

Sygn. akt VI Ga 189/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Frankowska (spr.)

Sędziowie: SO Anna Walus – Rząsa

SO Anna Harmata

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: (...) Spółki z o.o. w R.

przeciwko: R. B., M. B. – wspólnikom (...) s.c.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie
V Wydziału Gospodarczego z dnia 20 lutego 2014 r., sygn. akt V GC 1632/13

I. oddała apelację,

II. zasądza od powoda (...) Spółki z o.o.

w R. na rzecz pozwanych R. B. i M. B. – wspólników (...) s.c. kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI Ga 189/14

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 11 września 2014r.

Powód (...) Sp. z o.o. w R. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. B. i R. B. łącznie kwoty 19.442,20 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie

z powierzchni handlowej w (...)i zryczałtowanej równowartości należności za dostarczaną energię elektryczną za okres od

1 czerwca do 21 września 2012 r.

W uzasadnieniu pozwu powód wyjaśnił, że strony zawarły w dniu 8 marca 2012 r. umowę najmu powierzchni handlowej przeznaczonej na prowadzenie działalności pozwanych w zakresie sprzedaży okularów w (...)z czynszem najmu w wysokości 1000 EUR netto miesięcznie

i obowiązkiem ponoszenia opłat związanych z zużyciem mediów w wysokości 100 zł netto miesięcznie. Pozwani korzystając z uprawnienia przewidzianego w § 5 ust. 4 umowy, pismem z 30 kwietnia 2012r., wypowiedzieli umowę najmu z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia i skutkiem na 30 maja 2012r. Pozwani wbrew obowiązkowi przewidzianemu w § 11 ust. 1 umowy nie zwrócili użytkowanej powierzchni i uczynili to dopiero 21 września 2012r. Dlatego powód za okres objęty sporem wystawił pozwanym faktury tytułem:

- odszkodowania za bezumowne korzystanie z powierzchni handlowej w wysokości 18.987,10 zł, stanowiącego równowartość umownego czynszu najmu,
- odszkodowania będącego równowartością zryczałtowanej opłaty za media, która wynosi 455,10 zł.

W dniu 13 września 2013r. w sprawie został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (k. 57).

Pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu przyznając fakt, że łączyła ich z powodem pisemna umowa najmu powierzchni handlowej z dnia 8 marca 2012r., ale po złożeniu w dniu 30 kwietnia 2012r. wypowiedzenia tej umowy strony doszły do porozumienia i zawarły ustną umowę najmu spornej powierzchni. W imieniu powódki działał wówczas pracownik K. S. (1). Na tej podstawie pozwani płacili umówiony czynsz w wysokości 3.000 zł miesięcznie, który obejmował wszystkie należności z tego tytułu od czerwca do sierpnia 2012r. Czynsz za wrzesień wynosił 2.000 zł, bo nie obejmował pełnego miesiąca. Fakt, że strony zawarły ustną umowę najmu powierzchni handlowej potwierdza okoliczność w postaci otrzymania tzw. awizacji - prawa opuszczenia (...), co warunkowane jest uregulowaniem wszelkich należności z tytułu najmu. Ponadto gdyby pozwani zalegali z jakimikolwiek należnościami na rzecz powoda nie zawarliby kolejnej umowy najmu w 2013r. Z ostrożności procesowej pozwani zarzucili również niewykazanie wysokości należności za bezumowne korzystanie z powierzchni (...).

Powód w odpowiedzi na powyższe podtrzymał żądanie pozwu, zakwestionował fakt zawarcia ustnej umowy najmu jak też prawo pracownika K. S. (1) do reprezentowania powodowej spółki.

Sąd Rejonowy w Rzeszowie wyrokiem z dnia 20 lutego 2014r. oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.417 zł tytułem kosztów postępowania.

Wydając powyższy wyrok Sąd Rejonowy ustalił, że strony 8 marca 2012r. zawarły umowę najmu 10 m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni handlowej w (...) w R. za czynszem najmu w wysokości 1000 EUR netto miesięcznie oraz opłatami za media w wysokości 100 zł netto miesięcznie. W rzeczywistości pozwani zajmowali powierzchnię 5,6 m⁽⁽²⁾⁾. Powyższa umowa została rozwiązana z dniem 30 maja 2012r. na skutek wypowiedzenia przez pozwanych za pismem z 30 kwietnia 2012r. Następnie pozwani w kontakcie z K. S. (1) – pracownikiem powodowej spółki, przyjęli propozycję najmu powierzchni handlowej ze stawką czynszu w wysokości 3000 zł brutto miesięcznie, odpowiadającej zajmowanej powierzchni, a kwota ta obejmowała zarówno opłatę za zajmowaną powierzchnię jak i media. K. S. (1) przedstawił pozwanym pisemną umowę najmu do podpisu. W następstwie tego porozumienia pozwani zajęli 4,95 m⁽⁽²⁾⁾ powierzchni handlowej, a ustaloną należność przekazywali powódce do rąk K. S. (1). Przy czym za wrzesień 2012 roku zapłacili należność w wysokości 2000 zł. Wpłaty dokonywali w biurze siedziby powodowej spółki nie żądając potwierdzeń ponieważ należność miała zostać ujęta w jednej fakturze za cały okres zajmowania powierzchni handlowej w danym sezonie. W dniu 21 września 2012r. pozwani otrzymali zgody na awizację, rozliczono kaucję stanowiącą zabezpieczenie ewentualnych zobowiązań finansowych i opuścili (...). W następnym roku strony również zawarły umowę najmu powierzchni handlowej i mimo pierwotnej awizacji na koniec lipca 2013r. pozwani zostali poinformowani o jej cofnięciu w związku z zaległościami za rok 2012r.

Sąd Rejonowy wskazując na treść art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c. przyjął, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie zarówno co do zasady jak

i wysokości. W ocenie Sądu Rejonowego pozwani wykazali, że w spornym okresie zajmowali powierzchnię handlową w oparciu o łączącą strony umowę

i wszystkie przysługujące powodowej spółce należności zapłacili. Odbywało się to za zgodą i wiedzą powoda. Sąd Rejonowy przyjął, że całokształt materiału dowodowego daje podstawę do przyjęcia, iż K. S. (1) działał z polecenia zarządu powodowej spółki, był zatem umocowany do zawarcia umowy ustnej

z pozwanymi. Przemawia za tym fakt dokonania awizacji w 2012r., co wskazuje na całkowite rozliczenie wszystkich należności. Wg Sądu Rejonowego nie można przyjąć, że powód mając wyspecjalizowane jednostki do zarządzania galerią handlową nie miał świadomości prowadzenia przez pozwanych działalności na jej terenie przez okres kilku miesięcy. Zatem można nawet przyjąć, że powód potwierdził umowę w sposób dorozumiany. Sąd I instancji podkreślił, że powyższe stanowisko wynika z okoliczności sprawy wykazanych osobowymi źródłami dowodowymi. Linia obrony strony pozwanej nie została skutecznie obalona materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, skoro dla przeciwwagi i weryfikacji nie zeznawał w sprawie reprezentant powoda.

W ocenie Sądu Rejonowego powód nie udowodnił również wysokości czynszu najmu obowiązujących w okresie faktycznego zajmowania przez pozwanych powierzchni handlowej. Miarodajnym dowodem w tej kwestii mógłby być wyłącznie dowód z opinii biegłego, którego powód nie zawnioskował.

Powód w apelacji zaskarżył powyższy wyrok w całości zarzucając:

1. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że między stronami doszło do zawarcia ustnej umowy najmu, czego nie potwierdza materiał dowodowy zgromadzony w sprawie oraz praktyka stosowana (...)polegająca na tym, że umowy najmu powierzchni handlowej zawierane są wyłącznie

w formie pisemnej, a zatem nie mogło dojść do zawarcia jakiegokolwiek umowy najmu w warunkach wskazanych przez pozwanych, bo nie zostały one zaakceptowane (podpisane) przez powoda. Materiał dowodowy w sprawie nie potwierdza również faktu płatności z tytułu czynszu najmu ustalonego w rzekomo zawartej umowie ustnej do rąk K. S. (1), skoro w kontaktach z najemcami powodowa spółka realizuje jedynie obrót bezgotówkowy i nie akceptuje żadnej innej formy rozliczeń,

a wysokość czynszu i innych opłat zawsze wskazywana jest w treści pisemnej umowy;

2. naruszenie przepisów prawa procesowego, a to:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu w formie ustnej, bądź przez czynności dokonane (zasady logiki doświadczenia życiowego wskazują, że żaden podmiot prowadzący (...)handlową rangi (...)nie zgodziłby się na najem powierzchni handlowej na podstawie umowy ustnej, bo godziłoby to

w jego interesy); pozwani wywiązali się z ciężących na nich obowiązków finansowych w sytuacji gdy brak jest realnego dowodu w postaci jakiegokolwiek dokumentu w związku z zapłatą; że za sporny okres miała być wystawiona jedna zbiorcza faktura dokumentująca fakt płatności

w formie gotówkowej (materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie potwierdza, że powód akceptował przyjmowanie jakichkolwiek płatności w gotówce, powód w swojej działalności przyjął zawsze formę pisemną oraz jedyną dopuszczalną formę rozliczeń w obrocie bezgotówkowym); powód znał i akceptował zarówno wysokość wskazanych przez pozwanych kwot jak i fakt ich pobierania przez K. S. (1)

w siedzibie spółki bez jakiegokolwiek dokumentowania tej kwestii; przyjęcie, że dochodzona pozwem kwota nie odzwierciedla stawek rynkowych czynszu najmu skoro wprost wynikają one z umów najmu

z 8 marca 2012 r. i 11 marca 2013 r.;

- art. 233 § 1 i 2 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i nierzetelną ocenę materiału dowodowego polegającą na bezkrytycznym daniu wiary zeznaniom świadka K. S. (1) w

zakresie wydania mu przez prezesa powodowej spółki słownej dyspozycji co do wysokości czynszu najmu za sporny okres, odbierania od pozwanych określonych kwot pieniężnych i przekazywania do rąk prezesa powodowej spółki bez wydawania jakichkolwiek potwierdzeń w sytuacji, gdy świadek ten okradał powodową spółkę, fałszował dokumenty i prowadzone są przeciwko niemu postępowania karne;

- art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie zeznań świadka M. P. (1) w sytuacji, gdy

z ich treści wynikały informacje istotne dla sprawy, a to kto jest uprawniony do zawierania umów, jaka jest jedyna forma rozliczeń dokonywanych między powodem a najemcami;

3. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 97 k.c. poprzez jego zastosowanie w konsekwencji uznania, że K. S. (1) był umocowany do składania w imieniu powoda oświadczeń woli, w sytuacji gdy jedyną osobą uprawnioną do składania takich oświadczeń jest prezes zarządu powodowej spółki, a K. S. (1) nie posiadał upoważnienia do składania takich oświadczeń czy też odbierania w imieniu powoda świadczeń pieniężnych, co potwierdza materiał dowodowy w sprawie;

- art. 225 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy korzystanie przez pozwanych z powierzchni handlowej odbywało się bez podstawy prawnej (umowy) i w złej wierze, jako że pozwani mieli świadomość tego, że umowa najmu na warunkach jakie przytaczają w toku postępowania nie została zawarta (brak formy pisemnej) oraz że jedyną formą dokonywania rozliczeń z powodem był obrót bezgotówkowy,

a podstawą płatności faktura VAT, co potwierdzają pisemne umowy najmu, a ponadto pozwani nigdy nie otrzymali żadnego potwierdzenia przyjęcia rzekomych wpłat gotówkowych, a mimo to zajmowali powierzchnię prowadząc na niej działalność handlową.

Zarzucając powyższe powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku

i uwzględnienie powództwa w całości wraz odsetkami i kosztami procesu za obie instancje ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda uzupełnił argumentację wskazując, że Sąd Rejonowy powinien uwzględnić powództwo na podstawie umowy najmu z dnia 8 maja 2012r. ponieważ wypowiedzenie umowy przez pozwanych za pismem z dnia 30 kwietnia 2012r. było niezgodne z prawem ponieważ umowa stron była zawarta na czas oznaczony i w swej treści nie przewidywała przypadków w jakich najem może zostać wypowiedziany. Pozwani wypowiadając umowę nie wskazali przyczyny wypowiedzenia.

Pozwani w odpowiedzi na apelację wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie, chociaż Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska Sądu Rejonowego, że powód nie wykazał co do wysokości roszczenia objętego pozwem. W orzecznictwie przyjmuje się, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu powinno odpowiadać należnościom za najem lokalu (vide uchwał 7 sędziów SN z dnia 10.07.1984r. sygn. akt III CZP 20/84). Skoro powód formułuje roszczenie odszkodowawcze odnosząc się do wysokości czynszu obowiązującego strony w oparciu o umowę, która wygasła tuż przed spornym okresem to nie można zgodzić się z Sądem Rejonowym w Rzeszowie i pozwany, że konieczne było prowadzenie dowodu z opinii biegłego dla wykazania wysokości roszczenia. Zasadność tylko tego zarzutu apelacji nie ma jednak wpływu na rozstrzygnięcie sprawy ponieważ, za prawidłowe i znajdujące oparcie w materiale dowodowym sprawy uznać należy stanowisko Sądu Rejonowego, że pozwani wykazali fakt zajmowania

w spornym okresie powierzchni handlowej w oparciu o łączącą strony umowę

i zapłatę umówionej z tego tytułu należności. Ustalenia te i stanowisko prawne Sądu Rejonowego Sąd Okręgowy przyjmuje za własne.

Przechodząc do poszczególnych zarzutów apelacji stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy nie przekroczył zasad oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, które wyznacza norma art. 233 § 1 kpc, a uzasadnienie wyroku odpowiada warunkom art. 328 § 2 kpc. Zgodnie z przepisem art. 233 §1 kpc sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Zasada swobodnej oceny dowodów oznacza, że jeżeli sąd zgromadził materiał dowodowy z poszanowaniem zasad procedury, wszechstronnie materiał ocenił, nie naruszając zasad logiki i doświadczenia życiowego – to dokonana ocena powinna pozostawać pod ochroną prawa procesowego.

Sformułowane w apelacji zarzuty opierają się jedynie na generalizowaniu zasad wg których powinno być prowadzone przedsięwzięcie biznesowe powodowej Spółki. Nie odnoszą się natomiast do tego, na co zasadnie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, że najbardziej miarodajne były zeznania świadka K. S. (1) – pracownika powoda, które znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym i nie znalazły koniecznej przeciwwagi w zeznaniach przedstawiciela powoda – jedyne go członka zarządu, który mimo wezwania na rozprawę nie stawiał się. Pozostali świadkowie, a to T. T. i M. P. nie mieli wiedzy o poleceniach składanych przez zarząd K. S. (1), który bezpośrednio podlegał jednoosobowemu zarządowi (zeznania świadka

T. T. k. 152/b). Nie wykluczono więc działania K. S. z ustnego upoważnienia prezesa zarządu. Dyskredytowanie tych zeznań w oparciu

o twierdzenia powoda i zeznania M. P., że K. S. oskarżany jest

o okradanie powoda i fałszowanie dokumentów jest nie do zaakceptowania, bo faktu skazania za te przestępstwa nie wykazano. Za nieuzasadnione uznać należy stanowisko powoda, że pozwani mogli skutecznie wykazać zawarcie umowy i zapłatę czynszu tylko dowodami z dokumentów, których nie przedłożyli. Procedura cywilna nie daje prymatu dowodom z dokumentów nad innymi środkami dowodowymi, wszelkie dowody oceniane są w oparciu

o całokształt okoliczności i zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Nie można zgodzić się z powodem, że umowy pisemne zawarte między stronami procesu a limine uniemożliwiają skuteczne zawarcie ustnej umowy najmu oraz chociażby jednostkowe odstępstwo od zasad stosowanych przez powoda w prowadzeniu (...). Wiarygodność zeznań K. S., w ocenie Sądu Okręgowego, wynika z faktu, że pozwani bez przeszkód opuścili (...) we wrześniu 2012r. otrzymując tzw. awizację, która jest poprzedzona badaniem czy przez najemcę zostały zrealizowane wszystkie zobowiązania (zeznania

T. T. k. 152/b). O wiedzy zarządu odnośnie umowy stron po 31 maja 2012r. świadczy także korespondencja mailowa między M. P. (3)

a K. S. (1) w dniach 11 i 13 sierpnia 2012r. (k. 144). Brak akceptacji dla zawarcia umowy powinien skutkować natychmiastową reakcją odpowiednich służb, a nie dalszym zajmowaniem powierzchni handlowej przez pozwanych oraz późniejszym opuszczeniem (...) w wyniku przyjętej

i stosowanej procedury awizacji, która potwierdzała wywiązanie się ze wszystkich obowiązków wobec powoda. Nie można zgodzić się z powodem, że należy zarzucić pozwany działanie w złej wierze i jakoby umyślne wykroczenie przeciwko zasadom prowadzenia przedsięwzięcia gospodarczego przez powodową Spółkę. Raczej należy podkreślić, że powód w zarządzaniu (...) posługuje się wyspecjalizowanymi służbami i jeżeli one nie stosują się do ustanowionych zasad, dopuszczają do zajmowania powierzchni handlowej bez pisemnej umowy najmu, nie korygują na bieżąco dostrzeżonych nieprawidłowości, nie weryfikują ewentualnego braku bieżących płatności to nie można tymi nieprawidłowościami obciążać najemców i to w sytuacji gdy, jak wyżej podkreślono, bez wiarygodnego dowodu przeciwnego, pracownik powoda zeznał, że działał z ustnego upoważnienia zarządu i gotówkę, bez potwierdzenia, przekazywał zarządowi. Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, że zeznania świadka M. P. (1) nic nie wnoszą do sprawy, bo nie miał bezpośrednich wiadomości w sprawie, o czym zeznał na wstępie. Zeznanie, że powód nie realizuje płatności gotówkowych odnosi się do zasady ale nie oznacza, że nie było od niej odstępstwa. Brak generalnie umocowania do zawierania umów nie wyklucza działania świadka z polecenia przełożonego, którym dla niego był bezpośrednio jednoosobowy zarząd. Świadek pracował w budynku siedziby zarządu, więc wykluczenie udzielenia umocowania ustnego przez zarząd mogło być skutecznie zakwestionowane

w procesie jedynie zeznaniami zarządu, których zabrakło.

Mając na uwadze powyższe uznać należy za nieuzasadnione zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego. Prawo K. S. do zawarcia umowy najmu i odbioru należności czynszowych nie wynikało z regulacji zawartej w art. 97 kc i jego działania jako osoby czynnej w lokalu przedsiębiorstwa. Z uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego nie wynika, że tą regulację zastosowano. Sąd Rejonowy przyjął, że K. S. (1) działał z polecenia zarządu powodowej spółki i był umocowany do zawarcia z pozwanymi ustnej umowy i ustalenie to podziela Sąd Okręgowy z uwagi na brak wiarygodnego i miarodajnego przeciwdowodu. Z tych przyczyn nie ma też mowy o naruszeniu art. 225 kc, bo powód nie wykazał zasadności powództwa o bezumowne korzystanie przez pozwanych z powierzchni handlowej w (...)w spornym okresie. W tym miejscu należy także odnieść się do podniesionego na rozprawie apelacyjnej zarzutu pełnomocnika powoda, że Sąd Rejonowy powinien był uwzględnić przedmiotowe powództwo w oparciu o treść umowy stron z dnia 8 marca 2012r., bo pozwani nieskutecznie umowę tą wypowiedzieli pismem z 30.04.2012r. Podkreślić należy, że w toku całego procesu powód nigdy nie wskazywał na bezskuteczność wypowiedzenia przez pozwanych pisemnej umowy najmu, wręcz przeciwnie wytoczył pozew o bezumowne korzystanie przez pozwanych z powierzchni handlowej w spornym okresie i nie można przyjąć, że jedynie niefortunnie wskazał podstawę prawną powództwa. Jeżeli więc nawet uregulowanie § 5 ust. 4 umowy najmu zawartej na czas określony umożliwiło jej wypowiedzenie bez określenia wypadków w jakich mogło to nastąpić (art. 673 § 3 kc) Sąd Rejonowy nie miał podstaw do zasądzenia spornej należności na mocy przedłożonej przez powoda umowy, bo między stronami bezsporne było, że umowa z dnia 8.03.2012r. uległa rozwiązaniu na koniec maja 2012r. Powód nie tylko nie zakwestionował skuteczności wypowiedzenia, ale je uznał, bo zaprzestał wystawiania faktur na podstawie umowy i działając w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika wskazał podstawę prawną powództwa potwierdzającą skuteczność wypowiedzenia umowy. Uznać więc można, że strony zgodnie umowę rozwiązały umową z dniem 31 maja 2012r.

Mając na uwadze powyższe apelację powoda oddalono, jako bezzasadną na mocy art. 385 kpc.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego znajduje uzasadnienie w art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 391 § 1 kpc oraz § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1349 z późn. zm.).