

Sygn. akt I ACz 2138/13

POSTANOWIENIE

Dnia 9 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Józef Wąsik

Sędziowie: SSA Regina Kurek

SSO del. Marek Boniecki (spr.)

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2013 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.

przeciwko (...) Sp. z o.o. spółce komandytowej w K.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

na skutek zażalenia strony powodowej na postanowienie Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 7 października 2013 r., sygn. akt. IX GC 910/13

postanawia: oddalić zażalenie.

UZASADNIENIE

Postanowieniem z dnia 7 października 2013 r. Sąd Okręgowy w Krakowie w sprawie z powództwa (...) Sp. z o.o. w Ł. przeciwko (...) Sp. z o.o. spółce komandytowej w K. o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności postanowił: zabezpieczyć częściowo roszczenie o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z 17 maja 2011 r. sporządzonego przez emerytowanego notariusza M. G. zastępującą notariusz E. Ś. w Kancelarii Notarialnej w Ł. przy ul. (...), rep. (...), któremu Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nadał postanowieniem z 4 lipca 2013 r., sygn. akt XIII GCo 470/13, klauzulę wykonalności w części obejmującej obowiązek zapłaty 95 569,01 zł ze szczegółowo opisanymi umownymi odsetkami na poziomie dwukrotnej wysokości stopy procentowej odsetek ustawowych w stosunku rocznym oraz oddalił w pozostałym zakresie wnioski o udzielenie zabezpieczenia.

Sąd Okręgowy uznał za uprawdopodobnione, że dniu 6 maja 2011 r. pozwana spółka jako wynajmujący i powodowa spółka jako najemca zawarli umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w K.. Najemca zobowiązał się uiszczać czynsz: w pierwszym roku 18 000 zł netto, w drugim roku 19 000 zł netto, w trzecim roku 20 000 zł netto, w czwartym roku 21 000 zł netto i w następnych latach 23 000 zł netto. Czynsz miał być płatny do 10. dnia każdego miesiąca. Za opóźnienie należały się wynajmującemu odsetki w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych. Strony postanowiły, że najemca zakupi od wynajmującego wyposażenie lokalu za cenę 83 015 zł płatną w ratach, z których pierwsza w wysokości 41 507,50 zł netto była płatna w terminie 3 dni od podpisania umowy, a siedem następnych w wysokości 5929,64 zł netto było płatnych do 10 każdego miesiąca począwszy od lipca. Najemca był obowiązany płacić wynajmującemu za wodę i odprowadzanie ścieków na podstawie otrzymanej od wynajmującego faktury. Najemca miał zapłacić wynajmującemu kaucję w wysokości miesięcznego czynszu w terminie 3 dni od podpisania umowy kwotę 40 000 zł, do 31 stycznia 2012 r. kwotę 20 000 zł. Kaucja miała być zaliczona na poczet czynszu najmu za ostatni miesiąc trwania umowy najmu pod warunkiem niezalegania przez najemcę w dniu zaliczenia kaucji na poczet czynszu z tytułu

jakichkolwiek zobowiązań najemcy wobec wynajmującego wynikających z umowy. Kaucja była oprocentowana w wysokości oprocentowania dla rachunków firmowych w banku wynajmującego. Kaucja przeznaczona była również na zabezpieczenie wykonania zobowiązań najemcy, między innymi na pokrycie ewentualnych szkód. Wynajmujący mógł wypowiedzieć umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku opóźnienia przez najemcę z zapłatą czynszu, opłat lub płatności za wyposażenie lokalu, niezależnie od wielkości zaległości, przez jeden pełny okres płatności. Nagminne zaleganie z płatnościami najemcy względem wynajmującego stanowić miało ciężkie naruszenie postanowień umowy. W dniu 30 kwietnia 2011 r. pozwana spółka wydała powodowej spółce lokal przy ul. (...) w K.. Powodowa spółka oświadczyła, że zapoznała się ze stanem lokalu i wyposażenia i że nie wnosi do niego zastrzeżeń. W dniu 17 maja 2011 r. powodowa spółka poddała się w akcie notarialnym egzekucji świadczeń pieniężnych wynikających z umowy z 6 maja 2011 r. W dniu 2 listopada 2011 r. powodowa spółka odpowiadając na wezwanie pozwanej spółki, wezwała ją do przedłożenia prawidłowo wystawionej faktury dokumentującej sprzedaż wyposażenia lokalu przy ul. (...) oraz dowodu wydania rzeczy w terminie do 15 listopada 2011 r. pod rygorem odstąpienia od umowy sprzedaży. Pismem z 15 kwietnia 2013 r. powodowa spółka złożyła pozwanej spółce oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży wyposażenia lokalu położonego przy ul. (...) w K.. Pismo zawierało oświadczenie powodowej spółki o zaliczeniu na poczet długu spółki (...) z faktury (...) w wysokości 23 370 zł kwoty 8532,61 zł wpłaconej 4 lutego 2013 r. W dniu 27 lutego 2013 r. wpłacono 9000 zł, 6 marca 2013 r. wpłacono 5500 zł, a 25 marca 2013 r. 14500 zł, z których 337,39 zł zaliczono na poczet długu z faktury (...). Na poczet długu powodowej spółki z faktury (...) zaliczono 14162,61 zł z kwoty 14500 zł wpłaconej 25 marca 2013 r. W dniu 3 kwietnia 2013 r. wpłacono 7000 zł. Do zapłaty pozostała więc kwota 2208,39 zł. Pismo zawierało też oświadczenie o potrąceniu wierzytelności powodowej spółki z wierzytelnościami pozwanej spółki. Powodowa spółka potrąciła z wierzytelnością pozwanej spółki w wysokości 2208,39 zł wierzytelność o zwrot 41 507,50 zł tytułem zwrotu ceny po odstąpieniu od umowy sprzedaży wyposażenia. Pozostałą po potrąceniu kwotę 39 299,11 zł powodowa spółka potrąciła z wierzytelnością pozwanej spółki w wysokości 25400,85 zł stwierdzoną fakturą (...). Po potrąceniu pozostała wierzytelność powodowej spółki w wysokości 13 898,26 zł. Tę wierzytelność powodowa spółka potrąciła z wierzytelnością pozwanej spółki w wysokości 23 370 zł z faktury (...). Po potrąceniu pozwana spółka była wierzycielem powodowej spółki co do kwoty 9471,74 zł. Z wierzytelnością tą powodowa spółka potrąciła wierzytelność o zwrot 5929,64 zł. Po tym potrąceniu pozostała wierzytelność pozwanej spółki w wysokości 3542,10 zł, z którą to wierzytelnością powodowa spółka potrąciła wierzytelność o zwrot 5929,64 zł. Po tym potrąceniu powodowa spółka jest wierzycielem pozwanej spółki co do obowiązku zapłaty 2387,54 zł. Pismo wysłano pozwanej spółce listem poleconym. Powodowa spółka zapłaciła pozwanej spółce 12 500 zł 4 lutego 2013 r. bez wskazania konkretnego długu, 7000 zł 3 kwietnia 2013 r. na poczet faktury (...), 14 500 zł 25 marca 2013 r. na poczet czynszu za marzec 2013 r., 5500 zł 6 marca 2013 r. na poczet czynszu za luty 2013 r., 9000 z za 27 lutego 2013 r. na poczet czynszu za luty 2013 r., 13500 zł 11 czerwca 2013 r. za maj 2013 r., 20 000 zł 13 maja 2013 r. na poczet faktury (...). Pismem z 10 maja 2013 r. pozwana spółka odpowiedziała na pismo powodowej spółki, podnosząc, że wyposażenie lokalu znajdowało się w lokalu w chwili jego wydania najemcy, że pozwana spółka nie otrzymała wezwania do wykonania umowy sprzedaży, co czyni bezskutecznym oświadczenie powodowej spółki o odstąpieniu od umowy sprzedaży wyposażenia i oświadczenie o potrąceniu. Pozwana spółka wskazała, że powodowa spółka winna jest jej 135 569,01 zł. Pismem z 10 maja 2013 r. pozwana spółka wypowiedziała umowę najmu i złożyła oświadczenie o potrąceniu kaucji w wysokości 40 000 zł z wierzytelnością w kwocie 135 569,01 zł, wzywając do zapłaty 95 569,01 zł. W dniu 4 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z 17 maja 2011 r. w części obejmującej obowiązek zapłaty przez powodową spółkę kwoty 95 569,01 zł z odsetkami umownymi w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie D. U. wszczął na podstawie tytułu wykonawczego obejmującego akt notarialny z 17 maja 2011 r., któremu nadano klauzulę wykonalności 4 lipca 2013 r., postępowanie egzekucyjne przeciwko powodowej spółce. W toku egzekucji zajęto wyposażenie lokalu przy ul. (...) w K..

W tych okolicznościach Sąd pierwszej instancji zważył, że strona pozwana egzekwuje od powodowej cała kwotę 95 569,01 zł z odsetkami, a więc między innymi 25 519,11 zł tytułem czynszu za maj oraz 16 240 zł czynszu za kwiecień 2013 r. Tymczasem strona powodowa uprawdopodobnił, że 11 czerwca 2013 r. wpłaciła stronie pozwanej 13 500 zł na poczet czynszu za maj 2013 r., a 13 maja 2013 r. 20 000 zł na poczet czynszu za kwiecień. Strona powodowa uprawdopodobniła więc, że obowiązek zapłaty 13 500 zł wygasł 11 czerwca 2013 r., a obowiązek zapłaty 16240 zł

wygasł 13 maja 2013 r. Wygasł także obowiązek zapłaty odsetek od 16240 zł od 10 kwietnia 2013 r. do 13 maja 2013 r., to jest obowiązek zapłaty 381,76 zł. Powodowa spółka dysponuje tytułem wykonawczym obejmującym zadłużenie pozwanej spółki według stanu przedstawionego w wezwaniu, jakie pozwana spółka skierowała do powodowej spółki 10 maja 2013 r., z uwzględnieniem potrącenia z 10 maja 2013 r. Według tego wezwania powodowa spółka winna była pozwanej spółce 95 569,01 zł. Po wezwaniu z 10 maja 2013 r. powodowa spółka zapłaciła jednak pozwanej spółce 20 000 zł 13 maja 2013 r. i 13 500 zł 11 czerwca 2013 r. Tych wpłat strona pozwana nie uwzględniła, wnosząc o nadanie tytułowi egzekucyjnemu klauzuli wykonalności. Z świadczeń objętych tytułem wykonawczym prawdopodobnym jest wygaśnięcie przed powstaniem tytułu wykonawczego obowiązku świadczenia 13 500 zł z umownymi odsetkami na poziomie dwukrotnej wysokości stopy procentowej odsetek ustawowych w stosunku rocznym od 11 czerwca 2013 r. i 16 240 zł z umownymi odsetkami na poziomie dwukrotnej wysokości stopy procentowej odsetek ustawowych w stosunku rocznym od 10 kwietnia 2013 r. Po zaliczeniu kwoty 20 000 zł na poczet długu 16 240 zł z odsetkami od 10 kwietnia 2013 r. do 13 maja 2013 r. pozostaje jeszcze do zaliczenia kwota 3378,24 zł, która powinna być zarachowana na poczet najdawniejszego długu, to jest na poczet kwoty 19539,05 zł. Sąd Okręgowy zauważył także, że strona powodowa powołała się także na inne liczne wpłaty dokonane na rzecz pozwanej spółki. Wpłaty wskazujące konkretne długi dokonane przed wezwaniem z 10 maja 2013 r. zostały zarachowane zgodnie z dyspozycją powodowej spółki. W szczególności wpłaty z 27 lutego 2013 r., 6 marca 2013 r., 25 marca 2013 r. i 3 kwietnia 2013 r. zostały zarachowane zgodnie z wolą powodowej spółki. Co do pozostałych wpłat strona pozwana mogła zarachować je według swojej woli, a jeżeli tego nie zrobiła, to wpłaty powinny być zarachowane na poczet długów najdawniejszych. Strona powodowa nie uprawdopodobniła, że sposób zarachowania dokonany przez pozwaną spółkę jest błędny. Strona powodowa powołała się na potrącenie wierzytelności o zwrot ceny należnej stronie powodowej po odstąpieniu od umowy sprzedaży, która była częścią umowy najmu. Wierzytelność ta równa jest 53366,78 zł. Pomiędzy stronami jest spór co do tego, czy ruchomości będące przedmiotem umowy sprzedaży zostały powodowej spółce wydane. Zdaniem Sądu pierwszej instancji wersja strony pozwanej jest na obecnym etapie postępowania bardziej prawdopodobna. W protokole przekazania lokalu (karta 35) powodowa spółka oświadczyła, że zapoznała się ze stanem technicznym wyposażenia, co do którego nie wносиła żadnych zastrzeżeń. Wskazuje to na to, że powodowa spółka objęła lokal wraz z wyposażeniem. Także w piśmie powodowej spółki z 2 listopada 2011 r., które według tej strony powodowej miało stanowić wezwanie do wydania ruchomości, mowa jest tylko o nieprawidłowo wystawionej fakturze i wezwaniu do przedłożenia prawidłowo wystawionej faktury wraz z dowodem wydania ruchomości powodowej spółce, nie zaś o niewydaniu ruchomości i wezwaniu do ich wydania. Dlatego, w ocenie Sądu Okręgowego, oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży na tym etapie postępowania nie może być uważane za uprawdopodobnione, co w konsekwencji prowadziło do uznania, że nie jest uprawdopodobniona wierzytelność przedstawiona przez powodową spółkę do potrącenia i nie jest w związku z tym uprawdopodobnione, że wierzytelności strony pozwanej wobec strony powodowej wygasły do kwoty 53 366,78 zł. Według Sądu pierwszej instancji strona powodowa uprawdopodobniła interes prawny w zabezpieczeniu roszczenia. Kontynuowanie postępowania egzekucyjnego i sprzedaż zajętych ruchomości spowoduje nieodwracalne dla powodowej spółki skutki i spowoduje, że nie będzie możliwym osiągnięcie celu postępowania. Jako podstawę prawną swojego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał art. 730¹ §1, art. 735 §1 i art. 755 §1 pkt 3 k.p.c.

Orzeczenie powyższe w części oddalającej wniosek o udzielenie zabezpieczenia zaskarżyła strona powodowa, zarzucając naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez uznanie, że uprawniony nie uprawdopodobnił, iż nie otrzymał przedmiotu sprzedaży, a tym samym, że miał prawo do odstąpienia od umowy sprzedaży i potrącenia zapłaconej ceny sprzedaży z czynszem najmu, albowiem z załączonego protokołu zdawczo-odbiorczego wynika, że uprawniony potwierdził wydanie wyposażenia, w sytuacji gdy przedmiotowy protokół dotyczy umowy najmu zawartej pomiędzy K. C. i P. L. a (...) sp. z o.o. spółka komandytowa, co doprowadziło do chybionego uznania, że uprawniony nie uprawdopodobnił w całości swojego roszczenia.

Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego postanowienia w zaskarżonej części.

W odpowiedzi na zażalenie strona pozwana wniosła o jego oddalenie, podnosząc m.in., że wyposażenie, o którym mowa w umowie najmu znajdowało się w przedmiocie najmu w chwili zawierania umowy oraz w chwili wydawania lokalu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zażalenie nie zasługuje na uwzględnienie.

Jak wynika z treści zarówno zawartego w zażaleniu zarzutu, jak i jego uzasadnienia, skarżący wyłącznie kwestionuje wadliwe – w jego ocenie – przyjęcie przez Sąd Okręgowy, że stronie powodowej nie przysługuje względem pozwanej spółki wierzytelność z tytułu zwrotu ceny sprzedaży wyposażenia lokalu, będącego przedmiotem umowy najmu z dnia 6 maja 2011 r. Zdaniem powodowej spółki, sprzedający nie wydał jej przedmiotu umowy sprzedaży, co uzasadniało odstąpienie od tejże umowy. Uzasadniając swoje stanowisko, skarżący podniósł, że Sąd pierwszej instancji błędnie powołał się na dołączony do pozwu protokół zdawczo-odbiorczy, który dotyczył innych stron, a stanowił jedynie wzór załącznika do umowy.

Zgodzić należy się ze stroną powodową co do tego, że zalegająca na k. 35 akt sprawy kserokopia protokołu zdawczo-odbiorczego stanowi jedynie wzór protokołu, który miał zostać sporządzony dla potrzeb umowy najmu z dnia 6 maja 2011 r. Obok oczywistego braku tożsamości stron, zauważyć trzeba, że dokument ten zaopatrzony został adnotacją „ZAŁĄCZNIK NR 3”, którym zgodnie z ww. umową miał być wzór protokołu zdawczo-odbiorczego (k. 32). Podpisany protokół zdawczo-odbiorczy stanowić miał natomiast załącznik nr 4.

Mimo powyższej konstatacji zaskarżone rozstrzygnięcie uznać należało za prawidłowe. Słusznie przyjął bowiem Sąd Okręgowy, że powodowa spółka nie uprawdopodobniła, jakoby przysługiwała jej względem strony pozwanej wierzytelność z tytułu zwrotu ceny wyposażenia wynajmowanego lokalu użytkowego. W istocie wiarygodnie brzmi stanowisko pozwanej spółki, zgodnie z którym wyposażenie lokalu znajdowało się w przedmiocie najmu w dacie wydawania lokalu najemcy. Potwierdza to zresztą szereg okoliczności ujawnionych dotychczas w rozpoznawanej sprawie. Po pierwsze, jak wynika z §2 ust. 2 umowy najmu, w wynajmowanym lokalu prowadzona miała być działalność gastronomiczna (restauracja, pub, klub) oraz handlowa, obejmująca m.in. sprzedaż wyrobów alkoholowych. Zważywszy na niekwestionowaną okoliczność prowadzenia przez powodową spółkę działalności tego rodzaju w wynajmowanym lokalu, trudno przypuszczać, że mogłoby to mieć miejsce w sytuacji braku wyposażenia. Analiza zapisów §2 pkt 3 oraz §4 pkt 7 umowy najmu wskazuje nadto, że wyposażenie lokalu cały czas znajdowało się w nim. Nie ma tu bowiem mowy o dostarczeniu wyposażenia do lokalu. Po wtóre, za sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania uznać należałoby zachowanie strony powodowej, polegające na uiszczeniu części ceny w kwocie ponad 50 000 zł i to w kolejnych ratach, przy braku jednoczesnego wydania przedmiotu sprzedaży, zważywszy na brak odmiennego uregulowania tej kwestii w umowie. Po trzecie wreszcie, jak słusznie zauważa Sąd pierwszej instancji, z powoływanego przez skarżącego pisma z dnia 2 listopada 2011 r. (k. 54) nie wynika, jakoby wyposażenie lokalu nie zostało wydane, lecz że kupujący kwestionował sposób udokumentowania umowy sprzedaży. W konkluzji stwierdzić należy, iż ujawnione na etapie postępowania zabezpieczającego okoliczności uwiarygadniają wydanie przedmiotu sprzedaży stronie powodowej, zgodnie z art. 348 k.c. Oczywiście rozpoznając spór na tle przepisu art. 535 k.c., można zastanawiać się, czy wydanie przedmiotów składających się na wyposażenie nastąpiło w sposób należyty tak w rozumieniu art. 355 k.c., jak i art. 354 §1 k.c., jednakże okoliczności takie podnoszone nie były, nie mówiąc nawet o ich uprawdopodobnieniu.

Zauważyć też trzeba, iż fakt, iż elementy wyposażenia nie zostały wymienione w umowie sprzedaży, nie przekreśla jej ważności i skuteczności, o ile wolą stron było przeniesienie na kupującego własności poszczególnych ruchomości.

Reasumując, stwierdzić należało, że Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował przepisy art. 730¹ §1 k.p.c. i art. 755 §1 pkt 3 k.p.c., zaś podniesiony w zażaleniu zarzut, nie okazał się skuteczny. Skoro bowiem podstawą rodzącego obowiązek zwrotu uiszczonej przez stronę powodową ceny odstąpienia od umowy sprzedaży, na podst. art. 494 k.c., miał być brak wydania przedmiotu umowy, a okoliczność ta uwiarygodniona nie została, słuszne było oddalenie wniosku o udzielenie zabezpieczenia w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podst. art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 §2 k.p.c. postanowił jak w sentencji.