

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Marek Górecki
Sędziowie:	SA Ewa Staniszevska SA Jerzy Geisler /spr./
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2013 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **spółki akcyjnej w L.**

przeciwko **J. Ł. i F. Ł.**

o opróżnienie lokalu użytkowego

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 28 czerwca 2012 r., sygn. akt IX GC 805/11

1. apelację oddala,

2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

E. Staniszevska M. Górecki J. Geisler

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. w L. wniósł o nakazanie pozwanym J. Ł. i F. Ł. jako współnikom spółki cywilnej (...) cywilna w G., by wydali mu lokal pralni (...) (...), położony na parterze budynku centrum Handlowo-Usługowego (...) w G. przy ul. (...), oznaczony nr (...), o powierzchni 58m⁽²⁾ oraz opuścili lokal wraz z osobami w nim przebywającymi. Wniósł nadto o zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.600,00 zł i kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i o zasądzenie od powoda na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 28 czerwca 2012 roku, sygn. akt: IX GC 805/11, Sąd Okręgowy w Poznaniu nakazał pozwanym, aby wraz z osobami i rzeczami prawa ich reprezentującymi opuścili, opróżnili i wydali powodowi lokal użytkowy Pralnię (...), położoną na parterze w budynku Centrum Handlowo-Usługowego (...) w G. przy ul. (...), oznaczony numerem 36, o powierzchni około 58 m (pkt 1), odmówił nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności (pkt 2) oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 3).

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia faktyczne i wnioski prawne:

W dniu 19 stycznia 2006 roku w W. powód (...) S.A. w L. jako najemca zawarł z (...) spółka z o.o. w G. jako wynajmującym umowę najmu pomieszczeń handlowych o powierzchni 58,08m⁽²⁾, położonych na parterze w lokalu (...) Centrum Handlowo-Usługowego (...) w G. przy ul. (...) wraz z instalacjami technicznymi w celu prowadzenia pralni (...) (...) i punktu drobnych napraw krawieckich.

W dniu 15 czerwca 2007 roku w Poznaniu powód i pozwana J. Ł. oraz S. Ł., ci ostatni jako wspólnicy spółki cywilnej (...) w G., zawarli umowę franczyzową, na podstawie której powód jako właściciel sieci pralni (...) przyznał J. Ł. i S. Ł. prawo uruchomienia i prowadzenia pralni (...) (...) i korzystania ze znaku firmowego do tego punktu usługowego w sposób określony przez powoda.

Załącznikiem do opisanej umowy była podpisana pomiędzy tymi samymi stronami w tym samym dniu umowa podnajmu na czas określony 5 lat opisanego wyżej lokalu. Na podstawie umowy powód wydał J. Ł. i S. Ł. jako współnikom spółki cywilnej (...) w G., sporny lokal. Najemcy zobowiązali się do wykonywania najmu w sposób określony w umowie oraz do zapłaty czynszu w wysokości 33 Euro i innych opłat wynikających z umowy najmu i umowy franczyzowej.

Strony przyznały powodowi uprawnienie do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym (bez terminu wypowiedzenia), po uprzednim pisemnym wezwaniu podnajemców do usunięcia naruszeń w terminie 14 dni, w przypadku:

naruszenia postanowień umowy, zawartych w pkt 3,

zalegania z opłatą umówionego czynszu za jeden okres płatności,

niewykonania lub nieprawidłowego wykonania obowiązków zawartych w pkt 4,

zaistnienia okoliczności uzasadniających rozwiązanie bez wypowiedzenia (lub za wypowiedzeniem z winy najemcy) jakiegokolwiek umowy łączącej strony, a zwłaszcza

zawartej umowy franczyzowej lub wynajmu urządzeń.

Strony przyznały również powodowi uprawnienie do rozwiązania umowy z zachowaniem 1 miesięcznego terminu wypowiedzenia w następujących przypadkach;

- powtarzających się opóźnień w regulowaniu czynszu najmu,

- powtarzającego się nieterminowego regulowania obciążeń z tytułu ubezpieczenia,

- innego naruszenia umowy przez podnajemców i nie usunięcia naruszeń w wyznaczonym terminie.

Pismem z dnia 10 stycznia 2010 roku pozwani zawiadomili powoda, że w spółce cywilnej (...) w G. nastąpiła zmiana współników. Ze spółki ustąpiła współniczka S. Ł., a do spółki wstąpił współnik F. Ł.. Wobec powyższego strony w dniu 14 stycznia 2010 roku zawarły aneks do umowy franczyzowej z dnia 15 czerwca 2007 roku i zgodnie ustaliły, że F. Ł. wstąpił do umowy w miejsce S. Ł. i tym samym z dniem 8 stycznia 2010 roku stał się jej stroną. Jednocześnie

stał się stroną umowy podnajmu z tego samego dnia, albowiem umowa ta była załącznikiem do umowy franczyzowej. Jednocześnie z dniem przystąpienia do spółki, tj. 8 stycznia 2010 roku, przystąpił do długu z tytułu wszystkich dotychczasowych nieuregulowanych zobowiązań ustępującego wspólnika, tj. S. Ł..

Pozwani nie płacili powodowi umówionych opłat franczyzowych, czynszu najmu za sporny lokal wraz z opłatami eksploatacyjnymi powiększonymi o opłatę administracyjną w wysokości 2%. Wobec powyższego powód wystąpił przeciwko nim do Sądu Rejonowego Poznań - Stare Miasto w Poznaniu o zapłatę tych kwot.

W porozumieniu z dnia 14 maja 2010 roku pozwani zobowiązali się do zapłaty na rzecz powoda tytułem swojego zadłużenia na dzień 6 maja 2010 roku kwoty 137.249,02 zł.

W dniu 25 maja 2010 roku strony zawarły przed Sądem Rejonowym Poznań - Stare Miasto w Poznaniu ugode, na podstawie której pozwani zobowiązali się zapłacić na rzecz powoda kwotę 86.485,22 zł tytułem roszczeń wynikających z toczących się przed tym sądem postępowań.

W dniu 30 sierpnia 2011 roku powód wystawił pozwanemu fakturę o nr (...) na kwotę 12.836,94zł z tytułu czynszu za sporny lokal z terminem zapłaty na dzień 10 października 2011 roku.

Wezwaniem z dnia 16 września 2011 roku, doręczonym w dniu 19 września 2011 roku, powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 132.211,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

Jednocześnie poinformował pozwanych, że w przypadku bezskutecznego upływu powyższego terminu, tj. nie uregulowania w całości powyższego zadłużenia we wskazanym terminie, powód upoważniony będzie do skorzystania z prawa do rozwiązania bez wypowiedzenia łączących strony umów, w szczególności umowy franczyzowej z dnia 15 czerwca 2007 roku wraz z umową podnajmu spornego lokalu.

Pozwani dokonali zapłaty jedynie za część faktur.

Pismem z dnia 21 października 2011 roku powód na podstawie pkt 11 tiret 2 umowy podnajmu wypowiedział pozwanym tę umowę bez okresu wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym). Pozwani zostali poinformowani o treści wypowiedzenia w dniu 21 października 2011 roku o godzinie 16.00 we W. w restauracji (...), gdzie pozwana J. Ł. przeczytała treść wypowiedzenia, jednak odmówiła jego podpisania. Wypowiedzenie umowy najmu zostało doręczone pozwanym również za pośrednictwem poczty i to dwukrotnie w dniach 25 i 28 października 2011 roku.

W dniu 24 listopada 2011 roku powód złożył w tutejszym Sądzie przeciwko pozwanym pozew o zapłatę kwoty 124.186zł, w tym kwot również kwot objętych wezwaniem do zapłaty z dnia 16 września 2011 roku i kwoty 13.444,12 zł tytułem niezapłaconego czynszu najmu za sporny lokal za miesiąc październik 2011 roku.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 8 listopada 2011 roku, wydanym w sprawie IX GNc 1016/11, Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Wezwaniem z dnia 25 października 2011 roku, skierowanym do pozwanego, powód wezwał go do dobrowolnego opróżnienia spornego lokalu i wydania go do dnia 28 października 2011 roku. Pozwani nie wydali go do dnia orzekania o żądaniu powoda.

W tak ustalonym stanie faktycznym, po przeprowadzeniu oceny zgromadzonych w sprawie dowodów, Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie. Wyjaśnił, iż dla rozstrzygnięcia przedmiotowego sporu niezbędnym było dokonanie w pierwszej kolejności wykładni przewidzianego w pkt 11 umowy podnajmu z dnia ,15 czerwca 2007 roku uprawnienia powoda do jej rozwiązania w trybie natychmiastowym, po uprzednim pisemnym wezwaniu pozwanych do usunięcia naruszeń w terminie 14 dni, w przypadku zalegania z zapłatą umówionego czynszu za jeden okres płatności, stosownie do treści art. 65 k.p.c.

Prawidłowa wykładnia tego zapisu pozwala, zdaniem Sądu I instancji, stwierdzić, że w pkt. 11 umowy podnajmu strony zgodnie ustaliły, iż powodowi jako wynajmującemu zostało przyznane, po uprzednim pisemnym wezwaniu pozwanych jako najemców, po ziszczeniu się przesłanek w nim przewidzianych, uprawnienie do jednostronnego wypowiedzenia umowy i to bez okresu wypowiedzenia. Taka wykładnia tego oświadczenia woli stron jest uzasadniona treścią zeznań prezesa zarządu powoda M. S., którym pozwani nie zaprzeczyli. W swoich zeznaniach wskazał on, że przez wypowiedzenie umowy strony rozumiały taki zapis, który związany jest z określonym terminem, natomiast rozwiązanie umowy rozumiały w ten sposób, że jest to rozwiązanie natychmiastowe, bez możliwości jego cofnięcia i nawiązania ponownej umowy. To prawo do rozwiązania umowy strony rozumiały w ten sposób, że powodowi przysługuje jednostronna możliwość natychmiastowego rozwiązania umowy, bez konieczności uzyskania zgody pozwanych.

Przemawia za tym również, zdaniem Sądu Okręgowego, wykładnia celowościowa. Na podstawie umowy podnajmu powód oddał w najem pozwany sporny lokal, a pozwani zobowiązali się do zapłaty z tego tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz opłaty administracyjnej w wysokości 2% czynszu. Tak więc przedmiotem świadczenia pozwanych była zapłata określonych kwot na rzecz powoda, w zamian za co uzyskali faktyczną możliwość i legitymację prawną do użytkowania spornego lokalu. W przypadku nie wykonania obowiązku nałożonego na pozwanych strony przyznały powodowi uprawnienie do odpowiedniej reakcji i to w zależności od charakteru naruszeń pozwanych. Odmienne rozumienie powyższych zapisów umowy, przedstawione przez pozwanego w odpowiedzi na pozew, nie było, zdaniem Sądu Okręgowego, uzasadnione, albowiem gdyby powodowi przysługiwało jedynie roszczenie o rozwiązanie umowy, to biorąc pod uwagę dotychczasowe zachowanie pozwanych, wydłużyłoby to termin odzyskania przez niego faktycznej możliwości dysponowania spornym lokalem i uczyniłaby praktycznie bezbronnym wobec faktu wielomiesięcznego bezpłatnego korzystania przez pozwanych ze spornego lokalu. A nie taka była intencja stron umowy, skoro brak zapłaty jednokrotności miesięcznego czynszu stanowił podstawę do jej wypowiedzenia i to bez okresu wypowiedzenia.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c.

Wyrok apelacją w całości zaskarżyli pozwani, zarzucając:

1. naruszenie art. 65 § 2 k.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie, polegające na braku dokonania wykładni oświadczeń woli zawartych w pkt 11 umowy z dnia 15 czerwca 2011 roku z uwzględnieniem zgodnego zamiaru stron, obejmującego przyznanie powodowi prawa do rozwiązania umowy po uzyskaniu zgody pozwanych,
2. błąd w ustaleniach faktycznych, polegający na nieprawidłowym ustaleniu, że powodowi przysługiwało prawo rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia po uprzednim wezwaniu pozwanych do usunięcia naruszeń,
3. naruszenie art. 227 w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. w brzmieniu sprzed dnia 4 maja 2012 roku poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie pozwanych, co skutkowało nieprawidłowymi ustaleniami faktycznymi w zakresie treści zawartej umowy.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz solidarnie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanych na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne i prawne, poczynione przez Sąd I instancji, czyniąc je tym samym podstawą własnego rozstrzygnięcia.

Chybiony jest zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 65 § 2 k.c. w wyniku braku dokonania wykładni oświadczeń woli, zawartych w pkt. 11 umowy z dnia 15 czerwca 2011 roku, z uwzględnieniem zgodnego zamiaru stron. Zdaniem Sądu Apelacyjnego wykładnia dokonana przez Sąd I instancji była prawidłowa. W oparciu o ten zapis należało bowiem przyjąć, że w sytuacji, kiedy pozwani zalegali z płatnościami, istniała podstawa do natychmiastowego rozwiązania umowy, bez konieczności uzyskania zgody pozwanych w tym zakresie.

Prawidłowa wykładnia umowy, dokonana zgodnie z treścią art. 65 § 2 k.c, winna uwzględniać rzeczywistą wolę stron zawierających umowę. Wymaga to zbadania nie tylko konkretnego postanowienia umowy, ale analizy jej całości; innymi słowy wskazane jest przyjmowanie takiego sensu oświadczenia woli, które uwzględnia logikę całego tekstu, który je wyraża (kontekst umowny). Poza tym mogą mieć znaczenie dla stwierdzenia zgodnej woli stron, ich wcześniejsze i późniejsze oświadczenia oraz zachowania, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (por. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168).

Wszystkie te okoliczności zostały przez Sąd I instancji uwzględnione. Na podstawie zawartej umowy podnajmu pozwani uzyskali możliwość korzystania ze spornego lokalu handlowego, w zamian za co zobowiązali się do regulowania czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych oraz opłaty administracyjnej w wysokości 2% czynszu. Tak określony cel umowy pozwalał na przyjęcie stanowiska, że jej rozwiązanie w trybie natychmiastowym, w razie zalegania z płatnością czynszu, nie było uzależnione od uprzedniej zgody pozwanych, tym bardziej, że sporny zapis przewidywał jedynie konieczność uprzedniego wezwania skarżących do spłaty zaległości. Skoro bowiem podstawowym obowiązkiem pozwanych, wynikającym z zawartej umowy, była zapłata czynszu, to oczywistym jest, że uporczywe uchylanie przez nich od tego obowiązku winno skutkować uprawnieniem po stronie powoda do natychmiastowego rozwiązania umowy. Odmienna interpretacja spornego zapisu czyniłaby go w zasadzie bezprzedmiotowym. Na taki sposób rozumienia spornego zapisu umowy wskazywały też zeznania członka zarządu powoda - M. S., co szczegółowo wyjaśnił Sąd I instancji.

Wbrew zarzutom apelacji w sprawie nie doszło także do błędu w ustaleniach faktycznych. Skarżący nie sprecyzowali, jakie konkretnie ustalenie kwestionują, zaś ich argumentacja wskazuje, że w istocie zarzut ten jest tożsamy z omówionym wyżej zarzutem naruszenia prawa materialnego.

W sprawie nie doszło wreszcie do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 227 w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. w brzmieniu sprzed dnia 4 maja 2012 roku, poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie pozwanych, co - zdaniem skarżących - doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych. Jak wynika z treści protokołu rozprawy z dnia 19 czerwca 2012 roku wniosek o przeprowadzenie tego dowodu został oddalony z uwagi na nieusprawiedliwione niestawiennictwo pozwanych na tę rozprawę. Dowód z przesłuchania stron ma charakter posiłkowy, to znaczy przeprowadza się go po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku, jeśli pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. W niniejszej sprawie taka sytuacja nie miała miejsca. Sąd Okręgowy dysponował bowiem wystarczającym materiałem dowodowym, pozwalającym mu na poczynienie ustaleń faktycznych, zatem to w interesie pozwanych leżało uwzględnienie wniosku o przeprowadzenie dowodu z ich przesłuchania. Podkreślić jednocześnie należy, iż na rozprawie w dniu 10 maja 2012 roku Sąd Okręgowy poinformował strony, że w razie ich nieusprawiedliwionego niestawiennictwa na kolejną rozprawę, dowód z ich przesłuchania zostanie pominięty. Tym samym pozwani musieli zdawać sobie sprawę z konsekwencji swojego zaniechania i nie mogą na obecnym etapie postępowania zarzucać, że dowód ten nie został przeprowadzony z winy Sądu I instancji.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanych na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i § 12 ust. 1 pkt 2) w zw. z § 6 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349).

SSA Ewa Staniszevska SSA Marek Górecki SSA Jerzy Geisler