

Sygn. akt I ACa 923/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 października 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Wojciech Kościółek
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek (spr.) SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa (...) Spółki z o.o. w K.

przeciwko D. B. i T. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 5 lutego 2013 r. sygn. akt VII GC 277/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że wskazaną tam kwotę 127.651,98 zł obniża do kwoty 125.319,54 (sto dwadzieścia pięć tysięcy trzysta dziewiętnaście złotych 54/100), a kwotę 120.012,08 zł obniża do kwoty 117.679,64 zł (sto siedemnaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt dziewięć złotych 64/100), a kwotę 4.149,94 zł obniża do kwoty 2.540 zł (dwa tysiące pięćset czterdzieści złotych), a nadto po słowach: „i postępowanie w sprawie umarza” dodaje: „w zakresie zapłaty kwoty 20.270,08 zł, a w pozostałym zakresie powództwo oddala”;

2. w pozostałym zakresie apelację oddala;

3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 2.700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 923/13

UZASADNIENIE

Nakazem zapłaty z dnia 25 września 2012r, wydanym w postępowaniu nakazowym, Sąd Okręgowy Wydział VII Gospodarczy w Kielcach nakazał pozwany : D. B. i T. B. solidarnie zapłacić stronie powodowej Przedsiębiorstwu

(...) Sp. z o.o. w K. kwotę 147.922,06 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 138.347,46zł od dnia 21 czerwca 2012r oraz kwotę 5.467 zł tytułem kosztów procesu.

W zarzutach od nakazu zapłaty pozwani domagali się uchylecia nakazu zapłaty wydanego na podstawie weksla in blanco i oddalenia powództwa za przyznaniem kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2013r Sąd Okręgowy Wydział VII Gospodarczy w Kielcach utrzymał w mocy nakaz zapłaty, wydany w postępowaniu nakazowym co do kwoty 127.651, 98 zł z ustawowymi odsetkami w stosunku rocznym od kwoty 120.012,08 zł od dnia 21 czerwca 2012r oraz w zakresie kwoty 4.149,94 zł tytułem kosztów procesu, a w pozostałej części uchylił nakaz zapłaty i umorzył postępowanie.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy powołał następujące ustalenia faktyczne i oceny prawne.

W dniu 19 kwietnia 2007r strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w Hotelu (...) w K., na okres 5 lat. Aneksami strony zmieniły umowę najmu w zakresie wysokości miesięcznego czynszu oraz powierzchni użytkowej.

W postanowieniu § 11 umowy strony ustaliły, że zmiana i rozwiązanie umowy, a także jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej, pod rygorem nieważności.

W lipcu 2011r pozwani oraz P. D. członek zarządu strony powodowej ustalili, iż w związku z zamiarem opuszczenia wynajmowanego lokalu, przed terminem zakończenia umowy najmu będą poszukiwać kolejnego najemcy w miejsce pozwanych. Praktyką było, że najemca, który chce wcześniej opuścić wynajęty lokal na czas określony, zobowiązany jest do znalezienia kolejnego najemcy.

W dniu 5 sierpnia 2011r pozwani nie przekazali stronie powodowej lokalu wynajmowanego. Zdemontowane w nim meble i wyposażenie przenieśli do otwartej, w tym czasie nowej części Galerii Handlowej (...) w K.. W lokalu użytkowym w Galerii rozpoczęli prowadzenie działalności gospodarczej obejmującej sprzedaż odzieży firmy (...). Wynajęty lokal u strony powodowej nadal pozostawał w posiadaniu pozwanych, którzy dysponowali kluczami do niego. W wynajętym lokalu nadal pozostawała część wyposażenia będącego własnością pozwanych.

Pismem z dnia 12 sierpnia 2011r strona powodowa poinformowała pozwanych o zadłużeniu w kwocie 105.669,69 zł brutto.

Pozwani pismem z dnia 8 września 2011r zwrócili się do strony powodowej o zaniechanie naliczania opłat eksploatacyjnych, w tym opłaty marketingowej.

W związku z występującymi zaległościami w płatnościach z tytułu najmu strona powodowa poinformowała pozwanych o istniejącym zadłużeniu pismem z dnia 9 marca 2012r.

Pismem z dnia 14 marca 2012r pozwani wystąpili do strony powodowej z żądaniem zwrotu równowartości poczynionych nakładów na wynajmowany lokal użytkowy, których wartość określili na kwotę 50.000 zł.

W związku z koniecznością dokonania robót rozbiórkowych i wyburzeniowych w wynajmowanym lokalu pozwani pismem z dnia 28 marca 2012r zwrócili się do strony powodowej o wyrażenie pisemnej zgody na postawienie kontenera na gruz budowlany w okresie od 10 kwietnia 2012r do 18 kwietnia 2012r.

W dniu 19 kwietnia 2012r strony sporządziły protokół zdawczo-odbiorczy wynajmowanego lokalu, w którym określiły trwałe i dodatkowe wyposażenie. W tym dniu pozwani przekazali stronie powodowej dwa komplety kluczy do drzwi wejściowych wynajmowanego lokalu.

Strona powodowa pismem z dnia 10 maja 2012r wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 138.347,46 zł. Wobec braku uregulowania należności z tytułu umowy najmu - w dniu 5 lipca 2012r - strona powodowa uzupełniła weksel in blanco, wystawiony przez pozwaną D. B. i poręczony przez T. B. - wypełniając go na kwotę 147.922,06 zł - z terminem płatności

16 lipca 2012r. Uzupelniony weksel obejmował zaległy czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne za okres od sierpnia 2011r. do kwietnia 2012r. w kwocie 138.347,46 zł oraz kwotę 9.574,60 zł tytułem odsetek ustawowych.

Weksel nie został wykupiony przez pozwanych.

W ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy przyjął, iż stronie powodowej należy się czynsz najmu do chwili rozwiązania umowy najmu, na skutek upływu czasu, na jaki umowa została zawarta.

Wobec ograniczenia powództwa do kwoty 127.651,98 zł obejmującej czynsz najmu w wysokości 120.012,08 zł i odsetki ustawowe w wysokości 7.639,90 zł, Sąd I instancji utrzymał w mocy nakaz zapłaty, wydany w postępowaniu nakazowym co do kwoty 127.651,98 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 120,012,08 zł od dnia 21 czerwca 2012r oraz co do kwoty 4.149,94 zł stanowiącej koszty procesu, a w pozostałej części uchylił nakaz zapłaty i umorzył postępowanie.

Od powyższego wyroku apelację wnieśli pozwani, zarzucając zaskarżonemu wyrokowi naruszenie art. 233 § 1 kpc przez dowolną ocenę materiału dowodowego oraz sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Wskazując na wymienione zarzuty apelujący domagali się zmiany zaskarżonego wyroku przez uchylenie nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 25 września 2012r w całości i oddalenia powództwa, za przyznaniem kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje :

Apelacja pozwanych jest usprawiedliwiona tylko co do kwoty 2.332,44 zł

stanowiącej opłatę marketingową. Natomiast w pozostałej części apelacja podlega oddaleniu jako niezasadna.

Ustalenia Sądu Okręgowego, że umowa najmu zawarta na czas określony uległa rozwiązaniu z dniem 18 kwietnia 2012r, Sąd Apelacyjny uznaje za prawidłowe. Trafne jest również stanowisko Sądu I instancji, że stronie powodowej należy się od pozwanych czynsz najmu za okres od sierpnia 2011r do kwietnia 2012r. Opuszczenie przez pozwanych lokalu użytkowego, przed zakończeniem stosunku najmu, nie pozbawia strony powodowej żądania zapłaty czynszu najmu do daty zakończenia stosunku najmu.

Wywody apelacji, że umowa najmu z dnia 19 kwietnia 2007r – zawarta na okres 5 lat – uległa rozwiązaniu w miesiącu sierpniu 2011r – z chwilą zaprzestania prowadzenia sklepu przez pozwanych w wynajmowanym lokalu nie zasługują na uwzględnienie.

Strony łączyła umowa najmu zawarta w dniu 19 kwietnia 2007r – na czas określony – okres 5 lat (§ 4 pkt 1 umowy najmu).

Pojęcie umowy najmu, zawartej na czas określony, ustawodawca utożsamia z umową trwałą, a więc z umową, która będzie łączyła strony przez oznaczony czas. Trwałość oznacza stabilizację, pewność co do przysługujących praw oraz obciążających obowiązków. Cechą zobowiązań trwałych jest to, że pozwalają działać w zaufaniu, iż wynikające z nich prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie. Utrwalają one istniejący stosunek prawny na określony czas, umacniają więź między stronami oraz pozwalają domniemywać, że będzie ona istniała w razie zmiany woli jednej strony. Stabilizacja ta nie ma jednak charakteru absolutnego, gdyż przepisy umowy najmu przewidują w pewnych sytuacjach możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy trwałej, zawartej na czas określony (por. art. 664 § 2 kc, art. 667 § 2 kc, art. 672 kc, art. 685 kc). Rozwiązanie stosunków prawnych o charakterze trwałym wymaga oceny ryzyka wcześniejszego zakończenia stosunków przez obie strony.

W postanowieniu § 11 umowy najmu zawartej na czas określony, strony zastrzegły możliwość rozwiązania umowy przed upływem okresu, na który umowa najmu została zawarta, pod warunkiem zachowania „formy pisemnej pod rygorem nieważności”.

Powyższe zastrzeżenie umowne powoduje, że wcześniejsze zakończenie stosunku najmu, przed upływem okresu czasu na jaki została zawarta umowa najmu, wymagało wyrażenia woli obu stron w formie pisemnej.

Ustalenia Sądu Okręgowego wskazują, że strona powodowa jako wynajmujący nie wyraziła zgody w formie pisemnej na wcześniejsze zakończenie stosunku najmu. W świetle treści umowy najmu, zawartej na czas oznaczony, nie ma znaczenia dla oceny roszczenia o zapłatę czynszu najmu za okres dochodzony pozwem okoliczność, że pozwani wcześniej opuścili wynajmowany lokal. Z przyczyn wskazanych przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie ma też znaczenia okoliczność, że opuszczenie lokalu użytkowego przez pozwanych zostało uzgodnione z P. D., potwierdzonym zleceniem wynajęcia lokalu opuszczonego, pośrednikowi w obrocie nieruchomości.

Zastrzeżenie przez strony formy pisemnej, pod rygorem nieważności dla zmiany i rozwiązania umowy najmu oraz jej wypowiedzenia wymagało zachowania takiej samej formy, jaką strony przewidziały w chwili jej zawarcia (art. 77 § 2 kc).

Ustalenia Sądu I instancji w sposób jednoznaczny wskazują, iż strony nie zmieniły w formie pisemnej terminu zakończenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony. W konsekwencji czego zarzut apelacji sprzeczności ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zgromadzonego materiału dowodowego co do wcześniejszego zakończenia stosunku najmu jest bezzasadny. W tym też zakresie nie może odnieść skutku zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 233 § 1 kc.

Natomiast należy zgodzić się z wywodami apelacji, iż stronie powodowej nie należy się opłata marketingowa za okres od sierpnia 2011r do chwili zakończenia stosunku najmu, tj. do kwietnia 2012r. Opłaty marketingowe jako składnik kosztów eksploatacyjnych związane były z promocją działalności handlowej prowadzonej przez pozwanych w Pasażu (...). Z ustaleń Sądu I instancji wynika, że po opuszczeniu lokalu użytkowego marka towarów sprzedawanych przez pozwanych – (...) - nie była promowana przez stronę powodową. Brak ekwiwalentności świadczenia wzajemnego ze strony powodowej powoduje, że żądanie zapłaty opłaty marketingowej jest bezzasadne. Uwzględniając apelację pozwanych tylko w tym zakresie, Sąd Apelacyjny skorygował zaskarżony wyrok w pkt 1 sentencji w ten sposób, że zasądzoną kwotę 127.651,98 zł obniżył do kwoty 125.319,54 zł, tj. o kwotę 2.332,44 zł stanowiącą opłatę marketingową. Na zasądzoną nakazem zapłaty - w postępowaniu nakazowym - składa się : kwota 117.679,64 zł stanowiąca czynsz najmu oraz opłaty za media, bez opłaty marketingowej oraz kwota 7.639,90zł obejmująca skapitalizowane ustawowe odsetki. Konsekwencją zmiany rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego w zakresie zasądzonej należności głównej jest zmiana orzeczenia o kosztach procesu za I instancję.

Wobec ograniczenia powództwa przez stronę powodową pismem z dnia 30 stycznia 2013r do kwoty 127.651,98 zł, tj. o kwotę 20.270,08 zł, Sąd Apelacyjny umorzył postępowanie w zakresie kwoty 20.270,08 zł, na zasadzie art. 355 kpc, która wynika z wyliczenia : 147.992,06 zł – 127.651,98 zł = 20.270,08 zł,

W zakresie opłaty marketingowej powództwo zostało oddalone jako niezasadne.

W tym stanie sprawy Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok, jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 kpc, a w pozostałej części apelację oddalił w oparciu o art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono, na podstawie art. 98 § 1 kpc w związku z art. 391 § 1 kpc, mając na względzie, że korekta wyroku Sądu I instancji w zakresie opłaty marketingowej nie ma wpływu na wysokość wynagrodzenia za zastępstwo prawne pełnomocnika strony powodowej.

Apelacja została uwzględniona w minimalnym zakresie. Podstawą ustalenia minimalnego wynagrodzenia ryczałtowego za zastępstwo prawne jest ta sama stawka zarówno przy wartości zaskarżenia, jak i wartości ostatecznie zasądzonych kwoty. Wysokość wynagrodzenia za zastępstwo prawne w postępowaniu apelacyjnym dla pełnomocnika

strony powodowej określono stosownie do § 6 pkt 6 w związku z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r w sprawie opłat za czynności adwokackie ...(t.j. Dz.U. z 2013r, poz. 461).