

Sygn. akt: I ACa 796/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Andrzej Lewandowski

Sędziowie: SA Ewa Tomaszewska

SA Marek Machnij (spr.)

Protokolant: stażysta Mateusz Szumowski

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2017 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa R. P.

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

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 29 kwietnia 2016 r. sygn. akt IX GC 860/14

1) oddała apelację,

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt: I ACa 796/16

UZASADNIENIE

Powódka R. P. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwoty 120.905,60 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 sierpnia 2014 r. z tytułu zwrotu opłaty inwestycyjnej zapłaconej przez jej poprzednika prawnego na rzecz pozwanej na podstawie umowy z dnia 27 lutego 2008 r., w zamian za którą miała ona wydać mu bliżej wskazane pawilony handlowe do korzystania w celu prowadzenia przez niego działalności gospodarczej. Powódka twierdziła, że pozwana naruszyła powyższą umowę, ponieważ jednostronnie postanowiła nie wydać jej umówionych pawilonów handlowych w posiadanie, w związku z czym domaga się zwrotu wpłaconej przez jej poprzednika opłaty inwestycyjnej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa z uwagi na nieistnienie zobowiązania, ponieważ powódka nie miała uprawnienia do wypowiedzenia umowy i żądania zapłaty dochodzonej pozwem kwoty. Z ostrożności procesowej

pozwana twierdziła, że zapłacona kwota 129.905,60 zł stanowiła wpłacony z góry czynsz za dziesięć lat najmu, który został skonsumowany do kwoty 83.984,68 zł (za okres trwania umowy najmu), a w pozostałym zakresie zgłosiła do potrącenia roszczenie w kwocie 46.597,86 zł z tytułu roszczenia odszkodowawczego, obejmującego utracone korzyści wynikające z przedwczesnego rozwiązania terminowej umowy najmu lokalu wbrew jej postanowieniom oraz roszczenia w kwocie 9.636,79 zł z tytułu niezapłaconej części czynszu ze skapitalizowanymi odsetkami do dnia złożenia odpowiedzi na pozew. Pozwana zaprzeczyła, aby nie wydała powódce spornego lokalu i żeby dała powody do zakończenia stosunku najmu przed upływem umówionego terminu.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2016 r. oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W pisemnym uzasadnieniu powyższego wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 27 lutego 2008 r. między pozwaną a S. P. (1) (zwanym inwestorem) zawarta została umowa, na mocy której pozwana, jako wynajmujący, oddała inwestorowi do używania i rozporządzenia zadane oraz oddzielone ściankami działowymi pawilony handlowe o numerach 41, 42 i 61 o łącznej powierzchni 32,60 m². Ich wydanie miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo – odbiorczego po spełnieniu warunków, wskazanych w § 3 ust. 1 umowy, tj. po uiszczeniu stosownej opłaty. Inwestor zobowiązał się rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej w wynajmowanych pawilonach w dniu 8 marca 2008 r. oraz miał zapewnić ich wyposażenie w pełny asortyment towarów. Umowa została zawarta na czas określony, wynoszący 10 lat, z zastrzeżeniem, że wchodziła ona w życie po spełnieniu przez inwestora warunków dotyczących uiszczenia powyższej opłaty.

Strony uzgodniły, że inwestorowi będzie przysługiwało prawo do oddania pawilonu handlowego osobie trzeciej pod warunkiem, że osoba ta będzie dawała rękojmię prowadzenia działalności gospodarczej tożsamej dla działalności, którą w centrum handlowym prowadził inwestor. Akceptacja tej osoby przez wynajmującego miała nastąpić w formie pisemnej. Inwestorowi przysługiwało ponadto prawo do przeniesienia wszelkich uprawnień i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią, o czym miał on niezwłocznie powiadomić wynajmującego w formie pisemnej. Przeniesienie stawało się skuteczne z chwilą całkowitego rozliczenia się przez inwestora z wynajmującym i zawarcia umowy między wynajmującym a przejmującym – osobą trzecią.

Zgodnie z § 2 ust. 10 umowy wynajmującemu przysługiwało prawo do jej rozwiązania bez wypowiedzenia w przypadku m. in. zwłoki inwestora z zapłatą opłaty, określonej w § 3 ust. 2 i 3 umowy, w ustalonym terminie za dwa pełne okresy płatności oraz w wypadkach określonych w § 2 ust. 16 umowy. Zgodnie z tym ostatnim postanowieniem umownym w razie powstania konieczności zmiany najmowanych pawilonów handlowych o numerach 41, 42 i 61, kierując się dobrem całego centrum handlowego, inwestor zobowiązał się do przeniesienia prowadzonej działalności do innych, wskazanych przez wynajmującego, pawilonów handlowych o zbliżonej powierzchni bez protestu. W takim wypadku koszt przystosowania tych pawilonów w standardzie nie wyższym niż w dotychczas zajmowanych ponieść miał wynajmujący.

Strony umowy ustaliły wysokość opłaty inwestycyjnej na kwotę 129.905,60 zł brutto, oświadczając jednocześnie, iż inwestor uiszczył już część opłaty inwestycyjnej w wysokości 99.905,60 zł. Pozostałą część opłaty inwestycyjnej w kwocie 30.000 zł zobowiązał się on wpłacić w nieprzekraczalnym terminie 3 dni od dnia podpisania umowy.

Jednocześnie inwestor zobowiązał się do zapłaty kwoty 5.597,61 zł brutto tytułem zaległej opłaty administracyjno – eksploatacyjnej, wynikającej z realizacji umów zawartych z pozwaną w dniach 15 lutego 2007 r. i 27 marca 2006 r. w nieprzekraczalnym terminie 3 dni od podpisania umowy. Oprócz opłaty inwestycyjnej S. P. zobowiązał się do ponoszenia opłat administracyjno – eksploatacyjnych, obejmujących obsługę administracyjną, utrzymanie czystości, rozliczenie zużycia energii elektrycznej niezbędnej do oświetlenia i wentylowania z wyłączeniem powierzchni handlowej, zapewnienie dostawy wody oraz wywozu nieczystości i śmieci, prowadzenie remontów i konserwacji, opłacenie składek ubezpieczeniowych, zapewnienie monitoringu i reklam. W/w opłata miała być powiększana o

należny podatek VAT. Została ona ustalona jako miesięczna odpłatność za jeden pawilon handlowy. Jednocześnie strony zastrzegły, że w wypadku wzrostu kosztów związanych z działalnością centrum handlowego wysokość opłaty administracyjno – eksploatacyjnej będzie mogła ulec zmianie, o czym inwestor miał zostać powiadomiony pisemnie z miesięcznym wyprzedzeniem. S. P. zobowiązał się również do ponoszenia opłat z tytułu zużycia zimnej wody i ścieków wg wskazań podlicznika zainstalowanego w pawilonie handlowym. S. P. w trakcie trwania umowy nie uiszczal na rzecz pozwanego czynszu, a jedynie opłaty eksploatacyjne.

W dniu 2 listopada 2008 r. strony zawarły aneks nr (...) do w/w umowy, w którym oświadczyły, że zmianie ulegają pawilony handlowe o powierzchni 32,60 m² na pawilony handlowe o łącznej powierzchni 35,90 m². Oznaczenie pawilonów handlowych numerami 41, 42 i 61 nie ulegało zmianie. Wyzierżawiający oświadczył, że z tytułu większej powierzchni nie ulegnie zmianie wysokość opłaty inwestycyjnej i opłaty eksploatacyjno – administracyjnej. W związku z tym pozwana zobowiązała się przeprowadzić na własny koszt prace adaptacyjne.

W trakcie trwania umowy między pozwaną a S. P. nastąpiła zamiana pawilonów, w wyniku której inna osoba (P.) otrzymała trzy pawilony należące wówczas do S. P., na co wyraził on zgodę. P. byli bowiem zainteresowani poszerzeniem powierzchni zajmowanych przez nich pawilonów, a pozwana zaoferowała S. P. przeniesienie jego działalności do innych boksów na wprost wejścia głównego. Miejsce to było znacznie korzystniejsze i S. P. jako inwestor porozumiał się w tym celu z P.. Powyższa zamiana pawilonów nigdy nie była kwestionowana przez S. P.. W konsekwencji do końca stosunku zobowiązaniowego łączącego go z pozwaną stale władał on trzema lokalami. Podnajął je jednak odpłatnie P., która prowadziła w nich do końca marca lub kwietnia 2014 r. działalność gospodarczą polegającą na sprzedaży odzieży.

W dniu 5 maja 2014 r. zawarta została umowa cesji między pozwaną, jako wydzierżawiającym, a S. P., jako inwestorem i powódką R. P., jako nowym posiadaczem. Strony zgodnie oświadczyły, że powódka z dniem 5 maja 2014 r. wchodzi w miejsce S. P. i przejmuje wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umowy z dnia 27 lutego 2008 r. Strony ustaliły, że wszystkie ewentualne zobowiązania inwestora wobec wydzierżawiającego powstałe przed datą cesji wynikające z jej realizacji przejmuje nowy posiadacz. W dniu 15 maja 2014 r. sporządzony został przez powódkę i S. P. w obecności pozwanej protokół zdawczo – odbiorczy przekazania licznika energii elektrycznej.

Pismem z dnia 8 sierpnia 2014 r. pozwana zawiadomiła powódkę, że z uwagi na konieczności zmian aranżacyjnych centrum handlowego, dbałość o jego dobro i stały rozwój, podjęte zostały rozmowy zmierzające do wynajęcia znacznej powierzchni firmie zajmującej się sprzedażą tanich produktów pochodzenia chińskiego, w związku z czym powstała konieczność przeniesienia zajmowanych przez nią pawilonów handlowych. Pozwany poinformował powódkę, że zmiana zostanie dokonana do dnia 30 września 2015 r. W tym celu pozwana zwróciła się do powódki z prośbą o stawienie się w centrum handlowym celem wskazania jej nowych pawilonów handlowych o tej samej powierzchni.

W piśmie z dnia 13 sierpnia 2014 r. K. P., jako pełnomocnik powódki, oświadczył pozwanej, że rozwiązuje umowę dzierżawy z winy wydzierżawiającego i zażądał zapłaty kwoty 129.905,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami. W uzasadnieniu pisma wskazał, że wydzierżawiający nie wydał powódce przedmiotu umowy i tym samym nie weszła ona w posiadanie pawilonów, w związku z czym odstępuje ona od umowy ze skutkiem natychmiastowym, z winy wydzierżawiającego. Następnie pismem z dnia 15 września 2014 r. w/w pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 129.905,60 zł z tytułu niewywiązania się z postanowień umowy zawartej w dniu 27 lutego 2008 r. i w dniu 5 maja 2014 r.

Pozwana wystawiła na rzecz powódki faktury VAT: nr (...) z dnia 5 maja 2014 r. na kwotę 1.791,97 zł brutto tytułem czynszu za maj 2014 r., nr (...) z dnia 2 czerwca 2014 r. na kwotę 1.791,97 zł brutto tytułem czynszu za czerwiec 2014 r., nr (...) z dnia 4 lipca 2014 r. na kwotę 1.791,97 zł brutto tytułem czynszu za lipiec 2014 r., nr (...) z dnia 1 sierpnia 2014 r. na kwotę 1.791,97 zł brutto tytułem czynszu za sierpień 2014 roku, nr (...) z dnia 1 września 2014 r. na kwotę 1.791,97 zł brutto tytułem czynszu za wrzesień 2014 r.

W wyniku zawartej umowy cesji z dnia 5 maja 2014 r. S. P. rozwiązał umowę z zawartą z (...) jako dostawcą energii elektrycznej. Posiadane przez siebie lokale przekazał powódce, w zamian za co otrzymał ziemię rolną w Z.. Przekazanie powódce lokali i kluczy do nich odbyło się bez udziału pozwanej. Po zawarciu umowy cesji powódka nigdy nie rozpoczęła prowadzenia w działalności w nabytych przez nią lokalach i nie zagospodarowała ich w żaden sposób. Ponieważ zaś na pozwanej ciążył obowiązek takiego zagospodarowania powierzchni lokalowych znajdujących się w centrum handlowym, aby przyciągało ono klientów, nie mogła ona pozostawić pustych lokali przeznaczonych dla powódki. W związku z tym zawarła umowy z nowymi najemcami, pozostawiając jednak dla powódki wolne lokale w innym miejscu.

Powódka i jej pełnomocnik nigdy nie zwracali się do pozwanej o wydanie kluczy do nabytych pawilonów. Nie zawarła też ona żadnej umowy z dostawcami mediów do nabytych przez siebie pawilonów. Pomimo zawarcia umowy z pozwaną powódka nie uiszczała ciężących na niej opłat stosownie do postanowień umowy. Nie podjęła też rozmów z pozwaną na temat zapłaty ciężących na niej należności. Prezes zarządu pozwanej próbował skontaktować się z pełnomocnikiem powódki w celu omówienia kwestii jej przeniesienia do innych lokali. Wiązało się z to zamiarem wynajęcia przez pozwaną znacznej części powierzchni centrum podmiotowi handlującemu tanią odzieżą chińską, co umożliwiłoby przyciągnięcie dużej liczby klientów do centrum handlowego. Ponieważ jednak nie było kontaktu ani z powódką, ani z jej pełnomocnikiem pozwana zdecydowała się wejść do nabytych przez powódkę lokali i wydać je innemu podmiotowi.

Sąd Okręgowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie przedłożonych przez strony dokumentów, a także zeznań świadków i przesłuchania strony pozwanej. Sąd ten dał wiarę zeznaniom świadków I. W., która była prokurentem pozwanej spółki, R. Ż. (konserwatora w pozwanej spółce), a także G. P. i S. P. (1). Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka K. P. (męża powódki) i zeznaniom prezesa zarządu pozwanej S. W..

W sprawie bezsporne było, że strony łączyła umowa z dnia 27 lutego 2008 r. i umowa cesji w dniu 5 maja 2014 r. Spór sprowadzał się do ustalenia, czy pozwana w należyty sposób wykonała umowę w stosunku do powódki i wydała jej klucze do pawilonów handlowych. Ponadto sporne było, czy powódka mogła wypowiedzieć umowę łączącą ją z pozwaną i domagać się zwrotu uiszczonej opłaty inwestycyjnej.

Sąd Okręgowy uznał roszczenie powódki za niezasadne, stwierdzając, że nie wykazała ona, aby pozwana dopuściła się nienależytego wykonania umowy. Zgodnie z tą umową inwestorowi niewątpliwie przysługiwało prawo do przeniesienia wszelkich wynikających z niej uprawnień i obowiązków na osobę trzecią (przejmujący). Na tej podstawie w dniu 5 maja 2014 r. S. P. przeniósł ogół swoich praw i obowiązków, wynikających z umowy z dnia 27 lutego 2008 r. na powódkę jako przejmującą. Tym samym weszła ona w miejsce dotychczasowego inwestora. Przed zawarciem powyższej umowy cesji lokale należące do S. P. były podnajmowane P.. Niewątpliwie dysponowała ona zatem nie tylko lokalami, ale i kluczami do nich. Z zeznań prezesa zarządu pozwanej spółki wynika, że przekazanie dostępu do lokali spoczywało na dotychczasowym posiadaczu – inwestorze, w gestii którego znajdowały się lokale. Czynność ta odbywała się bez udziału pozwanej. Z treści umowy wynikało jedynie, że w przypadku przeniesienia wszelkich uprawnień i obowiązków na osobę trzecią, należało niezwłocznie powiadomić o tym wynajmującego.

Inwestor miał więc prawo przeniesienia swoich praw i obowiązków wynikających z umowy na inną osobę, mógł też podnajmując swoje lokale innej osobie lub zbyć przysługujące mu prawa. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że w czasie obowiązywania umowy dochodziło do zmiany lokalizacji przedmiotu najmu, czego S. P. nigdy nie kwestionował. Z treści umowy nie wynikało, że na pozwanej spoczywał obowiązek uczestniczenia w czynnościach zdawczo – odbiorczych lokali dokonywanych między inwestorem a osobą, której podnajmował on lokal lub między inwestorem a przejmującym. W szczególności nie miała ona obowiązku odbioru kluczy i przekazania ich nowemu inwestorowi. W takich czynnościach pozwana, jako wynajmujący, była osobą trzecią, którą należało jedynie powiadomić o fakcie dokonania określonej czynności.

Z § 2 ust. 6 umowy wynika, że przeniesienie wszelkich uprawnień i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią (przejmujący) stawało się skuteczne z chwilą całkowitego rozliczenia się przez inwestora z tytułu umowy i zawarcia umowy między wynajmującym a przejmującym. Z zawartej w dniu 5 maja 2014 r. umowy cesji między pozwaną, S. P.

i powódka wynikało jedynie to, że weszła ona w miejsce dotychczasowego inwestora we wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umowy z dnia 27 lutego 2008 r. Czynność ta czyniła zatem zadość postanowieniom umowy, zgodnie z którymi przeniesienie stawało się skuteczne m. in. z chwilą zawarcia umowy między wynajmującym a przejmującym. Zarówno treść umów, jak i okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że wydanie lokalu odbywało się poza pozwaną spółką. Obowiązek ten ciążył natomiast na inwestorze i podmiocie, z którym dokonywał on czynności.

Powódka w ogóle nie udowodniła, aby pozwana nie wykonała umowy, nie wydając jej nabytych przez nią pawilonów. Pozwana w toku procesu konsekwentnie twierdziła, że nie posiadała kluczy do spornych pawilonów. Przekazanie dostępu do tych lokali spoczywało na dotychczasowym jego posiadaczu (w tym wypadku: na S. P.), w gestii którego lokale znajdowały się do czasu zawarcia umowy cesji. Istotne było przy tym, że przed zawarciem w/w umowy cesji lokale były podnajmowane P., która była w posiadaniu kluczy do spornych lokali. Pozwana zaprzeczyła, aby w tym okresie dysponowała kluczami do tych lokali i aby na niej spoczywał obowiązek przekazania ich powódce jako nowemu inwestorowi.

Analizując zebrany materiał dowodowy, Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powódka nie przedstawiła żadnych wiarygodnych dowodów, świadczących o tym, że pozwana nie wykonała umowy wskutek niewydania jej nabytych lokali i kluczy do tych lokali. Przyjąć bowiem należy, że przekazanie pawilonów i kluczy do nich w ogóle nie była uzgadniane lub omawiane między dotychczasowym inwestorem a nowym posiadaczem lub jej pełnomocnikiem. Ponadto powódka i jej pełnomocnik nigdy nie żądali od pozwanej wydania kluczy lub zabrania swoich rzeczy znajdujących się w pawilonach. Po zawarciu umowy z dnia 5 maja 2014 r. zachowali oni wobec pozwanej całkowicie bierną postawę. Nie ustalali oni stanu prawnego, na podstawie którego S. P. korzystał z lokali pozwanej ani nie ustalali, kto posiada klucze do tych lokali i nie żądali od pozwanej ich wydania.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że pozwana w sposób prawidłowy i z zachowaniem należytej staranności, wynikającej z art. 355 k.c., wykonywała postanowienia umowy w stosunku do powódki. Powódka wraz ze swoim mężem, mimo nabycia uprawnień do korzystania z pomieszczeń, nie podjęła żadnych czynności zmierzających do rozpoczęcia prowadzenia działalności gospodarczej w tych pomieszczeniach. Natomiast prezes zarządu pozwanej, widząc, że przeznaczone dla niej pomieszczenia są puste i nieużywane, poinformował powódkę, że pozwana podjęła rozmowy zmierzające do wynajęcia znacznej powierzchni firmie zajmującej się sprzedażą tanich produktów pochodzenia chińskiego, w związku z czym istnieje konieczność przeniesienia zajmowanych przez nią pawilonów handlowych i że zmiana zostanie dokonana do 30 września 2015 roku. Powódka nie odebrała korespondencji dotyczącej tej kwestii. Nie odbierała także telefonów od pozwanej. Ostatecznie, wobec braku kontaktu zarówno z powódką, jak i jej mężem prezes zarządu pozwanej podjął decyzję o przeniesieniu powódki do innych lokali. Wynikało to z faktu, że po zawarciu umowy z dnia 5 maja 2014 r. w ogóle nie podjęła ona działalności, a także nie płaciła umówionych opłat. Nie zawarła również umowy na dostawę energii do nabytych przez siebie pomieszczeń.

Z umowy stron wynika, że w wypadku zaistnienia konieczności zmiany najmowanych pawilonów handlowych, kierując się dobrem całego centrum handlowego inwestor przyjął na siebie obowiązek przeniesienia prowadzonej działalności do innych, wskazanych przez wynajmującego pawilonów handlowych o zbliżonej powierzchni bez protestu. Koszty przeniesienia tych pawilonów w standardzie nie wyższym niż w dotychczas zajmowanych ponosił wynajmujący. Powódka, zawierając umowę z poznaną, zgodziła się na taką treść umowy. Z dokonanych ustaleń wynika, że taka potrzeba powstała, ponieważ pozwana chciała wynająć lokale nowego nabywcy, który oferował tanie przedmioty pochodzenia chińskiego, w związku z czym zaproponowała powódce przeniesienie lokalu w bardziej atrakcyjne miejsce, tym bardziej, że powódka nie rozpoczęła prowadzenia jeszcze żadnej działalności gospodarczej.

Powódka nie zdołała więc wykazać, aby pozwana nie wykonała umowy. Wobec tego nie istniały żadne okoliczności uzasadniające wypowiedzenie umowy przez powódkę. W związku z tym jej oświadczenie z dnia 13 sierpnia 2014 r. nie mogło wywołać żadnych skutków. Powódka twierdziła bowiem, że odstępuje od umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy wydzierżawiającego (powinno być: wynajmującego) z uwagi niewydanie jej przedmiotu umowy przez pozwaną. W toku procesu nie zdołała jednak udowodnić, że pozwana rzeczywiście nie wywiązała się z umowy i nie wydała jej przedmiotu umowy. Tym samym powódka nie mogła domagać się od pozwanej zwrotu opłaty inwestycyjnej.

W tym zakresie Sąd Okręgowy uznał, że zawartą między stronami umowę należało zakwalifikować jako umowę najmu. Okres trwania umowy najmu może zostać z góry oznaczony w jej treści. Strony uzgodniły, że umowa zostaje zawarta na czas określony wynoszący 10 lat. Co do zasady, żadna ze stron stosunku najmu zawartego na czas oznaczony nie może go przedwcześnie rozwiązać, poza szczególnymi przypadkami wskazanymi w ustawie, a stosunek ulega zakończeniu z nadejściem umówionego terminu końcowego. W § 2 ust. 10 umowy z dnia 27 lutego 2008 r. strony przewidziały jednak możliwość jej wcześniejszego wypowiedzenia przez pozwaną m. in. w przypadku zwłoki inwestora w zapłacie opłat szczegółowo określonych w umowie oraz niedotrzymania ustaleń zawartych w § 2 ust. 16 umowy.

Wobec tego Sąd Okręgowy stwierdził, że przyczyny, dla których powódka złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym, nie były ujęte w katalogu przyczyn określonych przez strony w § 2 umowy. Jednocześnie skuteczność złożonego przez powódkę oświadczenia należało zbadać również pod kątem przesłanek określonych w art. 664 § 2 k.c. i art. 682 k.c. Jeżeli bowiem w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim albo jeżeli wady nie dadzą się usunąć, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Wypowiedzenie najmu na podstawie art. 664 § 2 k.c. jest jednostronną czynnością prawną najemcy skierowaną do wynajmującego. W tej sprawie, zdaniem Sądu Okręgowego, nie istniały jednak żadne podstawy do złożenia przez powódkę oświadczenia o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym. Nie mogła ona również domagać się od pozwanej zwrotu opłaty inwestycyjnej w kwocie 129.905,60 zł, ponieważ została ona uiszczona tytułem najmu za cały dziesięcioletni okres trwania umowy. W toku trwania umowy S. P. nie płacił bowiem dodatkowego czynszu, lecz uiszczal jedynie opłaty eksploatacyjne.

Skoro powódka nie udowodniła, że pozwana dopuściła się nienależytego wykonania umowy, to nie mogła domagać się od niej odszkodowania. Powódka nie zdołała wykazać, aby z przyczyn leżących po stronie pozwanej nie weszła w posiadanie pomieszczeń lub nie otrzymała kluczy do spornych boksów.

Nie było zatem podstaw domagania się przez powódkę zwrotu nadpłaconego czynszu najmu w kwocie 48.714,30 zł ani tym bardziej zapłaty kwoty 23.748,22 zł tytułem odsetek ustawowych z tytułu dysponowania przez pozwaną kwotą nadpłaconego z góry czynszu. Powódka, zawierając umowę z pozwaną, akceptowała fakt uiszczenia czynszu najmu niejako „z góry” za okres 10 lat. Zgodziła się bowiem wejść we wszystkie prawa i obowiązki poprzedniego inwestora S. P.. W tej sytuacji domaganie się odsetek od powyższej kwoty było całkowicie nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy uznał ponadto, że w świetle powyższych argumentów niezasadne było również żądanie zasądzenia kwoty 57.443,08 zł, ponieważ powódka nie zdołała wykazać, że pozwana ze swojej winy nie dotrzymała warunków umowy. Powódka nie wykazała także związku przyczynowego między jej szkodą a nienależytym wykonaniem umowy przez pozwaną.

Jako podstawa prawna oddalenia powództwa wskazany został art. 471 k.c. a contrario, a rozstrzygnięcia o kosztach procesu – art. 98 k.p.c. w zw. art. 99 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, ponieważ powódki była stroną przegrywającą sprawę.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacją przez powódkę w oparciu o zarzuty:

- 1) obrazy przepisów prawa materialnego, tj. art. 673 § 1 k.c. przez błędne uznanie, że co do zasady nie przysługuje jej odszkodowanie za zerwanie umowy przez pozwaną i że wysokość wyliczonego przez nią odszkodowania była błędna, mimo że pozwana jednostronnie zerwała umowę zawartą na czas określony,
- 2) błędu w ustaleniach faktycznych, przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku, przez odmówienie przez Sąd Okręgowy mocy nakazowi dotrzymywania zawartych umów i uznanie, że w polskim prawie nie obowiązuje stron zasada pacta sunt servanda.

Na tych podstawach powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, ewentualnie o

uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania celem zweryfikowania zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powódki na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że Sąd Apelacyjny oparł swoje rozstrzygnięcie na treści materiału dowodowego, który został zebrany w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, uznając, że materiał ten jest wystarczający do oceny zasadności apelacji, a jednocześnie nie ma podstaw do jego uzupełnienia w postępowaniu apelacyjnym. Wziąć bowiem trzeba pod uwagę, że żaden z dwóch zarzutów apelacyjnych powódki nie był, choćby pośrednio, wymierzony w prawidłowość zgromadzenia powyższego materiału. W szczególności powódka nie powoływała się na oddalenie zgłoszonych przez nią wniosków dowodowych lub na ich pominięcie przy dokonywaniu ustaleń faktycznych. Nie zgłosiła także nowych wniosków dowodowych lub nowych okoliczności faktycznych, które – abstrahując od kwestii ich dopuszczalności dopiero na tym etapie postępowania w świetle art. 381 k.p.c. – wymagałyby ewentualnego uzupełnienia postępowania dowodowego przez Sąd Apelacyjny. Dodać można, że Sąd pierwszej instancji przeprowadził w tej sprawie prawidłowe postępowanie dowodowe, w wyniku którego zgromadził materiał dowodowy w pełni odpowiadający zakresowi inicjatywy dowodowej stron. Pozwala to przyjąć, że podstawę rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Apelacyjny może stanowić ten materiał, który został dotychczas zgromadzony, a który także zdaniem skarżącej – jak można wnioskować z treści jej zarzutów – jest kompletny i wystarczający.

Następnie w odniesieniu do sformułowanych przez powódkę zarzutów apelacyjnych wskazać można, że tylko jeden z nich formalnie skierowany jest przeciwko prawidłowości dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych, ponieważ jest w nim wprost mowa o wadliwości (błędności) tych ustaleń. Z treści tego zarzutu i jego uzasadnienia wynika jednak, że faktycznie skarżącej wcale nie chodzi o wadliwość powyższych ustaleń, rozumianą jako sprzeczność z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. Powódka twierdzi bowiem w tym zarzucie, że Sąd pierwszej instancji błędnie uznał, że w polskim prawie nie obowiązuje zasada pacta sunt servanda i w rezultacie niezasadnie przyjął, że nie ma obowiązku dotrzymania zawartych umów.

Przy tak sformułowanym zarzucie uznać można, że w gruncie rzeczy powódka w ogóle nie zarzuca Sądowi Okręgowemu jakichkolwiek uchybień procesowych tak przy gromadzeniu materiału dowodowego, jak i przy ocenie jego wiarygodności oraz mocy dowodowej. W szczególności powódka nie postawiła zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez to, że została dokonana wadliwa ocena zebranego materiału dowodowego, a w jej rezultacie zostały przyjęte błędne ustalenia faktyczne. Podkreślić zaś należy, że Sąd pierwszej instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w pełni odpowiadające inicjatywie dowodowej obu stron, a następnie w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku obszernie i wyczerpująco wyjaśnił, w jaki sposób i z jakich przyczyn dokonał oceny wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów. Zauważyć przy tym można, że generalnie Sąd ten dał wiarę wszystkim dowodom, również tym, które zostały zgłoszone przez stronę powodową.

Zupełnie inną kwestią jest natomiast to, że Sąd Okręgowy na podstawie powyższego materiału dowodowego dokonał takich ustaleń faktycznych, które doprowadziły go do kwestionowanego przez skarżącą wniosku, że jej żądanie nie zasługiwało na uwzględnienie ani w całości, ani choćby w części. W tym zakresie wskazać należy, że Sąd Apelacyjny, jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę samodzielnie zapoznał się zgodnie z art. 382 k.p.c. z całością zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji doszedł do wniosków zbieżnych z Sądem pierwszej instancji zarówno co do oceny tego materiału, jak i co do wynikających z niego ustaleń faktycznych.

W tym kontekście stwierdzić można, że strona powodowa w istocie całkowicie dowolnie i sprzecznie z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego postawiła w gruncie rzeczy bardzo luźno powiązaną z tym materiałem

dowodowym tezę, jakoby wynikało z tego materiału i zostało przez nią udowodnione, że to strona pozwana ze swojej winy zerwała wiążącą strony umowę z dnia 27 lutego 2008 r., której stroną skarżąca stała się na mocy aneksu z dnia 5 maja 2014 r. Powódka wskazywała bowiem, że strony procesu zawarły ze sobą umowę o określonej treści, która z winy pozwanej została zerwana, wskutek czego powódka rzekomo została pozbawiona możliwości korzystania z przedmiotu najmu, mimo opłacenia czynszu i innych kosztów w całości już w dacie zawarcia umowy przez S. P..

Takie twierdzenia powódki są jednak całkowicie dowolne. Podkreślić bowiem należy, że z pisemnego uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że Sąd nie dokonał takich ustaleń faktycznych i nie przyjął takich wniosków, które pozwalałyby uznać, że to pozwana nie wywiązała się z powyższej umowy (według słów powódki: „zerwała” tę umowę) i żeby mimo tego Sąd ten oddalił powództwo jako niezasadne. Tylko w takim wypadku można byłoby natomiast mówić wadliwym uznaniu przez ten Sąd, że pozwana nie ma obowiązku dotrzymania umowy i o naruszeniu zasady pacta sunt servanda. Gdyby bowiem Sąd Okręgowy uznał, że to na stronie pozwanej spoczywa odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie przedmiotowej umowy, ale mimo tego stwierdził, że powódce nie przysługuje w takiej sytuacji odszkodowanie na podstawie art. 673 § 1 k.c., o którym mowa w pierwszym zarzucie apelacyjnym, to można byłoby wówczas podawać w wątpliwość prawidłowość poglądu, że powódka nie ma prawa do dochodzonego odszkodowania.

Jednak z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że stanowisko Sądu pierwszej instancji było dokładnie odmienne i sprowadzało się do stwierdzenia, że to strona powodowa nienależycie wywiązała się z powyższej umowy. Takie stanowisko zasługuje na pełną aprobatę. Z zebranego materiału dowodowego wynikało, że inwestorowi przysługiwało prawo do przeniesienia wszelkich uprawnień i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią (przejmujący) i że skorzystał on z tego prawa. W dniu 5 maja 2014 roku S. P. przeniósł bowiem na powódkę ogół swoich praw i obowiązków, wynikających z umowy zawartej z pozwaną w dniu 27 lutego 2008 r. Tym samym weszła ona w miejsce dotychczasowego inwestora. Do czasu zawarcia powyższej umowy cesji lokale należące do S. P. były podnajmowane osobie trzeciej (P.). S. P., a następnie powódka niewątpliwie dysponowali zatem zarówno lokalami, jak i kluczami do nich, skoro udostępnili te lokale innej osobie. Podkreślić można, że przekazanie dostępu do lokalu spoczywało na dotychczasowym posiadaczu – inwestorze, w gestii którego znajdował się lokal i czynność ta odbywała się poza pozwaną spółką.

W ramach współpracy stron doszło też do zmiany lokalizacji przedmiotu najmu, czego S. P., jako poprzednik prawny powódki, w ogóle nie kwestionował. Czynności te wymagały jedynie powiadomienia inwestora. Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że z umowy stron nie wynikało, aby na pozwanej spoczywał obowiązek uczestniczenia w czynnościach zdawczo – odbiorczych lokali, dokonywanych między inwestorem a osobą, której lokal był podnajmowany lub między inwestorem a przejmującym. W szczególności nie wynikało z tej umowy, aby pozwana miała obowiązek odbioru kluczy i następnie przekazania ich nowemu inwestorowi. Zgodnie z § 2 ust. 6 umowy wymagało to jedynie powiadomienia pozwanej, a przeniesienie wszelkich uprawnień i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią (przejmującego) stawało się skuteczne z chwilą całkowitego rozliczenia się przez inwestora z tytułu umowy i zawarcia umowy między wynajmującym a przejmującym.

Odnosząc to do zawartej w dniu 5 maja 2014 r. umowy cesji między powódką a S. P. wskazać należy, że wynikało z niej, że powódka weszła w miejsce dotychczasowego inwestora we wszystkie prawa i obowiązki, wynikające z umowy z dnia 27 lutego 2008 r., natomiast pozwana uczestniczyła w tej umowie jedynie w związku z wynikającym z umowy obowiązkiem powiadomienia jej o zawarciu takiej umowy. Pozwala to stwierdzić, że zarówno treść umów, jak i konkretnie ustalone okoliczności niniejszej sprawy jednoznacznie wskazywały, że wydanie lokali odbywało się poza pozwaną spółką. Powódka nie udowodniła zatem, aby pozwana nie wykonała umowy, rzekomo nie wydając jej nabytych przez nią pawilonów.

Co więcej, na aprobatę zasługuje stanowisko Sądu Okręgowego, że powódka i jej pełnomocnik K. P. po zawarciu umowy z dnia 5 maja 2014 r. zachowali kompletnie bierną postawę. W szczególności nigdy nie zwracali się do pozwanej z żądaniem wydania kluczy do lokali lub wydania lokali i usunięcia z nich rzeczy, które pozwana tam czasowo złożyła. Powódka nie podważyła więc prawidłowości poglądu Sądu pierwszej instancji, że pozwana wykonywała postanowienia

umowy w stosunku do powódki w sposób prawidłowy i z zachowaniem należytej staranności wynikającej z art. 355 k.c. Pozwana nawet nie miała wiedzy, że powódka nie dysponuje kluczami do nabytych przez nią pomieszczeń i nikt nie żądał od niej wydania kluczy oraz zabrania swoich rzeczy z boksów. Powódka, mimo nabycia uprawnień do korzystania z pomieszczeń, nie rozpoczęła prowadzenia żadnej działalności gospodarczej ani nie podejmowała żadnych czynności, które zmierzałyby do jej rozpoczęcia. Nie zachodziły więc żadne okoliczności uzasadniające wypowiedzenie umowy przez powódkę. Wobec tego Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że oświadczenie powódki z dnia 13 sierpnia 2014 r. nie mogło wywołać żadnych skutków. Powódka powoływała się bowiem w tym oświadczeniu na to, że odstępuje od umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy wydzierżawiającego wobec niewydania jej przedmiot umowy przez pozwaną. Nie zostało jednak udowodnione, że pozwana faktycznie nie wywiązała się z umowy wskutek niewydania powódce nabytych przez nią pomieszczeń. Sąd ten zasadnie uznał zatem, że powódka nie mogła domagać się od pozwanej zwrotu opłaty inwestycyjnej.

Stanowisko powódki sprowadzało się w istocie do całkowicie gołosłownej tezy, że w niniejszej sprawie należało przyjąć, że to strona pozwana nie wywiązała się należycie z przedmiotowej umowy. W świetle zarzutów apelacyjnych powódki nie ma żadnych podstaw do dokonania odmiennej oceny zebranego materiału dowodowego i przyjęcia takich ustaleń faktycznych, które potwierdzałyby powyższą tezę. W konsekwencji nie ma również podstaw do przyjęcia, że pozwana powinna ponosić odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powódki zgodnie z jej żądaniem, które było dochodzone w tej sprawie. W nawiązaniu do zarzutów powódki wskazać można, że jedynie w takiej sytuacji można byłoby mówić o konieczności zastosowania zasady pacta sunt servanda. Skoro jednak powódka nie udowodniła podstawy faktycznej swojego żądania, to nie może domagać się przyjęcia odpowiedzialności prawnej pozwanej na zasadach odpowiedzialności ex contractu.

Wskazać można dodatkowo, że Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że co do zasady żadna ze stron umowy najmu, która została zawarta na czas oznaczony, nie może jej wcześniej rozwiązać, poza szczególnymi przypadkami wskazanymi w ustawie lub w umowie, w związku z czym stosunek najmu w takim wypadku generalnie ulega zakończeniu z chwilą nadejścia umówionego terminu końcowego. W niniejszej sprawie strony przewidziały w § 2 ust. 10 umowy możliwość jej wcześniejszego wypowiedzenia umowy przez pozwaną m. in. w przypadku zwłoki inwestora w zapłacie szczegółowo określonych w umowie opłat lub niedotrzymania ustaleń zawartych w § 2 ust. 16 umowy.

Z tego punktu widzenia przyczyny, z powodu których skarżąca złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy ze skutkiem natychmiastowym, nie mieściły się w katalogu przyczyn określonych przez strony w § 2 umowy. W konsekwencji powódka nie może domagać się od pozwanej zwrotu tzw. opłaty inwestycyjnej, będącej w istocie czynszem najmu uiszczonym jednorazowo z góry za cały okres obowiązywania umowy. Żądanie powódki jest w gruncie rzeczy całkowicie dowolne jako oderwane zarówno od treści umowy stron, jak i od ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych. Można powiedzieć, że nie zasługuje ono na uwzględnienie właśnie z uwagi na eksponowaną przez powódkę zasadę dotrzymywania umów, ale stosowaną na korzyść drugiej strony, która wbrew skarżącej nie uchybiła swoim obowiązkom i nie dopuściła się nienależytego wykonania umowy.

Podsumowując, apelacja powódki nie opierała się na uzasadnionych podstawach, a jednocześnie nie było podstaw, w szczególności związanych ze stosowaniem prawa materialnego, które należałoby wziąć pod uwagę z urzędu na korzyść strony skarżącej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c. oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego odpowiednio do wyniku sprawy w tej instancji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.).

SSA Marek Machnij SSA Andrzej Lewandowski SSA Ewa Tomaszewska