

*Sygn. akt VII AGa 1155/18*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 7 czerwca 2019 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział VII Gospodarczy w składzie:*

*Przewodniczący: SSA Tomasz Wojciechowski*

*Sędziowie: SA Anna Rachocka*

*SO del. Tomasz Szczurowski (spr.)*

*Protokolant: protokolant Karol Banaszek*

*po rozpoznaniu w dniu 7 czerwca 2019 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W.*

*przeciwko (...) spółce akcyjnej w K.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 1 czerwca 2017 r. sygn. akt XX GC 749/14*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W. na rzecz (...) spółki akcyjnej w K. kwotę 18 750 zł (osiemnaście tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt VII AGa 1155/18*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 kwietnia 2014 r. powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W. wniósł o zasądzenie w postępowaniu upominawczym od pozwanego (...) spółki akcyjnej w K., kwoty 5.813.183,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztów procesu.

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 sierpnia 2014 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W dniu 12 maja 2016 r. powód cofnął w części powództwo w zakresie kwoty 1.272.525,91 złotych, a także rozszerzył powództwo w zakresie kwoty 3.169.189,46 zł. Pismem z dnia 20 października 2016 r. powód ponownie rozszerzył powództwo o kwotę 1.403.569,06 zł. Następnie w dniu 16 lutego 2017 r. strona powodowa kolejny raz zmodyfikowała powództwo rozszerzając je o kwotę 844.165,69 zł.

Pismem z dnia 15 maja 2017 r. powód ograniczył żądanie o kwotę 232.907,18 zł, a także rozszerzył powództwo o kwotę 1.109.051,12 zł.

Ostatecznie powód sprecyzował żądanie w piśmie z dnia 15 maja 2017 r. wnosząc o zasądzenie od pozwanego kwoty 8 711 694,97 zł wraz z odsetkami w piśmie tym wskazanymi.

Wyrokiem z dnia 1 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie umorzył postępowania w części, tj. co do kwoty 1.505.433,09 zł (pkt 1), w pozostałej części powództwo oddalił (pkt 2) i zasądził od powoda (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W. na rzecz pozwanego (...) spółki akcyjnej w K. kwotę 7.217 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i wywody prawne:

W dniu 18 grudnia 2012 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (dalej (...)) i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W. (dalej C.) zawarły umowę leasingu, na podstawie której (...) (finansujący) nabył Centrum Handlowe od zbywcy ( Galeria (...)) i oddał je powódce do użytkowania i pobierania pożytków w zamian za wynagrodzenie pieniężne.

Dnia 24 kwietnia 2013 r. pozwany (...) spółka akcyjna w K. (dalej (...) (...)) wraz z (...) przystąpiły do zawarcia umowy sprzedaży własności, której przedmiotem było Centrum Handlowego położonego w T..

Przed zawarciem umowy (...) (...) informowało powoda o ewentualnych zmianach, które dotyczyły najemców powierzchni Centrum Handlowego oraz przekazało powodowi listę najemców, którzy ustnie bądź pisemnie wystąpili do pozwanego z prośbą o wyrażenie zgody na tymczasowe upusty czynszu. Na pierwszym miejscu tej listy znajdowała się spółka (...). Dodatkowo strony prowadziły rozmowy dotyczące sytuacji finansowej spółki (...), tak aby strona powodowa przed podpisaniem umowy sprzedaży miała pełną świadomość co do sytuacji finansowej N..

W ramach zawartej umowy sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2013 r. pozwany oświadczył, że nie wystąpił i nie trwa nadal w dacie umowy żaden istotny przypadek niewykonania zobowiązań ze strony sprzedającego, personelu zarządzającego nieruchomością, ani najemcy w związku z jakąkolwiek umową najmu, za wyjątkiem spółki (...) (pkt 4.9.4. umowy sprzedaży). Strony uzgodniły również, że za istotny przypadek niewykonania zobowiązań ze strony sprzedającego uznaje się jakikolwiek przypadek niewykonania zobowiązań, który uprawniałby najemcę do wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu lub zawieszenia lub zmniejszenia płatności jakiegokolwiek części czynszu lub opłat eksploatacyjnych. Za istotny przypadek niewykonania zobowiązań ze strony najemcy uznano także jakikolwiek przypadek niewykonania zobowiązania w formie zaległości w zakresie płatności czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez okres dłuższy niż 40 dni, lub przypadek niewykonania, który uprawniałby wynajmującego do rozwiązania umowy najmu, czy to bezpośrednio na podstawie umowy najmu, czy też na podstawie mających zastosowanie polskich przepisów prawa.

W treści pkt 11.1.2 umowy sprzedaży strony ustaliły, że sprzedający na zasadzie ryzyka zobowiązuje się w sytuacji kiedy jakikolwiek najemca w okresie 6 miesięcy po dacie zamknięcia zaprzestanie dokonywania płatności wynikających z umowy najmu (bądź zaprzestał płatności przed dniem umowy) i kupujący bądź korzystający na tej podstawie wypowiedzieć umowę najmu przed upływem takiego 6 miesięcznego okresu, do zapłaty korzystającemu zryczałtowanego odszkodowanie w kwocie 6-miesięcznego czynszu należnego z takiej umowy najmu, w tym umowy najmu z N..

W międzyczasie w dacie przed zawarciem umowy sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2013 roku doszło do zmiany operatora hipermarketu spożywczego z (...) na (...) oraz wszczęcie związanych z tą zmianą prac modernizacyjnych. W efekcie rozpoczętych prac modernizacyjnych najemcy pomieszczeń Centrum Handlowego, w tym między innymi spółka (...) zdecydowały o złożeniu wniosków o obniżenie kwoty czynszu za wynajem powierzchni. Ostatecznie umowa najmu z hipermarketem (...) została podpisana w dniu 15 marca 2012 r. Otwarcie hipermarketu (...) było ściśle związane z zawarciem umowy sprzedaży, ponieważ było ono jednym z warunków zawarcia przez strony transakcji.

Jednocześnie w dniu 24 kwietnia 2013 r. pomiędzy powodem, a pozwanym doszło do zawarcia Umowy Ramowej Najmu. Na podstawie zawartej umowy powód oddał, a pozwany przyjął w najem pomieszczenia i stanowisko na warunkach określonych w umowie. W związku z zawartą umową pozwany wziął na siebie ryzyko związane z konsekwencjami wynikającymi ze zmian w Centrum Handlowym oraz zagwarantował przyszłemu operatorowi Centrum Handlowego stały dochód z umów najmu. Zgodnie z § 6 ust. 1 lit. a) i b) umowy uzgodniono, iż wynajmowane pomieszczenia zostaną automatycznie powiększone w przypadku rozwiązania którejkolwiek z umów najmu z najemcą przed zamknięciem w terminie do dnia 30 czerwca 2015 r., lub gdy jakikolwiek najemca złoży wypowiedzenie w odniesieniu do obowiązującej go umowy najmu w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. (lub po upływie sześciu miesięcy od dnia zamknięcia, o ile to nastąpiło później) z powodu okoliczności, które wystąpiły przed dniem zamknięcia. Z kolei w § 6 ust. 3 umowy strony ustaliły, że od dnia powiększenia główny najemca będzie płacić głównemu wynajmującemu czynsz i opłaty eksploatacyjne z tytułu powiększonej powierzchni w wymaganej wysokości (lecz z wyłączeniem ewentualnych górnych limitów dotyczących opłat eksploatacyjnych), wynikające z danej rozwiązanej lub wygasłej umowy najmu na ostatni dzień okresu obowiązywania umowy najmu.

Dnia 26 czerwca 2013 r. spółka (...) jako jeden z najemców powierzchni znajdujących się w Centrum Handlowym złożyło oświadczenie w przedmiocie wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 21 października 1998 r. W dniu 03 lipca 2013 r. strona powodowa zawiadomiła pozwanego o złożonym przez spółkę (...) wypowiedzeniu oraz wezwała pozwanego do zawarcia aneksu do umowy, zapłaty miesięcznie czynszu w wysokości 47.083,36 euro oraz 650,80 zł, opłat eksploatacyjnych w łącznej wysokości 81625,41 zł, kwoty 226.810,67 zł należnych od N. oraz do podpisania protokołu przekazania.

W odpowiedzi na skierowane przez powoda żądanie w dniu 16 lipca 2013 roku pozwany wskazał, że wezwanie do wykonania łączącej strony umowy najmu jest nieskuteczne z uwagi na brak spełnienia przesłanek zawartych w § 6 ust. 1 pkt b) Umowy Ramowej Najmu. W uzasadnieniu wskazał, iż nie doszło do skutecznego wypowiedzenia przez najemcę umowy najmu z przyczyn powstałych przed datą sprzedaży przedmiotowego Centrum Handlowego.

Na podstawie dokonanego przez spółkę (...) wypowiedzenia umowy najmu, powód zaczął obciążać pozwanego fakturami VAT z tytułu zobowiązania powstałego na gruncie § 6 ust. 1 pkt b Umowy Ramowej Najmu. Pismem z dnia 23 kwietnia 2014 r. strona powodowa wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 1.903.646,61 zł wraz z odsetkami ustawowymi tytułem zaległych opłat za czynsz oraz opłat eksploatacyjnych i marketingowych w związku ze wypowiedzeniem umowy najmu spółki (...) z dnia 26 czerwca 2013 r.

(...) (...) w dniu 04 lipca 2013 r. zawarł z spółką (...) porozumienie do umowy najmu z dnia 21 października 1998 r., w oparciu o które obniżono spółce (...) w okresie od 01 stycznia 2013 r. do dnia 15 marca 2013 r. wysokość czynszu. W zamian spółka (...) zrzekła się jakichkolwiek roszczeń związanych z konsekwencjami zmian w Centrum Handlowym obejmujących zmiany operatora hipermarketu spożywczego na terenie Centrum oraz prowadzenia przez pozwaną z tego tytułu prac modernizacyjnych. O fakcie zawarcia przedmiotowego porozumienia strona powodowa została poinformowana za pośrednictwem korespondencji e – mail w dniu 24 lipca 2014 r.

W dniu 23 września 2013 r. spółka (...) oświadczyła, że dokonane wypowiedzenie umowy najmu uznaje za skuteczne oraz podtrzymuje złożone w piśmie z dnia 12 lipca 2013 r. warunki nawiązania nowego stosunku najmu. Dodatkowo spółka (...) oświadczyła, że do czasu złożenia przez powoda oświadczenia uznającego dokonane wypowiedzenie za skuteczne oraz wzywającego do opuszczenia przedmiotu najmu, N. pozostanie w zajmowanej powierzchni handlowej a z tytułu bezumownego korzystania – pod warunkiem otrzymania stosownych dokumentów księgowych – jest gotowa świadczyć na rzecz powoda rynkowe kwoty wynikające ze złożonej propozycji nawiązania nowego stosunku najmu. W odpowiedzi w dniu 09 października 2013 r. powód oświadczył, że dokonane przez spółkę (...) wypowiedzenie uznaje za nieskuteczne. Jednocześnie powód wskazał, że umowa najmu nie uległa z dniem 25 lipca 2010 r. przekształceniu z mocy prawa w najem zawarty na czas nieoznaczony, co wyklucza możliwość zastosowania art. 688 k.c. i wypowiedzenie najmu zawartego na czas nieoznaczony.

W dniu 11 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy w K. Wydział V Gospodarczy w postępowaniu o sygn. akt V GU 85/13 ogłosił upadłość spółki (...) S.A. w K. z możliwością zawarcia układu.

Powyższy stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego oraz w oparciu o wyżej powołane dowody z dokumentów oraz zeznań świadka i stron postępowania. W przeważającej większości dowody z dokumentów zostały złożone w kserokopiach, bądź poświadczonych przez pełnomocników stron odpisach, jednak pozostaje to bez znaczenia, skoro żadna ze stron nie kwestionowała ich zgodności z oryginałami. Również w ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw umożliwiających zajęcie odmiennego w tej kwestii stanowiska. Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd Okręgowy oparł się również na zeznaniach świadków w osobie: A. K., M. Ć., D. S., B. J., T. N., J. K., T. T., R. K., J. F.. Ponadto Sąd Okręgowy dopuścił również dowód z zeznań stron ograniczając wniosek dowodowy w tym zakresie do przesłuchania strony pozwanej (...) (...) reprezentowanej przez P. G., dając wiarę jego wyjaśnieniom w zakresie w którym pozostawały one w logicznym związku z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w niniejszej sprawie.

W rozważaniach prawnych wskazano, że powództwo w niniejszej sprawie należy oddalić. Odnosząc się w pierwszej kolejności do roszczenia objętego powództwem, które zostało przez powoda częściowo ograniczone wskutek cofnięcia pozwu wskazać należy, że oświadczenie w tym zakresie w stosunku do pozwanego jak również dyspozycja art. 355 § 1 k.p.c. czyni nie tylko zasadnym, ale również koniecznym umorzenie postępowania w niniejszej sprawie.

W pozostałej części zdaniem Sądu Okręgowego powództwo należało oddalić. Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenie powoda wywodzone jest z art. 659 § 1 k.c. który stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Podstawą prawną nawiązania stosunku umownego w oparciu o który powód dochodzi od pozwanego zapłaty jest Główna Umowa Najmu z dnia 24 kwietnia 2013 r. (tzw. master lease, k.90). Zgodnie z § 6 ust. 1 tej umowy, na warunkach określonych w przedmiotowej umowie, główny wynajmujący (powód) oddać miał w najem wynajmowane pomieszczenia oraz wynajmowane stanowisko na rzecz głównego najemcy (pozwanego), a pozwany miał przyjąć w najem wynajmowane pomieszczenia oraz wynajmowane stanowisko od powoda. Z kolei w ust. 1 lit b tego paragrafu wskazano, że umowa w zakresie wynajmowanych pomieszczeń jest uwarunkowana wystąpieniem wypowiedzenia przez któregokolwiek najemcę obowiązującej go umowy najmu w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. (lub po upływie sześciu miesięcy od dnia zamknięcia, o ile to nastąpiło później) z powodu okoliczności, które wystąpiły przed dniem zamknięcia (Opcja Powiększenia nr 2), w odniesieniu do powierzchni zajmowanych przez tych najemców.

Następnie Sąd Okręgowy zaznaczył, że podstawą faktyczną żądania powoda było zachowanie jednego z najemców Galerii Handlowej, tj. spółki (...) S.A. w K.. W chwili podpisywania umowy sprzedaży Centrum Handlowego jak i zawierania umowy najmu, najemca ten wynajmował dużą część powierzchni handlowej, i w konsekwencji z wynajmu tego Centrum osiągało duży przychód, który według oświadczeń stron przedstawiał wartość ok. 20% całego przychodu osiąganego z tytułu najmu powierzchni Galerii Handlowej.

Mając na uwadze zaofiarowane przez strony dowody Sąd Okręgowy nie stwierdził, że w ramach Głównej Umowy Najmu zgodną wolą stron było nawiązanie stosunku najmu, ponieważ strona pozwana nie przejawiała nigdy takiej woli lub zamiaru. Zdaniem Sądu Okręgowego intencją stron objęte zostało zawarcie umowy na podstawie której w konkretnych przypadkach pozwany regulowałaby należności związane z przedmiotem najmu, w takiej wysokości jaka byłaby należna od dotychczasowego najemcy. Z powyższego wynika, że umowa najmu miała swoim zakresem obejmować jedynie powierzchnie niewynajęte lub też te, które będą wolne. Na uzasadnienie powyższego stanowiska należy w pierwszej kolejności odwołać się do reguł wykładni oświadczeń woli zawartych w art. 65 k.c.

Problem skutkujący powstaniem pomiędzy powodem, a pozwanym sporu zaistniał dopiero wówczas, gdy spółka (...) w dniu 23 czerwca 2013 r. złożyła wypowiedzenie umowy najmu z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia powołując się na art. 688 k.c. Jako przyczynę wypowiedzenia spółka (...) wskazała spadek atrakcyjności centrum handlowego, kryzys w branży (...), i stagnację gospodarczą w Polsce, co w powiązaniu z niekorzystnymi warunkami finansowymi

umowy najmu dla N. przy przyjęciu, iż umowa jest wg. najemcy zawarta na czas nieokreślony stanowiło podstawę do wypowiedzenia umowy.

Następnie Sąd Okręgowy zaznaczył, że skuteczność wypowiedzenia była kwestionowana przez obie strony procesu, jednakże okoliczności tej każda ze stron nadaje inną wagę w kontekście zapisów umowy najmu z dnia 24 kwietnia 2013 r. Według powoda pismo N. z dnia 23 czerwca 2013 r. sprawiło, iż zaktualizował się wobec pozwanego § 6 ust. 1 pkt b umowy najmu tzn. że pozwany stał się płatnikiem najmu za część powierzchni centrum handlowego wynajmowanemu N.. Zapis umowy najmu wskazywał, iż w sytuacji gdy najemca złoży wypowiedzenie umowy najmu do dnia 31 grudnia 2013 r. z powodu okoliczności, które wystąpiły przed Dniem Zamknięcia (czyli dniem zawarcia umowy sprzedaży centrum), to wówczas automatycznie powiększała się powierzchnia pomieszczeń wynajmowanych przez pozwanego tj. powierzchni za które on płacił czynsz w wysokości wskazanej w umowie pierwotnego najemcy przy uwzględnieniu zapisów powyższej umowy najmu. Interpretacja sformułowania użytego w umowie najmu „złoży wypowiedzenie” jest jedną z przyczyn sporu między stronami. Według powoda sam fakt złożenia wypowiedzenia jest istotny, natomiast według pozwanego istotne jest z kolei to, czy wypowiedzenie zostało złożone skutecznie.

Na gruncie ustalonego stanu faktycznego nie ulega jednak zdaniem Sądu Okręgowego wątpliwości, iż obie strony postępowania jak już zostało wspomniane nie uznają faktu co do tego, że wypowiedzenie umowy najmu przez spółkę (...) było skuteczne w chwili jego złożenia. Przede wszystkim strony podważały uznanie przez N., iż umowa najmu z dniem 25 lipca 2010 r. przekształciła się w umowę na czas nieoznaczony, i tym samym można ją było wypowiedzieć za trzymiesięcznym okresem. W ocenie Sądu Okręgowego pogląd co do braku skuteczności wypowiedzenia należy ocenić za słuszny. Zgodnie z § 14 ust. 2 umowy najmu z dnia 21 października 1998 r. zawartej pomiędzy N., a pozwanym umowa podlegała samoczynnemu przedłużeniu na okres kolejnych pięciu lat jeżeli najemca nie złoży pisemnego oświadczenia przeciwnego na rok przed planowanym upływem pierwszego okresu 10 letniego lub kolejnych okresów pięcioletnich. Bezsprzeczne było to, iż okres 10 letni liczony od dnia wydania przedmiotu najmu upłynął w dniu 24 maja 2010 r., a N. nie złożyła oświadczenia przeciwnego, co pozwala na przyjęcie, iż umowa najmu z N. uległa przedłużeniu na czas oznaczony do dnia 24 maja 2015 r. Skutkiem powyższego umowa nie podlegała rozwiązaniu za wypowiedzeniem złożonym przez spółkę (...) w dniu 26 czerwca 2013 roku w trybie art. 688 k.c. Podobnie ocenić należało bezskuteczność wypowiedzenia w oparciu o art. 661 k.c. gdyż umowa pozwanego z spółką (...) nie została zawarta na czas nieokreślony, a więc przepis ten nie znajduje zastosowania w relacjach między tymi stronami.

W konsekwencji analizując umowę najmu zawartą ze spółką (...) oraz pozostałe dokumenty w sprawie, w tym oświadczenia stron Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że spółka (...) nieskutecznie wypowiedziała umowę najmu. Umowa ta zgodnie z zapisem §14 pkt 2 uległa bowiem automatycznemu przedłużeniu na okres kolejnych 5 lat.

Mając rozstrzygnięty problem skuteczności wypowiedzenia należy w tym miejscu zdaniem Sądu Okręgowego rozważyć znaczenie w kontekście stanu faktycznego rozumienie użytego sformułowania „złoży wypowiedzenie”. W tym kontekście należy zdaniem Sądu Okręgowego zważyć, że umowa była negocjowana przez profesjonalistów. Sąd Okręgowy po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, w którym przesłuchani zostali świadkowie zgłoszeni przez strony postępowania oraz po przesłuchaniu strony pozwanej i przeanalizowaniu dokumentów zgromadzonych w aktach uznał, iż zamiarem stron było, aby automatyczne powiększenie powierzchni wynajmowanych przez pozwanego aktualizowało się w sytuacji, gdy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

W ocenie Sądu Okręgowego uznanie, iż każde wypowiedzenie bez badania jego skuteczności prowadziło do sytuacji w której powód mógłby otrzymywać czynsz od dwóch podmiotów jest sprzeczne z zasadami logicznego myślenia. W oparciu o wykładnię językową należało stwierdzić, iż stronom chodziło nie tylko o czynność faktyczną, ale czynność która niesie ze sobą skutki prawne w postaci wygaśnięcia umowy najmu. Jak podnosi pozwany zamiarem jego nie było zaspokojenie ciągłości przychodów powoda w każdym przypadku złożenia takiego oświadczenia. Strony jako profesjonalisci działający na rynku nieruchomości, których nadrzędnym celem jest zabezpieczenie interesów firmy którą reprezentują zapewne w prowadzonych negocjacjach kierowali się takim właśnie przeświadczeniem. Nieprecyzyjne sformułowanie użyte w umowie, w połączeniu ze złą kondycją finansową N. spowodowało wykorzystanie przez stronę powodową możliwości żądania najmu od pozwanego.

Za słusznością powyższego poglądu przemawia zdaniem Sądu Okręgowego także sama istota umowy najmu. Istotą umowy najmu jest wydanie najemcy lokalu z czym wiąże się obowiązek zapłaty czynszu. W każdym przypadku gdy lokal posiada już najemcę na podstawie ważnej umowy (tak jak ma to miejsce w niniejszej sprawie) zawarcie kolejnej umowy jak chociażby z podmiotem wskazanym przez pozwanego byłoby czynnością nieważną (art. 58 k.c.). Ustalony w sprawie stan faktyczny wskazuje, iż to spółka (...) pozostawała najemcą lokalu, posiadała lokal oraz deklarowała dokonywanie płatności czynszu w części, co do kwoty wynikającej ze złożonej propozycji nawiązania nowego stosunku najmu.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że w § 6 ust. 1 lit. b Głównej Umowy Najmu zapis o treści „złoży wypowiedzenie” oznacza wyłącznie wypowiedzenie umowy najmu skuteczne prawnie, a przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało, że zgodnym zamiarem stron było zobowiązanie pozwanej do gwarantowania stałości przepływów czynszowych w każdym przypadku. Sąd Okręgowy nie stwierdził podstaw do uwzględnienia żądania także w oparciu o treść § 6 ust. 1 lit. b umowy w zakresie zdarzenia w postaci - wypowiedzenie umowy z przyczyn zaistniałych przed dniem zawarcia umowy sprzedaży centrum handlowego tj. przed dniem 24 kwietnia 2013 r.

Sąd Okręgowy podkreślił, iż według powoda główną przyczyną złożenia oświadczenia przez N. była jej zła sytuacja finansowa, o której pozwany wiedział i zataił ten fakt przed powodem. Jako przykład złych intencji pozwanego wskazuje na zawarcie „tajnego” porozumienia pozwanego i N. w dniu 4 lipca 2013 r. zgodnie z którym w okresie od 1 stycznia 2013 r. do 15 marca 2013 r. został obniżony N. czynsz w sposób określony w tym porozumieniu.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest przesłanek, aby przypisywać pozwanemu chęć zatajenia przed powodem problemów (...) spółki (...). Przede wszystkim należałoby bowiem ustalić, czy w chwili podpisywania umowy sprzedaży centrum handlowego spółka ta była w złej sytuacji finansowej. Przeprowadzone na tą okoliczność dowody potwierdzają, iż sytuacja ta była znana powodowi, co w ocenie Sądu Okręgowego uniemożliwia stwierdzenie, iż strona pozwana okoliczność tą celowo zataiła. Jak wynika z materiału zgromadzonego w sprawie N. zalegała z płatnościami czynszu, jednak z drugiej strony ustalone zostało również, że zawsze zaległości te mieściły się w przyjętej normie nie pozwalającej wypowiedzieć umowy przez wynajmującego. Sąd Okręgowy ustalił także, że o zaleganiu z płatnością czynszu powód był informowany między innymi w dniu 27 marca 2013 r. kiedy otrzymał listę problematycznych najemców na której figurowała spółka (...). Fakt, iż N. jest problematycznym najemcą znalazł również swoje odzwierciedlenie w umowie sprzedaży centrum handlowego, gdzie w pkt 4.9.4 umowy zaznaczono „spółkę (...)” jako przypadek niewykonywania zobowiązań jako najemcy. Wszystkie te okoliczności dają więc podstawę do stwierdzenia, iż problemy z N. jako najemcą były znane również powodowi. Nawet gdyby przyjąć, iż powód w dacie zawierania umowy nie był świadomy sytuacji finansowej spółki (...), czy też innych najemców, to zauważyć należy że nie stały na przeszkodzie żadne okoliczności, aby powód (zważywszy, iż jak twierdzi zakup centrum handlowego w sytuacji rezygnacji N. z wynajmowania stawał nieopłacalny) starał się ustalić kondycję (...) spółki (...) w oparciu chociażby o dokumenty zgromadzone w KRS. Zachowanie takie oznaczałoby, że działania powoda cechuje należyta staranność i dbałość o własne interesy. Ostatecznie w ramach zawartej umowy – przyjmując hipotetycznie, iż powód nie zdawał sobie sprawy z sytuacji spółki (...) – cech tych zdaniem Sądu powodowi zabrakło.

Ponadto zaznaczono, że z treści porozumienia w sposób jednoznaczny wynika, iż podstawą jego zawarcia był wniosek N. o zmniejszenie czynszu z uwagi na zmianę operatora hipermarketu spożywczego i związany z tym remont centrum handlowego. Żądanie takie nie było zaskoczeniem dla stron tego procesu, gdyż fakt zmiany operatora spożywczego i remont był okolicznością powszechnie znaną. W związku z tymi faktami wielu najemców zwróciło się o czasową obniżkę czynszu. Z wnioskiem takim już 03 stycznia 2013 r. zwróciła się również spółka (...). Pozwany na początku odmówił, jednakże ostatecznie po negocjacjach w dniu 04 lipca 2013 r. podpisane zostało stosowne porozumienie. Było to tylko czasowe zmniejszenie czynszu za okres w którym w centrum był prowadzony remont i nie zawierało żadnych stwierdzeń wskazujących na to, iż przesłanką jego zawarcia mogą być problemy finansowe N.. Posiadanie przez powoda wiedzy w tym zakresie nie mogłoby zdaniem Sądu Okręgowego wzbudzić niepokoju, gdyż z takimi

żądaniami wystąpili również inni najemcy. Ponadto lista takich najemców została przedstawiona powodowi, i stanowi załącznik do umowy przedwstępnej.

Reasumując, wszystkie te okoliczności nie wskazują na to, aby pozwanemu przyświecały złe intencje, natomiast zapis o poufności porozumienia jest niczym nadzwyczajnym w świetle ustalonych faktów. Co więcej w warunkach prowadzenia działalności gospodarczej jest to zapis powszechnie spotykany w umowach.

Ponadto w ocenie Sądu Okręgowego nie mogła również stanowić podstawy uwzględnienia powództwa okoliczność, iż gdyby powód wiedział o sytuacji finansowej spółki (...), to kwestia ta miałaby jakiegokolwiek znaczenie przy ustaleniu ceny nabycia. Zarzuty odnośnie poniesienia przez powoda szkody w związku z nieuczciwymi działaniami pozwanego dotyczącymi sprzedaży centrum handlowego nie mogły w tym przypadku mieć żadnego znaczenia dla oceny zasadności roszczenia ponieważ, powód jako podstawę roszczenia wskazuje okoliczności dotyczące niewykonania umowy. Nie bez znaczenia pozostaje również fakt, iż w istocie powód przed zawarciem umowy sprzedaży otrzymał informacje dotyczące sytuacji finansowej, takie jak chociażby zaleganie w płatnościach czynszu przez spółkę (...). Okoliczność ta w wystarczającym stopniu została potwierdzona na podstawie zebranych dowodów w tym min. zeznań świadków.

Co się tyczy z kolei listu intencyjnego z dnia 10 maja 2012 r. przyjęć zdaniem Sądu Okręgowego należy, że istotnie strona powodowa chciała zabezpieczyć swoje interesy poprzez zawarcie umowy „master lease” i poprzez gwarancję przychodów czynszowych. Jednak strona pozwana w tym zakresie nie wyrażała swojej zgody, co także potwierdzone zostało na podstawie przeprowadzonych w toku postępowania dowodów.

Odnosząc się do kwestii gwarancji przychodów czynszowych Sąd Okręgowy ocenia to jako stosunek prawny, w którym jedna ze stron zobowiązuje się wykonać świadczenie pieniężne za osobę trzecią, w sytuacji gdy ta osoba nie spełnia świadczenia. Konstrukcja prawna takiej umowy jest zupełnie odmienna od umowy tzw. „master lease” zarówno pod względem prawnym, jak i pod względem możliwych skutków ekonomicznych. Nie ma zatem możliwości stwierdzenia, że obie konstrukcje prawne są tym samym.

Sąd Okręgowy nie podzielił również stanowiska powoda co do tego, że gwarancja przychodów czynszowych należała się stronie z samego już faktu nabycia centrum handlowego i związane z tym przychody z tytułu czynszu. W sensie prawnym strona powodowa nabywała jednak nieruchomości, o czym świadczy chociażby konstrukcja prawna umowy sprzedaży nieruchomości. Bez wątplenia z nabyciem przedmiotowej nieruchomości wiązał się także określony potencjał generowania przychodów z tytułu czynszu od najemców. Przy ustalaniu ceny sprzedaży potencjał ten oraz związane z nim ryzyko zostały odzwierciedlone w uzgodnionej cenie sprzedaży.

Strony zdawały sobie sprawę z tego na czym polega różnica w konstrukcji gwarancji czynszowej i jaka klauzula została zastosowana w treści § 6 ust. 3 Umowy Ramowej oraz w treści pkt 11.1.2 Umowy sprzedaży Centrum Handlowego. Interes powoda miał być zabezpieczony przez konstrukcję, na mocy której pozwany miał zapewnić ciągłość najmu powierzchni handlowej (§6 Umowy Ramowej Najmu), a dodatkowo również poprzez gwarancję przychodów czynszowych oraz gwarancję zapłaty zryczałtowanego odszkodowania (§6 Umowy Ramowej Najmu oraz pkt 11.1.2 Umowy sprzedaży Centrum Handlowego). Zawarta w umowie sprzedaży klauzula gwarancyjna wskazana w pkt 11.1.2 Umowy Sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2013 r., zgodnie z którą w oparciu o zasadę swobody umów, na zasadzie ryzyka sprzedający ((...) (...)) zobowiązała się, w przypadku jeżeli jakiegokolwiek najemca w okresie 6 miesięcy po dacie zamknięcia zaprzestanie realizowania płatności wynikających z umowy najmu, lub też zaprzestął płatności przed dniem umowy, i kupujący ((...)) bądź korzystający (C.) na tej podstawie wypowiedzieć umowę najmu przed upływem takiego 6 miesięcznego okresu, to sprzedający zobowiązuje się do dokonania zapłaty korzystającemu zryczałtowanego odszkodowania w kwocie odpowiadającej równowartości 6-miesięcznego czynszu, należnego z takiej umowy najmu, w tym umowy najmu z N..

Powyższe nie przemawia za przyjęciem, jak chce powód tego, że zgodnym zamiarem stron umowy sprzedaży było przyjęcie przez pozwanego ryzyka związanego z brakiem dochodu z tytułu czynszu na okres 5 lat od dnia nabycia.

Mając na uwadze powyższe okoliczności powództwo w sprawie okazało się niezasadne, w związku z czym należało je zdaniem Sądu Okręgowego oddalić.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu. (Dz.U. Nr 163, poz. 1348).

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając wyrok w punkcie drugim i trzecim i zarzucając mu:

***naruszenie przepisów prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik postępowania, tj.:***

1. naruszenie przepisów art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 231 k.p.c. poprzez uchybienie obowiązkowi wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, skutkujące błędnym ustaleniem stanu faktycznego i przyjęciem, iż:

a) (...) informowało C. o zaległościach płatniczych N., które świadczyły o niestabilnej sytuacji N., co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, iż C. miało wiedzę o złej sytuacji finansowej N., podczas gdy (...) tłumaczyło widniejące po stronie N. zadłużenie jako dług związany ze sporem pomiędzy N. i (...) niezwiązanym z transakcją nabycia Centrum Handlowego w T.. Według informacji przekazanych przez (...) zadłużenie N. było związane z lokalizacją w J. i wynikało z faktu, że N., próbując negocjacyjnie wyrzucić presję na (...), wstrzymało płatności. Tłumaczenie to spowodowało mylne wyobrażenie po stronie C. co do kondycji finansowej N.;

b) C. nie sprawdziło sytuacji finansowej N. przy negocjowaniu umowy zakupu Centrum Handlowego i negocjowaniu Ramowej Umowy Najmu, co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, iż ewentualne problemy finansowe N. nie zostały w ogóle uwzględnione w Ramowej Umowie Najmu, podczas gdy pozwany wyraźnie zakazał kontaktu z najemcami w Centrum Handlowym przed zakupem Centrum Handlowego, powód zaś opierał się w trakcie negocjowania umowy nabycia Centrum Handlowego i (...) na zapewnieniach strony sprzedającej i otrzymywanych od strony sprzedającej wyjaśnieniach, dlatego N. nie zostało wymienione z nazwy w Ramowej Umowie Najmu, co jednak nie uniemożliwiało stosowania do N. automatycznej opcji powiększenia przewidzianej w § 6 pkt 1 b) Ramowej Umowy Najmu;

c) zamiarem stron było, aby automatyczne powiększenie powierzchni objętych Ramową Umową Najmu aktualizowało się w sytuacji, gdy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, iż nie można jej stosować do powierzchni objętej nieskutecznie złożonym wypowiedzeniem, za którą najemca zaprzestał płatności, podczas gdy z zeznań świadków złożonych w toku postępowania wynika, iż Umowa Ramowa Najmu miała gwarantować stałość przychodów czynszowych dla kupującego, tak aby została zachowana ekwiwalentność pomiędzy zapłaconą ceną sprzedaży a otrzymanym przedmiotem transakcji;

d) Ramowa Umowa Najmu miała gwarantować przychody z niewynajętych powierzchni oraz powierzchni, które zostaną zwolnione, co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, iż nie można jej stosować do powierzchni objętej nieskutecznie złożonym wypowiedzeniem, za którą najemca zaprzestał płatności, podczas gdy z zeznań świadków złożonych w toku postępowania wynika, iż Ramowa Umowa Najmu miała gwarantować stałość przychodów czynszowych dla kupującego, tak aby została zachowana ekwiwalentność pomiędzy zapłaconą ceną sprzedaży a otrzymanym przedmiotem transakcji;

e) zgodnie z zamiarem stron, Ramowa Umowa Najmu nie obejmowała powierzchni handlowej wynajmowanej przez N., co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, iż nie ma przesłanek do zastosowania do powierzchni N. opcji automatycznego powiększenia z § 6 Ramowej Umowy Najmu, podczas gdy brak jest podstaw do przyjęcia, iż zamiarem stron było nieobjęcie N. Ramową Umową Najmu, bowiem niewymienienie N. spowodowane było wywołaniem przez (...) mylnego wyobrażenia co do kondycji finansowej N. oraz nie wpływało na możliwość



zastosowania mechanizmu powiększającego powierzchnie objęte Ramową Umową Najmu, przewidzianego w § 6 ust. 1 b) Ramowej Umowy Najmu (Opcji Powiększenia);

f) złożenie przez N. wypowiedzenia umowy najmu nie nastąpiło z powodu okoliczności istniejących przed dniem zawarcia umowy sprzedaży Centrum Handlowego, podczas gdy:

- N. w treści swojego wypowiedzenia powołało się na okoliczności związane z sytuacją na rynku oraz sytuację ekonomiczną, która istniała już przed dniem 23 kwietnia 2013 r.;

- w aktach sprawy znajdowały się dokumenty finansowe potwierdzające, że sytuacja finansowa N. pogarszała się znacznie wcześniej, aniżeli w okresie pomiędzy nabyciem Centrum Handlowego a złożeniem przez N. wypowiedzenia, co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, że nie ziszcza się również druga z przesłanek zastosowania Ramowej Umowy Najmu z § 6 ust. 1 lit b).

2. naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez zaniechanie dokonania przez Sąd I instancji wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w sprawie polegające na pominięciu przez Sąd I instancji:

a) treści § 6 ust. 5 Ramowej Umowy Najmu, gdzie strony wyraźnie przewidziały mechanizm kompensacyjny na wypadek uzyskania przez C. podwójnej płatności czynszu (od (...) i od poprzedniego najemcy),

b) treści dowodów oferowanych przez C. i obejmujących faktury korygujące wystawiane dla (...) przez C., w związku z uzyskiwaniem częściowej płatności czynszu najmu od N.,

obydwa powyższe uchybienia skutkowały przyjęciem przez Sąd I instancji, iż przyjęcie wykładni proponowanej przez C. prowadziły do sytuacji uzyskiwania podwójnych wpływów z czynszu, podczas gdy Ramowa Umowa Najmu zawierała mechanizm zabezpieczający przed uzyskiwaniem podwójnego świadczenia przez C. i mechanizm ten był stosowany;

c) treści § 6 ust. 1 lit. a) oraz b) Ramowej Umowy Najmu, gdzie strony wyraźnie rozróżniły rozwiązanie umowy najmu od czynności faktycznej złożenia wypowiedzenia, co skutkowało nieprawidłowym ustaleniem, że złożenie przez N. nieskutecznego wypowiedzenia nie powoduje uruchomienia się odpowiedzialności (...) z tytułu Ramowej Umowy Najmu;

d) korespondencji e-mailowej z dnia 6 grudnia 2013 r. od M. K. z (...) do W. B. z (konkurencyjnej wobec N.) sieci sklepów (...) wraz z załącznikami wskazującej, że (...) poszukuje aktywnie nowych najemców dla powierzchni handlowej N. zgodnie z postanowieniami Umowy Ramowej Najmu, czyli, że (...) uznało swoją odpowiedzialność za tę powierzchnię;

e) treści Ramowej Umowy Najmu, gdzie w § 14 ust. 1 strony przewidziały zakaz podejmowana przez pozwanego działalności w pomieszczeniach objętych Umową Ramową Najmu bez zgody wynajmującego (C.), z wyjątkiem podnajmu tych powierzchni, które to uchybienie skutkowało błędnym przyjęciem, iż:

- (i) Ramowa Umowa Najmu jest umową najmu

- (ii) Ramowa Umowa Najmu nie być stosowana do powierzchni, co do których trwa stosunek najmu

- ( (...)) objęcie powierzchni N. Ramową Umową Najmu byłoby równoważne z zawarciem nieważnej umowy najmu na tę powierzchnię,

- (iv) na warunkach określonych w Ramowej Umowie Najmu powód miał oddać pozwanemu w najem wynajmowane powierzchnie, a pozwany miał przyjąć je w najem;

podczas gdy ograniczenie co do możliwości korzystania z pomieszczeń, zawarte w § 14 ust. 1 Ramowej Umowy Najmu, wskazuje jednoznacznie, iż Umowy Ramowej Najmu nie można traktować umowy najmu i zastosowanie Umowy Ramowej Najmu nie skutkuje nawiązaniem stosunku najmu w rozumieniu art. 659 i nast. k.c. pomiędzy stronami;

f) daty podpisania Listu Intencyjnego oraz daty podpisania Ramowej Umowy Najmu, które to uchybienie skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, iż strona pozwana nie wyraziła zgody na gwarancje czynszową, podczas gdy gwarancja czynszowa było inkorporowana do Ramowej Umowy Najmu, stanowisko pozwanego wyrażone w Liście intencyjnym było stanowiskiem na początku etapu negocjacji, zaś odstęp czasu pomiędzy podpisaniem Listu Intencyjnego oraz Umowy Ramowej Najmu wskazuje, iż założenia z Listu Intencyjnego musiały ulec zmianie na skutek prowadzenia wielomiesięcznych negocjacji;

3. naruszenie przepisu art. 659 § 1 k.c. poprzez jego niezasadne zastosowanie i przyjęcie, że roszczenie powoda było wywodzone z art. 659 § 1 k.c., podczas gdy podstawą prawną żądań powoda była bezpośrednio Ramowa Umowa Najmu;

4. naruszenie przepisu art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i oparcie się przy wykładni Umowy Ramowej Najmu jedynie na jej dosłownym brzmieniu, a nie na zgodnej intencji stron;

5. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na nieprawidłowym ustaleniu, iż;

a) Ramowa Umowa Najmu stanowi umowę najmu w rozumieniu art. 659 i nast. k.c. i objęcie danej powierzchni zakresem zastosowania Ramowej Umowy Najmu powoduje obowiązek wydania lokalu najemcy do używania, tak jak ma to miejsce w przypadku najmu, podczas gdy Ramowa Umowa Najmu jest umową nienazwaną o charakterze mieszanym, nie przewiduje obowiązku udostępnienia lokalu do używania jak przy umowie najmu w rozumieniu art. 659 i nast. k.c. i strony w Ramowej Umowie Najmu wprost wskazały, iż powierzchnie nią objęte nie mogą być wykorzystywane na cele prowadzenia jakiejkolwiek działalności bez zgody wynajmującego, poza dalszym podnajmem;

b) Ramowa Umowa Najmu miała obejmować powierzchnie niewynajęte lub te, które będą wolne i tym samym nieskuteczność wypowiedzenia złożonego przez N. uniemożliwia objęcie tej powierzchni ochroną gwarancyjną z Ramowej Umowy Najmu, podczas gdy zgodnym zamiarem stron było objęcie Ramową Umową Najmu powierzchni w Centrum Handlowym, co do których brak jest stałego przyływu czynszowego, niezależnie od status prawnego tych powierzchni jako wynajętych lub niewynajętych;

c) objęcie danej powierzchni Ramową Umową Najmu wiązało się z obowiązkiem wydania lokalu najemcy i tym samym nie jest możliwe stosowanie Ramowej Umowy Najmu do powierzchni, co do których nie złożono skutecznie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu; podczas gdy Ramowa Umowa Najmu nie jest umową najmu w rozumieniu art. 659 i nast. k.c. i uruchomienie odpowiedzialności finansowej (...) za czynsze najmu za daną powierzchnię nie jest uzależnione od wydania tej powierzchni (...), zaś sama Ramowa Umowa Najmu wprowadza zakaz wykorzystywania pomieszczeń przez (...) na cele prowadzenia działalności gospodarczej bez zgody C. oraz zawiera mechanizm przewidujący jej automatyczne powiększenie bez względu na stan lokalu i jego zajętość;

d) brak było zgodnego zamiaru stron co do zawarcia w Umowie Ramowej Najmu elementów gwarancji czynszowej i tym samym celem Umowy Ramowej Najmu było jedynie zapewnienie ciągłości stosunku prawnego najmu, a nie zagwarantowanie stałych wpływów finansowych podczas gdy Ramowa Umowa Najmu przewidywała odpowiedzialność finansową (...) w razie zaistnienia zdarzeń przyszłych i niepewnych, w tym zdarzenia w postaci dokonania przez któregośkolwiek z najemców czynności faktycznej „złożenia wypowiedzenia”, co wyczerpuje istotę odpowiedzialności gwarancyjnej;

e) warunkiem uruchomienia się odpowiedzialności finansowej (...) z tytułu Ramowej Umowy Najmu jest objęcie danej powierzchni stosunkiem najmu i tym samym sama czynność „złożenia wypowiedzenia” przez N. i zaprzestanie dokonywania płatności nie jest wystarczające dla pociągnięcia (...) do odpowiedzialności finansowej podczas

gdy intencją stron nie było oddanie danej powierzchni (...) w najem, ale zagwarantowanie, iż (...) przejmie odpowiedzialność za czynsze i rozpocznie poszukiwania nowego najemcy w przypadku dokonania czynności „faktycznej” złożenia wypowiedzenia;

f) § 6 ust. 1 lit. b) Ramowej Umowy Najmu w zakresie, w jakim przewiduje automatyczne powiększenie powierzchni objętych Ramową Umową najmu w przypadku złożenia wypowiedzenia na skutek okoliczności, które wystąpiły przed data nabycia Centrum Handlowego wymaga, aby okoliczności te nie były znane powodowi, podczas gdy, na gruncie § 6 ust. 1 lit. 6 Ramowej Umowy Najmu odnosi się do okoliczności obiektywnej - „okoliczności istniejących przed datą Nabycia Centrum Handlowego”, uniezależniając automatyczne powiększenie powierzchni objętych Ramową Umową Najmu od faktu wiedzy o nich lub braku po stronie powoda;

6. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, iż:

a) Ramowa Umowa Najmu nie może zawierać w sobie elementów umowy gwarancji czynszowej;

b) sformułowanie „złożenie wypowiedzenia” (ewentualnie sformułowanie „wypowiedzenie umowy”) nie może obejmować nieskutecznego złożenia wypowiedzenia umowy (ewentualnie wypowiedzenia umowy) podczas gdy strony Ramowej Umowy Najmu przyjęły na zasadzie swobody umów wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> k.c., że Umowa Ramowa Najmu zawiera w sobie elementy umowy gwarancji czynszowej, a sformułowanie „wypowiedzenie umowy” odnosi się nie do czynności prawnej, ale do czynności technicznej (faktu) złożenia dokumentu wypowiedzenia i obejmuje zarówno skuteczne, jak i nieskuteczne wypowiedzenie umowy;

7. naruszenie przepisu prawa materialnego, tj. art. 93 k.c. w zw. z art. 89 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, iż nie doszło do ziszczenia się warunku uruchamiającego odpowiedzialność gwarancyjną (...) z Ramowej Umowy Najmu za powierzchnię N. i w konsekwencji nie ma podstaw prawnych dla zasądzenia od (...) roszczenia, podczas gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje, iż:

a) (...) usiłowało przeszkodzić w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego w ziszczeniu się warunku uruchamiającego odpowiedzialność gwarancyjną (...) za czynsz najmu za powierzchnię N.,

b) istniały przesłanki dla zastosowania przepisu art. 93 k.c. i przyjęcia, iż ziszczył się warunek, od którego zależała odpowiedzialność gwarancyjna (...) i iż N. powołało się w wypowiedzeniu na okoliczności związane z remontem w Centrum Handlowym;

8. naruszenie przepisu art. 58 k.c. w zw. z art. 659 k.c. poprzez ich nieuzasadnione zastosowanie i w konsekwencji uznanie, iż zawarcie drugiej umowy najmu na tę samą powierzchnię byłoby nieważną czynnością prawną, podczas gdy żaden przepis prawa nie wyklucza możliwości zawarcia dwóch umów najmu co do tej samej powierzchni i wynajęcie tej samej powierzchni dwóm podmiotom nie jest ani działaniem sprzecznym z przepisami prawa ani z dobrymi obyczajami;

10. naruszenie przepisu art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że działania (...) po zawarciu Ramowej Umowy Najmu, w tym w szczególności zawarcie z N. tajnego porozumienia, w powiązaniu z działaniami (...) w trakcie negocjacji, nie stanowiły nadużycia prawa podmiotowego ani nie godziły w zasady współzycia społecznego, podczas gdy działania (...) jawnie godziły w te zasady i stanowiły nadużycie prawa podmiotowego;

11. naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku zawierającego w sobie wewnętrzne sprzeczności uniemożliwiające dokonanie pełnej oceny przyczyn oddalenia powództwa i stanowiska Sądu I instancji co do charakteru prawnego Ramowej Umowy Najmu, polegające na wskazaniu w uzasadnieniu, iż:

„Roszczenie powoda wywodzone jest z art. 659 § 1 k.c., który stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania (...)

Podstawą prawną nawiązania stosunku umownego w oparciu o który powód dochodzi od pozwanego zapłaty jest Główna Umowa Najmu z dnia 24 kwietnia 2013 r.(...) Zgodnie z § 6 ust 1 tej umowy, na warunkach określonych w przedmiotowej umowie, główny wynajmujący (powód) oddać miał w najem wynajmowane pomieszczenia oraz wynajmowane stanowisko na rzecz głównego najemcy (pozwanego), a pozwany miał przyjąć w najem wynajmowane pomieszczenia oraz wskazaniu w dalszej części uzasadnienia, że „Sąd nie stwierdził, że w ramach Głównej Umowy Najmu zgodną wolą stron było nawiązanie stosunku najmu (...)”.

Wobec powyższego apelujący wniósł i zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania i zasądzenie kosztów procesu za dwie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja jako bezzasadna zasługiwała na oddaleniu.

Przed przejściem do szczegółowego rozważania niniejszej sprawy w kontekście zarzutów poniesionych w apelacji w pierwszej kolejności należy podkreślić, że całkowicie niezasadny był zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku zawierającego w sobie wewnętrzne sprzeczności uniemożliwiające dokonanie pełnej oceny przyczyn oddalenia powództwa i stanowiska Sądu I instancji co do charakteru prawnego Ramowej Umowy Najmu. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie można Sądowi I instancji postawić skutecznie zarzutu naruszenia art. 328 § w k.p.c. Należy bowiem zaznaczyć, że zarzut naruszenia przepisów postępowania tylko wtedy jest skuteczny, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, co z reguły nie jest możliwe w przypadku błędów uzasadnienia wyroku, które sporządzane jest już po wydaniu orzeczenia, a więc jego wadliwe sporządzenie nie może mieć wpływu na treść orzeczenia. Jedynie w przypadku takich uchybień w sporządzeniu uzasadnienia wyroku, które uniemożliwiają sądowi wyższej instancji kontrolę, czy prawo materialne i procesowe zostały prawidłowo zastosowane, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może okazać się skuteczny. W takim jednak przypadku uchybienia muszą mieć charakter kwalifikowany, uniemożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej. Należy do nich zaliczyć braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2000 r. IV CKN 216/00, niepubl., z dnia 21 listopada 2001 r. I CKN 185/01, niepubl., z dnia 18 marca 2003 r. IV CKN 1862/00, niepubl., z dnia 7 lutego 2000, sygn. akt V CKN 606/00, niepubl. i z dnia 4 października 2012 r., I CSK 632/11, niepubl.). Taka sytuacja nie występuje w rozpoznawanej sprawie, gdyż uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego zawiera wszystkie niezbędne elementy konstrukcyjne przewidziane w art. 328 § 2 k.p.c.

Faktem bezsporny było, że w § 6 Ramowej Umowy Najmu strony określiły zasady przyrostu wynajmowanych pomieszczeń. Uzgodniono, iż wynajmowane pomieszczenia zostaną automatycznie powiększone w przypadku rozwiązania którejkolwiek z umów najmu z najemcą przed zamknięciem w terminie do dnia 30 czerwca 2015 r. (ust. 1 lit a), lub gdy jakikolwiek najemca złoży wypowiedzenie w odniesieniu do obowiązującej go umowy najmu w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. (lub po upływie sześciu miesięcy od dnia zamknięcia, o ile to nastąpiło później) z powodu okoliczności, które wystąpiły przed dniem zamknięcia (ust. 1 lit b). Spór pomiędzy stronami w zasadzie sprowadzał się do wykładni powyższego postanowienia umownego. O ile bowiem w ocenie powoda miało ono charakter gwarancyjny, o tyle zdaniem pozwanego warunkiem powiększenia powierzchni od której pozwany miał płacić czynsz najmu było skuteczne rozwiązanie lub wygaśnięcie umowy z dotychczasowym najemcą.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy trafnie na podstawie przeprowadzonego w niniejszej sprawie postępowania dowodowego wywiódł, że powyższe postanowienie Ramowej Umowy Najmu nie ma charakteru gwarancyjnego i jego zastosowanie jest zależne od skutecznego złożenia przez dotychczasowego najemcę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie sposób w tym zakresie czynić Sądowi Okręgowemu zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że zamiarem stron było, aby automatyczne powiększenie powierzchni objętych Ramową Umową Najmu aktualizowało się w sytuacji, gdy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, iż nie można jej stosować do powierzchni objętej nieskutecznie złożonym wypowiedzeniem, za którą najemca zaprzestał płatności. Przede wszystkim należy zaznaczyć, że powyższy zarzut był w ocenie Sądu Apelacyjnego nieprawidłowo sformułowany. Zgodnie bowiem z art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Przepis ten jednoznacznie reguluje zasady oceny dowodów przeprowadzonych w postępowaniu cywilnym, podczas gdy powód zarzuca nie tyle błędną ocenę mocy dowodowej, co dokonanie błędnej wykładni powyższego postanowienia umownego. Niemniej powód niezależnie od powyższego zarzutu powołał się również na naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez nieprawidłowe ustalenie, iż Ramowa Umowa Najmu miała obejmować powierzchnie niewynajęte lub te, które będą wolne i tym samym nieskuteczność wypowiedzenia złożonego przez N. uniemożliwia objęcie tej powierzchni ochroną gwarancyjną z Ramowej Umowy Najmu, jak również nieprawidłowe ustalenie, że brak było zgodnego zamiaru stron co do zawarcia w Umowie Ramowej Najmu elementów gwarancji czynszowej i tym samym celem Umowy Ramowej Najmu było jedynie zapewnienie ciągłości stosunku prawnego najmu, a nie zagwarantowanie stałych wpływów finansowych, zaś warunkiem uruchomienia się odpowiedzialności finansowej (...) z tytułu Ramowej Umowy Najmu jest objęcie danej powierzchni stosunkiem najmu i tym samym sama czynność „złożenia wypowiedzenia” przez N. i zaprzestanie dokonywania płatności nie jest wystarczająca dla pociągnięcia (...) do odpowiedzialności finansowej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można uznać, że w powyższym zakresie doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., a tym bardziej, że Sąd Okręgowy dokonał wykładni § 6 ust. 1 lit. b Ramowej Umowy Najmu z naruszeniem art. 65 k.c. Wyniki bowiem przeprowadzonego postępowania dowodowego przemawiają za przyjęciem, że Ramowa Umowa Najmu miała obejmować powierzchnie niewynajęte. Zdaniem Sądu Apelacyjnego przywołany § 6 ust. 1 lit. b Ramowej Umowy Najmu należy interpretować w ten sposób, że na jego podstawie dochodziło do przyrostu powierzchni za którą czynsz najmu miał płacić pozwany tylko wtedy gdy doszło do rozwiązania umowy najmu na podstawie złożonego wypowiedzenia i to w warunkach wskazanych w tym przepisie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie może zostać zaakceptowana wykładnia proponowana przez powoda, a zgodnie z którą istotnym jest tylko złożenie wypowiedzenia bez względu na jego skuteczność. Za stanowiskiem podzielanym przez Sąd Apelacyjny przemawia szereg argumentów, a przede wszystkim § 6 ust. 3 Ramowej Umowy Najmu, który nakładał na pozwanego obowiązek zapłaty czynszu. Zgodnie z § 6 ust. 3 Ramowej Umowy Najmu od dnia Powiększenia, Główny Najemca będzie płacił Głównemu Wynajmującemu czynsz i opłaty eksploatacyjnymi z tytułu powiększonej powierzchni w wymaganej wysokości, wynikające z danej rozwiązanej lub wygasłej umowy najmu na ostatni okres obowiązywania umowy najmu. Szczególnie istotne jest w tym zakresie odwołanie do „rozwiązanej lub wygasłej umowy najmu”. Pojmując powyższe sformułowanie w kontekście tego użytego w § 6 ust. 1 lit. b Ramowej Umowy Najmu należy stwierdzić, że sformułowane w tym ostatnim postanowieniu zastrzeżenie dotyczące złożenia wypowiedzenia należy rozumieć jako złożenie skutecznego wypowiedzenia, albowiem inaczej nie doszłoby do rozwiązania umowy, do czego odwołuje się § 6 ust. 3 Ramowej Umowy Najmu. Do rozwiązanej lub wygasłej umowy najmu nawiązują też ust. 4 i 5 § 6 Ramowej Umowy Najmu. W ocenie Sądu Apelacyjnego już powyższa okoliczność nakazuje wiązać skutek powiększenia wynajmowanych pomieszczeń z sytuacją w której następuje to w wyniku złożenia skutecznego wypowiedzenia i dowodzi również bezzasadności kolejnego sformułowanego w apelacji zarzutu, a mianowicie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie, że treści § 6 ust. 1 lit. a oraz b Ramowej Umowy Najmu, gdzie strony wyraźnie rozróżniły rozwiązanie umowy najmu od czynności faktycznej złożenia wypowiedzenia, co skutkowało nieprawidłowym ustaleniem, że złożenie przez N. nieskutecznego wypowiedzenia nie powoduje uruchomienia się odpowiedzialności (...) z tytułu Ramowej Umowy Najmu. Interpretacja powyższych postanowień dokonana już tylko w oparciu o inne uzgodnienia pomiędzy stronami zawarte w tej samej umowie wyklucza trafność zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w powyższy sposób. Brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, że strony postanawiając „złożyć

wypowiedzenie” miały na myśli jedynie czynność faktyczną bez względu na jej skutek. Tak rozumiane postanowienie nie dałoby się pogodzić już z § 6 ust. 3 Ramowej Umowy Najmu. Okolicznością bezsporną między stronami jest natomiast, że N. nie złożyło skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu – kwestia ta nie była sporna pomiędzy stronami, a jednocześnie bezskuteczność ta została stwierdzona także przez Sąd Okręgowy, którego wywody również w tym zakresie zasługują na podzielenie. Wobec tego pomieszczenia wynajmowane przez N. nie przeszły do powierzchni od której czynsz najmu ma płacić pozwany i brak jest zobowiązania tego podmiotu do zapłaty czynszu najmu w tym zakresie, co z kolei dowodzi bezpodstawności żądania pozwu.

Za powyżej przyjętą interpretacją przemawia również dominującym w polskiej cywilistyce poglądem o konwencjonalnym charakterze czynności prawnych. Powyższa zasada oznacza, że istnieją pewne reguły, które konstytuują możliwość rozpoznania postępowania w określony sposób jako czynności konwencjonalnej danego typu. Wypowiedzenie umowy, będące jak każda czynność prawna, czynnością konwencjonalną, nabiera znaczenia z uwagi na skutek, który wywołuje, polegający na wygaśnięciu stosunku prawnego. Uwzględniając właśnie konwencjonalny charakter czynności prawnej, jaką jest wypowiedzenie, pojęcie to, użyte w Ramowej Umowie Najmu, powinno być rozumiane przez pryzmat skutku jaki ta czynność wywołuje. Oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu, które nie jest skuteczne wyklucza uznanie, że strona, która je złożyła w istocie dokonała wypowiedzenia umowy. Powyższa okoliczność potwierdza zasadność wniosków Sądu Okręgowego.

Niezależnie od powyższego trafność wykładni § 6 ust. 1 lit. b Ramowej Umowy Najmu potwierdzają także okoliczności jej zawarcia. Aczkolwiek z okoliczności tych w rzeczywistości wynika, że strona powodowa zmierzała do nadania temu postanowieniu gwarancyjnego charakteru, niemniej w świetle przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego brak jest podstaw do przyjęcia, że strony w tym zakresie doszły do porozumienia, albowiem strona pozwana od początku sprzeciwiała się udzieleniu gwarancji zapłaty czynszu od powierzchni najmowanej przed podmioty trzecie i brak jest podstaw do przyjęcia, że stanowisko to w toku negocjacji, czy przy zawieraniu umowy zmieniała. W tym kontekście przede wszystkim należy odwołać się do Listu intencyjnego z dnia 10 maja 2012 r. w którym wykreślono sformułowanie według którego pozwany miałby zobowiązać się do udzielenia gwarancji dochodu (k. 246-v, 252). Sens powyższego działania jest szczególnie widoczny w kontekście zeznań świadka A. K., który jednoznacznie zeznał, że powód chciał zawarcia umowy M. L., jak również gwarancji czynszu, niemniej sprzedający chciał pozostać jedynie przy umowie M. L., bez udzielenia gwarancji czynszowej (tzw. R. G.). Świadek dodał, że taki właśnie wniosek wynika również z Listu intencyjnego (zeznania świadka A. K. – protokół elektroniczny 01:07:10-01:09:20). Powyższe znajduje potwierdzenie w korespondencji mailowej. Trzeba w tym kontekście odwołać się do maila z dnia 11 maja 2012 r. w którym A. K. informuje J. F., że podpisał List intencyjny, niemniej z wyłączeniem gwarancji, która została z listu tego wykreślona (korespondencja mailowa k. 1286). Natomiast w dniu 21 grudnia 2012 r. A. K. pisze maila w którym stwierdza, że zgodzi się na M. L., ale pod warunkiem, że „nasza odpowiedzialność obejmie zerwanie umowy przez danego najemcę” (k. 825). Spójność powyższej korespondencji mimo dzielącego ją czasu (pół roku) dowodzi, że pozwany nie zdecydował się udzielić powodowi gwarancji dochodu, choćby wypowiedzenie było nieskuteczne. Teza ta znajduje wreszcie potwierdzenie w zawartej w dniu 20 grudnia 2012 r. umowie przedwstępnej sprzedaży. W pkt 5.9.4. tej umowy jednoznacznie zastrzeżono podpisanie głównej umowy najmu w stosunku do niewynajętych lokali (k. 770). Odwołanie się stron do niewynajętych lokali obala zdaniem Sądu Apelacyjnego argumentację powoda. W apelacji w powyższym zakresie zarzucono jednak naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie przez Sąd Okręgowy daty podpisania Listu Intencyjnego oraz daty podpisania Ramowej Umowy Najmu, które to uchybienie miałyby skutkować nieprawidłowym przyjęciem, iż strona pozwana nie wyraziła zgody na gwarancję czynszową, podczas gdy gwarancja czynszowa była inkorporowana do Ramowej Umowy Najmu, stanowisko pozwanego wyrażone w Liście intencyjnym było stanowiskiem na początku etapu negocjacji, zaś odstęp czasu pomiędzy podpisaniem Listu intencyjnego oraz Umowy Ramowej Najmu wskazuje, iż założenia z Listu intencyjnego musiały ulec zmianie na skutek prowadzenia wielomiesięcznych negocjacji. Oczywiście ma rację powód, że List intencyjny był sporządzony na początku negocjacji, zaś Ramowa Umowa Najmu została zawarta niemal rok później i stanowisko strony pozwanej mogło w toku tych negocjacji ulec zmianie. Trzeba jednak od razu dodać, że postępowanie dowodowe nie daje podstaw do stwierdzenia, iż tak właśnie było. Przede wszystkim przeczy temu już przytoczona treść Ramowej Umowy Najmu. Aczkolwiek w rzeczywistości w § 6 ust. 1 lit. b strony

użyły sformułowania o złożeniu wypowiedzenia, niemniej kolejne postanowienia tej umowy, o czym była już mowa, wyraźnie świadczą o tym, że chodziło o czynność prawną na podstawie której miałyby dojść do rozwiązania umowy najmu przez dotychczasowego najemcę, z którą to sytuacją nie mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie. Ponadto należy odwołać się do § 11 pkt 11.1.2. umowy sprzedaży w którym zastrzeżono, że w oparciu o zasadę swobody umów, na zasadzie ryzyka, sprzedający zobowiązuje się, że jeśli jakikolwiek najemca w okresie 6 miesięcy po dacie zamknięcia zaprzestanie dokonywania płatności wynikających z umowy najmu (bądź zaprzestał płatności przed dniem niniejszej umowy) i kupujący bądź korzystający na tej podstawie wypowie umowę najmu przed upływem takiego 6 miesięcznego okresu, sprzedający zapłaci korzystającemu zryczałtowane odszkodowanie w kwocie 6 miesięcznego czynszu należnego z takiej umowy najmu, w tym umowy najmu z N. (k. 129). Powyższe postanowienie było przedmiotem analizy Sądu Okręgowego, który doszedł do trafnych wniosków, że z jego treści wyraźnie wynika, że na etapie zawierania umów strony wyraźnie odróżniały konstrukcję gwarancji, od tej która została przyjęta w Ramowej Umowie Najmu. Jednocześnie w sytuacji w której już z § 6 umowy M. L. miałyby wynikać zobowiązanie pozwanego o charakterze gwarancyjnym, to postanowienie zawarte w § 11 pkt 11.1.2. byłoby bezprzedmiotowe. Istotnym jest jednocześnie, że powyższe postanowienie umowy sprzedaży zostało przez strony zmienione na końcowym etapie negocjacji, co wyraźnie wynika z korespondencji mailowej z dnia 24 kwietnia 2013 r. (k. 1351, 1356-1357). Powyższa korespondencja mailowa pochodząca z dnia zamknięcia transakcji dowodzi, że postanowienie z pkt 11.1.2 umowy sprzedaży, zwłaszcza w zakresie dotyczącym N., zostało zmienione w ostatnim momencie negocjacji, co potwierdza wersję brzoną przez pozwanego, jakoby zmiana ta nastąpiła właśnie w szczególności z tego względu, że strony nie doszły ostatecznie do porozumienia, co do udzielenia przez pozwanego gwarancji zapłaty czynszu. W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe postanowienie potwierdza, że w toku negocjacji pozwany nie zmienił swojego stanowiska wyrażonego w Liście intencyjnym. W takim zaś zakresie § 6 ust. 2 lit. b Ramowej Umowy Najmu nie może być rozumiany w ten sposób, że powierzchnie najmowane przez innych najemców będą powiększały powierzchnię wynajmowaną przez powoda nawet wówczas, gdy wypowiedzenie umowy najmu będzie bezskuteczne. Postępowanie dowodowe nie daje podstaw do przyjęcia, że strony powyższemu postanowieniu nadały charakter gwarancyjny. Świadek M. Ć. – doradca powoda w toku negocjacji, co prawda nie pamiętał szczegółów dotyczących umowy Maser L., niemniej zeznał, że w toku negocjacji oczekiwania stron tylko trochę ewaluowały (zeznania świadka M. Ć. – protokół elektroniczny 00:09:50-00:10:00). W tym kontekście należy jeszcze odwołać się do zeznań świadka J. F., który w rzeczywistości stwierdził, że w jego ocenie powyższe postanowienie Ramowej Umowy Najmu należy rozumieć właśnie w ten sposób, że jeśli najemca składa wypowiedzenie, to wówczas niezwłocznie pozwany jest zobowiązany do zapłaty czynszu i nawet jeżeli jest wątpliwość do skuteczności wypowiedzenia, to w okresie niepewności obowiązek zapłaty czynszu spoczywa na pozwanym. Ze sformułowania tego nie można jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego wyprowadzić wniosku, iż taki właśnie charakter strony nadały zawartej pomiędzy nimi umowie M. L.. Jak już bowiem wskazywano okolicznością niesporną jest, że powodowa strona dążyła do takiego charakteru Ramowej Umowy Najmu. Niemniej strona pozwana od początku sprzeciwiła się udzieleniu gwarancji dochodów i brak jest podstaw do przyjęcia, że na etapie zawierania Ramowej Umowy Najmu stanowisko to zostało zmienione. Brak jest więc podstaw do zastosowania art. 65 § 2 k.c. i uznania, że zgodny zamiarem stron było udzielenie powodowi gwarancji zapłaty czynszu, gwarancji dochodu. Wniosek ten jest tym bardziej zasadnym jeżeli zważyć, że świadek J. F. nie miał szczegółowych informacji co do przebiegu negocjacji. Nie wiedział nawet w jakim języku te negocjacje się odbywały (zeznania świadka J. F. – protokół elektroniczny 02:01:50-02:02:21). Powyższe w ocenie Sądu Apelacyjnego potwierdza, że zeznania świadka w dużej mierze odzwierciedlają oczekiwania strony powodowej co do przebiegu tych negocjacji, jak również jej dążenia co do treści umowy, niż dowodzą zaś rzeczywistego ich przebiegu. Tym bardziej zeznania świadka J. F. nie mogą być dowodem tego, że w toku negocjacji między stronami doszło do zmiany założeń wynikających z Listu intencyjnego i nadania umowie M. L. charakteru gwarancyjnego. Strona pozwana trafnie jeszcze w toku postępowania przed Sądem Okręgowym wskazywała, że najpierw świadek J. F. zeznał, że wola stron w rzeczywistości ewaluowała w kierunku nadania umowie M. L. charakteru gwarancyjnego (zeznania świadka J. F. – protokół elektroniczny 00:18:00-00:20:00), niemniej później zeznał, że strony już w chwili podpisywania Listu intencyjnego utożsamiały umowę M. L. z gwarancją zapłaty czynszu (zeznania świadka J. F. – protokół elektroniczny 00:55:00-00:58:00). Tymczasem zarówno z samej treści Listu intencyjnego, jak również z korespondencji mailowej towarzyszącej jego

podpisaniu, a skierowanej właśnie do J. F. wyraźnie wynika, że strona pozwana nie wyrażała zgody na udzielenie powodowi gwarancji dochodu – gwarancji zapłaty czynszu.

Powyższego wniosku nie zmienia sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie korespondencji e-mailowej z dnia 6 grudnia 2013 r. od M. K. z (...) do W. B. z (konkurencyjnej wobec N.) sieci sklepów (...) wraz z załącznikami wskazującej, że (...) poszukuje aktywnie nowych najemców dla powierzchni handlowej N. zgodnie z postanowieniami Umowy Ramowej Najmu, czyli, że (...) uznało swoją odpowiedzialność za tą powierzchnię. Z korespondencji tej w żadnej mierze nie można wyprowadzić wniosku, że pozwany uznawał swoją odpowiedzialność za zapłatę czynszu objętego żądaniem pozwu. Należy w tym kontekście przywołać choćby korespondencję mailową z dnia 6 sierpnia 2013 r. w której pozwany stanowczo odmawia przyjęcia na siebie odpowiedzialności za nieuiszczony przez N. czynsz najmu (k. 914). Korespondencja skierowana do sieci sklepów (...) powinna być więc poczytywana w kategoriach udzielenia powodowi wsparcia w znalezieniu nowego najemcy, a nie przyjęcia na siebie odpowiedzialności z umowy M. L..

Z tych też względów nietrafny był zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 231 k.p.c. poprzez rzekome uchybienie przez Sąd Okręgowy obowiązkowi wszechstronnego rozważania materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, a w konsekwencji błędne ustalenie stanu faktycznego i przejęcie, iż Ramowa Umowa Najmu miała gwarantować przychody z niewynajętych powierzchni oraz powierzchni, które zostaną zwolnione, co miało skutkować nieprawidłowym przyjęciem, iż nie można jej stosować do powierzchni objętej nieskutecznie złożonym wypowiedzeniem, za którą najemca zaprzestał płatności, podczas gdy z zeznań świadków złożonych w toku postępowania wynika, iż Ramowa Umowa Najmu miała gwarantować stałość przychodów czynszowych dla kupującego, tak aby została zachowana ekwiwalentność pomiędzy zapłaconą ceną sprzedaży a otrzymanym przedmiotem transakcji. Jak już bowiem zwracano uwagę zgodnym zamiarem stron nie było zawarcie umowy o charakterze gwarancyjnym. Zamiar taki w rzeczywistości przyświecał jedynie powodowi, tymczasem pozwany od początku nie miał zamiaru zapewnić powodowi gwarancji dochodu. Analizowany aktualnie zarzut nie uwzględnia całokształtu materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie. Aczkolwiek Ramowa Umowa Najmu była nakierowana na zapewnienie powodowi dochodu z tytułu czynszu najmu z powierzchni w Centrum Handlowym położonym w T., ale postanowienia tej umowy, jak również jej wykładnia zgodnie z art. 65 § 1, 2 k.c. nie pozwalają na przyjęcie, że gwarancja ta została udzielona również wówczas, gdy umowa najmu, w tym przypadku z N., pozostawała w mocy. Bezprzedmiotowe jest w tym przypadku odwołanie się powoda do ekwiwalentności świadczeń. Skoro bowiem umowa najmu z N. pozostaje w mocy, to powód zachowuje roszczenie wobec tego podmiotu o zapłatę czynszu najmu i nie można skutecznie sformułować tezy o nieekwiwalentności umowy sprzedaży, w tym braku równowagi pomiędzy otrzymaną ceną a przedmiotem transakcji. Wniosek ten jawi się tym bardziej oczywistym jeżeli przypomnieć, że strona pozwana nie była stroną umowy sprzedaży. Ramowa Umowa Najmu i umowa sprzedaży były ze sobą powiązane gospodarczo, niemniej zostały zawarte pomiędzy innymi podmiotami i także z tego względu nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w aktualnie rozważanym zakresie.

Nie można również podzielić zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 231 k.p.c. poprzez błędne zdaniem apelującego przyjęcie, że zgodnie z zamiarem stron, Ramowa Umowa Najmu nie obejmowała powierzchni handlowej wynajmowanej przez N., co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, iż nie ma przesłanek do zastosowania do powierzchni N. opcji automatycznego powiększenia z § 6 Ramowej Umowy Najmu, podczas gdy brak jest podstaw do przyjęcia, iż zamiarem stron było nieobjęcie N. Ramową Umową Najmu, bowiem niewymienienie N. spowodowane było wywołaniem przez (...) mylnego wyobrażenia co do kondycji finansowej N. oraz nie wpływało na możliwość zastosowania mechanizmu powiększającego powierzchnię objętą Ramową Umową Najmu, przewidzianego w § 6 ust. 1 b Ramowej Umowy Najmu (Opcji Powiększenia). W rzeczywistości § 6 ust. 1 lit. b Ramowej Umowy Najmu nie wymieniał N. według firmy, inaczej niż np. § 11 pkt 11.1.2 umowy sprzedaży. Okoliczność ta jednak nie ma żadnego znaczenia dla niniejszej sprawy, albowiem postanowienie to stanowiło o „najemcy”, którym w chwili zawarcia tej umowy N. z pewnością był. Sąd Okręgowy, a za nim również Sąd Apelacyjny odmówił zastosowania tego postanowienia do roszczenia objętego żądaniem pozwu nie dlatego, że nie dotyczyło ono z założenia N., ale dlatego, że stan faktyczny dotyczący powierzchni najmowanej w Centrum Handlowym w T. przez N. nie spełniał warunków



opisanych w tym postanowieniu Ramowej Umowy Najmu. Umowa najmu z N. nie uległa bowiem rozwiązaniu w okresie do 31 grudnia 2013r., albowiem wypowiedzenie jej było bezskuteczne, co zgodnie z wykładnią przyjętą przez Sąd I i II instancji wykluczało powiększenie powierzchni najmowanej przez pozwanego o powierzchnię objętą umową łączącą powoda z N..

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest również podstaw do innej interpretacji § 6 Ramowej Umowy Najmu w kontekście zachowania pozwanego na podstawie analogicznego porozumienia w przypadku niepłacenia czynszu najmu przez inne podmioty. Jak bowiem zeznał świadek J. F. pozwany zawarł pięć analogicznych umów M. L.. Analogicznie zeznała świadek D. S. wskazując nawet podmioty za które pozwany płaci czynsz najmu na podstawie innych łączących strony umów. Niemniej nie można przeoczyć tej istotnej okoliczności, że w przypadku tych innych sytuacji, jak zeznała świadek D. S. umowy najmu zostały skutecznie rozwiązane (zeznania świadka D. S. – protokół elektroniczny 00:40:00-00:40:50). Zgoła zaś z odmienną sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, gdzie jak zgodnie twierdzą strony N. nie złożyło skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, a wobec tego nie ziszcila się podstawa do powiększenia powierzchni najmowanej przez pozwanego, a tym samym nie spełnił się wynikający z § 6 ust. 3 warunek zapłaty przez pozwanego czynszu najmu. W konsekwencji praktyka przyjęta w innych umowach M. L. nie ma znaczenia w stosunku do aktualnie rozpoznawanego stanu faktycznego.

Należy zdaniem Sądu Apelacyjnego podzielić rozważania Sądu Okręgowego, który wskazał, że uznanie, iż każde wypowiedzenie (nawet nieskuteczne) prowadziło do sytuacji w której powód mógłby otrzymać czynsz od dwóch podmiotów jest sprzeczne z zasadami logicznego myślenia. Uzupełniająco jedynie należy dodać, że gdyby wolą stron było takie ukształtowanie Ramowej Umowy Najmu, to z pewnością powiązałyby one obowiązek zapłaty czynszu przez pozwanego nie tyle ze złożeniem wypowiedzenia przez najemcę, co z faktem niepłacenia czynszu. Skoro zaś strony powiązały przyrost powierzchni najmowanej przez pozwanego ze złożeniem wypowiedzenia (czynnością konwencjonalną), zaś obowiązek zapłaty czynszu z wysokością czynszu wynikającą z „rozwiązanej lub wygasłej umowy” (§ 6 ust. 3 Ramowej Umowy Najmu), to trafne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że wolą stron był ustanowienie zobowiązania strony pozwanej związanego nie tyle ze zdarzeniem faktycznym niezapłacenia czynszu, co ze skutecznym rozwiązaniem umowy najmu przez dotychczasowego najemcę. Odmienne stanowisko nie jest do pogodzenia z § 6 ust. 3 Ramowej Umowy Najmu. W tym jednak kontekście strona powodowa zarzuciła naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie treści § 6 ust. 5 Ramowej Umowy Najmu, gdzie strony wyraźnie przewidziały mechanizm kompensacyjny na wypadek uzyskania przez C. podwójnej płatności czynszu. Zarzut ten jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego jest również nietrafny. Wbrew stanowisku powoda § 6 ust. 5 Ramowej Umowy Najmu nie zawierałoby mechanizmu kompensacyjnego w razie zaaprobowania wykładni przyjętej przez powoda. Strona powodowa dokonuje bowiem wyrywkowego przytoczenia tego postanowienia umownego. Trzeba zaś przypomnieć, że z postanowienia tego wynika, iż kompensacja dotyczy sytuacji w której powód otrzymałby jakiegokolwiek kwotę czynszu wynikającą z „rozwiązanej lub wygasłej umowy najmu”. Gdyby więc przyjęć, że § 6 ust. 1 lit. b Ramowej Umowy Najmu ma zastosowanie w sytuacji nieskutecznego rozwiązania umowy najmu, to sytuacja ta nie byłaby objęta § 6 ust. 5 tejże umowy, który stanowi o należnościach otrzymanych przez powoda z umowy „rozwiązanej lub wygasłej”. Niezależnie jednak do tego w ocenie Sądu Apelacyjnego § 6 ust. 5 Ramowej Umowy Najmu ma znaczenia dla wykładni jej § 6 ust. 1 lit. b i również w kontekście sformułowań użytych w § 6 ust. 5 tej umowy zasadne jest przyjęcie, że na gruncie spornego postanowienia chodziło jedynie o skuteczne złożenie wypowiedzenia umowy, albowiem w przeciwnym razie nie doszłoby do rozwiązania umowy, o czym stanowi § 6 ust. 5 umowy.

Wbrew zarzutom zawartym w apelacji nie doszło do naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, iż Ramowa Umowa Najmu nie może zawierać w sobie elementów umowy gwarancji czynszowej, zaś sformułowanie „złożenie wypowiedzenia” (ewentualnie sformułowanie „wypowiedzenie umowy”) nie może obejmować nieskutecznego złożenia wypowiedzenia umowy (ewentualnie wypowiedzenia umowy) podczas gdy strony Ramowej Umowy Najmu przyjęły na zasadzie swobody umów wyrażonej w art. 353<sup>1</sup> k.c., że Umowa Ramowa Najmu zawiera w sobie elementy umowy gwarancji czynszowej, a sformułowanie „wypowiedzenie umowy” odnosi się nie do czynności prawnej, ale do czynności technicznej (faktu) złożenia dokumentu wypowiedzenia i obejmuje zarówno skuteczne, jak i nieskuteczne wypowiedzenie umowy. Zgodnie bowiem z art. 353<sup>1</sup> k.c. strony zawierające

umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Sąd Okręgowy co prawda wskazał, że zastrzeżeniem możliwości uzyskania czynszu najmu od dwóch podmiotów nie jest logiczne, niemniej Sąd Okręgowy nie twierdził, że takie porozumienie nie mieściłoby się w zakresie swobody umów wynikających z art. 353<sup>1</sup> k.c. Umowa wiążąca strony, jak wyżej wskazano, nie przewidywała rozliczenia czynszu najmu zapłaconego ewentualnie przez pozwanego, mimo nierozwiązania umowy najmu z dotychczasowym najemcą, niemniej można byłoby rozważać zastosowanie w tym przypadków odpowiednich przepisów kodeksu cywilnego. Okoliczność ta jednak jest o tyle bez znaczenia dla niniejszej sprawy, że w ocenie Sądu Okręgowego, a aktualnie również Sądu Apelacyjnego, wiążąca strony Ramowa Umowa Najmu nie ustanawiała na rzecz powoda gwarancji dochodów. Dokonując interpretacji § 6 ust. 1 lit. b tej umowy zgodnie z art. 65 § 1 i 2 k.c. Sąd Okręgowy doszedł do słusznego wniosku, że warunkiem powiększenia na tej podstawie powierzchni najmowanej przez pozwanego było w pierwszej kolejności skuteczne złożenie wypowiedzenia umowy najmu przez dotychczasowego najemcę, zaś w niniejszej sprawie okoliczności tej stwierdzić nie można. Sąd Okręgowy dochodząc do takiego wniosku nie mógł naruszyć art. 353<sup>1</sup> k.c.

W rzeczywistości trafny jest natomiast wywiedziony w apelacji zarzut naruszenia art. 58 k.c. w zw. z art. 659 k.c. poprzez ich nieuzasadnione zastosowanie i w konsekwencji uznanie, iż zawarcie drugiej umowy najmu na tę samą powierzchnię byłoby nieważną czynnością prawną, podczas gdy żaden przepis prawa nie wyklucza możliwości zawarcia dwóch umów najmu co do tej samej powierzchni i wynajęcie tej samej powierzchni dwóm podmiotom nie jest ani działaniem sprzecznym z przepisami prawa ani z dobrymi obyczajami. W rzeczywistości bowiem nie można przyjąć, że zawarcie kolejnej umowy najmu na tę samą powierzchnię jest nieważne. Aczkolwiek faktu tego nie można aprobować i może on rodzić odpowiedzialność z tytułu rękojmi, niemniej brak jest przepisu prawa, który zakazuje takiego działania, zwłaszcza że umowa najmu ma jedynie charakter obligacyjny. Wywody Sądu Okręgowego w tym zakresie nie zasługują na podzielenie, niemniej okoliczność ta ma charakter całkowicie uboczny i nie wpływa na ocenę całościowego wyводу Sądu I instancji, który zdaniem Sądu Apelacyjnego prowadzi do słusznym wniosków o braku zobowiązania pozwanego do zapłaty na rzecz powoda należności objętej żądaniem pozwu w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego już powyższej przytoczone okoliczności dowodziły trafności zaskarżonego wyroku i przemawiały za oddaleniem apelacji. Skoro bowiem N. nie złożył skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, to powierzchnia najmowana przez pozwanego nie ulegał zwiększeniu na podstawie § 6 ust. 1 lit. b Ramowej Umowy Najmu, a wobec tego nie powstał na podstawie § 6 ust. 3 tej Umowy obowiązek zapłaty czynszu najmu od powierzchni objętej umową najmu wiążącą powoda z N..

Niezależnie od powyższego trzeba przypomnieć, że § 6 ust. 1 lit. b Ramowej Umowy Najmu przewidywał powiększenie powierzchni najmowanej przez pozwanego, jeżeli w okresie do 31 grudnia 2013 r. dojdzie do złożenia wypowiedzenia przez najemcę w odniesieniu do obowiązującej go umowy (który to fakt zdaniem Sądu Apelacyjnego nie nastąpił), niemniej drugą przesłanką zastosowania tego przepisu było zastrzeżenie, że wypowiedzenie to zostało dokonane z powodu okoliczności, które wystąpiły przed Dniem Zamknięcia. Powód nie tylko nie udowodnił, że N. złożyło skuteczne wypowiedzenie umowy najmu, ale ponadto nie udowodnił zajścia drugiej przesłanki automatycznego powiększenia powierzchni najmowanej przez pozwanego. Powód w pozwie, jak również w toku całego postępowania przed Sądem Okręgowym i Sądem Apelacyjnym twierdził, że przyczyną złożenia nieskutecznego wypowiedzenia umowy najmu przez N. była pogarszająca się sytuacja finansowa tego podmiotu. Trzeba jednak zaznaczyć, że całkiem inna była przyczyna wypowiedzenia zawarta w nieskutecznym oświadczeniu. Wskazano w nim mianowicie, że wypowiedzenie spowodowane jest względami ekonomicznymi, gdyż w sytuacji znaczącego spadku atrakcyjności Centrum Handlowego, długotrwałego kryzysu w branży (...) oraz stagnacji gospodarczej w Polsce, kwota obciążeń finansowych z umowy najmu rażąco odbiega od warunków rynkowych na niekorzyść (...) S.A. (k. 382). Nawet jednak gdyby przyjąć, że przyczyną wypowiedzenia była sytuacja finansowa N., to powód wywodząc swoje roszczenie w niniejszej sprawie powinien wykazać, że okoliczności te istniały przez datą zamknięcia transakcji, albowiem jedynie wówczas wchodziłoby w grę zastosowanie § 6 ust. 1 lit. b Ramowej Umowy Najmu. Powód w ocenie Sądu Okręgowego, ale również Sądu Apelacyjnego nie przedstawił przekonujących dowodów w tym zakresie. W pozwie powód wskazał, że dowodem takim ma być rzekomo tajne porozumienie zawarte w dniu 4 lipca 2013 r. w którym Galeria (...)

obniżyła N. koszt opłat za okres od 1 stycznia 2013 r. do 15 marca 2013 r. W ocenie jednak Sądu Apelacyjnego powyższe porozumienie nie może być dowodem tego, że przed datą zamknięcia transakcji sytuacja finansowa N. była na tyle zła, że uzasadniała wypowiedzenie umowy. Przede wszystkim należy wskazać, że Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, iż na etapie zawierania umów strona powodowa była informowana o zaległościach płatniczych N.. Powód w tym zakresie w apelacji formuje zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 231 k.p.c. poprzez uchybienie obowiązkowi wszechstronnego rozważania materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, skutkujące błędnym ustaleniem stanu faktycznego i przyjęciem, że (...) informowało C. o zaległościach płatniczych N., które świadczyły o niestabilnej sytuacji N., co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, iż C. miało wiedzę o złej sytuacji finansowej N., podczas gdy (...) tłumaczyło widniejące po stronie N. zadłużenie jako dług związany ze sporem pomiędzy N. i (...) niezwiązanym z transakcją nabycia Centrum Handlowego w T.. Według informacji przekazanych przez (...) zadłużenie N. było związane z lokalizacją w J. i wynikało z faktu, że N., próbując negocjacyjnie wywrzeć presję na (...), wstrzymało płatności. Tłumaczenie to spowodowało mylne wyobrazenie po stronie C. co do kondycji finansowej N.. Należy zaznaczyć, że kwestia zaległości płatniczych N. pojawiała się w toku negocjacji poprzedzających zawarcie umowy o czym świadczą zarówno osobowe źródła dowodowe, jak również materiał dowodowy w postaci dokumentów. Niemniej okoliczność ta nie ma bezpośredniego znaczenia dla sprawy, albowiem § 6 ust. 1 lit. b Ramowej Umowy Najmu nie uzależniał powiększenia się powierzchni najmowanej przez pozwanego od wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę, w tym N. z powodu okoliczności nieznanych powodowi. Wiedza więc powoda o sytuacji finansowej N. była indyferentna dla zastosowania powyższego postanowienia umownego. Podobnie zresztą bez znaczenia była w tym zakresie wiedza pozwanego i w rzeczywistości sformułowany w tej części w apelacji zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. był zasadny, niemniej nie miał znaczenia dla ostatecznego rozstrzygnięcia sprawy. Tym samym nie miał też znaczenia kolejny sformułowany w apelacji zarzut a sprowadzający się do możliwości ustalenia przez powoda sytuacji finansowej N. przy negocjowaniu zakupu Centrum Handlowego i negocjowaniu Ramowej Umowy Najmu. Obowiązkiem powoda było natomiast wykazanie w niniejszym procesie, że przyczyną wypowiedzenia były okoliczności powstałe przed dniem zamknięcia transakcji, tj. 24 kwietnia 2013 r. Powód zaś dowodu takiego nie przedstawił.

Z podobnych względów nie mógł być uwzględniony zarzut naruszenia art. 415 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji w której z materiału dowodowego i stanu faktycznego sprawy wynika, że (...), w trakcie negocjowania warunków umowy sprzedaży Centrum Handlowego i Umowy Ramowej Najmu zataiło przed powodem dodatkowe okoliczności związane z negatywną sytuacją finansową N., w tym w szczególności fakt skierowania przez N. do Galerii (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością S.K.A. pisma w sprawie żądania obniżenia czynszu najmu, a następnie po zawarciu tych umów zawarło z N. tajne porozumienie, co skutkowało tym, że powód nigdy nie miał pełnej wiedzy o sytuacji finansowej N., co doprowadziło do (i.) zawyżenia ceny nabycia Centrum Handlowego, (ii.) nieuzyskania przez powoda dodatkowych zabezpieczeń związanych z faktem bycia najemcą przez N. oraz (...) nieuzyskania przez powoda od N. czynszu najmu za okres objęty pozwem, co w konsekwencji skutkowało poniesieniem przez powoda szkody równej kwocie dochodzonej pozwem, a jak wynika z materiału dowodowego i stanu faktycznego sprawy działania (...) mają charakter zawiniony a ww. szkoda pozostaje z nimi w związku. Powyższy zarzut nie mógł być uwzględniony z kilku względów. Przede wszystkim należy zaznaczyć, że powód dochodził w niniejszej sprawie zapłaty przez pozwanego czynszu najmu w oparciu o wiążącą strony Ramową Umowę Najmu. Powód domagał się wobec tego wykonania umowy. Podstawą prawną roszczenia powoda nie była jakkolwiek szkoda poniesiona przez powoda, a roszczenie nie dotyczyło odszkodowania. Należy dodać, że powód w niniejszej sprawie nie dochodził również odszkodowania za ewentualne zawyżenie wartości ceny nabycia Centrum Handlowego. Ponadto strona pozwana nie była stroną umowy sprzedaży Centrum Handlowego, a powód nie był kupującym, ale korzystającym. Ponadto na żadnym etapie postępowania powód nie zgłosił w tym zakresie jakichkolwiek twierdzeń czy dowodów, a powyższe fakty całkowicie przemilczał. W konsekwencji brak było podstaw do zastosowania przez Sąd Okręgowy art. 415 k.c., który stanowi, że kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. W dodatku postawienie powyższego zarzutu wymagała od powoda udowodnienia, że pozwany miał wiedzę o sytuacji finansowej N., zaś takich dowodów w sprawie niniejszej brak. Powód bazuje w tym zakresie jedynie na swoich przypuszczeniach, które nie mają odzwierciedlenia w zebranych materiale dowodowym. Poza tym nie może być wątpliwości, że powód był informowany o wystąpieniu w szczególności przez N. o tymczasowe upusty związane z zapłatą czynszu, co wyraźnie wynika z załącznika do umowy przedwstępnej w którym N. wymieniona jest jako

pierwszy podmiot, który z wnioskiem takim wystąpił. Nie można więc uznać, że okoliczność ta była ukrywana przed powodem, czy też nie była mu znana. Na całkowite oderwanie powyższego zarzutu od zebranego w sprawie materiału dowodowego wskazuje również to, że zdaniem powoda fakt nieprzekazania mu informacji o zawarciu z N. „tajnego porozumienia” miał wpłynąć na zawyżenie ceny nabycia Centrum Handlowego, jak również nieuzyskanie przez powoda dodatkowych zabezpieczeń, a także miał skutkować nieuzyskaniem przez powoda czynszu objętego sporem w niniejszej sprawie. Niezależnie od tego, że jak wyżej wywiedziono porozumienie z dnia 4 lipca 2013 r. nie miało charakteru tajnego i zostało niezwłocznie powodowi zakomunikowane, to w dodatku zostało zawarte nie przez pozwanego, i po zawarciu umowy sprzedaży Centrum Handlowego, a więc nie mogło rzutować na jego cenę, czy brak zastosowania dodatkowych zabezpieczeń. Tym bardziej zaś nie mógł być uwzględniony zarzut naruszenia art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji uznanie, że działania (...) po zawarciu Ramowej Umowy Najmu, w tym w szczególności zawarcie z N. Tajnego Porozumienia, w powiązaniu z działaniami (...) w trakcie negocjacji, nie stanowiły nadużycia prawa podmiotowego ani nie godziły w zasady współżycia społecznego, podczas gdy działania (...) jawnie godziły w te zasady i stanowiły nadużycie prawa podmiotowego. Z uzasadnienia apelacji wynika, że zdaniem powoda pozwany nadużył swojego prawa podmiotowego do decydowania o wysokości czynszu najmu ze stosunku łączącego go z N., a nadto wymógł on na N., aby w złożonym wypowiedzeniu nie powołało się na remont Centrum Handlowego, co miało doprowadzić do skrzywdzenia powoda. Pominąwszy fakt, że powód w toku postępowania przed Sądem Okręgowy nigdy nie powoływał się na art. 5 k.c., a zarzut w tym zakresie nie może być uwzględniony z urzędu, zwłaszcza w stosunkach między przedsiębiorcami, to w dodatku zarzut ten nie został poparty jakimkolwiek materiałem dowodowym. Dowody zgromadzone w sprawie, o czym była już mowa, nie pozwalają na stwierdzenie, że pozwany podjął jakiegokolwiek działania, które miały wymusić na N. podanie innej podstawy wypowiedzenia, a tym bardziej które zmierzałyby (bo do tego wydaje się dążyć powód) do uchylenia odpowiedzialności pozwanego za zapłatę czynszu objętego żądaniem pozwu w niniejszej sprawie.

W apelacji sformułował jeszcze zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 231 k.p.c. poprzez nieprawidłowe ustalenie przez Sąd Okręgowy, że złożenie przez N. wypowiedzenia umowy najmu nie nastąpiło z powodu okoliczności istniejących przed dniem zawarcia umowy sprzedaży Centrum Handlowego, podczas gdy N. w treści swojego wypowiedzenia powołało się na okoliczności związane z sytuacją na rynku oraz sytuację ekonomiczną, która istniała już przed dniem 23 kwietnia 2013 r. oraz, że w aktach sprawy znajdowały się dokumenty finansowe potwierdzające, że sytuacja finansowa N. pogarszała się znacznie wcześniej, aniżeli w okresie pomiędzy nabyciem Centrum Handlowego a złożeniem przez N. wypowiedzenia, co skutkowało nieprawidłowym przyjęciem, że nie ziszcila się również druga z przesłanek zastosowania Ramowej Umowy Najmu z § 6 ust. 1 lit b. Zarzut ten w ocenie Sądu Apelacyjnego również nie mógł być uwzględniony. Trzeba bowiem wskazać, że w oświadczeniu o wypowiedzeniu N. powołuje się na ogólną sytuację gospodarczą, niemniej stwierdza, że przyczyną wypowiedzenia jest pojmowany w tym kontekście znaczący spadek atrakcyjności Centrum Handlowego, jak również kwota obciążeń finansowych z umowy najmu rażąco odbiega od warunków rynkowych na niekorzyść (...) S.A. Obowiązkiem więc powoda było wykazanie, że okoliczności te były prawdziwe oraz, że zaistniały przed dniem zamknięcia transakcji, których to okoliczności powód nie dowodzi. Podobnie jak nie dowodzi, że stan finansowy N. wynikający z przedstawionych dokumentów finansowych już przed zamknięciem transakcji uniemożliwiał regulowanie przez N. zobowiązań wynikających z umowy najmu wiążącej ten podmiot.

W powyższym kontekście nie mógł być również uwzględniony zarzut naruszenia art. 93 k.c. w zw. z art. 89 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, iż nie doszło do ziszczenia się warunku uruchamiającego odpowiedzialność gwarancyjną (...) z Ramowej Umowy Najmu za powierzchnię N. i w konsekwencji nie ma podstaw prawnych dla zasądzenia od (...) roszczenia, podczas gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje, iż: (...) usiłowało przeszkodzić w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego w ziszczeniu się warunku uruchamiającego odpowiedzialność gwarancyjną (...) za czynsz najmu za powierzchnię N. i istniały przesłanki dla zastosowania przepisu art. 93 k.c. i przyjęcia, iż ziszczył się warunek, od którego zależała odpowiedzialność gwarancyjna (...) i iż N. powołało się w wypowiedzeniu na okoliczności związane z remontem w Centrum Handlowym. W uzasadnieniu apelacji powód wskazuje, że upatruje naruszenia przez pozwanego zasad współżycia społecznego w działaniu polegającym na zawarciu z N. porozumienia z dnia 4 lipca 2013 r. na mocy którego pozwany udzielił N. tymczasowej obniżki czynszu w

zamian za zrzeczenie się przez N. ewentualnych roszczeń związanych z remontem Centrum Handlowego. Zarzut ten jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego nie wytrzymuje konfrontacji z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. Niezależnie od innych okoliczności powód całkowicie przemilcza fakt, że pozwany nie był stroną porozumienia z dnia 4 lipca 2013 r. (k. 387-388). Sam fakt zawarcia tego porozumienia przez spółkę powiązaną z pozwanym nie pozwala na obciążanie pozwanego działaniami Galerii (...) – 43 spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna. Pominąwszy fakt, że jak ustalił Sąd Okręgowy powyższa umowa nie miała charakteru tajnego i została zakomunikowana powodowi, to w dodatku powód nie wskazuje w jaki sposób powyższa umowa miała przyczynić do nieziszczenia warunku i o jaki warunek chodzi. Argumentacja strony powodowej jest w tym zakresie szczególnie enigmatyczna. Powód sam jednocześnie wskazuje, że nie ma jakichkolwiek dowodów ani nawet poszlak wskazujących, aby N. chciało wypowiedzieć umowę najmu z powołaniem się na remont w Centrum Handlowym. Tym bardziej zaś musi dziwić argumentacja powoda jakoby celem porozumienia z dnia 4 lipca 2013 r. było uniemożliwienie N. złożenia skutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, co w konsekwencji miało zmusić N. do złożenia oświadczenia nieskutecznego z powołaniem innej przyczyny. Powód jednak w żaden sposób nie skonkretyzował warunku, którego ziszczeniu powyższe porozumienie miało przeciwdziałać. Jeżeli zdaniem powoda warunkiem tym miało być wypowiedzenie umowy najmu przez N., to nie sposób zaakceptować stanowiska, iż podjęcie przez podmiot trzeci działań zmierzających do uniknięcia wypowiedzenia umowy przez najemcę jest działaniem sprzecznym z dobrymi obyczajami, czy zasadami współżycia społecznego. Ponadto trzeba przypomnieć, że oświadczenie N. o wypowiedzeniu nosi datę 26 czerwca 2013 r., zaś wskazane porozumienie zawarto 4 lipca 2013 r. Trudno więc zrozumieć argumentację powoda, iż późniejsze porozumienie miało ograniczać N. w złożeniu uprzedniego wypowiedzenia. Należy jeszcze przypomnieć, że warunek to zdarzenie przyszłe i niepewne, zaś w myśl art. 89 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek). Tymczasem w § 6 ust. 1 lit. b Ramowej Umowy Najmu strony nie uzależniły skutków czynności prawnej od zdarzenia przyszłego i niepewnego, a jedynie jako przesłankę powiększenia najmowanej przez pozwanego powierzchni przewidziano złożenie wypowiedzenia. Powyższe również w ocenie Sądu Apelacyjnego nie pozwala na przyjęcie, że skutki czynności prawnej strony uzależniły od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunku). W przedmiotowym przypadku mamy do czynienia z zastrzeżeniem umownym, a nie warunkiem, co także obala argumentację powoda.

Konkludując powyższe wywody należy wskazać, że zaskarżony wyrok odpowiada prawu, tak w zakresie powołanych w apelacji przepisów prawa procesowego, jak i przepisom prawa materialnego, a apelacja powoda jako bezzasadna zasługiwała na oddalenie (art. 385 k.p.c).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Postępowanie apelacyjne zostało w całości wygrane przez stronę pozwaną. Zasadnym było więc zasądzenie na jej rzecz pełnych poniesionych przez nią kosztów postępowania apelacyjnego na które składały się koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 18750 zł, których wysokość została ustalona na podstawie § 2 pkt 9 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie Dz. U. 2015, poz. 1800 z póź. zm.

Z powyższych względów orzeczono jak w sentencji wyroku.

Anna Rachocka Tomasz Wojciechowski Tomasz Szczurowski