmiany wysokości stawki czynszu (k. 210-215,124). Zatem działania te Sąd I instancji ocenił wyłącznie w kategorii próby uniknięcia odpowiedzialności za podjęte zobowiązanie.

Jednocześnie też na rozprawie w dniu 17.11.2015r. Sąd Rejonowy oddalił wnioski pełnomocnika pozwanej o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków: A. S., M. A. i M. M. (2), albowiem okoliczności, na które mieliby zeznawać świadkowie, zostały ustalone prawomocnymi orzeczeniami oraz ewentualnie okoliczności te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy wobec braku wskazania innych nowych okoliczności. Nadto oddalił

wniosek pełnomocnika pozwanej o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków A. I. i B. L. oraz z zeznań M. M. (3) w charakterze strony, albowiem okoliczności, na które miałyby zeznawać świadkowie i M. M. (3) zostały ustalone prawomocnymi orzeczeniami (k. 1652). Postanowieniem z dnia 17.11.2015r. Sąd Rejonowy oddalił również wniosek pełnomocnika pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego i biegłego z zakresu budownictwa, albowiem okoliczności, na które dowody te miałyby zostać przeprowadzone nie mają znaczenia w niniejszej sprawie (k. 1651).

Końcowo nadmieniał, że kwestia ważności i skuteczności umowy najmu została ustalona prawomocnymi orzeczeniami Sądu Rejonowego w Białymstoku w toku innych toczących się między stronami postępowań, albowiem zasądzając na rzecz powoda należność z tytułu czynszu najmu, Sąd analizował ważność i skuteczność umowy zawartej przez strony. U podstaw procesu o zasądzenie należności leży bowiem zbadanie podstawy prawnej żądania – w tym wypadku umowy. Zatem w ocenie Sądu obecnie strona pozwana nie ma interesu prawnego, aby żądać ustalenia ważności i skuteczności umowy najmu, a co za tym idzie, nie zaistniały przesłanki do zawieszenia postępowania w niniejszej sprawie na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Rejonowy uwzględnił powództwa o zasądzenie czynszu najmu na podstawie art. 659 § 1 k.c. i art. 365 § 1 k.p.c. (punkt I, IV, VI, VIII, X, XII wyroku).

Z uwagi na cofnięcie przez powodów pozwu co do kwoty 67.868,07 zł. Sąd I instancji umorzył postępowanie w tej części na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c., albowiem okoliczności sprawy nie wskazywały na to, aby czynność ta była sprzeczna z prawem, z zasadami współżycia społecznego albo zmierzała do obejścia prawa (art. 203 § 4 k.p.c.).

O odsetkach orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c.

O kosztach procesu zaś na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wystosował pozwany zaskarżając je w całości, zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. art. 58 § 1 i 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że wiążąca strony umowa była ważna;
2. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez błędne zastosowanie wyrażające się w wadliwej wykładni § 10 ust. 8 Umowy Najmu i przyjęciu, że to postanowienie umowne nie stanowiło zgody Powoda na translatywne przejęcie długu Pozwanego przez inną osobę;
3. art. 522 k.c. przez jego błędne zastosowanie i uznanie, że wystawienie faktur na rzecz Centrum (...) Sp. z o.o. nie stanowiło wyrażenia zgody na przejęcie długu;
4. art. 95 § 1 i 2 k.c. przez ich niezastosowanie, poprzez przyjęcie, że oświadczenie o wyrażeniu zgody na przejęcie długu musiało być podpisane własnoręcznie przez Powodów, podczas gdy mogło być dokonane także przez pełnomocnika;
5. art. 369 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że nawet przy uznaniu skuteczności przejęcia długu pozwanego przez Centrum (...) Sp. z o.o. Pozwany pozostawał wraz z Centrum (...) Sp. z o.o. solidarnym dłużnikiem Powoda, podczas gdy nie istnieje czynność prawna dokonana pomiędzy Powodem a Centrum (...) Sp. z o.o., z której wynikałaby solidarność Centrum (...) Sp. z o.o. i Pozwanego;
6. art. 455 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie roszczenia Powodów za wymagalne mimo braku prawidłowego wezwania pozwanego do spełnienia świadczenia.

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, co miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, tj.:

1. art. 227 k.p.c. poprzez:

a) pominięcie wniosków dowodowych o przesłuchanie świadka R. S. i M. M. (3) w charakterze strony oraz o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, co doprowadziło do błędnego ustalenia stanu faktycznego i w konsekwencji uznania, że doszło do skutecznego zawarcia umowy;

b) pominięcie wniosków dowodowych o przesłuchanie biegłego z zakresu budownictwa oraz z zeznań świadków M. A. i M. M. (2) na okoliczność istnienia wad budynku, o których mowa w art. 682 k.c., w sytuacji, w której zarazem Sąd Rejonowy uznał, że okoliczność istnienia tych wad nie została udowodniona, zaś pozwana nie przedstawiła dowodów na uzasadnienie swoich twierdzeń;

2. art. 227 k.p.c. przez jego niezastosowanie i pominięcie dowodu z zeznań świadków B. L. i U. J., mimo iż okoliczność, na którą miały być przesłuchane (ich umocowanie do wystawienia faktury w imieniu Powoda na Centrum (...) Sp. z o.o. oraz wiedzy i zgody Powodów na takie działanie) była istotna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy;

3. art. 217 § 2 i 3 k.p.c. i art. 224 § 1 k.p.c. poprzez ich błędne zastosowanie, przejawiające się w pominięciu dowodów z przesłuchania świadków B. L. i U. J. oraz zamknięcie rozprawy bez przeprowadzenia tych dowodów, mimo że dowody te nie były ani spóźnione, ani powoływane dla zwłoki, ani też nie dotyczyły okoliczności wyjaśnionych lecz przeciwnie – dotyczyły kluczowej dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestii umocowania osób, które w imieniu Powodów wystawiły spółce Centrum (...) Sp. z o.o. faktury, a w konsekwencji, czy faktury te stanowiły zgodę na przejęcie długu Pozwanej wobec powodów przez Centrum (...) Sp. z o.o.;

4. art. 235 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i naruszenie zasady bezpośredniości, co wyrażało się w zastąpieniu dowodu z przesłuchania B. L. i U. J. na okoliczność ich umocowania do wystawienia w imieniu Powodów faktury spółce Centrum (...) Sp. z o.o. oraz wiedzy i zgody Powodów na takie działanie ustaleniami zawartymi w innych sprawach;

5. art. 365 § 1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że Sąd Rejonowy jest związany ustaleniami faktycznymi i poglądami prawnymi innych sądów dokonujących ustaleń faktycznych i wykładni postanowień Umowy w innych sprawach, co doprowadziło do niedokonania przez Sąd Rejonowy własnych ustaleń co do charakteru prawnego i ważności postanowień § 10 ust. 8 Umowy i zastąpienie ich ustaleniami Sądu Rejonowego w Białymstoku w sprawie VIII GC 291/14, VIII GC 1397/14, VIII GC 1544/14 oraz VIII GC 159/14 oraz Sądu Okręgowego w Białymstoku w sprawach: VII Ga 220/14, VII Ga 68/15 oraz VII Ga 101/15;

III. dokonał błędnego ustalenia faktycznego, że:

(i) strony zawarły umowę;

(ii) Pozwany nie wykazał istnienia wad budynku, o których mowa w art. 682 k.c.;

((...)) wystawienie przez Powoda dwóch faktur za czynsz najmu na rzecz Centrum (...) Sp. z o.o., a nie na Pozwanego, nie stanowiło zgody na przejęcie przez Centrum (...) Sp. z o.o. długu pozwanego;

(iv) roszczenie powodów było wymagalne, mimo że prawidłowe ustalenia powinny prowadzić do wniosku, że Powodowie nie wystawili Pozwanemu faktury za czynsz najmu, w związku z czym ich roszczenie nie stało się wymagalne na podstawie § 6 ust. 3 umowy.

Mając na uwadze powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od Powoda na rzecz Pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych lub o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Białymstoku z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji apelacyjnej.

Ponadto pozwany wniósł o to, aby Sąd Okręgowy przedstawił Sadowi Najwyższemu, w trybie art. 390 k.p.c. zagadnienie budzące poważne wątpliwości, czy dopuszczalne jest wyrażenie przez wierzyciela zgody na przejęcie długu w postaci oświadczenia zawartego w samej umowie, z której dług ten wynika, bez wskazania osoby, która dług ten ma przejąć, a jedynie przez wskazanie cech takiej osoby (np. powiązanie kapitałowe lub osobowe z dłużnikiem).

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Na wstępie wskazania wymaga, że Sąd Rejonowy w sposób wszechstronny rozważył zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i poczynił prawidłowe znajdujące należyte odzwierciedlenie w tym materiale ustalenia faktyczne, które Sąd odwoławczy w całości podziela i przyjmuje za własne. Na aprobatę zasługują także wyprowadzone na podstawie tych ustaleń wnioski i ocena prawna. Sprawia to, że nie zachodzi potrzeba powtarzania szczegółowych ustaleń faktycznych oraz dokonanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku interpretacji przepisów prawa mających zastosowanie w sprawie niniejszej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 17 lipca 2009 r., IV CSK 110/09 - LEX nr 518138; z dnia 27 kwietnia 2010 r., II PK 312/09 - LEX nr 602700).

Priorytetowo rozważenia wymagał, jako najdalej idący zarzut, zarzut naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że Sąd Rejonowy jest związany ustaleniami faktycznymi i poglądami prawnymi innych sądów dokonujących ustaleń faktycznych i wykładni postanowień umowy w innych sprawach.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że istota uregulowanej w tym przepisie mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia polega na tym, że wymienione w nim podmioty powinny mieć na względzie fakt wydania prawomocnego orzeczenia i jego treść (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98, niepubl.). Wynikający z niej stan związania - według dominującego poglądu w judykaturze Sądu Najwyższego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007 r., IV CSK 110/07, niepubl. i z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 359/09, OSNC 2011, nr 2. poz. 16) - ogranicza się jednak do sentencji orzeczenia i nie obejmuje motywów rozstrzygnięcia. Dlatego w orzecznictwie przyjmują się, że sąd nie jest związany ustaleniami i oceną dowodów, dokonanymi w innej sprawie. Podkreśla się tylko, że dokonując samodzielnych ustaleń, nie może ignorować stanowiska zajętego w innej sprawie, w której stan faktyczny był konstruowany na podstawie tego samego zdarzenia, lecz biorąc je pod uwagę, obowiązany jest dokonać własnych, wszechstronnych ustaleń i samodzielnych ocen, które w rezultacie mogą doprowadzić do odmiennych konkluzji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1073/00, niepubl.). Jak słusznie podkreślały już wcześniej orzekające składy, w następstwie rozpoznania apelacji w sprawach obejmujących czynsz za inne miesiące, wprawdzie co do zasady mocą wiążącą i powagą rzeczy osądzonej objęta jest jedynie sentencja wyroku, a nie jej uzasadnienie, jednakże nie sposób pominąć motywów wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne do określenia jego zakresu (wyrok SN z dnia 15 marca 2002 r. II CKN 1415/00, lex nr 53284; wyr. SN z dnia 29 marca 2006 r. II PK 163/05, OSNP 2007/5-6/71, lex nr 232587). Nie narusza to zapatrywania, że powagą rzeczy osądzonej są objęte tylko te elementy orzeczenia co do istoty sprawy, w których sąd wypowiada się w sposób autorytatywny o żądaniu (tak: wyrok SN z dnia 21 maja 2004 r. V CK 528/03; lex nr 188496). Związanie sądu w innej sprawie ustaleniami prawomocnego orzeczenia dotyczy zatem tylko tego materiału procesowego, który odnosi się do podstawy faktycznej w zakresie hipotezy normy materialnoprawnej zastosowanej przez sąd, natomiast twierdzenia i dowody dotyczące innej podstawy prawnej są dla konkretnej sprawy obojętne (uchwała SN z dnia 12 marca 2003 r. III CZP 97/02, OSNC 2003/12/160). Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami inny spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym, wcześniejszym wyroku (wyrok SN z dnia 18 czerwca 2009 r. II CSK 12/09 lex nr 515722). A zatem w kolejnym postępowaniu, w którym pojawia się ta sama kwestia, nie może być ona już ponownie badana. Związanie orzeczeniem oznacza więc zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego (wyrok SN z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008/1/20; uchwała (7) SN z dnia 17 listopada 2008

r. III CZP 72/08, OSNC 2009/2/20; wyrok SN z dnia 16 maja 2013 r., IV CSK 624/12 - lex nr 1353259, wyrok SN z 20 listopada 2014 roku, V CSK 6/14 – zbiór orzeczeń SN).

Sąd Okręgowy podziela wyrażoną w przytoczonych wyżej orzeczeniach wykładnię art. 365 § 1 k.p.c. Zarzut wydania zaskarżonego wyroku z naruszeniem art. 365 § 1 k.p.c. pozostaje o tyle jednak nieuzasadniony, że Sąd Rejonowy, w ślad za powoływanymi orzeczeniami wydanymi w sprawach: VIII GC 291/14, VIII GC 1397/14, VIII GC 1544/14 oraz VIII GC 159/14 oraz VII Ga 220/14, VII Ga 68/15 oraz VII Ga 101/15, dokonał własnych ustaleń, zbieżnych jedynie z zaprezentowanymi w prawomocnych już rozstrzygnięciach, co czyni zarzut apelacyjny całkowicie chybionym. Jednocześnie słusznie wskazał, że kwestia, iż nie doszło do przejęcia długu, lecz do przystąpienia do długu przez Centrum (...) Sp. z o.o., a zatem odpowiedzialności pozwanego za płatność czynszu najmu, została prawomocnie rozstrzygnięta i jako prejudykat wiąże Sąd w niniejszej sprawie.

W dalszej kolejności należało ustosunkować się do zarzutu dokonania błędnego ustalenia faktycznego polegającego na tym, że wystawienie przez powoda dwóch faktur za czynsz najmu na rzecz Centrum (...) Sp. z o.o., a nie na pozwanego, nie stanowiło zgody na przejecie przez Centrum (...) Sp. z o.o. długu pozwanego (art. 522 k.c.), bowiem w sytuacji, gdy skarżący kwestionuje zarówno naruszenie przepisów proceduralnych, jak i prawa materialnego, w pierwszej kolejności wymają rozważenia zarzuty naruszenia przepisów procesowych, bowiem zarzut naruszenia prawa materialnego może być właściwie oceniony tylko na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego.

Zważywszy jednak zebrany w sprawie materiał dowodowy, z całą stanowczością stwierdzić należy, że wystawienie przez powoda dwóch faktur za czynsz najmu na rzecz Centrum (...) Sp. z o.o., a nie na pozwanego, nie stanowiło zgody na przejecie przez Centrum (...) Sp. z o.o. długu pozwanego. Zgodnie bowiem z treścią art. 60 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Przy czym, aby oznaczone zachowanie się uznać za oświadczenie woli musi ono w świetle dyrektyw wykładni oświadczeń woli wynikających z art. 65 k.c. wskazywać na zamiar wywołania określonych skutków prawnych (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z 19 sierpnia 2015 r., II PK 218/14, LEX 1797090). Dla wykładni umowy może co prawda niekiedy mieć znaczenie sposób zachowania się jej stron już po jej zawarciu, jednak zachowań tych nie można zrównywać z treścią samych oświadczeń woli, chyba że mogą być one traktowane - zgodnie z art. 60 k.c. - jako wyrażenie woli osoby dokonującej czynności prawnej wyrażone przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z 3 czerwca 2015 r., VCSK 588/14, LEX 1766010). Zgodnie zaś z art. 65 § 1 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W odniesieniu do oświadczeń woli, których treść została ujęta w dokumencie istotne znaczenie dla dokonania prawidłowej ich wykładni ma sam tekst, jak również językowe reguły znaczeniowe. Przy interpretacji poszczególnych wyrażen składających się na oświadczenie woli złożone w formie pisemnej należy uwzględnić kontekst i związki treściowe, występujące pomiędzy zawartymi w tekście postanowieniami oraz cel świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 614/11, nie publ.), jak również okoliczności jego złożenia. W tym kontekście zasadniczego znaczenia nabiera zamiar samego powoda jaki towarzyszył wystawieniu dwóch faktur na za czynsz najmu na rzecz Centrum (...) Sp. z o.o. Ten zaś od początku utrzymywał, iż było to wynikiem błędu księgowego i nie towarzyszył temu zamiar wyrażenia zgody na przejęcie długu.

W kontekście powyższego nie do przyjęcia jest interpretacja proponowana przez stronę pozwaną, że wystawienie dwóch faktur na za czynsz najmu na rzecz Centrum (...) Sp. z o.o., a nie na pozwanego, stanowiło zgodę powoda na przejecie przez Centrum (...) Sp. z o.o. długu pozwanego. Wskazać przede wszystkim należy, że sama faktura jest dokumentem księgowym wystawianym dla celów podatkowych. Jej wystawienie podyktowane jest koniecznością uregulowania należności publicznoprawnych, oczywiście w związku z zaistniałym zdarzeniem cywilno - prawnym podlegającym opodatkowaniu. Tym zdarzeniem było uregulowanie czynszu z tytułu zawartej pomiędzy stronami procesu umowy najmu i przystąpienie do długu przez Centrum (...) Sp. z o.o.

Nie broni się przy tym argumentacja pozwanego odnosząca się do uprawnień osoby wystawiającej powyżej powołane faktury, jako osoby, która w ogóle nie miała umocowania do tej czynności, bowiem próżno w uzasadnieniu Sądu Rejonowego szukać takiej konstatacji. Znalazło się tam jednak stwierdzenie, że przesłanie faktur VAT do Centrum (...) Sp. z o.o. nastąpiło omyłkowo bez wiedzy i woli powodów, przez osobę nie mającą umocowania do działania w ich imieniu. Nie chodzi w tym przypadku jednak o umocowanie do wystawiania faktur VAT, lecz składania oświadczeń woli w przedmiocie wyrażenia zgody na przejęcie długu, co w okolicznościach sprawy jest niesporne.

W kontekście powyższego nieuprawniony pozostaje też zarzut naruszenia art. 95 § 1 i 2 k.c. Poza sporem pozostaje hipotetyczna możliwość udzielenia pełnomocnictwa do reprezentacji strony powodowej. Cały problem sprowadza się jednak do tego, że takie pełnomocnictwo nie zostało udzielone. Powyższa argumentacja jasno wskazuje, że wystawienie faktury nie jest równoznaczne z wyrażeniem zgody na przejęcie długu. (...) fakt otwierania korespondencji także nie przesądza o zakresie umocowania. Strona pozwana zdaje się ze zwykłych czynności wywodzić nadzwyczajne skutki.

Nie doszło też w ocenie Sądu Okręgowego do naruszenia zasady bezpośredniości w zakresie, w jakim Sąd Rejonowy nie dopuścił dowodu z zeznań świadków B. L. i U. J.. Zgodnie bowiem z art. 235 k.p.c. zasadą procesu cywilnego jest, że postępowanie dowodowe odbywa się przed sądem orzekającym. Nie jest wyłączona jednak możliwość zaliczenia w poczet materiału dowodowego sprawy dowodów zgromadzonych w innej sprawie, a tym samym nie dochodzi do naruszenia zasady bezpośredniości, o ile strony mają możliwość ustosunkowania się do ich treści i zgłoszenia stosownych wniosków (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2012 r. I UK 295/2011). Zacytowana argumentacja ma bezpośrednie przełożenie na grunt niniejszej sprawy, bowiem pozwany mając za sobą prawomocnie zakończone sprawy, znał argumentację Sądów rozstrzygających je i mógł tym samym bez ograniczeń odnieść się do dowodów w sprawach tych przeprowadzonych. Nie może więc być mowy o naruszeniu zasady bezpośredniości, zwłaszcza że zeznania świadka B. L. oraz U. J. pozostawały bez wpływu dla sprawy, o czym będzie mowa poniżej. Nadto dowód z ich zeznań byłby dowodem niedopuszczalnym w świetle regulacji art. 522 k.c. w zw. z art. 246 k.p.c. oraz 247 k.p.c.

W tym stanie rzeczy za niezasadne należało też uznać zarzuty naruszenia art. 227 k.p.c. oraz art. 217 § 2 i 3 k.p.c. i art. 224 § 1 k.p.c.

W ścisłym związku z powyżej rozpatrywanymi zarzutami pozostają zarzuty odnoszące się do naruszenia art. art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 58 § 1 i 3 k.c.

(...) sp. z o.o. w W. nigdy nie stała się stroną stosunku najmu, nie mogła tym bardziej przenieść takich praw na Przedsiębiorstwo Produkcyjno - Usługowo-Handlowego (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W.. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. przystąpiło jedynie do długu. Fakt ten wynika z jednoznacznego brzmienia zapisu § 10 ust. 8 umowy najmu, gdzie strony ułożyły stosunek prawny zgodnie z ich wolą wyrażoną w tym zapisie (art. 353¹k.c.). Należy zauważyć, że strony to przedsiębiorcy, od których wymagana jest podwyższona staranność w działaniach (art. 355 § 2 k.c.). Strony te w powołanym zapisie umowy najmu uregulowały instytucję przystąpienia do długu, która została przez pozwanego wykorzystana. W przypadku umów najmu zawieranych zwłaszcza na czas oznaczony dochodzi uczucie pewności w doborze kontrahenta i trwałości węzła obligacyjnego w niezmiennym kształcie w przewidzianym czasie. Centrum (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. nigdy nie stała się stroną umowy najmu, a jedynie dłużnikiem solidarnym wobec wynajmującego, które to stanowisko znalazło już odzwierciedlenie w prawomocnych rozstrzygnięciach, na co zwrócono uwagę analizując naruszenie art. 365 § 1 k.p.c.

W kontekście powyższych rozważań nie broni się też zarzut naruszenia art. 369 k.c. Po pierwsze, Sąd Rejonowy nie uznał, że doszło do przejęcia długu, lecz do przystąpienia do długu, co potwierdza w swej argumentacji Sąd Okręgowy, a zatem już samo sformułowanie zarzutu zawiera w sobie błąd logiczny, nie odpowiadający motywom rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Niemniej jednak wskazać należy, że solidarna odpowiedzialność pozwanego wraz z Centrum (...) sp. z o. o. w W. wynika z brzmienia powołanego już zapisu § 10 ust. 8 umowy najmu. Wskazania wymagało, że

także Przedsiębiorstwo Produkcyjno – Usługowo - Handlowe (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. z tych samych względów nigdy nie stało się stroną stosunku najmu, a co za tym idzie nie mógł go skutecznie wypowiedzieć w trybie art. 682 k.c., abstrahując już od podpisu złożonego pod wypowiedzeniem z 5 marca 2014 r., który wskazuje raczej na osobę działającą w imieniu Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W., co wynika z porównania podpisów z rzeczonoego wypowiedzenia i umowy z 12 grudnia 2013 r. Dodatkowo pozwany nie powoływał się na żadne powiązania osobowe i kapitałowe Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. z Przedsiębiorstwem Produkcyjno – Usługowo - Handlowe (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Jeżeli zaś chodzi o ważność umowy (zarzut naruszenia art. 58 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie), którą podważa pozwany, to nade wszystko stwierdzić należy, że jego stanowisko jest wewnątrznie sprzeczne, bowiem z jednej strony kwestionuje fakt obowiązywania umowy, z drugiej wywodzi z niej skutki przejęcia długu, jak też odwołuje się do istnienia wad budynku, o których mowa w art. 682 k.c., występując z roszczeniami z tym związanymi. Ta wzajemna sprzeczność poddaje w wątpliwość wiarygodność strony, która poszukuje wszelkich możliwych rozwiązań problemu. Jak już wskazano, w § 10 ust. 8 umowy najmu strony ułożyły stosunek prawny zgodnie z ich wolą wyrażoną w tym zapisie (art. 353¹ k.c.). Nie budzi przy tym wątpliwości Sądu Okręgowego zarówno ważność samego spornego zapisu jak też całej umowy. Odmienne rozumienie treści zapisu nie podważa w żaden sposób ważności kontraktu. Prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność skuteczności zawarcia niniejszej umowy (wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego oraz przesłuchanie świadka R. S. i strony w osobie M. M. (3)) było więc zbędne, co znalazło wyraz w rozstrzygnięciu Sądu Rejonowego.

Podobnie nie było potrzeby przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków A. A. i M. M. (2) oraz biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność wad budynku, o których mowa w art. 682 k.c. Po pierwsze podważona została sama możliwość wypowiedzenia umowy przez PPUH (...) sp. z o.o. jako nie będącą stroną umowy najmu (argumentacja j.w.), co już czyni zbędnym prowadzenie postępowania dowodowego w powołanym zakresie, po drugie sam pozwany nie złożył oświadczenia o wypowiedzeniu niniejszej umowy najmu, co uprawniałoby go wysuwania żądań w oparciu o wskazany przepis.

Zatem, o ile argumentacja Sądu Rejonowego pozostaje błędna, o tyle samo oddalenie tych wniosków dowodowych było jak najbardziej zasadne. Tym samym nie broni się też zarzut naruszenia art. 227 k.p.c.

Pozostawała więc do rozważenia kwestia ewentualnego naruszenia art. 455 k.c. W istocie w § 6 ust. 3 umowy znalazł się zapis, iż czynsz jest płatny miesięcznie, z góry, na podstawie faktur wystawionych przez wynajmujących, w terminie 14 dni licząc od daty dostarczenia najemcy faktury wystawionej zgodnie z umową, na rachunek bankowy wynajmujących każdorazowo wskazany w fakturze. Termin zapłaty został zatem ściśle określony i był honorowany przez powodów w wystawianych fakturach, które zawierały 14 – dniowy termin płatności. Nie mamy więc na pewno do czynienia ze zobowiązaniem o charakterze bezterminowym, o którym mowa w powołanym przepisie, a które aktualizuje się z chwilą wezwania. Nie mniej jednak podkreślenia wymaga, że strony ustaliły termin płatności na 14 dni, ale nie od daty wystawienia faktury, co znajduje odzwierciedlenie we wskazanych w nich terminach płatności, lecz 14 dni, licząc od daty dostarczenia najemcy faktury. Powód winien więc był wykazać w niniejszych postępowaniach, zwłaszcza wobec kwestionowania tej okoliczności przez pozwanego już w sprzeciwach i odpowiedziach na pozew, w jakiej dacie nastąpiło doręczenie przedmiotowych faktur pozwanemu. Tymczasem zaferował jedynie dokumenty nadania faktur (bez dat nadania), co uniemożliwia choćby hipotetyczne wyliczenie terminu płatności, zgodnego z umówionym kontraktowo. Za niekwestionowaną datę doręczenia przedmiotowych faktur mogła zatem zostać uznana jedynie data doręczenia poszczególnych pozwów (ta sama we wszystkich połączonych sprawach – 29 czerwca 2015 r.). Doprowadziło to do zmiany zaskarżonego orzeczenia w tym zakresie. Niezmieniony pozostał jedynie pkt I wyroku, bowiem w tym przypadku datą wymagalności stała się data następnego dnia po dokonanej zapłacie. W tym stanie rzeczy zmieniono rozstrzygnięcie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Nie wpłynęło ono jednak w jakimkolwiek zakresie na koszty postępowania I – instancyjnego.

Sąd Okręgowy nie podzielił też stanowiska apelującego, iż zachodzi potrzeba przedstawienia Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego budzącego poważne wątpliwości w trybie art. 390 k.p.c., ani w brzmieniu zasugerowanym w apelacji, ani w żadnym innym.

W tym stanie rzeczy apelacja w pozostałym zakresie podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c. (powód uległ w nieznaczej części żądania), ustalając wysokość kosztów zastępstwa procesowego na podstawie § 2 pkt 6 oraz § 10 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie, przy policzeniu jej pięciokrotności w związku z rozpoznaniem połączonych spraw w ilości sześciu sztuk (3.600 x 5 + 120).