

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 listopada 2017 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	<b>SSO Maciej Kruszyński</b>
Protokolant:	Marta Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 15 listopada 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. B.**

przeciwko (...) **Sp. z o.o. w W.**

o zapłatę

1. powództwo oddala;

2. zasądza od powoda P. B. na rzecz pozwanego (...) Sp. z o.o.  
w W. kwotę 7217,- zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. nakazuje pobrać od powoda P. B. na rzecz Skarbu Państwa  
Sąd Okręgowy w Warszawie kwotę 1 763,- zł (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt trzy złote).

SSO Maciej Kruszyński

**XX GC 526/16**

## UZASADNIENIE

Powód P. B., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą firma handlowa (...) w J. wnosił o zasądzenie od pozwanego (...) spółka z o.o. w W., kwoty 112 924 zł 82 gr wraz odsetkami oraz kosztami postępowania. Uzasadniając pozew wskazał, iż dochodzona pozwem kwota stanowi odszkodowanie z tytułu czynu nieuczciwej konkurencji, polegającego na bezpodstawnym pobraniu w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 31 grudnia 2015 roku opłaty operacyjnej za lokal użytkowy znajdujący się w centrum handlowym galeria (...) przy ulicy (...) w W..

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości. Zakwestionował roszczenie powoda zarówno co do zasady jak i do wysokości. Podniósł, iż wszelkie opłaty, którymi obciążony został powód, ustalone zostały łączącej strony w umowie najmu.

Pismem z 10 kwietnia 2017 roku powód rozszerzył swoje powództwo wskazując, iż ostatecznie domaga się zasądzenia od pozwanego kwoty 148 185 zł 79 gr. Podtrzymał również podaną w pozwie podstawę prawną dochodzonego

roszczenia tzn. art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Powód wskazał, że rozszerzenie obejmuje żądanie zapłaty odszkodowania również za rok 2016 (pismo k. 318).

Pozwany podtrzymał swoje stanowisko procesowe także w zakresie rozszerzonego powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje.

Powód P. B. oraz (...) spółka z o.o. w W. zawarli 21 sierpnia 2008 roku w W. umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 66 m<sup>(2)</sup> znajdującego się w centrum handlowym (...), przy ulicy (...) w W.. Umowa zawarta została na okres dziesięciu lat od dnia przekazania lokalu najemcy.

Zgodnie z treścią umowy powód zobowiązany był do uiszczenia czynszu najmu w sposób wynikający z § 10 umowy najmu oraz kosztów dodatkowych – kosztów operacyjnych centrum handlowego (§ 11 umowy). Koszty operacyjne zdefiniowane zostały jako uiszczane przez najemcę w formie zaliczkowej jego udział w opłatach obejmujących wszystkie koszty i opłaty ponoszone przy przez wynajmującego dotyczący centrum handlowe jako całości, szacowane na 5 EUR na k/metr kwadratowy płatne w złotych polskich, miesięcznie z góry, rozliczanie na podstawie rzeczywistych kosztów. Lista kosztów operacyjnych stanowiła załącznik do 16 do umowy najmu. § 11 umowy najmu stanowił, że udział najemcy w kosztach operacyjnych centrum handlowego zostanie obliczony na podstawie stosunku powierzchni pomieszczenia do całkowitej powierzchni najmu w centrum handlowym, powiększonego o kwotę wynikającą z różnicy pomiędzy faktycznie poniesionymi kosztami a opłatą uiszczoną przez głównych najemców (anchor tenants), która to różnica zostanie skalkulowana na podstawie stosunku powierzchni pomieszczenia do całkowitej powierzchni wszystkich pomieszczeń pozostałych najemców.

Dowód: umowa karta 31, załącznik nr 16 karta 42,

Powód nie został przez pozwanego zakwalifikowany do grupy kluczowych najemców w centrum handlowym – tzw. anchor tenants.

Okoliczność bezsporna.

Do kluczowych najemców (...) spółka z o.o. w W. zaliczała podmioty które wynajmowały powierzchnię - minimum - pięciuset metrów kwadratowych. Drugim kryterium było rozpoznawalność marki. Były zatem sklepy niespełniające kryterium powierzchni – np. sklep (...). Kluczowy najemca był to podmiot który z racji na rozpoznawalność marki, obroty itp. działał przyciągając na klientów galerii handlowej.

Dowód: zeznania świadka R. K. - karta 281, G. S. - karta 282

Powód otrzymał rozliczenie kosztów operacyjnych za lata 2011 – 2015. Po rozliczeniu zaliczek miesięcznych za poszczególne lata został wezwany do zapłaty: za rok 2011 – kwoty 17 521 zł 58 gr, za rok 2012 – kwoty 5914 zł 18 gr, za rok 2013 kwoty 4743 złotych 27 gr, za rok 2015 – kwoty 5311 zł 34 gr.

Dowód: pisma zawierające podsumowanie działalności wraz z rozliczeniem zaliczki i staw o zaliczki na opłaty wspólne - karta 44 - 65

Centrum handlowe (...) w W. jest jedynym centrum handlowym w regionie.

Dowód: zeznania świadka P. K. - karta 280

Zebrane w toku postępowania, stanowiące podstawę ustaleń faktycznych, dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Sąd dał wiarę słuchanym świadków, ich zeznania były spójne w istotnych dla rozstrzygnięcia kwestiach.

Sąd oddalił w części wnioski dowodowe powoda, na podstawie art. 227 kodeksu postępowania cywilnego. W szczególności nie było potrzeby ustalania wysokości poniesionej przez powoda szkody, z uwagi na oddalenie

powództwa co do zasady. Podobnie nie było potrzeby zwracania się do pozwanego o przedłożenie umów zawartych z innymi najemcami.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Powództwo podlegało oddaleniu.

W pierwszym rzędzie wyjaśnienia wymaga podstawa prawna, na jakiej zapadło rozstrzygnięcie.

Powód wnosząc powództwo wskazał, iż swoje roszczenie opiera na treści art. 15 pkt 1 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. W treści pozwu przytoczył również stosowne okoliczności faktyczne uzasadniające to żądanie. Na rozprawie w dniu 26 stycznia 2017 roku powód, w ustnym stanowisku, podniósł dodatkowe okoliczności faktyczne, które uzasadniać mogłyby rozstrzygnięcie sporu także w oparciu o art. 471 kodeksu cywilnego. Wskazał bowiem, że niezależnie od przyczyn uzasadniających uwzględnienie roszczenia na podstawie przepisów o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, pozwany nieprawidłowo wykonał łączącą strony umowę. Ostatecznie pismem z 10 kwietnia 2017 roku powód sformułował jednak żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł o zasądzenie na jego rzecz kwoty 148 185 zł 79 gr jako odszkodowania z tytułu czynu nieuczciwej konkurencji, polegającego na pobraniu, w okresie od 1 stycznia 2012 roku do 1 grudnia 2016, roku nie należnych opłat za lokal. Podkreślenia wymaga fakt, iż sąd - co do zasady - nie jest związany podstawą prawną wskazaną przez stronę procesu. Należy mieć jednak na uwadze, iż zgodnie z art. 187 § 1 kodeksu postępowania cywilnego pozw, m.in., winien zawierać dokładne sprecyzowanie żądania oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających to żądanie. Treść okoliczności faktycznych zawiera stanowisko strony, wskazuje na istotę sporu i wyznacza zakres oraz kierunek postępowania dowodowego. Wskazana bowiem podstawa faktyczna jest źródłem żądania udzielenia określonej ochrony prawnej. Przytoczone fakty zaś, pozwalają na określenie normy prawnej, która znajduje zastosowanie w sprawie. Zmiana podstawy faktycznej żądania stanowi zmianę pozwu. Podlega zatem rygorom o których mowa w artykule 187 § 1 kodeksu postępowania cywilnego. Ewentualna zmiana podstawy faktycznej żądania wymaga zatem wniesienia stosownego pisma procesowego (nie może nastąpić ustnie, wyjąwszy stosowne odmienności postępowań odrębnych). W okolicznościach niniejszej sprawy należy zatem podkreślić, iż mimo, że powód ustnie, na rozprawie podniósł okoliczności mogące prowadzić do zmiany podstawy faktycznej żądania pozwu, to nie zostały one zawarte w piśmie procesowym, które wniósł po rozprawie, ostatecznie precyzując swoje żądanie. W ocenie Sądu Okręgowego brak było zatem podstaw do oceny żądania pozwu w oparciu o regulacje reżimu kontraktowego. Ocena roszczenia powoda w oparciu o przepisy regulujące kwestię nienależytego wykonania zobowiązań wymagałaby bowiem odwołania się do okoliczności faktycznych nie podniesionych w treści pozwu przez powoda, w konsekwencji stanowiłoby to wyjście ponad żądanie pozwu (art. 321 § 1 kodeksu postępowania cywilnego). Powód konsekwentnie bowiem wskazał, jako podstawę swego roszczenia, przepisy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji (podnosząc okoliczności faktyczne uzasadniające to roszczenie). Wskazanie zaś przez powoda przepisów prawa materialnego, jakkolwiek niewymagane i nie wiążące co do zasady sądu, nie pozostaje jednak bez znaczenia dla przebiegu postępowania oraz wyniku sprawy, określa bowiem także okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu (por. wyroki Sądu Najwyższego z 23 lutego 1999 roku I CKN 252/98, wyrok Sądu Najwyższego z 30 września 2016 roku I CSK 644/15).

W konsekwencji zatem, roszczenie powoda podlegało w ocenie w oparciu o artykuł 15 pkt 1 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji z dnia 16 kwietnia 1993 r. (Dz.U. Nr 47, poz. 211).

Powołana wyżej regulacja przewiduje kilka czynów nieuczciwej konkurencji, które prowadzą do utrudniania innym przedsiębiorcom dostępu do rynku. Czyn pozwanego ocenić należało przez pryzmat art. 15 ust. 1 pkt 3 – czyli rzeczowo nieuzasadnionego, różnicowanego traktowania niektórych klientów.

Na wstępie zastrzec należy, że mimo tego, iż przepis posługuje się pojęciem „klienta”, adresatem działań dyskryminującego przedsiębiorcy objęty być może również inny przedsiębiorca - kontrahent, dostawca, nabywca towarów itd. (por. komentarz do art. 15 uznk, Legalis red. Szwaja 2016, wyd. 4/Skoczny/Bernatt). Zatem przepis ten

może znaleźć zastosowanie w stosunkach pomiędzy powodem i pozwanym - profesjonalnymi uczestnikami obrotu rynkowego.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powoda nie zasługiwało na uwzględnienie z uwagi na dwie, zasadnicze przyczyny.

Przede wszystkim znalezienie ochrony na gruncie powołanej przez powoda regulacji, wymaga wykazania istnienia przesłanki polegającej na utrudnianiu dostępu do rynku. Opisane w art. 15 ust. 1 pkt 1 - 5 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji i zachowania są przejawami czynu nieuczciwej konkurencji, jakim jest utrudnianie dostępu do rynku. W toku postępowania sądowego badać należy zatem okoliczność, czy wystąpiły okoliczności o których mowa w tym przepisie i czy skutek tego doszło do utrudnienia dostępu do rynku danemu przedsiębiorcy. Za działanie utrudniające dostęp do rynku innemu przedsiębiorcy, które nie wynika z istoty konkurencji, może być - na gruncie ustawy - uznane działanie podejmowane przy pomocy środków, które nie znajdują usprawiedliwienia w mechanizmie wolnej konkurencji. Istotnie, zróżnicowane traktowanie kontrahentów - dyskryminacja - może naruszać ustrojową zasadę wolności gospodarczej, ale tylko w sytuacji, jeżeli nie jest oparte na racjonalnych podstawach ekonomicznych.

Powód fakt dyskryminacji wywodzi ze zróżnicowanych warunków proponowanych najemcom w galerii handlowej należącej do pozwanego. Poza sporem było, iż pozwany, zawierając umowy najmu lokali znajdujących się w jego centrum handlowym, różnicował najemców na dwie grupy, wedle ustalonych przez siebie kryteriów. Przy czym jedna z grup obejmowała najemców tzw. kluczowych (anchor tenants), których sklepy wyróżniają się znaczną powierzchnią (500 m. kw.) oraz marką o dużej sile przyciągania klientów, drugą zaś grupę stanowią pozostali klienci pozwanego – najemcy. Zasadniczym zarzutem powoda w niniejszym postępowaniu był zaś fakt, iż z warunków umowy wynika, że skutek corocznego rozliczenia kosztów, część kosztów tzw. najemców kluczowych jest przerzucana na najemców stanowiących drugą grupę. Wynika to innych warunków umów zawieranych z najemcami w obu grupach. Zdaniem sądu, można oczywiście prima facie odnieść wrażenie, że zaproponowanie innych – mniej korzystnych - warunków umowy najmu w stosunku do części najemców może stanowić niedozwoloną dyskryminację prowadzącą do utrudniania dostępu do rynku. Należy mieć jednak na uwadze, iż przepis art. 15 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji nie pozwala wywieść generalnego zakazu różnicowania cen lub warunków kontraktowania. Niedozwolona dyskryminacja nastąpić może jedynie w sytuacji, kiedy warunki takie zostaną zaproponowane dla podmiotów takiego samego szczebla, w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, ponieważ będą rzeczowo, funkcjonalnie i ekonomicznie nieuzasadnione. W sytuacji niniejszego sporu zaś, należy mieć na względzie, że normalną praktyką rynkową jest, oferowanie przez duże centra handlowe, obiektywnie, lepszych warunków najemcom typu sklepy znanych marek, kina sieciowe, popularne restauracje, które siłą przyciągania klientów swoich przedsiębiorstw generować będą duży ruch klientów w danym centrum handlowym, na czym korzystają także przedsiębiorcy o mniejszej, lub nikomej renomie i marce.

Zatem okoliczność, iż pozwana spółka podpisywała umowy najmu, stosując różne, obiektywnie mniej korzystne warunki dla najemców mniejszych, i korzystniejsze warunki dla najemców kluczowych, nie pozwala, w ocenie Sądu Okręgowego, w warunkach przedmiotowej sprawy na przyjęcie, iż stanowiło to czyn nieuczciwej konkurencji o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Istnieją bowiem racjonalne i obiektywne takiego, odmiennego traktowania najemców, a zróżnicowane warunki wynikają z uwarunkowań rynkowych i ekonomicznych.

Należy ponadto podkreślić, iż decyzja co do zakwalifikowania najemcy jako kluczowego warunkowana była zasadniczo spełnieniem głównego kryterium jakim była wynajmowana powierzchnia i (lub) rozpoznawalność marki. Nie potwierdziły się, podnoszone przez powoda okoliczności, iż jako kluczowi najemcy traktowane są niewielkie podmioty powiązane osobowo lub kapitałowo z pozwanym. W działaniu pozwanego nie można zatem dopatrzeć się całkowitej dowolności. Jakkolwiek kryterium rozpoznawalności marki jest kryterium dość ocennym. Nie mniej nie można jednak właścicielowi centrum handlowego odmówić prawa do własnego osądu w tej kwestii, jeżeli jest on jasno zakomunikowany kontrahentowi, ze wskazaniem przyjętych przesłanek.

W ocenie Sądu Okręgowego nie miała zatem znaczenia, dla rozstrzygnięcia w sprawie, podnoszona przez powoda okoliczność, iż, prowadzony przez niego sklep, oferujący (...) marki T., sprzedaje produkty renomowanej firmy, a zatem również powinien być traktowany jako najemca kluczowy. Jak wskazano wyżej, trudno pozwanemu odmówić prawa do ustalenia kształtu zaproponowanej przysłemu kontrahentowi umowy. Jakkolwiek rzeczywiście zapisy umowy nie pozwalały, w dniu jej podpisania, na łatwe i dokładnie oszacowanie ewentualnych, przysłych kosztów eksploatacyjnych, to należy mieć na uwadze, iż powód, który jest profesjonalnym uczestnikiem obrotu gospodarczego, na takie warunki się zgodził. Zgodził się również na zakwalifikowanie go do określonej grupy najemców.

Na kwestię ograniczenia dostępu do rynku należy spojrzeć jeszcze z drugiej strony. W ocenie Sądu Okręgowego, niezależnie od faktu, że być może centrum handlowe (...), należące do strony pozwanej, jest jedynym lub najpopularniejszym centrum handlowym (tzw. galerią handlową) w W., to niewątpliwie nie jest to jedyne miejsce, gdzie można prowadzić działalność gospodarczą w postaci sklepu z bielizną. Nie kwestionując zatem oczywistej i notoryjnej okoliczności, iż obecnie tzw. galerie handlowe stały się najpopularniejszymi miejscami do robienia zakupów, powód jednak nie miał przymusu, nawiązania współpracy z pozwaną spółką, jeżeli uważał, zaproponowane mu warunki za niekorzystne. Z tego punktu widzenia nie ma podstaw, aby na politykę pozwanego, względem najemców, patrzeć jak na ograniczenie dostępu do rynku, rozumianego jako przestrzeń prowadzenia działalności handlowej.

Konkludując zatem tę część rozważań należy stwierdzić, że w niniejszej sprawie nie wystąpiły okoliczności, pozwalające na przyjęcie, że postępowanie strony pozwanej stanowi delikt, o którym mowa w art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji.

Na marginesie już tylko należy odnieść się do podniesionego w toku postępowania zarzutu przedawnienia roszczeń.

W ocenie Sądu Okręgowego, jako - ewentualny - czyn nieuczciwej konkurencji uznać należało każdorazowe naliczenie przez pozwanego opłat eksploatacyjnych, i wezwanie powoda do uregulowania tych opłat. Każdy z tych czynów przedawnia się odrębnie, na zasadach określonych w art. 20 ust. 1 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji. Termin przedawnienia należy liczyć od momentu otrzymania przez powoda pisma pozwanego z naliczeniem opłat i wezwaniem do zapłaty. Mając zatem na uwadze, iż pozew w niniejszej sprawie złożony został 16 czerwca 2016 roku, przedawnieniu uległy by roszczenia powoda w stosunku do czynów pozwanego - naliczenia opłat - za lata 2011 (faktura z 31 grudnia 2011 roku - karta 49, tę datę przyjęto jako datę, doręczenia faktury powodowi, zatem roszczenie uległo przedawnieniu z dniem 31 grudnia 2014 roku), 2012 (faktura z 31 grudnia 2012 roku, również tę datę przyjęto jako datę doręczenia faktury, roszczenie uległo przedawnieniu z dniem 31 grudnia 2015 roku).

Przerwanie biegu przedawnienia tych roszczeń nie spowodował wniosek o zawezwanie próby ugodowej, który skierowany został do sądu po upływie terminu do ich przedawnienia (22 marca 2016 roku - k. 96).

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 15 ust. 1 pkt 3 ustawy o zwalczaniu nieuczciwej konkurencji, orzeczono jak w sentencji wyroku.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 kodeksu postępowania cywilnego oraz § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

SSO Maciej Kruszyński

(...)

SSO Maciej Kruszyński