

Sygn. akt I ACa 250/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 września 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Wiesława Kuberska (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Stanek

SA Dorota Ochalska - Gola

Protokolant: stażysta Weronika Skalska

po rozpoznaniu w dniu 7 września 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością **z siedzibą w P.**

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością **spółce komandytowej z siedzibą w G.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 8 grudnia 2015 r. sygn. akt X GC 133/14

- 1. z urzędu prostuje oczywistą omyłkę w oznaczeniu przedmiotu sporu zawartą w komparycji zaskarżonego wyroku w ten sposób, że wykreśla słowa „o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności”;**
- 2. oddala apelację;**
- 3. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej z siedzibą w G. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 250/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 8 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa (...) spółki z o.o. z siedzibą w P. przeciwko (...) spółce z o.o. spółce komandytowej z siedzibą w G. o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności i zapłatę, oddalił powództwo (pkt. 1) oraz zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt. 2).

(wyrok – k. 266)

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane na podstawie ustaleń, które Sąd Apelacyjny w całości podzielił i przyjął za własne. Z ustaleń tych wynikało, że w dniu 31 maja 2011 r. powódka, jako najemca, zawarła z pozwaną, jako wynajmującą, umowę najmu części nieruchomości zlokalizowanej w P. przy ul. (...), oznaczonej księgą wieczystą KW (...) oraz KW (...). W § 2 ust. 6, 7 i 8 umowy strony przyjęły, że poza przedmiotem najmu pozwana udostępni powódce do używania m.in. stację OS-2 wraz z dwoma transformatorami, liniami przesyłowymi i urządzeniami pomiarowymi po stronie niskiego napięcia; powódka została zobowiązana do bieżącej konserwacji i remontów oraz do ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacji udostępnionych do używania urządzeń technicznych oraz przestrzegania wszelkich procedur prawnych wynikających z zezwoleń na ich użytkowanie oraz innych aktów prawnych odnoszących się do nich bezpośrednio lub pośrednio; w przypadku nieprzestrzegania lub niewłaściwego przestrzegania postanowień § 2 ust. 7 umowy powódka miała zapłacić pozwanej karę umowną w wysokości 50.000 zł, a niezależnie od tego, pozwana miała prawo wykonać konserwacje i remonty bez udziału powódki i kosztami z tym związanymi obciążyć powódkę. W § 5 ust. 6 umowy strony dopuściły możliwość skrócenia okresu najmu powierzchni określonych w załączniku nr 2 (pomieszczenia nr D-13, D-14, D-15, D-16, D-4, D-5, D-6, D-7, B-9 i C-1) oraz w załączniku nr 3, po zwrocie wynajmowanych powierzchni pozwanej na podstawie protokołu odbioru sporządzonego przez strony w dniu zwrotu zajmowanej powierzchni. W § 6 umowy strony postanowiły, że powódka, poza czynszem, zobowiązuje się ponosić wydatki związane z funkcjonowaniem nieruchomości – tzw. „koszty wspólne”, które obejmują w szczególności utrzymanie instalacji, kontrolę, konserwację, naprawę urządzeń wspólnych takich jak instalacje elektryczne (ust. 1); powódka miała zawrzeć do dnia 31 lipca 2011 r., we własnym imieniu i na własny koszt, umowy z dostawcami wskazanych mediów (koszt ten obejmować miał w szczególności zainstalowanie i legalizację urządzeń pomiaru zużycia wody, energii, gazu i innych mediów) (ust. 4); jeśli zaś pozwana byłaby zmuszona pokryć za powódkę jakiegokolwiek koszty wspólne lub zapewnić dostawę części lub wszystkich mediów, powódka zobowiązała się zwrócić pozwanej poniesione koszty na jej pierwsze żądanie (ust. 7); powódka zobowiązała się również do ponoszenia kosztów związanych z utrzymaniem w sprawności, eksploatacją, konserwacją, remontami, obowiązkowym dozorem technicznym udostępnionych jej przez pozwaną urządzeń (ust. 8). Konserwacja, naprawy i remonty urządzeń wskazanych w § 2 ust. 6 umowy obciążały powódkę, a jeżeli naprawy i remonty przeprowadziłaby pozwana, to ich koszt miał obciążać powódkę lub miał być rozliczony tak samo, jak koszty wspólne (§ 12 ust. 4 umowy). O potrzebie przeprowadzenia naprawy lub remontu powódka zobowiązana została niezwłocznie powiadomić pozwaną i umożliwić jej dokonanie oględzin przez udostępnienie przedmiotu najmu lub jego części. Naprawy i remonty wymagały zgody pozwanej i powinny być wykonane zgodnie z obowiązującymi przepisami, pozwoleniami i zasadami sztuki budowlanej (§ 12 ust. 5 umowy). Powódka mogła przystosować przedmiot najmu do swojej działalności, w tym także dokonywać zmian i ulepszeń, powinna to jednak czynić na własny koszt, zgodnie z projektem budowlanym zaakceptowanym przez pozwaną (ust. 6). W celu zabezpieczenia ogółu zobowiązań finansowych powódki wynikających z przedmiotowej umowy, w szczególności z tytułu czynszu, zwrotu kosztów wspólnych lub innych kosztów, powódka w dniu zawarcia umowy zobowiązała się złożyć oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 2.000.000 zł w pierwszym roku najmu i 1.000.000 zł w drugim roku najmu, w razie zwłoki z zapłatą czynszu albo zwrotu kosztów wspólnych lub innych kosztów powstałych w związku z zawarciem lub wykonywaniem tej umowy, przy czym pozwana mogła wystąpić o nadanie klauzuli wykonalności temu aktowi do dnia 30 września 2013 r. (§ 7 ust. 1 umowy). Powyższa umowa zawarta została na czas oznaczony dwóch lat, tj. do dnia 30 maja 2013 r. i miała obowiązywać pod warunkiem dojścia do skutku umowy sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa, tj. zakładu produkcji tkanin technicznych prowadzonego w pomieszczeniach będących przedmiotem najmu, zawartej pomiędzy stronami (§ 4 ust. 1 i 2 umowy).

W dniu 31 maja 2011 r. pozwana sprzedała powódce zorganizowaną część przedsiębiorstwa, w którego skład wchodziły maszyny i urządzenia, wyposażenie biurowe i informatyczne, wyposażenie dodatkowe oraz surowce i wyroby gotowe, jak też dobra niematerialne i prawne o łącznej wartości 1.345.437,27 euro. W dniu 1 września 2011 r. strony podpisały protokoły zdawczo – odbiorcze na okoliczność zdania pomieszczenia warsztatu mechanicznego nr 079, symbol B9 i sal konferencyjnych nr 41, symbol E18. Pozwana znalazła innych najemców na te pomieszczenia.

W dniu 12 września 2011 r. powódka złożyła do (...) S.A. Oddział Ł. – Miasto wnioski o określenie warunków przyłączenia (wraz z kserokopią załączników w nim określonych). W odpowiedzi na powyższy wniosek, w dniu 26 października 2011 r. (...) S.A. Oddział Ł. – Miasto przesłała powódce warunki przyłączenia nr (...) wraz z dwoma egzemplarzami projektu umowy o przyłączenie do sieci dystrybucyjnej obiektu położonego w P. przy ul. (...). Przy akceptacji warunków przyłączenia i projektu umowy, (...) poprosiła o ich odesłanie w celu podpisania przez swoich przedstawicieli. Z projektu umowy wynikało, że szacowana opłata za przyłączenie, której wysokość wyliczona została na podstawie obowiązującej w dniu zawarcia umowy taryfy dla energii wynosić będzie 16.387,50 zł netto, zgodnie z kalkulacją stanowiącą załącznik nr 2 do umowy. Szacunkowe nakłady na przyłączenie obiektu zamykały się kwotą 65.550 zł netto. Termin przyłączenia został w projekcie umowy ustalony do dnia 30 października 2013 r. (...) poinformowała, że przedstawiony projekt pozostaje aktualny przez okres 60 dni od daty wysłania pisma. Niepodpisanie projektu umowy w tym okresie skutkować będzie koniecznością sporządzenia na wniosek powódki nowego projektu umowy. Ostatecznie, powódka nie zdecydowała się na dokonanie przyłączenia do sieci dystrybucyjnej wynajmowanego przez siebie obiektu.

W dniu 31 stycznia 2012 r. strony podpisały kolejny protokół zdawczo – odbiorczy na okoliczność zdania magazynu przy wykończalni, symbol C1. Pozwana znalazła innego najemcę na to pomieszczenie.

W dniu 19 września 2012 r. powódka poinformowała pozwaną, że podjęła decyzję o likwidacji zakładu produkcyjnego. Wskazała, że działalność ta zostanie zakończona do końca 2012 r., wobec czego powódka chce opuścić następujące pomieszczenia: E-12, D-13, D-14, D-15 i D-16. Poinformowała przy tym, że począwszy od października 2015 r. zmniejszy ilość miejsc parkingowych z 15 do 10. Poprosiła pozwaną o nie uwzględnianie zapotrzebowania na gaz, wodę i energię elektryczną potrzebną do procesu produkcyjnego w halach pozwanej na 2013 rok. Wszak energia elektryczna będzie potrzebna jedynie do oświetlenia pomieszczeń i funkcjonowania biura. W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana wskazała, że nie wyraża zgody na zmniejszenie zakresu przedmiotu najmu przez powódkę. Umowa najmu obowiązuje strony do dnia 30 maja 2013 r., zatem jej zmiany wymagają zgody obu stron i podpisania aneksu do umowy. Wskazała jednocześnie, że w przypadku znalezienia kolejnego najemcy na powierzchnie, które powódka chce zwrócić pozwanej, niezwłocznie poinformuje o tym powódkę, co pozwoli wrócić do oferty powódki zmniejszenia zakresu przedmiotu najmu. Jeśli zaś powódka znajdzie innego najemcę, to pozwana gotowa jest podjąć niezwłocznie rozmowy w tym temacie.

W dniu 28 września 2012 r. powódka poinformowała pozwaną, że opuściła pomieszczenie biurowe oznaczone w załączniku nr 2 do umowy najmu symbolem E12. Zawiadomiła też o tym, że z dniem 31 października 2012 r., na podstawie § 5 pkt 6 – 7 umowy najmu, zwróci pozwanej pomieszczenia wymienione w załączniku nr 2, oznaczone symbolami D13, D14, D15 i D16. Wskazała, że w związku z faktem odmowy podpisania przez K. K. i A. B., którzy dotychczas podpisywali w imieniu pozwanej wszystkie protokoły zdawczo – odbiorcze dotyczące zwrotu przez powódkę poszczególnych pomieszczeń, protokołu zdawczo – odbiorczego biura, protokół ten, sporządzony jednostronnie przez powódkę, został załączony do niniejszego pisma w dwóch egzemplarzach w celu podpisania go przez osobę upoważnioną ze strony pozwanej. Poinformowała też, że od października 2012 r. nie będzie korzystać z 5 miejsc parkingowych. W odpowiedzi na powyższe, w piśmie z dnia 5 października 2012 r. pozwana podtrzymała swoje stanowisko wyrażone w dniu 20 września 2012 r. Zaprzeczyła przy tym, aby kiedykolwiek doszło do zawarcia porozumienia pomiędzy powódką a pozwaną dotyczącego zmniejszenia powierzchni najmu w zakresie obejmującym dokonywany przez powódkę zwrot pomieszczeń. Nadto wskazała, że jednostronny protokół zdawczo – odbiorczy nie skutkuje nieobciążaniem powódki czynszem najmu do dnia 30 maja 2013 r. Nie doszło bowiem do skutecznego ograniczenia zakresu przedmiotu najmu, gdyż bez zgody obydwu stron umowy najmu ograniczenie to nie wywołuje skutków prawnych.

W dniu 9 października 2012 r. powódka, w odpowiedzi na otrzymaną fakturę nr F (...) z dnia 2 października 2012 r. na kwotę 73.054,26 zł oraz w nawiązaniu do dotychczasowej korespondencji dotyczącej opuszczenia pomieszczenia biura oznaczonego symbolem E12, poprosiła pozwaną

o skorygowanie w/w faktury. Jednocześnie poinformowała, że z faktury tej dokonała zapłaty kwoty 71.281,29 zł dotyczącej faktycznie zajmowanych pomieszczeń. W nawiązaniu do powyższego pisma, w dniu 16 października 2012 r. pozwana podniosła, że brak jest podstaw prawnych do skorygowania faktury VAT nr F (...) z dnia 2 października 2012 r. Podtrzymała też stanowisko dotyczące bezskutecznego jednostronnego ograniczenia przez powódkę powierzchni wynajmowanych od pozwanej. Wezwała powódkę do niezwłocznej zapłaty kwoty 1.772,97 zł z ustawowymi odsetkami z tytułu niedopłaty

z faktury nr F (...). W dniu 8 listopada 2012 r. powódka poinformowała pozwaną, że podtrzymuje stanowisko przedstawione w dniu 28 września 2012 r., dotyczące możliwości wcześniejszego zdania pomieszczenia biurowego E12. Pomieszczenie to zostało opuszczone i w związku z tym poprosiła o nie wystawianie faktur za jego najem. Jednocześnie poinformowała, że z faktur F (...) z dnia 2 listopada 2012 r. oraz F (...) z dnia 2 listopada 2012 r. dokonała zapłaty na kwoty odpowiadające faktycznie zajmowanym pomieszczeniom.

W przypadku zmniejszenia mocy przyłączeniowej zachodzi konieczność zmian w układzie pomiarowym. Zmniejszenie mocy przyłączeniowej bez modernizacji układu pomiarowego nie jest możliwe. Brak modernizacji takiego układu powodowałby, że energia nadal byłaby dostarczana, ale moc przyłączeniowa faktycznie nie uległaby zmianie i odbiorca byłby obciążony dotychczasową mocą. Z tych też względów, wobec wcześniejszej deklaracji powódki o zaprzestaniu produkcji i wobec jej prośby o nie uwzględnianie zapotrzebowania m.in. na energię elektryczną potrzebną do procesu produkcyjnego w halach pozwanej na 2013 rok, pozwana zwróciła się do (...) S.A. Oddział I w Ł. z prośbą o zmianę mocy dla punktu odbioru o nr ewidencyjnym (...) sekcja A. W dniu 8 listopada 2012 r. (...) S.A. Oddział I w Ł., odpowiadając na prośbę pozwanej dotyczącą zmiany mocy dla punktu odbioru o nr ewidencyjnym (...) sekcja A, wskazało, że wyraża zgodę na zmianę mocy umownej pod warunkiem realizacji wspomnianej we wniosku modernizacji układu pomiarowego. W związku z tym, (...) Obrót poprosiło, po zakończonej modernizacji i po odbiorze technicznym układu pomiarowego przez (...) Oddział Ł. – Miasto, o poinformowanie w celu sporządzenia stosownego aneksu. Pozwana dokonała modernizacji układu pomiarowego (zmiany opomiarowania), zarówno sekcji A, z której korzystała powódka, jak i sekcji B. Wszak przed zawarciem z powódką umowy najmu pozwana rozdzieliła opomiarowanie na dwie sekcje. W związku z tym, w dniu 14 listopada 2012 r. pozwana wystawiła na rzecz powódki fakturę VAT nr F (...) tytułem zwrotu kosztów modernizacji układu pomiarowego, jakie poniosła wyłącznie w zakresie jej sekcji (A), na kwotę 26.814 zł brutto z terminem płatności do dnia 21 listopada 2012 r.

W dniu 15 listopada 2012 r. pozwana przekazała powódcie w/w fakturę, prosząc o jej podpisanie i zwrot. Wskazała, że powódka jest jedynym odbiorcą energii elektrycznej pobieranej z przyłącza ze stacji (...) sekcja A w nieruchomości przy ul. (...) w P.. Wskazała też, że fakturę wystawiono na podstawie § 6 ust. 7 i 8 umowy najmu. W dniu 20 listopada 2012 r. pozwana podtrzymała swoje stanowisko w sprawie jednostronnego i niezaakceptowanego przez pozwaną zmniejszenia zakresu przedmiotu najmu. W dniu 21 listopada 2012 r. powódka nie zgodziła się z argumentami zawartymi w piśmie pozwanej z dnia 15 listopada 2012 r., mającymi uzasadniać obowiązek powódki refundowania pozwanej kosztów modernizacji układu pomiarowego w stacji (...) sekcja A przyłącza energii elektrycznej. Wykonanie tej modernizacji nie było warunkiem koniecznym do dalszych dostaw energii elektrycznej, lecz wynikało z zaplanowanej przez pozwaną zmiany zamówionej mocy energii elektrycznej, która to zmiana już dawno była proponowana przez Zakład (...). Koszty modernizacji z pewnością nie są kosztami związanymi z utrzymaniem sprawności urządzeń technicznych, w szczególności instalacji elektrycznej. Poza tym, konserwacja i naprawa urządzeń wymienionych w § 2 ust. 6 umowy najmu mogła być dokonywana przez powódkę po uzgodnieniu z pozwaną. Skoro tak, to jeżeli pozwana doszła do wniosku, że powódka nie wykonuje niezbędnych napraw i remontów urządzeń, to powinna ją do tego wezwać wraz z uzasadnieniem, dlaczego jej zdaniem konkretne prace winny być przeprowadzone. W tej sytuacji, brak jest zasadności pokrycia przez powódkę kosztów wskazanych w fakturze VAT nr (...).

W dniu 23 listopada 2012 r., wobec powtarzającej się odmowy dokonania płatności za część przedmiotu najmu, pozwana zaproponowała powódcie spotkanie w celu omówienia warunków dalszej współpracy pomiędzy stronami lub omówienia warunków zakończenia tej współpracy. Pozwana wskazała,

że nie może zaakceptować działań powódki polegających na jednostronnym i bez zgody pozwanej ograniczeniu zakresu najmowanych powierzchni, a tym samym ograniczeniu należności na rzecz pozwanej. W dniu 28 listopada

2012 r. powódka przypomniała pozwanej, że na początku współpracy stron zostało uzgodnione, że powódka może oddać pomieszczenia szatni (D13, D14, D15, D16, D4, D5, D6 i D7) łącznie z magazynem B9 oraz C1 przed upływem terminu zakończenia umowy najmu. Ponadto, dyskutowana była możliwość przeniesienia biura z pomieszczenia E12 do pomieszczeń znajdujących się na hali produkcyjnej. Powódka podkreśliła, że nie zamierza inwestować w pomieszczenia biurowe, gdyż nie jest to dla nie zasadne.

W dniu 30 listopada 2012 r. powódka poinformowała pozwaną, że zgodnie z postanowieniami umowy najmu, tj. § 5 ust. 6 umowy, opuszcza pomieszczenia wymienione w załączonym protokole zdawczo – odbiorczym, tj. pomieszczenia nr D4, D5, D13, D14, D15 i D16. Poprosiła o podpisanie załączonych dwóch egzemplarzy tychże protokołów i odesłanie jednego z nich. W dniu 4 grudnia 2012 r. pozwana podkreśliła, że umowa najmu dopuszcza jedynie możliwość wcześniejszego zwrotu pomieszczeń, a to oznacza, że w każdym przypadku musi to być poprzedzone stosownymi uzgodnieniami i koniecznością uzyskania zgody każdej ze stron.

W dniu 5 grudnia 2012 r. pozwana podtrzymała swoje stanowisko wyrażone w dniu 15 listopada 2012 r. Wskazała, że modernizacja układu pomiarowego była konieczna z powodu wniosku powódki o dostosowanie dostaw energii elektrycznej do zmniejszonego zapotrzebowania. Wobec takiego żądania, pozwana zwróciła się do (...) Zakładu (...) pismem z dnia

29 października 2012 r. o zmianę mocy dla przyłącza z 1500 Kw na 350 Kw dla sekcji A. (...) S.A. Oddział I w Ł. wyraził zgodę na zmianę mocy umownej pod warunkiem zmodernizowania pośredniego układu pomiarowego A. na trójsystemowy. Koszt modernizacji został wskazany w przesłanej fakturze i został poniesiony wyłącznie na skutek potrzeb zgłoszonych przez powódkę. Powołując się na zapis § 2 ust. 7 umowy najmu pozwana wskazała, że z treści pisma powódki z dnia 19 września 2012 r. wynikało, że nie miała ona nawet zamiaru samodzielnie przeprowadzić prac remontowych niezbędnych

do dalszego korzystania z przyłącza energetycznego, z którego korzystała wyłącznie ona sama. W tych okolicznościach twierdzenia powódki na omawianą okoliczność nie znajdują podstawy w stanie faktycznym. Również w piśmie z dnia 6 grudnia 2012 r. pozwana podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko wyrażane w sprawie. Podkreśliła, że nie zgadza się na zwrot wskazywanych przez powódkę powierzchni. W piśmie z dnia 18 grudnia 2012 r. powódka wskazała, że w całości podtrzymuje swoje stanowisko wyrażone w dniu 21 listopada 2012 r. Odmówiła zapłaty za fakturę VAT nr (...). W kolejnym piśmie z tej samej daty powódka wskazała, że opuszczenie pomieszczeń D13, D14, D15 i D16 było zasadne w świetle postanowienia § 5 ust. 6 umowy najmu, natomiast obciążanie najemcy czynszem za oddane pomieszczenia nie znajduje żadnej podstawy prawnej. Powódka podkreśliła, że w/w pomieszczenia zostały wskazane w załącznikach do umowy jako pomieszczenia, które zostały objęte zgodą na ich wcześniejszy zwrot.

W dniu 21 stycznia 2013 r. powódka w związku z otrzymaniem faktur korygujących dotyczących partycypacji w kosztach wspólnych, odesłała pozwanej podpisane dwie kopie faktur korygujących nr FK (...) - FK (...) oraz FK (...) z dnia 9 stycznia 2013 r. Jednocześnie, poprosiła o skorygowanie metrów faktycznie zajmowanej powierzchni w fakturach korygujących nr FK (...) – FK (...) z dnia 9 stycznia 2013 r.

W dniu 6 marca 2013 r. powódka w związku z otrzymaniem faktur VAT nr F (...) oraz F (...) z dnia 1 marca 2013 r. wniosła o wystawienie faktur korygujących, uwzględniających faktycznie zajmowaną powierzchnię. Oświadczyła przy tym, że zapłatę za powyższe faktury uzależnia od otrzymania wspomnianych faktur korygujących.

Pozwana Spółka:

1) w dniu 2 października 2012 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem partycypacji w kosztach wspólnych i opłaty za najem miejsc postojowych w październiku 2012 r. na kwotę 73.054,26 zł brutto z terminem płatności do dnia 9 października 2012 r. Powódka uiszczyła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 71.281,29 zł. Nie została uregulowana kwota 1.714,37 zł;

2) w dniu 2 listopada 2012 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem partycypacji w kosztach wspólnych i opłaty za najem miejsc postojowych w listopadzie 2012 r. na kwotę 73.054,26 zł brutto

z terminem płatności do dnia 9 listopada 2012 r. Powódka uiściła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 71.281,29 zł. Nie została uregulowana kwota 1.714,37 zł;

3) w dniu 2 listopada 2012 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem zużycia energii cieplnej w październiku 2012 r. na kwotę 8.602,16 zł brutto z terminem płatności do dnia 15 listopada 2012 r. Powódka uiściła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 8.387,11 zł. Nie została uregulowana kwota 215,05 zł;

4) w dniu 3 grudnia 2012 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem partycypacji w kosztach wspólnych i opłaty za najem miejsc postojowych w grudniu 2012 r. na kwotę 73.054,26 zł brutto z terminem płatności do dnia 10 grudnia 2012 r. Powódka uiściła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 66.374,56 zł. Nie została uregulowana kwota 6.621,10 zł;

5) w dniu 3 grudnia 2012 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem zużycia energii cieplnej w listopadzie 2012 r. na kwotę 12.685,42 zł brutto z terminem płatności do dnia 14 grudnia 2012 r. Powódka uiściła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 5.823,23 zł. Nie została uregulowana kwota 311,54 zł;

6) w dniu 2 stycznia 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem zużycia energii cieplnej w grudniu 2012 r. na kwotę 19.626,46 zł brutto z terminem płatności do dnia 14 stycznia 2013 r. Powódka uiściła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 18.116,73 zł. Nie została uregulowana kwota 1.509,73 zł;

7) w dniu 2 stycznia 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem opłaty za najem miejsc postojowych w styczniu 2013 r. na kwotę 65.319,27 zł brutto z terminem płatności do dnia 9 stycznia 2013 r. Powódka uiściła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 59.288,61 zł. Nie została uregulowana kwota 6.030,66 zł;

8) w dniu 9 stycznia 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem partycypacji w kosztach wspólnych w styczniu 2013 r. na kwotę 7.676,39 zł brutto z terminem płatności do dnia 16 stycznia 2013 r. Powódka uiściła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 6.966,13 zł. Nie została uregulowana kwota 710,26 zł;

9) w dniu 4 lutego 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem opłaty za wynajem powierzchni użytkowej w lutym 2013 r. na kwotę 64.458,27 zł brutto z terminem płatności do dnia 11 lutego 2013 r. Powódka uiściła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 58.494,25 zł. Nie została uregulowana kwota 5.964,02 zł;

10) w dniu 4 lutego 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem partycypacji w kosztach wspólnych w lutym 2013 r. na kwotę 7.676,39 zł brutto z terminem płatności do dnia 11 lutego 2013 r. Powódka uiściła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 6.966,13 zł. Nie została uregulowana kwota 710,26 zł;

11) w dniu 4 lutego 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem zużycia energii cieplnej w styczniu 2013 r. na kwotę 20.140,87 zł brutto z terminem płatności do dnia 15 lutego 2013 r. Powódka uiściła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 18.591,57 zł. Nie została uregulowana kwota 1.549,30 zł;

12) w dniu 1 marca 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem partycypacji w kosztach wspólnych w marcu 2013 r. na kwotę 72.134,67 zł brutto z terminem płatności do dnia 8 marca 2013 r. Powódka w dniu 2 kwietnia 2013 r. uiściła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 65.460,38 zł. Nie została uregulowana kwota 6.674,29 zł;

13) w dniu 1 marca 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem zużycia energii cieplnej w lutym 2013 r. na kwotę 17.058,71 zł brutto z terminem płatności do dnia 14 marca 2013 r. Powódka uiściła na poczet tej faktury wyłącznie kwotę 15.746,51 zł. Nie została uregulowana kwota 1.312,20 zł.

Łącznie z powyższych faktur do zapłaty pozostała kwota 61.851,15 zł.

W dniu 22 marca 2013 r. pozwana wniosła o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 31 maja 2011 r. w zakresie obowiązku wynikającego z § 4 tego aktu, polegającego na poddaniu się egzekucji do kwoty 1.000.000 zł, przeciwko powódce, z ograniczeniem jej odpowiedzialności

do kwoty 127.311,53 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych w treści wniosku. W uzasadnieniu pozwana powołała się na fakt, że powódka, pomimo swojego zobowiązania wynikającego z umowy najmu, nie uiściła wszystkich świadczeń pieniężnych z tego tytułu i nie zapłaciła kilkunastu faktur VAT wystawionych za wykonanie świadczeń na jej rzecz, m.in. za wykonanie modernizacji przyłącza elektrycznego, z tytułu czynszu najmu, czy kosztów ogrzewania itp. W piśmie procesowym z dnia 5 kwietnia 2013 r. pozwana cofnęła swój wniosek o nadanie klauzuli wykonalności co do kwoty 65.460,38 zł i wniosła o jej nadanie wyłącznie w zakresie kwoty 61.851,15 zł.

Postanowieniem z dnia 15 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach, I Wydział Cywilny, w sprawie o sygn. akt I Co 608/13, nadał na rzecz pozwanej klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 31 maja 2011 r. w zakresie obowiązku wynikającego z § 4 tego aktu z ograniczeniem odpowiedzialności powódki do kwoty 61.851,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

W dniu 7 maja 2013 r. pozwana wszczęła egzekucję przeciwko powódce i ostatecznie wyegzekwowała wskazaną we wniosku egzekucyjnym kwotę wraz z odsetkami i kosztami w łącznej wysokości 69.950,55 zł. Postanowieniem z dnia 24 maja 2013 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi - Widzewa w Łodzi zakończył postępowanie egzekucyjne.

Pozwana Spółka:

1) w dniu 3 kwietnia 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem partycypacji w kosztach wspólnych w kwietniu 2013 r. na kwotę 72.134,67 zł brutto z terminem płatności do dnia 10 kwietnia 2013 r.;

2) w dniu 3 kwietnia 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem zużycia energii cieplnej w marcu 2013 r. na kwotę 18.344,69 zł brutto z terminem płatności do dnia 15 kwietnia 2013 r.;

3) w dniu 2 maja 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem partycypacji w kosztach wspólnych w maju 2013 r. na kwotę 72.134,67 zł brutto z terminem płatności do dnia 9 maja 2013 r.;

4) w dniu 7 maja 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem zużycia energii cieplnej w kwietniu 2013 r. na kwotę 10.108,09 zł brutto z terminem płatności do dnia 14 maja 2013 r.;

5) w dniu 3 czerwca 2013 r. wystawiła powódce fakturę VAT nr F (...) tytułem zużycia energii cieplnej w maju 2013 r. na kwotę 4.990,41 zł brutto z terminem płatności do dnia 14 czerwca 2013 r.

Powódka częściowo uregulowała powyższe faktury. Do zapłaty pozostała jej kwota w wysokości 15.920,76 zł.

W dniu 18 czerwca 2013 r. pozwana wniosła o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 31 maja 2011 r. w zakresie obowiązku wynikającego z § 4 tego aktu, polegającego na poddaniu się egzekucji do kwoty 1.000.000 zł, przeciwko powódce z ograniczeniem jej odpowiedzialności do kwoty 85.988,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych w treści wniosku. W piśmie procesowym z dnia 25 czerwca 2013 r. pozwana cofnęła swój wniosek o nadanie klauzuli wykonalności co do kwoty 70.067,29 zł i wniosła o jej nadanie wyłącznie w zakresie kwoty 15.920,76 zł.

Postanowieniem z dnia 15 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy w Pabianicach, I Wydział Cywilny, w sprawie o sygn. akt I Co 1263/13, nadał na rzecz pozwanej klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 31 maja 2011 r. w zakresie obowiązku wynikającego z § 4 tego aktu, z ograniczeniem odpowiedzialności powódki do kwoty 15.920,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

W dniu 23 sierpnia 2013 r. pozwana wszczęła kolejne postępowanie egzekucyjne przeciwko powódce i ostatecznie wyegzekwowała wskazaną we wniosku egzekucyjnym kwotę wraz z odsetkami i kosztami w łącznej wysokości 19.954,25 zł. Postanowieniem z dnia 12 września 2013 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zakończył postępowanie egzekucyjne.

W świetle powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia powództwa.

W pierwszej kolejności Sąd a quo za bezzasadne uznał zawarte w pozwie roszczenie o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności wobec zakwestionowania istnienia obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu. Sąd Okręgowy miał w tym zakresie na uwadze, że orzekanie o pozbawieniu wykonalności tytułu wykonawczego jest niedopuszczalne w sytuacji, gdy wykonalność tego tytułu wygasła, postępowanie egzekucyjne zostało zakończone, a ponowna egzekucja na podstawie takiego tytułu wykonawczego nie może być wszczęta. Tymczasem, jak wynika z akt niniejszej sprawy, należność główna w kwocie 61.851,15 zł wraz z odsetkami została w całości wyegzekwowana na ponad miesiąc przed wszczęciem procesu, a należność w kwocie 15.920,76 zł wraz z odsetkami – na ponad 2 lata przed wydaniem wyroku.

Oceniając żądanie powódki dotyczące zwrotu wyegzekwowanego przez pozwaną świadczenia w zakresie kosztów wynajmowanych pomieszczeń, Sąd Okręgowy za zasadniczą kwestię uznał dokonanie prawidłowej wykładni umowy łączącej strony, a dokładnie jej § 5 ust. 6, zwłaszcza, że strony odmiennie rozumiały zapis dotyczący możliwości skrócenia okresu najmu powierzchni określonych w załączniku nr 2 oraz powierzchni określonych w załączniku nr 3. W ocenie Sądu Okręgowego wiarygodne były twierdzenia członka zarządu pozwanej spółki – (...), z których wynikało, że nie było możliwości, aby powyższy zapis umowy interpretować w ten sposób, że o skróceniu okresu najmu powierzchni określonych w załączniku nr 2 oraz powierzchni określonych w załączniku nr 3 powódka mogła zadecydować w sposób jednostronny, bez wyraźnej zgody wyrażonej przez pozwaną. Poznanie ostatecznego stanowiska strony powodowej w tym zakresie nie było możliwe z uwagi na dwukrotne nieusprawiedliwione niestawiennictwo osoby do przesłuchania w charakterze strony powodowej.

Mimo odwołania się do wyrażonych w art. 65 § 2 k.c. reguł wykładni oświadczenia woli, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że właściwie już literalne brzmienie § 5 ust. 6 umowy najmu w zasadzie ustalało sens umowy. Omawiane postanowienie wskazywało, że będzie istniała możliwość skrócenia okresu najmu powierzchni określonych w załączniku nr 2 oraz powierzchni określonych w załączniku nr 3 po zwrocie wynajmowanych powierzchni pozwanej na podstawie protokołu odbioru sporządzonego przez strony w dniu zwrotu zajmowanej powierzchni. Wynikało z tego, że obie strony, zarówno powódka, jak i pozwana, winny były sporządzić (podpisać) protokół odbioru zwracanych pomieszczeń. Wymóg sporządzenia tego protokołu przez obie strony, był wyrazem tego, że zgoda pozwanej była niezbędna do skutecznego skrócenia okresu najmu określonych pomieszczeń. Zresztą, mowa w tym postanowieniu o protokole odbioru pomieszczeń. Odbioru z pewnością dokonywała pozwana. Powódka jedynie zwracała pomieszczenia. Niewątpliwie było więc, że na protokole odbioru winien znajdować się podpis podmiotu dokonującego odbioru, czyli pozwanej.

Strony, będące profesjonalnymi przedsiębiorcami, długo i szczegółowo negocjowały warunki umowy. Obie miały wpływ na jej treść. Strona powodowa skorzystała z możliwości kształtowania treści umowy i już na spotkaniu u notariusza zażądała zmiany jednego z jej postanowień; zmiana ta została wcielona w życie. Co więcej, powódkę przez cały czas, również na etapie negocjacji, reprezentował fachowy pełnomocnik. Nadto, z racji tego, że przedstawiciel powódki był posługiwał się jedynie językiem niemieckim, umowa została przetłumaczona na ten język przez tłumacza przysięgłego, aby pewnym było, że przedstawiciel powódki dobrze i w pełni rozumie jej treść. Strona powodowa miała zatem pełną swobodę kształtowania treści umowy i wpływania na nią w sposób przez siebie zamierzony. Jednocześnie, przy negocjowaniu warunków umowy i jej późniejszym zawarciu, nie działała pod żadnym przymusem, lecz z własnej, nieskrępowanej woli. W związku z tym nic nie stało na przeszkodzie, aby w treści § 5 ust. 6 umowy dopisać dodatkowo stwierdzenie, że możliwość skrócenia okresu najmu wyszczególnionych w nim pomieszczeń zależeć będzie od jednostronnej woli strony powodowej, bez konieczności udzielenia zgody przez pozwaną. Zapis taki nie znalazł się jednak w treści umowy.

Sąd Okręgowy przyjmując, że nawet gdyby zgoda pozwanej na skrócenie okresu najmu w/w pomieszczeń nie była wymagana i powódka mogła to uczynić jednostronnie oświadczeniem woli, dostrzegł, że powódka nie wykazała

wysokości kwot, które – jej zdaniem – zostały przez pozwaną pobrane nienależnie, tj. pobrane za wynajem pomieszczeń, które faktycznie zostały przez nią opuszczone (zwrócone). Załączone w poczet materiału dowodowego faktury opiewały na ogólne kwoty z tytułu zużycia energii cieplnej i partycypacji w kosztach wspólnych w miesiącach październik 2012 r. – maj 2013 r. Nie wynikało z ich w żadnej mierze jaka kwota dotyczy pomieszczeń nadal przez powódkę zajmowanych, a jaka tych, które powódka opuściła. Poza samymi fakturami powódka nie zaofiarowała żadnego materiału dowodowego, w którym znalazłyby się konkretne wyliczenia czy też wskazówki, jak wyliczyć sporne koszty.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy nie uwzględnił również żądania powódki dotyczącego zwrotu wyegzekwowanego przez pozwaną świadczenia w zakresie kosztów modernizacji układu pomiarowego (zmiany opomiarowania) sekcji A. Sąd Okręgowy nawiązując do treści § 6 ust. 1 i 8 umowy łączącej strony stwierdził, że na powódce spoczywał obowiązek poniesienia tego rodzaju kosztów, skoro powódka była zobowiązana do bieżącej konserwacji i remontów oraz do ponoszenia wszelkich kosztów eksploatacji udostępnionych do używania urządzeń technicznych. Swoistym remontem była natomiast modernizacja układu pomiarowego udostępnionego powódce do używania.

W konsekwencji oddalenia powództwa Sąd Okręgowy orzekł o kosztach procesu z zastosowaniem art. 98 § 1 k.p.c.

(uzasadnienie zaskarżonego wyroku – k. 274 – 297)

Apelację od powyższego wyroku wywiodła strona powodowa, zaskarżając go w części oddalającej powództwa co do kwoty 50.597,91 zł z tytułu nienależycie wyegzekwowanych kwot stanowiących czynsz najmu, koszt zużycia energii cieplnej i partycypowanie w kosztach wspólnych za powierzchnie, które najemca opuścił przed zakończeniem umowy najmu, oraz w części rozstrzygającej o kosztach postępowania.

Skarżąca zawarła w apelacji następujące zarzuty:

1. naruszenia prawa materialnego, tj. art. 65 § 2 k.c. wskutek nieprawidłowego zastosowania dyrektyw wykładni oświadczeń woli stron umowy najmu z dnia 31 maja 2011 r. poprzez nieustalenie celu, jakim kierowały się strony tej umowy, zamieszczając w niej postanowienie umożliwiające zwrot przez najemcę części ściśle opisanych w umowie pomieszczeń przed zakończeniem trwania umowy zawartej na czas określony, a także poprzez uznanie, że uzgodnienie w umowie, iż zwrot powyższych pomieszczeń zostanie potwierdzony protokołem odbioru jest wystarczającą przesłanką do stwierdzenia, że do skutecznego zwrotu tych pomieszczeń potrzebna była zgoda wynajmującego;

2. naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. wskutek:

- dokonania nieprawidłowej oceny dowodów, w szczególności wyjaśnień strony pozwanej w osobie Z. K., i przyjęcia, że jego wyjaśnienia miałyby stanowić wystarczający dowód na okoliczność jak sporne postanowienie umowy najmu rozumiał – w chwili jej zawarcia – również najemca, w sytuacji, gdy zarząd powodowej spółki konsekwentnie, od początku konfliktu dotyczącego zapłaty czynszu i innych opłat za opuszczone pomieszczenia, przedstawiał stanowisko odmienne w tej kwestii, niż zarząd spółki pozwanej;

- braku wszechstronnej analizy materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i uznania, że materiał dowodowy w sprawie nie był wystarczający do wyliczenia kwot, które przez pozwaną zostały pobrane (zdaniem powódki) nienależnie, z tytułu opłat za czynsz najmu, zużycia energii cieplnej i partycypacji w kosztach wspólnych, dotyczących pomieszczeń, które faktycznie przez powódkę były zwrócone.

W konkluzji skarżąca wniosła o zmianę wyroku Sądu Okręgowego w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanej kwoty 50.957,91 zł wraz

z odsetkami w zakresie kwoty 35.037,15 zł od dnia 23 maja 2013 r. do dnia zapłaty, zaś w zakresie kwoty 15.920,76 zł od dnia 5 września 2013 r. do dnia zapłaty, a także o zwrot kosztów procesu obu instancji.

(apelacja – k. 303 – 308 verte)

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

(protokół rozprawy apelacyjnej – k. 321 – 11.35 min. rozprawy apelacyjnej)

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja jest bezzasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Jednakże w pierwszej kolejności trzeba podnieść, że Sąd ad quem był zobowiązany do dokonania z urzędu sprostowania oczywistej omyłki w oznaczeniu przedmiotu sporu, zawartej w komparycji zaskarżonego wyroku w trybie art. 350 § 1 i 3 k.p.c. Niewątpliwie w tym postępowaniu strona powodowa nigdy nie dochodziła roszczenia o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności, a jedynie wносиła o zasądzenie – pierwotnie w pozwie, kwoty 69.950,55 zł. W pozwie roszczenie o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności nie zostało zgłoszone ani jako alternatywne, ani jako ewentualne. Natomiast w sposób jednoznaczny wskazano, że strona powodowa dochodzi zapłaty kwoty 69.950,55 zł, wyegzekwowanej bezzasadnie przez komornika w toku egzekucji prowadzonej na podstawie aktu notarialnego, w którym strona powodowa poddała się dobrowolnie egzekucji. Wskazano, że podstawą roszczenia strony powodowej jest nienależyte wykonanie umowy – art. 471 k.c., poprzez naliczenie i wyegzekwowanie nienależnego czynszu oraz kosztów modernizacji układu pomiarowego. Strona powodowa odwołała się również – bez bliższego wyjaśnienia jurystycznej możliwości jednoczesnego dochodzenia w tej samej wysokości odszkodowania i nienależnego świadczenia, do bezpodstawnego wzbogacenia, a konkretnie do kondycji nieistniejącego zobowiązania z art. 410 § 2 k.c. – k. 9 akt.

W toku postępowania doszło do rozszerzenia powództwa. Pismem procesowym z dnia 7 października 2013 r. powodowa spółka wniosła o zasądzenie w miejsce dotąd żądanej kwoty 69.950,55 zł, kwoty 89.904,80 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu. Poza tym podtrzymane zostały wszystkie twierdzenia i wnioski pozwu – pismo k. 28 – 29 akt. Powództwo w takiej postaci nie uległo zmianie aż do zamknięcia rozprawy przed Sądem a quo. Reasumując, powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności nie było przedmiotem sporu w tej sprawie i zbędna jest ta część uzasadnienia zaskarżonego wyroku, która odnosi się do tego roszczenia.

Odnosząc się natomiast do zarzutów apelacyjnych, trzeba – odmiennie niż uczynił to skarżący, w pierwszej kolejności odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, gdyż to one determinują zastosowanie prawa materialnego.

Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej analizy materiału dowodowego zgromadzonego

w sprawie i uznanie, że materiał dowodowy w sprawie nie był wystarczający

do wyliczenia kwot, które przez pozwaną zostały pobrane (zdaniem powódki) nienależnie, z tytułu opłat za czynsz najmu, zużycia energii cieplnej

i partycypacji w kosztach wspólnych, dotyczących pomieszczeń, które faktycznie przez powódkę były zwrócone, to trzeba stwierdzić, że podzielenie tego zarzutu, co niniejszym Sąd ad quem robi, nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie. Albowiem odnosi się on do kwestii wysokości roszczenia, podczas gdy nie została udowodniona zasadność tego roszczenia, jako taka.

Natomiast nie jest trafny zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. wskutek dokonania nieprawidłowej oceny dowodów, w szczególności wyjaśnień strony pozwanej w osobie Z. K.. Przed wszystkim apelujący nie wskazał, jakie inne jeszcze dowody zostały ocenione przez Sąd a quo nieprawidłowo, z naruszeniem zasady swobodnej oceny dowodów. Jedyną konkretyzacją tego zarzutu odnosi się do „wyjaśnień Z. K.". W tym zakresie zupełnie uszło uwadze skarżącego, że Sąd Okręgowy nie oparł się na wyjaśnieniach, a na dowodzie z przesłuchania

strony pozwanej, co czyni zasadniczą różnicę. Wyjaśnienia nie mają waloru dowodu, natomiast dowód z przesłuchania stron w trybie art. 299 k.p.c. ma taki walor. Sąd pierwszej instancji dopuścił ten dowód na rozprawie w dniu 28 stycznia 2015 r., po przesłuchaniu wszystkich zgłoszonych świadków, na okoliczności „przyczyn interpretacji zawartej umowy, zgodnej woli stron co do kwestii wcześniejszego opuszczenia pomieszczeń oraz przyczyn i kosztów modernizacji przyłącza” – k. 147 akt. Tego dnia rozprawa uległa odroczeniu, nowy termin został wskazany na dzień 18 czerwca 2015 r., godzina 12.30, a strona powodowa została wezwana do osobistego stawiennictwa, pod rygorem pominięcia dowodu z „wyjaśnień”, co oczywiście należy traktować, jako zobowiązanie do wskazania osoby do przesłuchania w charakterze strony powodowej (art. 300 § 1 k.p.c.) i pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania, co wynika z treści art. 302 § 1 k.p.c. Dowód z przesłuchania stron ma służyć wyjaśnieniom faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, natomiast sam nie jest wyjaśnieniem strony, odmiennie niż statuuje to art. 212 § 1 k.p.c. Tak więc, już od dnia 28 stycznia 2015 r. strona powodowa miała obowiązek doprowadzenia osoby do przesłuchania w charakterze strony. Na rozprawie w dniu 18 czerwca 2015 r. w imieniu skarżącej stanął się tylko jej pełnomocnik, który nie usprawiedliwił nieobecności osoby wchodzącej w skład organu uprawnionego do reprezentowania powodowej spółki, a ponadto nie wnosił o odroczenie rozprawy celem przesłuchania strony powodowej. A przeciwnie, oponował przeciwko wnioskowi strony pozwanej o odroczenie rozprawy celem przesłuchania strony pozwanej, gdyż nieobecność osoby wchodzącej w skład organu uprawnionego do reprezentowania pozwanej spółki, została usprawiedliwiona. Sąd a quo odroczył rozprawę do dnia 24 listopada 2015 r. godzina 13.00, po czym ponownie wezwał obie strony do osobistego stawiennictwa celem przesłuchania, pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania strony nieobecnej – k. 256 akt. Na rozprawie w dniu 24 listopada 2015 r. stanęli się jedynie członkowie zarządu strony pozwanej, pełnomocnik strony powodowej nie wnosił o usprawiedliwienie nieobecności przedstawiciela powodowej spółki. Sąd pierwszej instancji przeprowadził dowód z przesłuchania stron z jego ograniczeniem do przesłuchania strony pozwanej – k. 263 akt.

Reasumując, strona powodowa, na której spoczywał – zgodnie z art. 6 k.c., ciężar wykazania, jak należy rozumieć zapisy przedmiotowej umowy, zaniechała skorzystania z możliwości udowodnienia tej okoliczności poprzez przeprowadzenie dowodu z jej przesłuchania. Jednocześnie innych dowodów na tę okoliczność skarżący nie zgłosił, a zatem nie jest trafny zarzut, że Sąd Okręgowy nieprawidłowo oparł się tylko na przesłuchaniu strony pozwanej w osobie Z. K.. Sąd pierwszej instancji poczynił ustalenia faktyczne poddając ocenie tylko te dowody, które zostały mu zaoferowane przez strony, gdyż niewątpliwie nie miał obowiązku działania w tej sprawie z urzędu, choćby z uwagi na reprezentowanie obu stron przez zawodowych pełnomocników. Dowodów nie mogą zastąpić ponawiane w licznych pismach procesowych pełnomocnika skarżącej te same argumenty, abstrahujące od treści umowy łączącej strony. Podobnie, jak dowodami nie może być liczna korespondencja wymieniona pomiędzy stronami w okresie poprzedzającym wniesienie pozwu w tej sprawie, z której jedynie wynika, że strony różniły się w ocenie możliwości przedterminowego zakończenia umowy najmu w odniesieniu do części pomieszczeń, stanowiących przedmiot tego najmu. Niezależnie od tego trzeba podzielić pogląd Sądu a quo, że zbędne jest w tej sprawie odwoływanie się do wyrażonych w art. 65 § 2 k.c. reguł wykładni oświadczenia woli, gdyż już literalne brzmienie § 5 ust. 6 umowy najmu w zasadzie ustala sens umowy. W tym kontekście dowód z przesłuchania strony pozwanej miał jedynie charakter dodatkowy, uzupełniający, a niedecydujący o wyniku sprawy, co tym bardziej czyni opisany zarzut bezzasadnym.

Sąd Okręgowy również nie naruszył prawa materialnego, tj. art. 65 § 2 k.c., co wymaga odwołania się do charakteru stosunku najmu, jako takiego.

Zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Natomiast art. 673 § 1 i 2 k.c. stanowią, że jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Ustawowe terminy wypowiedzenia najmu są następujące: gdy czynsz jest płatny w odstępach czasu dłuższych niż miesiąc, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec kwartału kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny miesięcznie – na miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego; gdy czynsz jest płatny w krótszych odstępach czasu – na trzy dni naprzód; gdy najem jest dzienny – na jeden dzień naprzód.

Zupełnie inaczej kształtuje się jednak możliwość rozwiązania umowy najmu, która została zawarta na czas oznaczony. W takiej sytuacji, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie – art. 673 § 3 k.c. Powszechnie przyjmuje się, że swobodne wypowiedzanie umów najmu zawartych na czas oznaczony nie jest dopuszczalne. Ustawodawca przewidział w powołanym przepisie jedynie możliwość wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony w razie określenia w umowie wypadków wskazujących, kiedy będzie to dopuszczalne. Art. 673 § 3 k.c. rozumiany jest jako zakaz wypowiedzania takich umów w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiana tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Postanowienie, które zezwala na rozwiązanie w drodze swobodnego wypowiedzania umów zawartych na czas oznaczony, jest więc nie tylko sprzeczne z naturą takiego stosunku, ale również z przepisem ustawy. Inaczej natomiast należy oceniać wprowadzenie do umowy najmu zawartej na czas oznaczony postanowienia, które przewiduje możliwość jej wypowiedzenia w określonych w tej umowie okolicznościach. W art. 673 § 3 k.c. ustawodawca uznał, za wystarczające wskazanie w umowie wypadków, upoważniających do wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony. Za uzasadnione należy uznać, że wskazanie tych okoliczności nie musi być enumeratywne, ale wystarczy ogólne ich oznaczenie (np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 20 września 2013 r., I ACa 402/13, LEX nr 1391881). Nie jest natomiast dopuszczalne samo tylko zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia umowy (bez wskazania jego przyczyny), nie kwalifikuje się jako "wypadki wskazane w umowie". Wyklucza to przyjęta w art. 673 § 3 k.c. konstrukcja wypowiedzenia, dostosowana do uwarunkowań zasady swobody umów (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 16 stycznia 2015 r., I ACA 669/14, LEX nr 1649204).

Podsumowując, w przypadku umowy najmu zawartej na czas oznaczony, zasadą jest jego zakończenie w momencie oznaczonym w umowie. Taka konstrukcja stosunku obligacyjnego zapewnia obu stronom pewność obrotu, zabezpiecza ich interesy, pozwala na racjonalne prowadzenie działalności gospodarczej w przewidywalnym terminie. Wykazanie, że strony umowy przewidziały możliwość zakończenia tego stosunku wcześniej i zaistniały sytuacje opisane w umowie, spoczywa na tym, kto z faktu tego wywodzi dla siebie skutek prawny – art. 6 k.c. W przedmiotowej sprawie taką stroną jest niewątpliwie powodowa spółka.

W § 5 ust. 6 przedmiotowej umowy strony dopuściły możliwość skrócenia okresu najmu części powierzchni będących przedmiotem tego najmu, a zatem dopuściły możliwość zastosowania art. 673 § 3 k.c. Jednakże, po pierwsze w tym postanowieniu jest jedynie mowa o możliwości, co logicznie rzecz ujmując, wymagało każdorazowego wyrażenia zgody przez obie strony na zakończenie najmu skonkretyzowanej powierzchni w skonkretyzowanym dniu. A po drugie, strony zastrzegły to tylko i wyłącznie do opisanych w umowie powierzchni, tj. powierzchni określonych w załączniku nr 2 (pomieszczenia nr D-13, D-14, D-15, D-16, D-4, D-5, D-6, D-7, B-9 i C-1) oraz w załączniku nr 3. Dowodem dojścia do porozumienia w tym zakresie, tj. dowodem na ziszczenie się ogólnej możliwości skrócenia czasu najmu miał być protokół odbioru, sporządzony przez obie strony w dniu zwrotu zajmowanej powierzchni. Przykładem na to, że obie strony tak rozumiały zapis § 5 ust. 6 umowy, jest zachowanie obu stron w dniu 1 września 2011 r., kiedy strony podpisały protokoły zdawczo – odbiorcze na okoliczność zdania pomieszczenia warsztatu mechanicznego nr 079, symbol B9 i sal konferencyjnych nr 41, symbol E18. Pozwana znalazła innych najemców na te pomieszczenia. Oba pomieszczenia zostały ujęte w załączniku nr 2 do umowy – k. 159. Podobnie strony zachowały się w dniu 31 stycznia 2012 r., kiedy strony podpisały kolejny protokół zdawczo – odbiorczy na okoliczność zdania magazynu przy wykończalni, symbol C1. Pomieszczenie to było ujęte również w załączniku nr 2 do umowy – k. 159. Pozwana znalazła innych najemców na to pomieszczenie.

Natomiast nie doszło do takich działań w przypadku pozostałych pomieszczeń, które strona powodowa chciała opuścić przed terminem i tym samym uzyskać zwolnienie z obowiązku opłacania za nie czynszu najmu. W dniu 19 września 2012 r. powódka poinformowała pozwaną, że chce opuścić następujące pomieszczenia: E-12, D-13, D-14, D-15 i D-16. Co do tych pomieszczeń strony przewidziały możliwość skrócenia okresu najmu, za wyjątkiem biura oznaczonego jako E-12, ale strona pozwana nie wyraziła na to zgody, gdyż nie miała innych kontrahentów na te powierzchnie. Poinformowała o tym powodową spółkę, zastrzegając, że w przypadku znalezienia kolejnego najemcy na powierzchnie, które powódka chce zwrócić pozwanej, niezwłocznie poinformuje o tym powódkę, co pozwoli wrócić do oferty powódki zmniejszenia zakresu przedmiotu najmu. Jeśli zaś powódka znajdzie innego najemcę, to pozwana gotowa jest podjąć

niezwłocznie rozmowy w tym temacie. Nie zostało udowodnione, że warunki takie zaistniały i że po tym fakcie strona pozwana wyraziła zgodę na wcześniejsze rozwiązanie przedmiotowego najmu. Co do pomieszczenia E-12, to strony w ogóle nie przewidziały takiej możliwości. W dniu 30 listopada 2012 r. powódka poinformowała pozwaną, że opuszcza pomieszczenia wymienione w załączonym protokole zdawczo – odbiorczym, tj. pomieszczenia nr D4, D5, D13, D14, D15 i D16. Co do tych pomieszczeń strony przewidziały możliwość skrócenia okresu najmu, ale strona pozwana nie wyraziła na to zgody.

Niezależnie od tego, nie wykazano, że w opisanych przypadkach doszło do sporządzenia przez obie strony protokołu zdania i odbioru opróżnianych pomieszczeń. Aczkolwiek, nawet sporządzenie takiego protokołu, nie musi oznaczać zgody wynajmującego na zakończenie stosunku najmu, na co słusznie zwrócił uwagę Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 8 kwietnia 2014 r. w sprawie I ACa 827/13, LEX nr 1458910. Sąd ten ocenił, że dokonanie odbioru przedmiotu najmu nie musi zawsze oznaczać rozwiązania umowy najmu. Trudno bowiem przyjąć, że wynajmujący, który został poinformowany, że najemca nie będzie korzystał z przedmiotu najmu, nie ma obowiązku zadbania o własne interesy i z tej przyczyny ma odmówić odbioru przedmiotu najmu, który pozostawiony byłby bez nadzoru, co groziłoby substancji majątkowej wynajmującego. Jeśli wynajmujący odbiera przedmiot najmu z tej właśnie przyczyny, a nie w celu zakończenia stosunku najmu i pozostaje w gotowości do świadczenia na rzecz najemcy w zakresie obowiązku określonego w umowie najmu, to nie sposób uznać, że przez dokonanie odbioru przedmiotu najmu dochodzi do rozwiązania umowy najmu, skoro w tym przedmiocie brak zgodnych oświadczeń woli stron umowy. Nie odpada więc w takiej sytuacji przyczyna świadczenia przez najemcę z tytułu czynszu na rzecz wynajmującego. W realiach przedmiotowego sporu, co do pomieszczeń objętych kwestionowanymi fakturami, nie wykazano, aby strona powodowa została pozbawiona możliwości korzystania z tych powierzchni, czy też ujmując to odmiennie, aby strona pozwana nie była w gotowości do świadczenia na rzecz najemcy przedmiotu umowy. Inaczej było w przypadku zgodnego wydania i odbioru powierzchni w dniach 1 września 2011 r. i 31 stycznia 2012 r.

Na koniec trzeba odnieść się do wskazanych przez stronę powodową podstaw prawnych roszczenia. W pierwszej kolejności podniesiono, że taką podstawę prawną stanowi art. 471 k.c. i n., które to regulują zasady odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej za szkody wynikłe z nienależytego wykonania zobowiązania. Przesłankami tejże odpowiedzialności jest bezprawne działanie lub zaniechanie stanowiące wyraz nienależytego wykonania zobowiązania, z którym przyczynowo powiązane jest wystąpienie szkody po stronie kontrahenta. Jest też oczywistym, iż przy wykonaniu zobowiązania podstawowym miernikiem jego "należytości" jest staranność oceniana przez pryzmat art. 355 k.c., przy uwzględnieniu zasady lojalności wierzyciela wobec dłużnika przy wykonywaniu zobowiązania, polegającej na zachowaniu woli i realnej gotowości współpracy w zakresie realizacji wzajemnych świadczeń (art. 354 k.c.). Jest przy tym oczywistym, iż owa lojalność przejawiać się ma również w podejmowaniu działań zgodnych lub - co może na tle stanu faktycznego w sprawie niniejszej wybijać się na pierwszy plan - do poniesienia działań niezgodnych z umową, które osiągnięcie zgodnego celu umowy miałyby zniweczyć bądź w sposób istotny utrudnić. W ocenie Sądu ad quem nie zostało wykazane, aby strona pozwana naruszyła w takim znaczeniu umowę najmu łączącą strony. W szczególności, takim działaniem nie było wystawienie faktur z tytułu czynszu najmu za wszystkie pomieszczenia będące przedmiotem najmu, ani też wszczęcie egzekucji na podstawie oświadczenia dłużnika o dobrowolnym poddaniu się egzekucji.

W sprawie nie zachodzi także podstawa prawna z art. 410 § 2 k.c. w postaci kondycji nieistniejącego zobowiązania. Strona powodowa miała obowiązek uiszczania czynszu najmu, a zatem była zobowiązana do spełnienia świadczenia, które zostało wyegzekwowane.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c.