

Sygnatura akt VIII GC 73/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Górnik

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Grygiel

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2018 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Syndyka Masy Upadłości Hotel (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości w K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w D.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. na rzecz powoda Syndyka Masy Upadłości Hotel (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w upadłości w K. kwotę 154.197,33 zł (sto pięćdziesiąt cztery tysiące sto dziewięćdziesiąt siedem złotych trzydzieści trzy grosze) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty:

- 115.352,33 zł od dnia 17 sierpnia 2016 roku,

- 38.845 zł od dnia 9 września 2016 roku

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie co do odsetek

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 13.127 zł (trzynaście tysięcy sto dwadzieścia siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygnatura akt VIII GC 73/18

UZASADNIENIE

Powód Syndyk Masy Upadłości Hotel (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. w upadłości pozwem złożonym 21 grudnia 2016 r. domagał się zasądzenia od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. kwoty 154.197,33 zł z odsetkami ustawowymi (od kwoty 115.352,33 zł od 20 listopada 2015 r. oraz od kwoty 38.845 zł od 9 września 2016 r.) oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że 20 lipca 2011 r. strony zawarły umowę dzierżawy przedsiębiorstwa upadłej spółki Hotel (...), na podstawie której pozwana weszła w prawa i obowiązki powoda, m.in. wynikające z umów najmu i dzierżawy części wyodrębnionych i niewyodrębnionych nieruchomości czy udziału w nieruchomości lub ruchomości oraz prawa i obowiązki do korzystania z nieruchomości wynikające z innych stosunków prawnych łączących upadłą z innymi osobami – z wyłączeniem umów najmu czy dzierżawy zawartych jako najemca czy dzierżawca z osobami niebędącymi właścicielami tych lokali (pokoi hotelowych), które stanowią własność upadłej. Ponadto na podstawie § 12 umowy pozwana przejęła zobowiązania upadłej z tytułu czynszów najmu czy dzierżawy należnych właścicielom

wyodrębnionych lokali za okres od ogłoszenia upadłości (18 maja 2011 r.). Na podstawie ww. umowy pozwana przejęła prawa i obowiązki m.in. wynikające z umowy zawartej przez upadłą z A. M. i jego małżonką. A. M. zainicjował przeciwko powodowi postępowania sądowe. Na skutek wyroków Sądu Okręgowego w Warszawie z 1 grudnia 2014 r. (sygn. akt XVI GC 683/13), Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 24 września 2015 r. (sygn. akt I ACa 576/15), a także w związku z cofnięciem pozwu w sprawie przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie (sygn. akt XVI GC 2378/15) powód zapłacił na rzecz A. M. 154.197,33 zł.

Pozwana w przeciwieństwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyjaśniła, że powód pominął okoliczność, że w dniu zawarcia umowy dzierżawy przedsiębiorstwa pozwana zawarła umowę poddzierżawy z (...) sp. z o.o. (później (...) sp. z o.o.) identyczną w treści, co umowa dzierżawy, przenosząc prawa i obowiązki wynikające z umów najmu. Poddzierżawca rozesłał powiadomienia do właścicieli lokali, informując o zmianie. A. M. potwierdził i wyraził zgodę na przejście praw i obowiązków z umowy. Następnie A. M. faktury tytułem czynszu najmu lokalu wystawiał i przysyłał właśnie (...) sp. z o.o. Powyższe potwierdzało późniejsze porozumienie zawarte między powodem a pozwaną 10 lutego 2014 r. Tym samym powoda nie łączył z A. M. żaden stosunek prawny, bowiem łączył go stosunek najmu z (...) sp. z o.o. Fakt, że wobec powoda zostały przytoczone w pozwie wyroki, zasądzające określone na rzecz A. M. kwoty, wynika z nieprawidłowego prowadzenia przez powoda postępowań sądowych.

Stan faktyczny ze wskazaniem dowodów:

Dnia 2 kwietnia 2010 r. A. M. i jego małżonka B. M. (Wynajmujący) zawarli z Hotelem (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. (Najemcą) w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)) umowę, na podstawie której wynajęli tej spółce będący ich własnością lokal nr (...) o pow. 45,76 m² przy ul. (...) w D., dla którego prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Miesięczny czynsz najmu w podstawowej stawce wynosił 5.300 zł netto (podlegał corocznej waloryzacji), a płatny był do 20. dnia każdego miesiąca, przy czym w przypadku opóźnienia z zapłatą przekraczającego 30 dni należne były odsetki w wysokości podwójnej wysokości odsetek ustawowych. W umowie zawarto m.in. następujące postanowienia:

„XIV. Najemcy przysługuje prawo przekazania praw i obowiązków określonych niniejszą umową na osobę trzecią pod następującymi warunkami: przejęcia przez osobę trzecią wszystkich obowiązków określonych niniejszą umową, przekazania wszystkich umów najmu dotyczących lokali o przeznaczeniu innym niż mieszkalne (hotelowe) osobie trzeciej.

XV. A. K. działający w imieniu Wynajmujących oświadcza, iż wyraża zgodę na zmianę Najemcy dokonaną w powołanym wyżej trybie.” (k. 58)

Niesporne, a nadto dowód:

- umowa z 2 kwietnia 2010 r., Rep. A nr (...) (k. 51-59).

Postanowieniem z 18 maja 2011 r. (sygn. akt VII GU 23/11) Sąd Rejonowy w Koszalinie ogłosił upadłość Hotelu (...) sp. z o.o. obejmującą likwidację majątku oraz wyznaczył syndyka masy upadłości.

Niesporne, a nadto dowody:

- postanowienie Sądu Rejonowego w Koszalinie z 18 maja 2011 r., sygn. akt VII GU 23/11 (k. 11);
- informacja odpowiadająca aktualnemu rejestrowi KRS upadłej (k. 12-18).

Dnia 20 lipca 2011 r. powód zawarł z pozwaną umowę z podpisami notarialnie poświadczonymi (Rep. A nr 6618/2011), na podstawie której powód wydzierżawił pozwanej przedsiębiorstwo upadłej, w którego skład wchodziły m.in. prawa i obowiązki wynikające z umów najmu i dzierżawy części wyodrębnionych lub niewyodrębnionych nieruchomości bądź

udziału w nieruchomości lub ruchomości oraz prawa i obowiązki do korzystania z nieruchomości lub ruchomości wynikające z innych stosunków prawnych łączących upadłą z innymi osobami. Nie obejmowało to umów najmu czy dzierżawy zawartych przez upadłą jako najemca czy dzierżawca z osobami niebędącymi właścicielami tych lokali (pokoje hotelowych), które stanowią własność upadłej. Wykaz przejmowanych umów stanowił załącznik nr 2 do umowy (§ 1 ust. 3 lit. c umowy), w którym to załączniku wymieniono m.in. umowę zawartą przez upadłą z A. M.. Pozwana mogła zawrzeć umowę podnajmu lub poddzierżawy przedsiębiorstwa spółce zależnej – (...) sp. z o.o., która miała pozostawać wobec powoda solidarnie odpowiedzialna (§ 9 umowy). Ponadto w umowie zawarto następujące postanowienie:

„§ 12. 1. Strony zgodnie postanawiają, że z dniem zawarcia niniejszej umowy Dzierżawca przejmuje na siebie zobowiązania Wydierżawiającego (upadłego) z tytułu czynszów najmu/dzierżawy należnych właścicielom wyodrębnionych lokali, wchodzących w skład budynku hotelowego, o którym mowa w § 1 ust. 3 Umowy, obejmujące okres od daty ogłoszenia upadłości [...], tj. od dnia 18.05.2011 r.

2. Dzierżawca lub odpowiednio (...) Sp. Z o.o. są solidarni zobowiązani w terminie 14 dni od podpisania niniejszej Umowy zawiadomić na piśmie listem poleconym o zawarciu niniejszej Umowy oraz o przejęciu praw i obowiązków ze skutkiem od dnia 18 maja 2011 roku wszystkie strony zawartych przez Upadłego umów opisanych w § 1 pkt 3 ppkt c) powyżej . Kopia zawiadomienia musi być doręczona Wydierżawiającemu.”. (k. 143).

W umowie zastrzeżono również, że umowę zawiera się w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi i wszelkie zmiany umowy wymagają dla swojej ważności zachowania tej właśnie formy (§ 15 ust. 1 i 2 umowy).

Tego samego dnia pozwana zawarła z (...) sp. z o.o. (następnie: (...) sp. z o.o.) umowę poddzierżawy przedmiotowego przedsiębiorstwa, w tym również w zakresie praw i obowiązków wobec A. M. (§ 1 ust. 3 lit. c umowy).

„§ 10. 1. Strony zgodnie postanawiają, że z dniem zawarcia niniejszej umowy, Dzierżawca przejmuje na siebie zobowiązania Wydierżawiającego z tytułu czynszów najmu/dzierżawy należnych właścicielom wyodrębnionych lokali, wchodzących w skład budynku hotelowego, o którym mowa w § 1 ust. 3 Umowy, obejmujące okres od daty ogłoszenia upadłości [...], tj. od dnia 18.05.2011 r.

2. Dzierżawca jest zobowiązany w terminie 14 dni od podpisania niniejszej Umowy zawiadomić na piśmie listem poleconym o zawarciu niniejszej Umowy oraz o przejęciu praw i obowiązków ze skutkiem od dnia 18 maja 2011 roku wszystkie strony zawartych przez Upadłego umów opisanych w § 1 pkt 3 ppkt c) powyżej. Kopia zawiadomienia musi być doręczona Syndykowi [...]” (k. 143).

Niesporne, a nadto dowody:

- załącznik nr 2 do umowy (k. 21-24);
- umowa poddzierżawy z 20 lipca 2011 r. (k. 60-67);
- umowa dzierżawy z 20 lipca 2011 r. (k. 137-146);
- zeznania świadka J. Z. (k. 289-290, 293, transkrypcja – 294-296v);
- zeznania powoda (k. 291-292, 293, transkrypcja – k. 296v-299).

Dnia 10 lutego 2014 r. strony zawarły w formie pisemnej porozumienie do umowy dzierżawy z 20 lipca 2011 r., wskazując, że „ich wyłącznym celem było zupełne i trwałe przeniesienie praw i obowiązków z zawartych przez Upadłego umów najmu (dzierżawy) tak, by Upadły nie był już nimi związany” i odwołując postanowienie § 12 ust. 1 umowy rozumiane jako „pactum in favorem tertii” (k. 25).

Niesporne, a nadto dowód:

- porozumienie z 10 lutego 2014 r. (k. 25-26);
- zeznania powoda (k. 291-292, 293, transkrypcja – k. 296v-299).

Pismem z 20 lipca 2011 r. (...) sp. z o.o. poinformowała A. M., że 19 lipca 2011 r. powód zawarł z pozwaną umowę, na mocy której „dzierżawcy przekazane zostało prawo używania i pobierania pożytków z działalności tegoż przedsiębiorstwa”. Również wskazała, że w następstwie tej umowy 19 lipca 2011 r. pozwana powierzyła spółce zarządzanie hotelem „upoważniając tę spółkę do przejęcia praw i obowiązków wynikających z umów najmu apartamentów hotelowych, zwartych przez operatora [...] z właścicielami tychże apartamentów”. Ponadto spółka zawarła adnotację „mamy przyjemność zawiadomić Państwa, że z dniem 19.07.2011 r. w miejsce dotychczasowego najemcy Państwa lokalu, weszła Spółka (...) Sp. z o.o. z/s w D.. Na mocy wspomnianej wcześniej umowy z dnia 19.07.2011 r., nowy dzierżawca przyjął dodatkowo na siebie obowiązek uregulowania należnych Państwu, zaległych czynszów najmu, obejmujących okres od dnia 18.05.2011 r. do dnia 18.07.2011 r.”. (k. 68).

Niesporne, a nadto dowody:

- zawiadomienie z 20 lipca 2011 r. (k. 68, 190);
- zeznania świadka A. M. (k. 205-206, 207);
- zeznania świadka J. Z. (k. 289-290, 293, transkrypcja – 294-296v).

Wraz z pismem z 22 grudnia 2011 r. A. M. przesłał (...) sp. z o.o. następujące faktury, prosząc o dokonanie płatności do 5 stycznia 2012 r.:

- faktura VAT nr (...) z 6 października 2011 r. na kwotę 28.809,77 zł brutto tytułem czynszu za okres 19 maja – 30 września 2011 r. (termin płatności: 20 października 2011 r.),
- faktura VAT nr (...) z 6 listopada 2011 r. na kwotę 6.519 zł brutto tytułem czynszu (termin płatności: 20 listopada 2011 r.),
- faktura VAT nr (...) z 6 grudnia 2011 r. na kwotę 6.519 zł brutto tytułem czynszu (termin płatności: 20 grudnia 2011 r.).

Niesporne, a nadto dowody:

- pismo z 22 grudnia 2011 r. z załącznikami (k. 69-72);
- zeznania świadka A. M. (k. 205-206, 207).

Od 31 grudnia 2012 r. A. M. faktury tytułem czynszu zaczął wystawiać pozwanej. Pismem z 15 marca 2013 r. pozwana poinformowała A. M., że nie łączy jej z nim stosunek najmu, bowiem prawa i obowiązki zostały przejęte przez (...) sp. z o.o. O zaistniałej sytuacji pozwana informowała powoda.

Niesporne, a nadto dowody:

- korespondencja e-mail (k. 101-102);
- pismo z 15 marca 2013 r. z załącznikiem (k. 103-110);
- zeznania powoda (k. 291-292, 293, transkrypcja – k. 296v-299);
- zeznania świadka A. M. (k. 205-206, 207).

Wyrokiem z 1 grudnia 2014 r. (sygn. akt XVI GC 683/13) Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od powoda na rzecz A. M. 103.842,33 zł z odsetkami umownymi w wysokości dwukrotności odsetek ustawowych od kwoty 6.799,32 zł od 22 marca 2012 r., 20 kwietnia 2012 r., 21 maja 2012 r., 20 czerwca 2012 r., 21 lipca 2012 r., 20 sierpnia 2012 r., 20 września 2012 r., 21 października 2012 r., 20 listopada 2012 r., 21 grudnia 2012 r., 20 stycznia 2013 r. i 20 lutego 2013 r., a od kwoty 7.050,89 zł od 23 marca 2013 r., 20 kwietnia 2013 r. oraz 21 maja 2013 r. Jednocześnie zasądził od powoda na rzecz A. M. 8.810 zł tytułem kosztów procesu.

Po rozpoznaniu apelacji powoda Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z 24 września 2015 r. (sygn. akt I ACa 576/15) oddalił apelację oraz zasądził od powoda na rzecz A. M. 2.700 zł tytułem kosztów procesu.

Niesporne, a nadto dowody:

- wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z 1 grudnia 2014 r., sygn. akt XVI GC 683/13, z uzasadnieniem (k. 124-135);
- apelacja z 16 lutego 2015 r. (k. 111-117);
- wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 24 września 2015 r., sygn. akt I ACa 576/15, z uzasadnieniem (k. 136, 158-167).

A. M. wniósł przeciwko powodowi kolejny pozew tytułem czynszu najmu. Sprawa toczyła się przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie (sygn. akt XVI GC 2378/15). Powód i A. M. 1 marca 2016 r. zawarli w tym zakresie ugodę pozasądową, której skutkiem było cofnięcie pozwu. Powód miał zapłacić A. M. 38.845 zł.

Niesporne.

Powód informował pozwaną o postępowaniach zainicjowanych przez A. M..

Niesporne, a nadto dowód:

- zeznania powoda (k. 291-292, 293, transkrypcja – k. 296v-299).

Tytułem należności zasądzonych przez Sąd Okręgowy w Warszawie (sygn. akt XVI GC 683/13) oraz Sąd Apelacyjny w Warszawie (sygn. akt I ACa 576/15) oraz wynikających z ugody zawartej w związku z postępowaniem przed Sądem Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie powód zapłacił na rzecz A. M. łączną kwotę 154.197,33 zł, przy czym 115.352,33 zł 26 października 2015 r., a 38.845 zł 17 marca 2016 r.

Niesporne, a nadto:

- potwierdzenia przelewów bankowych (k. 177-178).

Powód złożył wniosek o zawezwanie do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty przez pozwaną ww. kwoty uregulowanej na rzecz A. M.. Postępowanie toczyło się w Sądzie Rejonowym w Koszalinie (sygn. akt V GCo 211/16). W odpowiedzi na zawezwanie z 17 sierpnia 2016 r. pozwana uznała, że powód nie ma względem niej roszczenia.

Niesporne, a nadto:

- odpowiedź z 17 sierpnia 2016 r. (k. 118-120).

Ocena dowodów:

Słowem wstępu przypomnieć należy, że zgodnie z art. 3 k.p.c. oraz art. 232 § 1 k.p.c. to na stronach procesu spoczywa procesowy obowiązek przytaczania twierdzeń faktycznych oraz naprowadzanie dowodów na ich poparcie. Zgodnie z zasadą dyspozycyjności i kontradiktoryjności postępowania cywilnego nie jest rzeczą sądu poszukiwanie dowodów za strony. Z tego względu nie było podstaw do postąpienia zgodnie z wnioskiem strony powodowej, aby z urzędu

występować do Sądu Rejonowego w Koszalinie o udostępnienie akt postępowania o sygn. akt V GCo 211/16. Powód pozostawał stroną tego postępowania, a zatem w świetle art. 250 § 1 k.p.c. nieuzasadnione było oczekiwanie, że to sąd będzie poszukiwał i gromadził materiał dowodowy. Żądanie dostarczenia dokumentów znajdujących się w aktach powyższego postępowania byłoby uzasadnione jedynie wówczas, gdyby strona sama nie mogła ich uzyskać. Tymczasem, skoro powódka sama zainicjowała owo postępowanie, to jako strona miała dostęp do akt sprawy, czyli mogła sporządzić kopie znajdujących się tam dokumentów, czy też uzyskać kopie lub odpisy sporządzone przez sąd prowadzący to postępowanie.

Przechodząc do właściwej części oceny zgromadzonych w sprawie dowodów należy odnotować, że poza sporem stron pozostawała znaczna część okoliczności faktycznych posiadających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.). Niewątpliwie strony były zgodne co do faktu, że A. M. łączyła z upadłą umowa najmu lokalu, a powód 20 lipca 2011 r. zawarł z pozwaną umowę dzierżawy przedsiębiorstwa upadłej, a pozwana tego samego dnia umowę poddzierżawy z (...) sp. z o.o. Poza sporem pozostawało, że powód zapłacił na rzecz A. M. łączną kwotę 154.197,33 zł, a także że w związku z tym wystąpił przeciwko pozwanej z zawezwaniem do próby ugodowej, w którym pozwana zanegowała roszczenie powoda. Zarazem istotne pozostaje, że strony w żadnej mierze nie negocjowały związanych ze zgromadzonymi w aktach dokumentami faktów, że osoby, które sporządziły te dokumenty, złożyły oświadczenia o treści objętej dokumentami (art. 245 k.p.c.). Zarazem nie były kwestionowane przedłożone przez strony dokumenty urzędowe w postaci orzeczeń sądowych (art. 244 k.p.c.).

Strona pozwana w sprzeciwie od nakazu zapłaty wprawdzie podnosiła, że powód winien udowodnić w pierwszej kolejności istnienie roszczenia A. M. wobec powoda, jednak w żaden sposób nie wyjaśniła, z jakich względów je kwestionuje (poza zagadnieniem związanym z przelewami wierzytelności i przejściem zobowiązań). Powód przedstawił zarówno umowę zawartą z A. M. i jego żoną, określającą zasady ustalania należnego czynszu, jak i orzeczenia sądowe zasądzające określone kwoty na rzecz A. M.. Pozwana nie przytoczyła żadnych twierdzeń, które w świetle przedstawionego sposobu ustalania czynszu negocjowałyby zasadność i wysokość roszczenia A. M. (abstrahując od kwestii podmiotu odpowiedzialnego za zaspokojenie tego roszczenia).

O ile zgodzić się należy z pozwaną, że ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na powodzie, to przypomnieć należy, że materialnoprawny obowiązek wykazania okoliczności faktycznych uzasadniających dochodzone roszczenie aktualizuje się jedynie wówczas, gdy strona pozwana wda się w spór co do przytoczonych okoliczności. W innym razie albo zostaną one przyznane (art. 229 k.p.c.) albo mogą zostać uznane za fakty niezaprzeczone (art. 230 k.p.c.). Przeprowadzenie postępowania dowodowego jest konieczne wówczas, gdy powód, w żaden sposób nie wskaże sposobu w jaki dokonał obliczenia dochodzonego roszczenia, nie udokumentuje swojego roszczenia, a pozwany podniesie konkretne zarzuty i poda, dlaczego i w jakim zakresie kwestionuje jego wysokość, a także wykaże w tym kierunku inicjatywę dowodową.

Zarazem niedopuszczalne (i nieskuteczne) jest zaprzeczenie wszystkim faktom, których pozwany nie przyzna. Fakty i dowody związane z konkretnymi okolicznościami, z którymi się pozwany nie zgadza, muszą zostać precyzyjnie określone. Jeśli ma to służyć obronie jego racji, pozwany powinien się stosunkować do twierdzeń strony powodowej (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2009 r., sygn. akt III CSK 341/08, L.). Powyższe znajduje uzasadnienie w art. 3 k.p.c., zgodnie z którym strona ma obowiązek odnieść się do poszczególnych faktów przytaczanych przez stronę przeciwną, a jeżeli według jej wiedzy fakty te przedstawiają się odmiennie, ma obowiązek przedstawić swoją wersję dotyczącą tych faktów (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 listopada 2015 r., sygn. akt I ACa 504/15, L.).

Sporne w niniejszej sprawie pozostawały w konsekwencji zatem nie określone fakty, lecz ich ocena prawna. Jedynie zgodny zamiar stron i cel zawieranych umów strony określały odmiennie, a także fakt, czy A. M. wyrażał zgodę na to, by w miejsce powoda – jako najemcy lokalu – w zakresie zobowiązania do zapłaty czynszu wstąpiła osoba trzecia. Innymi słowy, strony pozostawały sporne co do faktu prawnokształtującego, że w okolicznościach sprawy nastąpiło zwolnienie powoda z długu wobec A. M. i wstąpienie w miejsce powoda pozwanej, a następnie (...) sp. z o.o. Celem ustalenia

tego faktu prowadzono postępowanie co do okoliczności ubocznych, mogących mieć wpływ na ocenę prawną, czy do zwolnienia z długu doszło.

Postępowanie dowodowe ograniczało się do dowodu ze zgromadzonych w aktach dokumentów (które, jak wskazano, nie było kwestionowane, a ich wiarygodność nie budziła wątpliwości), zeznań świadków A. M. oraz J. Z., a także przesłuchania stron ograniczonego do przesłuchania strony powodowej.

Świadkowie oraz strona powodowa zaprezentowali wiarygodne zeznania, z których płynął obraz okoliczności sprawy, w tym okoliczności zawarcia umów, kontaktów stron z A. M.. W szczególności z zeznań powoda wynikało, że na podstawie umowy dzierżawy przedsiębiorstwa strony miały zamiar osiągnąć taki stan, że czynsz najmu będzie płacony m.in. na rzecz A. M. przez pozwaną lub (...) sp. z o.o., a nie bezpośrednio przez powoda.

Istotne pozostawało, że w swoich zeznaniach świadek A. M. wyraźnie akcentował, że w żaden sposób nie godził się, aby powód przestał być odpowiedzialny za zapłatę czynszu. Skoro jednak otrzymał pismo, że czynsz będzie płatny przez inny podmiot, to wystawiał w ten sposób faktury. Z kolei gdy nastąpiły problemy w regulowaniu czynszu, skierował swoje żądania wobec pozwanej, a następnie powoda. Świadek ten w sposób wiarygodny zaprezentował, że w okolicznościach sprawy był przekonany, że powód, pozwana oraz (...) sp. z o.o. pozostają solidarnie zobowiązani tytułem czynszu; nie miał woli, aby powoda z zobowiązania zwalniać. Przeciwno takiej wersji nie świadczy ani korespondencja świadka do (...) sp. z o.o., ani wystawiane przez niego tej spółce faktury. Fakt, że takie dokumenty sporządzał, korespondują z przedstawioną powyżej wersją stanu faktycznego.

Bez znaczenia dla ustalenia zgodnego zamiaru stron co do umowy dzierżawy z 20 lipca 2011 r. pozostawało porozumienie z 10 lutego 2014 r., albowiem wykładni umowy dokonuje się według stanu na moment jej zawierania, nie zaś na podstawie jej wykonywania czy późniejszych ustaleń stron umowy. Przedmiotowe porozumienie natomiast nie może być traktowane inaczej, aniżeli reakcja stron na wynik dotychczasowych postępowań sądowych przeciwko powodowi z powództwa A. M.. Zarazem przedłożone porozumienie dowodzi, że zostało zawarte w formie pisemnej (bez podpisów notarialnie poświadczonych).

Przedłożony przez stronę pozwaną wyrok Sądu Okręgowego w Koszalinie z 25 czerwca 2014 r. (sygn. akt VI Ga 39/14) należało pominąć przy ustalaniu stanu faktycznego, bowiem nie ma związku z okolicznościami faktycznymi niniejszej sprawy, w szczególności nie dotyczy bezpośrednio relacji między stronami procesu, a sama treść tego dokumentu nie jest kompletna (oznaczenie strony powodowej zostało zanonimizowane). Złożone do akt (k. 73-85) orzeczenie, w szczególności uzasadnienie, należało potraktować jako argumentację strony pozwanej co do oceny prawnej sporu, z powołaniem się na orzeczenie wydane w innej sprawie.

Nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy była korespondencja e-mail z 22-23 kwietnia 2013 r. (k. 122-123), bowiem nie dotyczy w żadnej mierze sporu stron, a miała za zadanie wykazać, że pełnomocnicy stron w innych sprawach kontaktowali się i znali dokumentację w postępowaniu o zawezwanie do próby ugodowej.

Ocena prawna:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie niemal w całości.

Na wstępie nawiązując do kwestii porozumienia z 10 lutego 2014 r., które w przeświadczeniu pozwanej miało powodować zmianę okoliczności ustalanych w postępowaniach sądowych między powodem a A. M. należy zwrócić uwagę, że przedmiotowe porozumienie do umowy dzierżawy z 20 lipca 2011 r. zostało zawarte w formie pisemnej. Tymczasem w § 15 ust. 1 i 2 umowy dzierżawy strony zastrzegły dla wszelkich zmian umowy formę pisemną z podpisami notarialnie poświadczonymi – pod rygorem nieważności. Tym samym niezachowanie przez strony przewidzianej w umowie dzierżawy formy zmiany umowy czyniło przedmiotowe porozumienie nieważnym (art. 76 k.c.). Na marginesie należy zauważyć, że skoro na skutek porozumienia modyfikacji miała podlegać umowa dzierżawy przedsiębiorstwa, to wymóg zachowania formy pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi wynikał przede wszystkim z przepisów prawa bezwzględnie obowiązującego (art. 75¹ k.c.).

Powód roszczenie opierał na art. 471 k.c., czyli na reżimie odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej. Zgodnie z art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z uwagi na brzmienie przepisu przesłankami odpowiedzialności kontraktowej są: istnienie zobowiązania pomiędzy stronami, niewykonanie albo nienależyte wykonanie przez jedną stronę, szkoda drugiej strony oraz związek przyczynowy (art. 361 k.c.). Ciężar dowodu co do tych przesłanek, zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.) spoczywa na stronie dochodzącej odszkodowania. Druga ze stron natomiast może wykazywać, że nie ponosi odpowiedzialności za okoliczności, których następstwem było niewykonanie albo nienależyte wykonanie zobowiązania i w tym zakresie ciężar dowodu spoczywa na tej właśnie stronie.

Według, jak wspomniano, bezspornego w tym zakresie stanu faktycznego, pomiędzy stronami istniał stosunek prawny, którego źródłem była umowa dzierżawy przedsiębiorstwa, tj. umowa dzierżawy z 20 lipca 2011 r. Niemniej strony w sposób odmienny interpretowały zawartą umowę. Mianowicie w świetle argumentacji strony powodowej zawarta umowa zobowiązywała pozwaną do regulowania czynszu należnego wynajmującym lokale (pokoje hotelowe), w tym A. M., zaś pozwana uważała, że umowa nie tyle zobowiązywała do regulowania tych należności, ale skutkowałą przejęciem długu powoda przez pozwaną, a następnie przejęciem długu przez (...) sp. z o.o. (na podstawie umowy poddzierżawy z 20 lipca 2011 r.). W tym zakresie konieczne było dokonanie wykładni zawartej przez strony umowy. Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Powyższa regulacja daje podstawę do stosowania mieszanej metody wykładni, a mianowicie uwzględniającej brzmienie umowy oraz okoliczności towarzyszące (zgodny zamiar stron).

Słowem wstępu nadmienić jedynie wypada, że umowa dzierżawy (art. 693 k.c.), najmu (art. 659 k.c.), w tym dotycząca przedsiębiorstwa (art. 55² k.c.) nie skutkuje zmianą dotychczasowych stron umów. Taki skutek może nastąpić dopiero na skutek łącznie dokonanych przelewu wierzytelności (art. 509 k.c.) i przejęcia długu (art. 519 k.c.).

Analiza językowa przywoływanego przez pozwaną § 12 umowy dzierżawy przedsiębiorstwa z 20 lipca 2011 r. prowadzi do wniosku, że to postanowienie umowne nie zawiera w sobie zwolnienia z długu dotychczasowego dłużnika (powoda). Tymczasem zgodnie z art. 519 § 1 k.c. osoba trzecia może wstąpić na miejsce dłużnika, który zostaje z długu zwolniony (przejęcie długu). Zaaprobować w tym miejscu należy zapatrywanie Sądu Apelacyjnego w Warszawie, który dokonywał już wykładni zawartej przez strony umowy, wyrażone w uzasadnieniu wyroku z 24 września 2015 r. (sygn. akt I ACa 576/15), że efekt, o którym twierdziła strona pozwana (wstąpienie przez pozwaną, a następnie przez (...) sp. z o.o. w miejsce powoda w stosunek najmu między powodem a wynajmującymi, w tym A. M.) możliwy był do osiągnięcia w taki sposób, iż umowa stron stanowiłaby zarazem przelew wierzytelności (art. 509 k.c.), jak i przejęcie długu (art. 519 k.c.). Ta druga umowa dla swej skuteczności wymaga, aby jednoznacznie (nie zaś per facta concludentia) wyrażała zwolnienie dotychczasowego dłużnika (powoda) z długu wobec A. M.. Przyjmuje się również, że nawet, gdy zgodny zamiar stron przemawia za oceną, że strony zamierzały zwolnić dotychczasowego dłużnika z długu, lecz brzmienie umowy budzi wątpliwości, to umowę należy kwalifikować jako umowę o kumulatywne przystąpienie do długu, nie zaś przejęcie długu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 28 czerwca 2000 r., sygn. akt IV CKN 72/00, L.). Przystąpienie do długu skutkuje zaś tym, że dotychczasowy dłużnik pozostaje względem swojego wierzyciela odpowiedzialny, a przystępujący do długu staje się z dotychczasowym dłużnikiem solidarnie odpowiedzialny za ten dług (art. 353¹ w zw. z art. 369 k.c.).

Tak też należało ocenić skutek prawny zawartej przez strony umowy dzierżawy z 20 lipca 2011 r. Wywołała ona ten skutek, że pozwana stała się względem A. M. solidarnie odpowiedzialna co do jego roszczenia o zapłatę przez powoda czynszu najmu. Zarazem podzielić należy pogląd Sądu Apelacyjnego w Warszawie, że w niniejszej sprawie nie została wyrażona zgoda A. M. na przejęcie długu, która jest konieczna dla skuteczności umowy (art. 519 § 2 pkt 2 k.c.). Postanowienia (postanowienia XIV i XV) umowy najmu z 2 kwietnia 2010 r. nie zawierają wyraźnego oświadczenia o tym, że A. M. wyraża zgodę na zwolnienie powoda z długu. Takiego oświadczenia próżno upatrywać również w pozostałej korespondencji A. M., przy czym i w tym wypadku należy posiłkować się na przyjętym w orzecznictwie

stanowiskiem, że zgoda wierzyciela na zwolnienie dłużnika z długu musi być jednoznaczne i nie może ograniczać się do zgody postrzeganej per facta concludentia. Tymczasem zgodnie z ustaleniami w sprawie, A. M. nie miał zamiaru zwalniać powoda z długu co do należnego czynszu. Wystawiane przez niego faktury (...) sp. z o.o. czy korespondencja nie świadczą o zgodzie na zwolnienie z długu, a jedynie podlegają ocenie jako korzystanie z tego, że w sprawie doszło do przystąpienia do długu, więc A. M. mógł dochodzić zapłaty nie tylko od powoda.

W konsekwencji należało przyjąć, że pozwana na skutek zawartej z powodem umowy została zobowiązana względem powoda do zapłaty na rzecz A. M. należności wynikających z umowy najmu pomiędzy powodem a A. M.. Zobowiązanie to natomiast nie zostało należycie przez pozwaną wykonane, bowiem niespornym było, że pozwana nie zaspokoila roszczeń A. M., który dochodził zapłaty bezpośrednio od powoda. Tym samym spełniła się pierwsza z przesłanek odpowiedzialności pozwanej.

Stan faktyczny sprawy uzasadnia ocenę, że powód poniósł szkodę w łącznej wysokości 154.197,33 zł. Szkada w niniejszej sprawie sprowadza się bowiem do sumy kwot, jakie powód uiszczył na rzecz A. M. tytułem czynszu najmu, a które to kwoty wynikały z prawomocnych orzeczeń sądowych oraz zawartej ugody.

Nie ulega wątpliwości, że pomiędzy poniesioną przez powoda szkodą a nienależytym wykonaniem przez pozwaną zobowiązania zachodzi normalny i adekwatny związek przyczynowy (art. 361 k.c.). Gdyby pozwana dokonała zapłaty na rzecz A. M., to powód nie uszczupliłby swego majątku, ponieważ nie musiałby dokonywać zapłaty na rzecz wynajmującego. Jednocześnie stwierdzić należy, że cała szkoda stanowi normalne następstwo nienależytego przez pozwaną zobowiązania – normalnym następstwem takiego stanu była nie tylko zapłata przez powoda nieuregulowanego czynszu, ale również odsetek oraz kosztów procesu zasądzonych na rzecz A. M..

W konsekwencji ziściły się wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej wynikające z art. 471 k.c. Zarazem brak było podstaw do uznania, że w sprawie zachodziły tego rodzaju okoliczności, że nienależyte wykonanie zobowiązania przez pozwaną wynikało z okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Pozwana w tym kierunku nie naprowadziła żadnych twierdzeń i dowodów, ograniczając się do zarzutów sformułowanych na kanwie wykładni i skutków umowy stron.

Powód wraz z należnością główną domagał się odsetek ustawowych za opóźnienie, których podstawą prawną jest art. 481 k.c. Odsetki za opóźnienie należne są wierzycielowi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia, nawet gdyby wierzyciel nie poniósł szkody i opóźnienie było skutkiem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności. Jeżeli strony nie ustaliły w umowie ich wysokości, należne są odsetki ustawowe za opóźnienie. Oceniając żądanie powoda co do odsetek ustawowych za opóźnienie należało stwierdzić, że strony w umowie nie określiły terminu zapłaty odszkodowania, więc zgodnie z art. 455 k.c. miało być zapłacone po wezwaniu pozwanej do zapłaty. Stan faktyczny sprawy nie pozwalał na stwierdzenie, kiedy takie wezwanie zostało pozwanej doręczone, jednak za wezwanie w rozumieniu art. 455 k.c. należy postrzegać pozyskanie wiedzy pozwanej o tym, że powód domagał się zapłaty. Stąd stwierdzić należało, że wezwanie nastąpiło na skutek doręczenia pozwanej odpisu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Odpowiedź na ten wniosek pozwana sformułowała 17 sierpnia 2016 r. Stąd od kwoty 115.352,33 zł odsetki ustawowe należało zasądzić od 17 sierpnia 2016 r., natomiast od kwoty 38.845 zł od 9 września 2016 r. (bowiem dopiero od tej daty powód domagał się ich zasądzenia). Nie zasługiwało natomiast na uwzględnienie roszczenie o zapłatę od kwoty 115.352,33 zł odsetek sprzed 17 sierpnia 2016 r.

Mając powyższe na względzie należało orzec, jak w punktach I oraz II sentencji.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu (punkt III sentencji) znajduje oparcie w art. 100 k.p.c. Powód uległ pozwanej w zakresie żądania pozwu wyłącznie co do pewnego okresu odsetek, więc uzasadnione było zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu w całości. Poniesione przez powoda koszty procesu wyrażają się w łącznej kwocie 13.127 zł, na którą składa się opłata skarbową od pełnomocnika – 17 zł, opłata sądowa od pozwu – 7.710 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 5.400 zł wynikające z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. poz. 1804 z późn. zm.).