

Sygn. akt VI Ga 67/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Renata Bober

Sędziowie: SO Anna Walus – Rząsa (spr.)

SO Anna Harmata

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółka Jawna
w R.

przeciwko: (...) Spółce z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie
V Wydziału Gospodarczego z dnia 3 grudnia 2013 r., sygn. akt V GC 1044/13

I. oddała apelację,

II. zasądza od powoda (...) Spółka Jawna

w R. na rzecz pozwanego (...) Spółki z o.o.

w W. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI Ga 67/14

UZASADNIENIE

Powód (...) w R. domagał się zasądzenia od pozwanego (...) Sp. z o.o. w W. (po zmianie firmy (...) sp. z o.o. w W.) kwoty 11 828,01 zł, z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W uzasadnieniu podał, że strony łączyła umowa z dnia 22.08.2006 r. najmu lokalu handlowego położonego w C.w R. przy ulicy (...), zawarta na okres 5 lat z miesięcznym czynszem w wysokości 130 zł za m^{((2))}. Przy czym umowa została pierwotnie zawarta przez wynajmującego R. P. (1) prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) w R., a w 2008 r. w miejsce osoby fizycznej wstąpił jej następca (...) spółka komandytowa w R.. Następnie spółka ta została przekształcona w dniu 23.04.2012 r. w spółkę występującą w niniejszym postępowaniu po stronie powodowej. Umowa uległa rozwiązaniu w listopadzie 2011 r.

Pozwany zalega z należnościami czynszowymi za październik i listopad 2011 r. oraz z tytułu mediów za ten sam okres w wysokości dochodzonej pozwem.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 24.07.2013r. pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu zarzucił brak legitymacji czynnej po stronie powodowej. Zdaniem pozwanego powód wykazał następstwo prawne jedynie pomiędzy spółkami a brak dowodu na następstwo pomiędzy R. P. (1) a spółką komandytową.

Sąd Rejonowy ustalił, że bezspornym w sprawie pozostawało, iż R. P. (1) zawarł z pozwanym umowę najmu na warunkach opisanych w pozwie. Następcą prawnym firmy (...) spółka komandytowa była firma (...) w R.. Nie budziło również wątpliwości, że pomiędzy R. P. (1) a (...) spółka komandytowa w R. w dniu 3.11.2008 r. została zawarta umowa dzierżawy (...), w której zlokalizowany był wynajęty pozwanej spółce lokal handlowy oraz, iż pozwana zalega z tytułu opłat czynszowych i korzystania z mediów w wysokości określonej w pozwie.

Na podstawie zawartej umowy dzierżawy wszelkie należności z tytułu zawartych w galerii umów najmu przysługiwały spółce komandytowo - akcyjnej.

Stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, a w szczególności o dowody z dokumentów i wyjaśnienia stron składane w pismach procesowych. Bezsporny jest fakt zawarcia umowy, wysokość czynszu i opłat oraz brak ich uregulowania. Na podstawie przepisu art. 229 i 230 k.p.c. Sąd Rejonowy uznał powyższy stan faktyczny za udowodniony. Waler prawdziwości przyznał dowodom z dokumentów niekwestionowanym przez strony. Wszystkie te dokumenty tworzą logiczną całość co do łączącego strony stosunku prawnego, przedmiotu tego stosunku, praw i obowiązków stron oraz ich realizacji. W taki sam sposób ocenił umowę pomiędzy R. P. (1) a spółką komandytową oraz przekształcenie spółki w komandytowo-akcyjną.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron jako zbędny dla rozstrzygnięcia sprawy, a powoda o przesłuchanie świadków bowiem zmierzały do ustalenia faktów ponad osnowę dokumentów. Zgodnie z zapisem umowy najmu wszelkie jej zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Wyrokiem z dnia 3.12.2013r. Sąd Rejonowy w Rzeszowie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego koszty procesu.

Sąd Rejonowy, mając na uwadze treść art. 353¹ kc wskazał, że R. P. (1) i (...) sp. z o.o. w W. zawarły umowę najmu lokalu szczegółowo opisanego w umowie.

Poza sporem pozostawały okoliczności związane z zawarciem umowy i oznaczeniem stron a także związane z wysokością czynszu i opłat za media skoro nie były kwestionowane przez pozwanego.

Sąd Rejonowy uznał, że powód nie wykazał następstwa prawnego w umowie najmu zawartej pomiędzy wynajmującym R. P. (1) a pozwanym. O ile bowiem nie budziło wątpliwości i temu również nie przeczył pozwany, że zawarł on umowę najmu z R. P. (1), i że finalnie uprawnionym do pobierania czynszu z umów najmu lokali w Galerii (...) będzie (...), na podstawie umowy dzierżawy, o tyle spór dotyczył ustalenia czy legitymowanym czynnie do żądania jego zapłaty w trybie powództwa była spółka czy osoba fizyczna.

Na podstawie umowy i art. 659 k.c. należności czynszowe i z tym związane należności za media przysługiwały R. P. (1) a na podstawie umowy dzierżawy R. P. (1) zobowiązany był do ich zapłaty na rzecz spółki komandytowo - akcyjnej.

Umowa dzierżawy bowiem była wiążąca jedynie pomiędzy jej stronami a nie erga omnes, a umowa najmu zawierała dla ważności jej zmian konieczność zawarcia aneksów w formie pisemnej. Skoro więc nie doszło do zamiany

wynajmującego w umowie najmu w formie pisemnej to tym samym jedynym uprawnionym do żądania czynszu od pozwanego był R. P. (1).

Zbędnym było, zdaniem Sądu Rejonowego, w świetle łączącej strony umowy najmu dowodzenie, że pozwany wyraził zgodę na umowę dzierżawy bo jego zgoda w tym zakresie nie była potrzebna. Istnienie takiej zgody nie prowadziłoby do zmiany strony umowy najmu – wynajmującego. Nie doprowadziłaby również do zmiany osoby uprawnionej do pobierania czynszu od najemcy, tą materię bowiem regulowała wyłącznie umowa najmu, która wymagała do zmiany formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Jeżeli więc nawet finalnie czynsz należał się spółce komandytowo-akcyjnej to mogła ona żądać jego zapłaty od R. P. (1), który mógł żądać jego zapłaty od najemcy. Powód jednak nie mógł żądać zapłaty czynszu od najemcy ponieważ umowa dzierżawy jako skuteczna inter partes nie wiązała najemcy.

Bez znaczenia dla legitymacji czynnej powoda była zapłata czynszu za okresy wcześniejsze na jego rzecz bowiem okoliczności faktyczne nie mogą stanowić podstawy do uznania zawarcia umowy per facta concludentia skoro powód wywodził swoje uprawnienie z następstwa (tylko nie wykazanego), a nie innej umowy o treści umowy poprzednio obowiązującej na piśmie. Podstawą do zmiany legitymowanego czynnie czyli wynajmującego nie był również przepis art. 678 kc ponieważ pomiędzy R. P. (1) a R. nie doszło do zbycia nieruchomości będącej przedmiotem najmu. Przepis ten reguluje tylko taką sytuację i nie może być stosowany rozszerzająco.

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód.

Zaskarżając wyrok w całości zarzucił:

I. naruszenie prawa materialnego – to jest art. 659 kc w zw. z art. 60 kc – polegające na bezpodstawnym przyjęciu, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy najmu per facta concludentia,

II. nieprawidłowe ustalenie stanu faktycznego polegającego na tym, że Sąd pierwszej instancji wadliwie przyjął, że na podstawie umowy najmu i art. 659 kc należności czynszowe i związane z tym należności za media przysługiwały R. P. (1), a na podstawie umowy dzierżawy R. P. (1) zobowiązany był do ich zapłaty na rzecz spółki komandytowo-akcyjnej. Powyższe ustalenie rzutuje w istotny sposób na wynik sprawy.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o :

1. zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 11.828,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania , w tym kosztami zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych

ewentualnie:

2. o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania – przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu .

W szczególności powód zarzucił, że stosownie do przepisów Kodeksu cywilnego umowa najmu dla swej ważności nie musi być zawarta w szczególnej formie. Może więc być zawarta zarówno pisemnie jak i ustanie, a nawet w sposób dorozumiany. Wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy oddanej w najem.

Pomiędzy powodem i pozwanym nie doszło do zawarcia umowy w formie pisemnej ale doszło do jej zawarcia per facta concludentia. W szczególności pozwany przez okres 3 lat używał lokal wynajmowany mu przez powoda i płacił regularnie (poza należnościami objętymi żądaniem pozwu) czynsz oraz opłaty za media zaś powód udostępniał pozwanemu przedmiot najmu. Takie zachowanie pozwanego i powoda wskazuje na fakt zawarcia przez nich umowy najmu w sposób dorozumiany. Z chwilą zawarcia umowy w sposób dorozumiany R. P. (1) prowadzący działalność gospodarczą S.zaprzestał wystawiania faktur za czynsz i opłaty dodatkowe a uprawnionym do dochodzenia należności

czynszowych począwszy od listopada 2008 r. nie był już R. P. (1) lecz (...) Sp. komandytowa, a od kwietnia 2012r. (...). W tej sytuacji oddalenie powództwa spółki (...) z powodu braku legitymacji procesowej czynnej oraz nieuwzględnienia faktu zawarcia umowy najmu per facta concludentia jest nieuzasadnione.

Powód zarzucił, że Sąd I instancji błędnie przyjął, iż umowa dzierżawy zawarta pomiędzy m.in. R. P. (1) i spółką (...) Sp. komandytowa (po przekształceniu Spółka komandytowo- akcyjna) mimo, że była wiążąca pomiędzy stronami, które ją zawarły nie stała się podstawą do zawarcia umowy najmu w sposób dorozumiany pomiędzy pozwanym a powodem.

W związku z powyższymi zarzutami powód podniósł, że bez znaczenia dla rozstrzygnięcia istoty sprawy były postanowienia umowy zawartej przez pozwanego z R. P. (1) także w części dotyczącej jej zmian na piśmie, pod rygorem nieważności, skoro doszło do zawarcia w sposób dorozumiany nowego stosunku obligacyjnego, pomiędzy stronami niniejszego procesu.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie było, że umowa najmu z 22.08.2006 r. łączyła pozwanego z R. P. (1) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) w R..

Dnia 3.11.2008 r. R. P. (1) zawarł umowę dzierżawy G., w której znajdował się wynajęty pozwanemu lokal handlowy ze S.w R. zaś w dniu 23.04.2012r. aktem notarialnym spółka (...) Sp. Komandytowa została przekształcona w Spółkę (...).

Strona pozwana nie przecząc istnieniu umowy zawartej pomiędzy pozwanym a R. P. (1), zarzuciła, że powód nie wykazał swej legitymacji procesowej czynnej do występowania w niniejszej sprawie gdyż nie przedstawił dowodów potwierdzających cesję praw i obowiązków wynikających z umowy najmu zawartej z R. P. a Spółką (...) Spółka komandytowa.

Powód w odpowiedzi na powyższe zarzuty podniósł że 3.11.2008 r. spółka (...) sp. z o.o. oraz R. P. (1) prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą S. (...) jako posiadający prawo wieczystego użytkowania nieruchomości zbudowanych budynkiem C.zawarli umowę dzierżawy w/w nieruchomości ze spółką (...) Sp. komandytowa w R.. Jak wskazał powód na mocy tej umowy spółka przejęła m.in. wszystkie prawa i obowiązki wynikające z dotychczas zawartych umów najmu w zakresie powierzchni użytkowej w C., w tym prawo do otrzymywania na swoją rzecz czynszu najmu w ramach C.. Następca prawnym R. P. (1) prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą S. (...) została spółka (...) Sp. komandytowa, która w dniu 23.04.2012r. została przekształcona w spółkę komandytowo – akcyjną. Pozwany w ramach współpracy nigdy nie kwestionował zasadności wystawionych faktur jak i ich wysokości, a także nie podnosił zarzutu braku następstwa prawnego po stronie wynajmującego.

Podniesione w apelacji zarzuty powoda nie zasługują na uwzględnienie.

Powód w pozwie wywodził swoje roszczenie dotyczące zapłaty czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych z umowy najmu zawartej w dniu 22.08.2006 r. Bezspornie z umowy tej wynika, że została ona zawarta pomiędzy pozwanym a R. P. (...) w R.. Skoro więc powód domagał się zasądzenia dochodzonej pozwem kwoty na podstawie powyższej umowy następstwo prawne powodowej spółki po będącym stroną umowy R. P. – S. (...) musi być wykazane.

Jak ustalił prawidłowo Sąd Rejonowy powód nie wykazał następstwa prawnego pomiędzy wynajmującym R. P. a powodem w procesie .

Umowa dzierżawy, na którą powołuje się powód była wiążąca pomiędzy stronami ją zawierającymi i nie mogła skutkować wobec stron umowy najmu. W szczególności wobec zapisu w umowie najmu, że wszelkie jej zmiany

wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (art. 14.1 umowy). Zatem bezspornie takiej formy wymagała zmiana strony umowy najmu.

Powód w pozwie powoływał się na umowę z dnia 22.08.2006 r. i dochodził roszczenia wskazanego w pozwie z tej umowy. Skoro więc okazało się, że powód nie jest stroną tej umowy to roszczenie objęte pozwem w kwocie 11.828,01 zł , wynikające z tej umowy, mu nie przysługuje.

Powoływanie się przez powoda obecnie w apelacji na nowe okoliczności dotyczące zawarcia przez strony umowy najmu per facta concludentia jest bezzasadne i Sąd Okręgowy je pominął stosownie do art. 381 kpc albowiem powód nie wykazał, iż nie mógł powoływać się na te okoliczności przed sądem pierwszej instancji. Nie wykazał również, że potrzeba powołania się na nie wynika później.

W tym stanie rzeczy dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy – Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda jako bezzasadną na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 w związku z art. 108 § 1 kpc.