

Sygn. akt II Ca 703/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj

Sędzia Sądu Okręgowego Anna Podolska-Kojtych

Protokolant Starszy sekretarz sądowy Krystyna Melchior

po rozpoznaniu w dniu 2 grudnia 2015 roku w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa S. L.

przeciwko A. A.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie z dnia 20 marca 2015 roku, sygn. akt I C 748/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od A. A. na rzecz S. L. kwotę 1.200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 703/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 20 czerwca 2013 powód S. L. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych A. A. i A. W. (1) na jego rzecz kwoty 12.300 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 17 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, tytułem czynszu najmu za kwiecień 2013 roku.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 24 września 2013 roku Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany A. A. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym zaskarżył nakaz zapłaty w całości.

Ponadto pozwany wniósł o dopozwanie J. W..

Postanowieniem z dnia 27 maja 2014 roku Sąd Rejonowy wezwał do udziału w sprawie charakterze pozwanej J. W..

Wyrokiem z dnia 20 marca 2015 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie:

1. zasądził od A. A. na rzecz S. L. kwotę 12.300 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo wobec J. W.;
3. zasądził od A. A. na rzecz S. L. kwotę 3.032 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. stwierdził, że wyrok wobec J. W. jest zaoczny.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 25 lipca 2012 roku w L. pomiędzy S. L., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...). (...) S. L.” z siedzibą w L., jako wynajmującym, a A. W. (2), prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) i A. A., jako wynajmującymi, została zawarta umowa najmu lokalu położonego na parterze budynku posadowionego przy ulicy (...) w L., o łącznej powierzchni 380 m⁽²⁾. Wynajmujący wynajęli lokal z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w postaci klubu sportowego.

Umowa najmu została zawarta na okres pięciu lat, strony ustaliły, że wydanie lokalu nastąpi w dniu 1 października 2012 roku na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Strony ustaliły czynsz najmu za lokal w wysokości 10.000 zł netto od 1 lutego 2013 roku, a za okres od 1 listopada 2012 roku do 1 lutego 2013 roku w wysokości 5.000 zł netto, płatny z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca. Ponadto wynajmujący zostali obciążeni opłatami z tytułu korzystania z energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, gazu, energii cieplnej, na podstawie wskazań podliczników.

W dniu 12 września 2012 roku strony zawarły aneks nr (...) do umowy najmu, w którym ustaliły, że wydanie przedmiotu najmu nastąpi z dniem 12 listopada 2012 roku, a czynsz najmu będzie płatny od 17 grudnia 2012 roku do 31 marca 2013 roku w kwocie 5.000 zł netto, z uwagi na konieczność prowadzenia prac adaptacyjnych w lokalu, które najemca wykona na własny koszt. Od 1 kwietnia 2013 roku czynsz miał wynosić 10.000 zł.

We wrześniu 2012 roku A. A. w rozmowie z A. W. (2) powziął wiadomość, iż działalność gospodarcza w pomieszczeniach przy ulicy (...) będzie prowadzona pod szyldem firmy zarejestrowanej na J. W., prowadzącą wówczas działalność gospodarczą pod firmą (...) – córkę A. W. (2), a A. W. (2) będzie występowała jako pełnomocnik córki. A. A. miał ostatecznie zostać pracownikiem zatrudnionym w klubie jako instruktor fitness. Wobec powyższego A. A. postawił warunek, aby to J. W. była stroną umowy najmu przedmiotowego lokalu, na co A. W. (2) wyraziła zgodę. Podjęte zostały rozmowy co do sporządzenia umowy pomiędzy stronami umowy najmu a J. W.. W tym czasie J. A. – brat A. A. – wspólnie z synem P., działając na zlecenie A. W. (2) wykonali w przedmiotowym lokalu prace remontowe, zaś faktury za wykonane prace wystawiali początkowo na A. W. (2), a następnie na J. W..

W listopadzie 2012 roku A. W. (2) poinformowała A. A., iż nie będzie już jej współnikiem przy prowadzeniu wspólnie klubu sportowego, a jedynie zostanie zatrudniony jako menadżer lub trener w klubie. Ponadto, A. W. (2) poinformowała go, że z uwagi na trwające postępowanie rozwodowe, umowa najmu miała w całości przejść na jej córkę J. W..

Wobec podjętych rozmów między stronami, iż działalność w tym lokalu będzie prowadzona przez J. W. i nastąpi przejęcia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu przez J. W., w dniu 31 grudnia 2012 roku Firma Handlowa (...) wystawiła dwie faktury VAT o numerach: (...) na kwotę 2.975,81 zł i (...) na kwotę 850,88 zł, zaś w dniu 15 stycznia 2013 roku wystawiła fakturę nr (...) na kwotę 6.150 zł, w których jako nabywcę wskazano (...), ul. (...) w L..

Efektom prowadzonych przez strony umowy najmu rozmów w zakresie przejęcia praw i obowiązków wynikających z umowy przez J. W. było sporządzenie w dniu 1 lutego 2013 roku projektu umowy zatytułowanej „Umowa przejęcia praw i obowiązków wraz z poręczeniem zawarta w dniu 01.02.2013 w L.”, który to projekt został podpisany przez A. A. w siedzibie Firmy Handlowej (...), zaś pozostałe strony miały podpisać umowę w późniejszym terminie. Projekt nie został podpisany przez pozostałych kontrahentów.

Zgodnie z obowiązującą umową najmu najemcami byli A. W. (2) i A. A.. Kolejne faktury o numerach:

1. (...) z dnia 1 lutego 2013 roku na kwotę 6.150 zł;
2. (...) z dnia 26 lutego 2013 roku na kwotę 132,94 zł;
3. (...) z dnia 1 marca 2013 roku na kwotę 6.150 zł;
4. (...) z dnia 26 marca 2013 roku na kwotę 848,75 zł;
5. (...) z dnia 2 kwietnia 2013 roku na kwotę 12.300 zł;
6. (...) z dnia 24 kwietnia 2013 roku na kwotę 485,99 zł;
7. (...) z dnia 2 maja 2013 roku na kwotę 12.300 zł;
8. (...) z dnia 3 czerwca 2013 roku na kwotę 12.300 zł;
9. (...) z dnia 26 czerwca 2013 roku na kwotę 563,82 zł;
10. (...) z dnia 1 lipca 2013 roku na kwotę 12.300 zł;
11. (...) z dnia 27 lipca 2013 roku na kwotę 163,82 zł;

zostały wystawione na nazwiska A. W. (2) i A. A..

W czerwcu 2013 roku A. A. od M. K. – pracownika firmy (...), powziął wiadomość, iż nie jest płacony czynsz najmu za lokal, a następnie, idąc za jego radą, wypowiedział umowę najmu z dnia 25 lipca 2011 roku.

W dniu 25 marca 2014 roku Firma Handlowa (...) wystawiła faktury korygujące na nazwiska A. W. (2) i A. A. o numerach:

1. (...) do faktury (...);
2. (...) do faktury (...);
3. (...) do faktury (...).

Pismami z dnia 23 kwietnia 2013 roku S. L. wezwał A. A. oraz A. W. (2) do zapłaty kwoty 25.581,69 zł wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu wystawionych a niezapłaconych faktur VAT: nr (...).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w dniu 9 lipca 2013 roku w sprawie I Nc 483/13 Sąd Rejonowy zasądził od pozwanych A. A. i A. W. (2) na rzecz powoda S. L. solidarnie kwotę 12.785,99 zł z z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 485,99 zł od dnia 9 maja 2013 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 12.300 zł od dnia 17 maja 2013 roku do dnia zapłaty, a także kwotę 2.577 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania. Kolejnym nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 9 lipca 2013 roku w sprawie I Nc 484/13 Sąd Rejonowy zasądził od pozwanych A. A. i A. W. (2) na rzecz powoda S. L. solidarnie kwotę 12.300 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 2.571 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Rejonowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, podkreślając, że wiarygodność dokumentów nie została zakwestionowana, wiarygodne są również zeznania świadków i pozwanego, za wyjątkiem części zeznań pozwanego co do przejścia praw i obowiązków wynikających z umowy najmu na J. W., albowiem w tej części stoją one w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo przeciwko A. A. za zasadne, natomiast oddalił powództwo przeciwko J. W..

Jak wynika z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Bezsporne jest, że S. L. oraz A. A. i A. W. (2) łączyła umowa najmu zawarta w dniu 25 lipca 2011 roku, która zawierała wszystkie istotne elementy.

Pozwany A. A. podniósł zarzut przejścia uprawnień z zawartej umowy najmu na J. W., powołując się na podpisany przez siebie projekt umowy przejścia praw i obowiązków wraz z poręczeniem. Podkreślić trzeba, że był to jedynie projekt, którego treść była przedmiotem negocjacji pomiędzy powodem a pozwanym i A. W. (2) i który to projekt ostatecznie nie został podpisany przez powoda, A. W. (2) oraz jej córkę J..

Zgodnie z art. 522 k.c. umowa o przejęcie długu powinna być pod rygorem nieważności zawarta na piśmie. Analogiczny wymóg dotyczy zgody wierzyciela na przejęcie długu. O ile zgoda dłużnika na przejęcie długu przez osobę trzecią na podstawie umowy z wierzycielem może być wyrażona w dowolny sposób, o tyle zgoda wierzyciela na przejęcie długu wymaga dla swej ważności formy pisemnej. W niniejszej sprawie umowa o przejęcie długu nie została w ogóle zawarta z uwagi na brak podpisów A. W. (2), J. W. i powoda. Dodatkowo podkreślenia wymaga fakt, iż zgodnie z § 11 ust. 3 umowy najmu wszelkie zmiany i uzupełnienia oraz rozwiązanie niniejszej umowy wymagały pisemnej zgody obu stron pod rygorem nieważności.

Twierdzenie pozwanego, jakoby o skutecznym przejęciu praw i obowiązków wynikających z umowy najmu miał świadczyć fakt omyłkowego wystawienia pierwszych faktur na J. W., należy uznać za niezasadne. Istotnie w wyniku omyłki osoby wystawiającej faktury w firmie powoda, w okresie od 17 grudnia 2012 roku do 31 stycznia 2013 roku z tytułu wynajmowania powierzchni przy ul. (...) w L., faktury wystawione zostały na J. W., a nie na pozwanym, które to należności zostały zapłacone przez pozwaną A. W. (2). Powyższa pomyłka spowodowana była jednakże wyłącznie błędnym przeświadczeniem pracownika księgowości, iż strony zawarły już umowę o przejęciu praw i obowiązków. Ponadto po wykryciu pomyłki, czyli w lutym 2013 roku, faktury zaczęto wystawiać zgodnie z umową najmu z dnia 25 lipca 2012 roku na pozwanym A. A. i A. W. (2). Błędne wystawianie faktur na osobę nie będącą stroną umowy najmu, nie stanowiło woli powoda uznania, iż dłużniczką była J. W. i że doszło w ten sposób do skutecznego przejęcia praw i obowiązków przez osobę trzecią, gdyż dla skuteczności takiego przejęcia konieczne byłoby zawarcie pisemnej umowy (art. 522 k.c.).

Ponadto pozwany A. A. nie wykazał, by pozwana J. W. kiedykolwiek dysponowała przedmiotowym lokalem oraz, by rozpoczęła w nim prowadzenie działalności gospodarczej. Wszystkie czynności, w tym dotyczące adaptacji lokalu, zlecała A. W. (2), co potwierdzili przesłuchani świadkowie. To A. W. (2) zapłaciła należności z tytułu najmu tego lokalu objęte trzema fakturami.

Nie można również podzielić stanowiska pozwanego, że nie czuł się on najemcą, bowiem sam pozwany przyznał, iż podpisał umowę najmu w dniu 25 lipca 2012 roku, jak również po zawarciu umowy najmu odebrał lokal użytkowy składając swój podpis na protokole zdawczo-odbiorczym w dniu 1 października 2012 roku. Ponadto pozwany przyznał, że posiadał klucze do lokalu i w lokalu tym był, co potwierdził przesłuchany świadek T. K..

A. W. (2) i J. W. nie stawiały się nigdy w siedzibie powoda w celu podpisania przygotowanego przez powoda projektu umowy, pomimo wielu telefonów ze strony powoda, jak i prośby do pozwanego A. A., aby także ze swojej strony ponaglił A. W. (2) i jej córkę J.. Niezrozumiałym jest zatem twierdzenie pozwanego A. A., że nie posiadał wiedzy o fakcie niepodpisania dokumentu stanowiącego projekt umowy przejścia praw i obowiązków z umowy najmu przez pozwaną A. W. (2) i jej córkę.

Twierdzenie pozwanego, iż złożenie przez niego podpisu zwolniło go z odpowiedzialności jest błędne. Do takiego skutku doprowadzić mogło jedynie wyrażenie zgodnej woli przez wszystkie strony.

W kwestii kierowanych do pozwanego wezwań do zapłaty należy stwierdzić, że wezwania, wysyłane nie tylko w niniejszej sprawie, ale również w trzech innych postępowaniach, wracały jako nieodebrane w terminie. Fakt nieodebrania korespondencji nie świadczy o zaniechaniu powoda, gdyż ten swojego obowiązku dopełnił, ale o zaniechaniu pozwanego. Zgodnie z § 11 ust. 7 umowy w razie nieodebrania korespondencji, oświadczenie w niej zawarte będzie uważane za doręczone po bezskutecznym upływie terminu, w którym korespondencja mogła zostać odebrana przez adresata po jej dwukrotnym awizowaniu.

Odnosząc się do kwestii odpowiedzialności dopozwanej, należy stwierdzić, iż J. W. nigdy nie stała się stroną umowy najmu z dnia 25 lipca 2012 roku, nie podpisała umowy o przejęciu praw i obowiązków wynikających z powyższej umowy najmu oraz nigdy nie prowadziła działalności gospodarczej w lokalu powoda. Fakt, że J. W. wskazała przy rejestracji działalności gospodarczej adres lokalu przy ul. (...) w L. nie ma żadnego znaczenia i nie może stanowić podstawy uznania, że faktycznie prowadziła działalność gospodarczą pod wskazanym w CEIDG adresem. J. W. nigdy nie dysponowała lokalem.

Z tych względów Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo co do żądania zapłaty czynszu najmu wskazanego w fakturze nr (...), którego termin płatności, zgodnie z treścią faktury, upływał z dniem 16 kwietnia 2013 roku.

Rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd Rejonowy uzasadnił art. 481 § 1 k.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Rejonowy uzasadnił przepisem art.

98 § 1 k.p.c., zgodnie z treścią którego strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, na które złożyły się w niniejszej sprawie opłata sądowa od pozwu (615 zł), wynagrodzenie pełnomocnika powoda (2.400 zł) i opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

W myśl art. 339 § 1 k.p.c. wyrok w stosunku do J. W. jest zaoczny.

*

Apelację od wyroku Sądu Rejonowego wniósł pozwany A. A. zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości, przy czym postanowieniem z dnia 13 lipca 2015 roku środek ten został w części odrzucony jako sprzeciw dotyczący rozstrzygnięć z punktów 2. i 4. wyroku.

Pozwany zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

- sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, objawiającą się w apriorycznym uznaniu, że doszło do omyłkowego wystawienia przez powoda faktur VAT na J. W., podczas gdy z uwagi na charakter dokumentu w postaci faktury i z uwagi na brak prawnej możliwości skorygowania nabywcy w drodze faktury korygującej oraz z uwagi na brak jakichkolwiek działań powoda co do rzekomo błędnego wystawienia faktury VAT przed wszczęciem postępowania, nie można mówić o omyłkowym wskazaniu nabywcy na fakturze a wskazanie jako nabywcy J. W. należy traktować jako wyrażenie przez powoda zgody na przejęcie długu przez innego dłużnika lub co najmniej kumulatywne przystąpienie do długu,

- sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, objawiającą się w wadliwym uznaniu, że nie doszło do umowy przejęcia długu przez J. W., podczas gdy w świetle materiału dowodowego wynika, że została wystawiona faktura VAT na jej rzecz, co należy traktować jako wyrażenie przez wierzyciela pisemnej zgody na przejęcie długu lub co najmniej kumulatywne przystąpienie do długu,

- sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, objawiającą się w wadliwym uznaniu, że faktury za prace remontowe związane z adaptacją lokalu przy ul. (...) były wystawione początkowo na A. W. (2) a następnie na J. W., podczas gdy taki wniosek nie wynika z żadnego dowodu i wnioski ten jest zupełnie aprioryczny, a w konsekwencji doprowadził do wadliwej oceny czynności prawnych z udziałem stron,

- pominięcie istotnej części materiału dowodowego, tj. faktur VAT wystawionych na rzecz J. W. z tytułu remontu lokalu przy ul. (...) oraz zeznań P. A., przez co doszło do pominięcia dowodów wskazujących na to, że wbrew ustaleniom Sądu J. W. faktycznie dysponowała lokalem przy ul. (...) i podjęła prowadzenie tam działalności, przez co tym samym doszło do wadliwego uznania, że J. W. nigdy nie podjęła działalności w przedmiotowym lokalu,

- sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zgromadzonego materiału dowodowego objawiającą się w wadliwym ustaleniu, że J. W. nigdy nie rozpoczęła działalności w lokalu przy ul. (...), podczas gdy taki był jej adres, zeznający świadek P. A. potwierdził wykonywanie prac na jej rzecz w lokalu przy ul. (...) i złożono faktury VAT wskazujące, że to J. W. była nabywcą tej usługi remontowej.

Pozwany wniósł nadto o dopuszczenie dowodu z zaświadczenia ze sklepu (...) na okoliczność wykazania, że J. W. nabywała w tym sklepie materiały w związku z adaptacją lokalu przy ul. (...). Potrzeba powołania się na ten dowód powstała na tym etapie w związku z niezasadnym nieprzyjęciem tego dokumentu na rozprawie w dniu 9 marca 2015 roku i zgłoszeniem zastrzeżenia do protokołu przez pełnomocnika pozwanego, zaś uwzględnienie tego wniosku dowodowego nie wpłynie na przedłużenie postępowania.

Pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku do ponownego rozpoznania z powodu nierozpoznania istoty sprawy, ewentualnie o zmianę zaskarżanego wyroku przez oddalenie powództwa w całości w stosunku do A. A., a także o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest zasadna.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do najdalej idącego zarzutu nierozpoznania istoty sprawy, który uzasadniałby uchylenie zaskarżonego wyroku w części odnoszącej się do skarżącego i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Zarzut ten jest jednak chybiony.

Nierozpoznanie istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji zachodzi wtedy, gdy sąd ten, w wyniku stwierdzenia istnienia przesłanki unicestwiającej roszczenie pozwu lub żądanie zgłoszone w zarzucie przez pozwanego, nie rozpoznał merytorycznie sprawy, a więc nie zbadał podstawy merytorycznej dochodzonego roszczenia lub zarzutu pozwanego (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 2013 roku, sygn. akt I CZ 87/13, Lex nr 1415183).

Sąd Rejonowy zbadał i ustalił, czy strony łączyła umowa najmu, z której powód wywodził roszczenie o zapłatę czynszu, a także ocenił, czy doszło do zwolnienia pozwanego z tego długu w następstwie zawarcia umowy o przejęcie długu. Kwestia zaś tego, czy J. W. przystąpiła do długu, nie ma znaczenia dla zasadności roszczenia w stosunku do pozwanego.

Tym samym Sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę niniejszej sprawy, a pozwany jedynie nie zgadza się częściowo z ustaleniami faktycznymi i oceną prawną, poczynionymi przez Sąd Rejonowy.

Sąd Rejonowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia o zasadności powództwa przeciwko pozwanemu poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne i ocenił dowody zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c. W tym zakresie Sąd Okręgowy przyjmuje te ustalenia faktyczne za własne.

Jeżeli chodzi o podniesione przez pozwanego zarzuty sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego, w części są one chybione, a w części w ogóle nie dotyczą okoliczności istotnych dla wyniku procesu pomiędzy powodem a pozwanym.

Zarzuty te należy oceniać przez pryzmat przepisów prawa materialnego regulujących przejęcie długu (art. 519 k.c. – art. 522 k.c.). Wstąpienie w prawa i obowiązki z umowy najmu oznacza bowiem nie tylko przelew roszczeń z umowy najmu, ale również przejęcie zobowiązań z tej umowy, a zatem jest przejęciem długu w rozumieniu tych przepisów.

Przejęcie długu może nastąpić przez umowę między wierzycielem a osobą trzecią za zgodą dłużnika (art. 519 § 2 pkt 1 k.c.) albo przez umowę między dłużnikiem a osobą trzecią za zgodą wierzyciela (art. 519 § 2 pkt 2 k.c.). Umowa o przejęcie długu powinna być zawarta na piśmie pod rygorem nieważności. To samo dotyczy zgody wierzyciela na przejęcie długu (art. 522 k.c.). Oznacza to, że w każdym przypadku niezbędne jest oświadczenie woli osoby trzeciej na piśmie (tj. w niniejszej sprawie J. W.) oraz albo oświadczenie woli wierzyciela na piśmie (tj. w niniejszej sprawie S. L.) i zgoda dłużników, albo też pisemne oświadczenie woli dotychczasowych dłużników (tj. w niniejszej sprawie A. W. (2) i A. A.) i dodatkowo pisemna zgoda wierzyciela (S. L.) na przejęcie długu.

Gdyby nawet przyjąć, że S. L. wyraził pisemną zgodę na przejęcie długu, nadal brak jest pisemnej umowy między J. W. a A. W. (2) i A. A., gdyż projekt takiej umowy podpisał jedynie pozwany. Gdyby z kolei twierdzić, że umowa taka została zawarta w sposób dorozumiany i ma o niej świadczyć zarejestrowanie przez J. W. w przedmiotowym lokalu działalności gospodarczej oraz remont tego lokalu na jej rzecz, jak również wystawienie na jej rzecz dwóch faktur przez powoda, umowa taka, nie czyniąc zadość formie pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności, byłaby nieważną. W realiach niniejszej sprawy widoczne zaś jest, że w istocie nie doszło do zawarcia przez strony negocjowanej umowy, na mocy której J. W. miała wstąpić w przedmiotową umowę najmu, a pozwany miałby ewentualnie być zwolniony z zobowiązań z tej umowy.

Tym samym, niezależnie od tego, czy remont w lokalu prowadziła J. W. czy też A. W. (2) i z jakich przyczyn za grudzień 2012 roku i styczeń 2013 roku wystawiono faktury na J. W., do ważnego przejęcia długu nie doszło.

Należy przy tym wskazać, że stan faktyczny w tym zakresie nie rysuje się klarownie ze względu na to, że, iż ze zgromadzonego materiału dowodowego można wnosić, że J. W. miała jedynie firmować działalność prowadzoną przez jej matkę A. W. (2). Istotnie P. A. zeznał, że faktury były wystawiane na J. W. (a nie początkowo na jej matkę), ale zarazem też potwierdził, że zleceniodawcą była A. W. (2) i to ona mu płaciła za pracę. Córnica J. W. – w owym czasie maturzystka – miała firmować działalność tylko ze względu na trwający rozwód A. W. (2), której zależało, aby jej mąż nie miał roszczeń do zakładanego interesu (k. 165).

Podkreślić też trzeba, że niezależnie od tego, czy faktury VAT na J. W. za okres dwóch miesięcy zostały wystawione omyłkowo, czy też świadomie, bowiem uznano, że najem przejęła już J. W. (mimo niepodpisania jeszcze odpowiedniej umowy, co nota bene miało nastąpić 1 lutego 2013 roku i od tej daty za zobowiązania miała odpowiadać przejmująca dług – k. 82, podczas gdy faktury dotyczyły okresu grudnia 2012 roku i stycznia 2013 roku), nie można ich uznać za pisemną zgodę wierzyciela (powoda) na przejęcie długu (pomijając już brak pisemnego oświadczenia woli J. W., co wskazano wyżej).

S. L. nie podpisał bowiem tych faktur i nie zostało w niniejszym procesie wykazane, aby osoba, która w jego imieniu wystawiła te faktury, była umocowana do składania w imieniu powoda oświadczeń woli tego rodzaju (zgody na przejęcie długu). Powtórzyć należy, że zgoda taka powinna zostać udzielona pod rygorem nieważności na piśmie, a zatem i umocowanie do niej powinno mieć taką formę pod rygorem nieważności (art. 99 § 1 k.c.).

Nie wchodząc w tym miejscu w zagadnienia znaczenia takich faktur w prawie podatkowym i możliwości ich korygowania, wystawienie faktury samo w sobie nie kreuje zobowiązania i o jego bycie decyduje to, czy istnieje stosunek zobowiązaniowy uzasadniający zobowiązanie objęte fakturą.

W świetle powyższych rozważań żadnego wpływu na wynik procesu nie mogło mieć to, w jaki sposób doszło do wystawienia dwóch faktur na J. W..

Podobnie dla odpowiedzialności najemcy wobec wynajmującego za zapłatę czynszu w niniejszej sprawie obojętne jest, czy najemcy udostępnił lokal innej osobie, która ewentualnie nim dysponowała i go remontowała. Wynajmującego łączyła umowa najmu z najemcami i to najemcy są zobowiązani zapłacić czynsz za czas trwania najmu. To, czy możliwe było doprowadzenie do ustania umowy najmu zawartej na czas określony, o tyle zaś nie ma znaczenia, że bezspornie w okresie kwietnia 2013 roku, za który powód dochodzi czynszu, żadna ze stron nie podjęła czynności mających doprowadzić do ustania najmu.

Z tego też względu nie było istotne, na kogo wystawiano faktury w związku z remontem lokalu przy ul. (...) w L.. Dowód dołączony do apelacji nie dotyczy zatem okoliczności istotnych (art. 227 k.p.c.), ponadto jest spóźniony (art. 381 k.p.c.), a strona pozwana nie mogła skutecznie powołać się na uchybienie przepisom postępowania przez Sąd Rejonowy w zakresie tego dowodu, bowiem złożone zastrzeżenie dotyczy jedynie utrudnienia stronie pozwanej dowodzenia swoich twierdzeń a nie naruszenia konkretnego przepisu k.p.c. poprzez odmowę przeprowadzenia dowodu (k. 180).

Dodać na koniec należy, że pozwany nie dostrzega też, iż ewentualna zgoda wierzyciela na wstąpienie J. W. w umowę najmu w miejsce dotychczasowych najemców, była uzależniona od poręczenia dotychczasowych najemców za długi przysłe z umowy najmu do kwoty 700.000 zł (k. 82). Pozwany nie może zatem z jednej strony wywodzić, że udzielił takiego poręczenia pod wpływem błędu i uchylać się od skutków tej czynności prawnej, a z drugiej strony powoływać się na to, że wierzyciel zwolnił go z długu, skoro przejęcie długu zależne było od istnienia takiego poręczenia. Co więcej, nie zostało wykazane, aby pozwany istotnie działał pod wpływem błędu, skoro już w tytule umowy mowa jest o poręczeniu. Nie jest wiarygodne twierdzenie pozwanego, że takiego ustalenia nie czyniono i podpisał projekt umowy, ufając powodowi, że oddaje on rzeczywiste ustalenia. Gdyby nawet zatem przyjąć, że J. W. wstąpiła do umowy najmu w miejsce m. in. pozwanego, pozwany odpowiadałby za dochodzony w niniejszej sprawie dług jako jego poręczyciel.

Zauważyć też trzeba, że zapłata czynszu miała następować z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca, a zatem pozwany niewątpliwie był w opóźnieniu z zapłatą czynszu w dniu 16 kwietnia 2013 roku, od której to daty powód zażądał odsetek ustawowych za opóźnienie, zgodnie z terminem wskazanym w fakturze (k. 22).

Z uwzględnieniem powyższych uwag Sąd Okręgowy podziela ocenę prawną poczynioną przez Sąd pierwszej instancji i dla wyniku procesu zbędne jest analizowanie, czy J. W. przystąpiła do przedmiotowego długu. Poza niniejszym procesem pozostają też ewentualne roszczenia pomiędzy współnajemcami i pomiędzy pozwanym a J. W..

Skarżący nie sformułował żadnych zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu, a Sąd Odwoławczy z urzędu uwzględnia tylko naruszenie prawa materialnego oraz nieważność postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. II CSK 400/07, Lex nr 371445). Nie było zatem podstaw do zmiany tego rozstrzygnięcia.

Apelacja pozwanego została oddalona, toteż na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda zwrot kosztów postępowania odwoławczego obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika powoda – radcy prawnego w stawce minimalnej w postępowaniu odwoławczym, odniesionej do wartości przedmiotu zaskarżenia.

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.