

Sygn. akt VI GC 240/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 kwietnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki

Protokolant: Barbara Ćwiok

po rozpoznaniu w dniu 3 kwietnia 2019 r. w Rzeszowie

na rozprawie

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

przeciwko: (...) Spółce z o.o. z/s w R.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego (...) Spółki z o.o. z/s w R. na rzecz powoda (...) Spółki z o. o. z/s w R. kwotę **578.025,85 zł** (pięćset siedemdziesiąt osiem tysięcy dwadzieścia pięć złotych osiemdziesiąt pięć groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych, liczonymi od następujących kwot i dat:

- kwota **379,60 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 maja 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- kwota **28.734,39 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 września 2012r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- kwota **6.793,29 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 września 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- kwota **28.253,63 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 października 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- kwota **6.793,29 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 października 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- kwota **28.399,24 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 listopada 2012r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- kwota **6.793,29 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 15 listopada 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- kwota **8,13 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 grudnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- kwota **29.941,96 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 17 września 2013r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- kwota **29.597,29 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 października 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- kwota **8.718,06 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 października 2013r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- kwota **8.718,06 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 listopada 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- kwota **29.318,60 zł** wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 listopada 2013r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 1 stycznia 2016 r.

do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 39.896,00 zł (trzydzieści dziewięć tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt sześć złotych) tytułem kosztów postępowania.

Sygn. akt VI GC 240/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 11 kwietnia 2019 r.

Powód (...) Spółka z o. o. z/s w R. domagał się zasądzenia od pozwanego (...) Spółka z o.o. z/s w R. kwoty 578.025,85 zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot szczegółowo wskazanych w pozwie oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że strony związane były umową najmu zawartą w dniu 21 marca 2011 r., na podstawie której pozwany najmował u niego lokal użytkowy(...)o powierzchni 184,10 metra kwadratowego (początkowo w umowie wskazano powierzchnię 183,74 metra kwadratowego) położony w Centrum (...) Handlowym M.(...) w R.. Zgodnie z postanowieniami umowy pozwany, począwszy od dnia rozpoczęcia najmu zobowiązany był do zapłaty co miesiąc czynszu podstawowego oraz opłat eksploatacyjnych. Pozwana spółka dokonała jedynie częściowej wpłaty, która została zaksięgowana na fakturę VAT nr (...). Pomimo upływu terminów płatności wskazanych na fakturach (załączonych do pozwu) pozwany nie uregulował należności wynikających z tych faktur. Ponadto, wbrew postanowieniom umownych, w okresie obowiązywania umowy pozwany zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu, w konsekwencji czego powód wypowiedział umowę najmu bez okresu wypowiedzenia, wzywając jednocześnie do natychmiastowego zwrotu lokalu.

Sąd Okręgowy nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 25 czerwca 2018 r. nakazał pozwanemu zapłatę kwot zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu pozwany wniósł sprzeciw domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów postępowania. W uzasadnieniu strona pozwana wskazywała, że roszczenie powoda jest bezpodstawne. Podniosła również następujące zarzuty:

1. przedawnienia wierzytelności objętych pozwem, bowiem sama treść wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nie potwierdza w jakiej dacie wniosek wpłynął do sądu, ani jakie roszczenia oraz w jakiej wysokości były nim objęte, ponieważ do wniosku nie zostały dołączone żadne faktury. Ponadto, powód w dniu 28 kwietnia 2011 r. przełał wszelkie prawa z tytułu umowy najmu zawartej w dniu 21 marca 2011 r. na (...) Bank (...) S. A., w związku z powyższym jedynie Bank był uprawniony w dniu 30 kwietnia 2015 r. do wystąpienia z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej

(brak legitymacji czynnej po stronie powoda). Na wszystkich fakturach wystawianych przez powoda znajduje się numer rachunku cesjonariusza wskazany w umowie. W tym stanie rzeczy wierzycielem pozwanej nie jest powód, lecz ewentualnie w/w Bank,

2. wprowadzenia pozwanego w błąd przez powoda odnośnie okoliczności, które miały decydujące znaczenie dla podjęcia przez pozwanego decyzji o zawarciu umowy i akceptacji warunków umownych. Powód zapewniał pozwanego o pełnej komercjalizacji Centrum Handlowego oraz pokazywał plany rozmieszczenia i pełnego zagospodarowania powierzchni handlowej, co skłoniło pozwanego do zawarcia umowy najmu. Po zawarciu umowy okazało się, że powód nie pozyskał pełnej komercjalizacji Centrum Handlowego, a w obiekcie i jego otoczeniu przez kilka lat trwały prace wykończeniowe poszczególnych powierzchni,

3. przedwczesności naliczania czynszu i opłat eksploatacyjnych, bowiem w dacie rozpoczęcia umowy najmu brak było ostatecznej decyzji w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie, a kolejne pozwolenia na użytkowanie Centrum Handlowego były pozyskiwane przez inwestora w latach 2013-2015,

4. niemożności korzystania z lokalu będącego przedmiotem najmu, bowiem w dniu 5 czerwca 2013 r. powód zamknął wynajmowany lokal i zabronił pozwanemu dostępu do niego oraz do ruchomości w nim pozostawionych, stanowiących własność powoda. Pozwany pismem z dnia 18 czerwca 2013 r. wypowiedział umowę najmu z uwagi na uniemożliwienie przez powoda wstępu do przedmiotu najmu. W związku z powyższym naliczanie czynszu najmu po dacie 5 czerwca 2013 r. było bezpodstawne,

5. bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu przez powoda, bowiem umowa rozwiązała się w czerwcu 2013 r. na skutek wypowiedzenia jej przez pozwanego. Pozwany zarzucił, że powód nie był uprawniony do wypowiedzenia umowy najmu z uwagi na dokonaną w marcu 2011 r. cesję praw z umowy na (...) Bank (...) S. A.

6. spełnienia świadczenia co do kwoty 275.181,12 zł. Powodowi przysługiwało ustawowe prawo zastawu na rzeczach pozostawionych w lokalu, które wyceniono na kwotę 275.181,12 zł. Pozwany zarzucił, że w tym zakresie powód powinien zaspokoić się zgodnie z oświadczeniem z dnia 20 maja 2013 r.

Pozwany w piśmie z dnia 13 listopada 2018 r. cofnął zarzut związany z brakiem legitymacji powoda w niniejszym procesie oraz zgłosił zarzut zawyżenia żądania świadczeń z tytułu czynszu podstawowego oraz opłat eksploatacyjnych, poczynszu od stycznia 2013 r.

Nadto, w piśmie procesowym z dnia 28 marca 2019 r. pozwany przedstawił do potrącenia kwotę 68.920,00 zł wskazaną w opinii uzupełniającej biegłego sądowego S. O. do sprawy sygn. akt VI GC 411/14, jako wartość wyposażenia sklepu zajętego przez powoda.

Na dalszym etapie postępowania strony podtrzymały dotychczas prezentowane stanowiska w sprawie oraz odniosły się do wzajemnych twierdzeń i zarzutów.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Poza sporem pozostawał fakt, że w dniu 21 marca 2011 r. powód zawarł z pozwanym umowę najmu, na podstawie której wynajął jej lokal użytkowy (...) o powierzchni 183,74 metra kwadratowego stanowiący jego własność, położony w Centrum (...)Handlowym M. (...)

w R.. Pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz powoda miesięcznego Czynszu Podstawowego, Opłaty Eksploatacyjnej oraz opłat za zużycie mediów, według wskazań licznika. W umowie strony określiły również sposób naliczania czynszu i innych opłat, skutki opóźniania się najemcy z zapłatą świadczeń pieniężnych oraz sposoby zabezpieczenia roszczeń wynajmującego. Przedmiotowa umowa była aneksowana w dniu 1 lutego 2012 r.

W umowie pozwany oświadczył, że jest świadomy ryzyka gospodarczego związanego z podpisaniem umowy na warunkach w niej określonych. Wynajmujący (powód) nie był zobowiązany do zapewnienia minimalnej lub z

góry określonej liczby klientów w Galerii. Pozwanemu z tego tytułu nie przysługiwały roszczenia odszkodowawcze, roszczenie o obniżenie wysokości czynszu lub innych opłat, a także uprawnienia do wypowiedzenia lub odstąpienia od umowy. (§ 2 ust. 6 umowy)

Umowa została zawarta na czas oznaczony. (§ 6 ust. 1 umowy)

Strony ustaliły również, że z uwagi na czasookres trwania umowy, charakter poczynionych na lokal nakładów oraz warunki finansowe umowy, elementy i rzeczy wprowadzone najemcą (pozwanego) w ramach określonych prac wykończeniowych, ulepszeń oraz prac instalacyjnych, adaptacyjnych i napraw, które są trwale z lokalem związane, w tym instalacje elektryczne, klimatyzacyjne, nawiewne, wywiewne, oddymiania i (...), alarmowe, bramki, elementy oświetlenia osadzone lub zabudowane w przegrodach budowlanych lub stanowiące element konstrukcji tych przegród, meble zabudowane lub wbudowane w przegrody budowlane, dywany, wykładziny, okładziny i inne elementy trwale związane z przegrodami budowlanymi przechodzą na własność wynajmującego po wygaśnięciu albo rozwiązaniu niniejszej umowy. Strony uzgodniły również, że bez względu na sposób montażu, urządzenia klimatyzacyjne i witryna sklepowa stanowią części składowe lokalu i najemca nie mógł zmieniać lub usuwać elementów, które stały się częścią składową lokalu bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego. W związku z powyższym, po zakończeniu okresu najmu, najemca nie miał prawa żądać od wynajmującego zwrotu nakładów na lokal w gotówce (§ 13 ust. 7 umowy).

Lokal został przekazany pozwanemu protokolarnie w dniu 25 lipca 2011 r. i nie wniósł on żadnych uwag co do jego stanu poza uwagami wskazanymi w załączniku nr 1 do protokołu. W w/w protokole strony ostatecznie sprecyzowały wielkość powierzchni lokalu określając go na 184,10 metra kwadratowego, która to powierzchnia stała się podstawą do naliczania czynszu oraz wszelkich opłat. Pozwany zobowiązany był od dnia rozpoczęcia najmu, tj. od dnia otwarcia M. (...) dla klientów (co miało miejsce w dniu 15 października 2011 r.), do zapłaty na rzecz powoda należności wymienionych powyżej. Powód ze swojej strony wystawiał pozwanemu co miesiąc faktury z tytułu czynszu oraz opłat eksploatacyjnych zgodnie ze stawkami w umowie, a ponadto z tytułu opłat za media zgodnie ze wskazaniem liczników.

Ponadto, zgodnie z § 24 umowy po zakończeniu każdego roku kalendarzowego, w sytuacji, gdy suma opłat eksploatacyjnych zapłaconych w danym roku kalendarzowym przez pozwanego była niższa niż rzeczywista wysokość kosztów wspólnych poniesionych i wykazanych w rozliczeniu rocznym to pozwany miał obowiązek uiścić różnicę w terminie 7 dni od dnia doręczenia wystawionej przez wynajmującego faktury opiewającej na różnicę pomiędzy kwotą zapłaconą a rzeczywistą.

Na dzień 15 października 2011 r. poziom komercjalizacji Galerii przekraczał 80%.

Stawka opłaty eksploatacyjnej w 2013 r. wynosiła 35 PLN/metr kwadratowy powierzchni lokalu.

(Dowód: umowa lokalu z dnia 21 marca 2011 r. wraz z załącznikami oraz aneksem nr (...) z dnia 1 lutego 2012 r. k. 17-49; protokół odbioru z dnia 25 lipca 2011 r. – k. 323-326; faktury korekty k. 109-120; zeznania świadka T. T. k. 431-432, zeznania przedstawiciela powoda M. P. k. 658-659, częściowo zeznania przedstawiciela pozwanego D. W. k. 659v-660)

Pismem z dnia 29 kwietnia 2011 r. powód zawiadomił pozwanego o zawarciu umowy cesji praw z umów, m.in. z umowy z dnia 21 marca 2011 r., pomiędzy powodem a (...) Bank (...) S. A. z/s w W..

W dniu 9 lutego 2015 r. powód zawarł z (...) Bank (...) S. A. z/s w W. umowę o przelew wierzytelności – cesję zwrotną, na podstawie której Bank dokonał na rzecz powoda zwrotnego przelewu wszystkich praw i wierzytelności z tytułu umowy najmu uprzednio przelanych na rzecz Banku na podstawie umowy cesji.

(Dowód: zawiadomienie o cesji k. 169; umowa o przelew wierzytelności – cesja zwrotna k. 315-317)

Powód wystawiał pozwanemu faktury VAT (k. 50-120) tytułem: czynszu najmu za okres od września 2012 r. do listopada 2013 r., opłat eksploatacyjnych za okres od września 2012 r. oraz opłat za media. Łącznie powyższe

należności stanowiły kwotę 578.025,85 zł. Pozwany częściowo uregulował należność wynikającą z faktury VAT nr (...). Do zapłaty pozostała jedynie kwota 379,60 zł.

(Dowód: faktury VAT wraz z potwierdzeniami nadania i odbioru k. 50-120; zeznania świadka M. C. (1) k. 433/II).

Od początku prowadzenia działalności gospodarczej w Centrum (...)Handlowym M. (...) sklep pozwanego przynosił straty mimo działań podejmowanych z jego strony. W związku z powyższym, D. W. rozpoczął prowadzenie rozmów z M. P. na temat obniżenia czynszu najmu lokalu. Negocjacje na ten temat były prowadzone osobiście, czasem wraz z B. W. oraz K. S.. Pozwany w piśmie z dnia 25 listopada 2011 r. zwrócił się do powoda o czasowe obniżenie czynszu o 50% za wynajmowany przez niego lokal. Swą prośbę motywował faktem, iż znajduje się on w nieatrakcyjnej dla klientów części Galerii (pozamykane stoiska i brak informacji na temat ich otwarcia, markach towarów, które będą tam sprzedawane oraz zamknięta klatka schodowa najbliższa stoiska pozwanego i zamknięty węzeł sanitarny), co ma przełożenie na niskie przychody z prowadzonej działalności. Pozwany ponowił swą prośbę w e-mailu z dnia 8 marca 2012 r. oraz 8 maja 2012 r. Powodowa spółka zaciągnęła kredyt związany z inwestycją M. (...) w związku z powyższym wniosek o obniżenie czynszu najmu musiał zostać skonsultowany z konsorcjum banków i wymagał rzeczowych argumentów. Finalnie, powód nie wyraził zgody na zaproponowane stawki najmu lokalu przez pozwanego i strony ostatecznie nie doszły do porozumienia w tej kwestii. Jednocześnie pozwany od początku drugiego kwartału 2012 r. zaprzestał płacenia czynszu podstawowego oraz innych opłat eksploatacyjnych.

(Dowód: pismo pozwanego z dnia 25 listopada 2011 r. k. 335, korespondencja e-mail k. 336-337, częściowo zeznania świadka K. S. k.656-657, zeznania przedstawiciela powoda M. P. k.658-659v, zeznania przedstawiciela pozwanego D. W. k.659v-660, zeznania przedstawiciela pozwanego B. W. k. 660).

Pozwany po roku obowiązywania umowy najmu, pismem z dnia 2 października 2012 r. złożył oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu i odstąpieniu od umowy. Uzasadniając swoje stanowisko wskazał, że powód świadomie wprowadził go w błąd w zakresie składanych oświadczeń o uprzednim wynajęciu większości lokali w bezpośrednim sąsiedztwie lokalu będącego przedmiotem najmu przez znane marki handlowe: m.in. R. I., M., E., D. C., A.. Opisane zapewnienia okazały się nieprawdziwe, a powyższe informacje udzielone przez powoda miały kluczowe znaczenie dla podjęcia przez pozwanego decyzji o zawarciu umowy z dnia 21 marca 2011 r. i wyrażeniu zgody na stawkę czynszu określonego w umowie.

W piśmie z dnia 10 października 2012 r. powód skierował do pozwanego pismo zawierające jego stanowisko, stwierdzając, iż oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego rzekomo pod wpływem błędu jest bezskuteczne, a samą umowę należy uznać za obowiązującą. Zdaniem powoda (stanowisko to podtrzymywał w trakcie całego postępowania) pozwany nie został wprowadzony w błąd przez kogokolwiek ze strony Spółki zarówno co do stopnia komercjalizacji Galerii, jak też co do obecności w niej określonych marek. Informacje zawarte na planach galerii co do obecności poszczególnych marek były jedynie planami i nie można ich traktować jako wiążących klienta we wskazanym zakresie. Sam pozwany, zgodnie z § 2 ust. 3 umowy wraził zgodę na modyfikację przez powoda planu Galerii i zagospodarowania terenu wokół niej.

Wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Rzeszowie, VI Wydział Gospodarczy, sygn. akt VI GC 307/12 w sprawie z powództwa (...) Sp. z o.o. z/s w R. przeciwko (...) Sp. z o.o. w R. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 194.937,18 zł, z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot oraz kosztami postępowania. Przedmiotem powyższego postępowania był m.inn. również zarzut pozwanego co do zawarcia umowy najmu pod wpływem błędu. W uzasadnieniu Sąd jednoznacznie wskazał, że pozwany oświadczeniem z dnia 2 października 2012 r. nie uchylił się skutecznie od oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu co do zawarcia umowy najmu z dnia 21 marca 2011 r., a tym samym umowa najmu wiązała strony. Powyższe orzeczenie jest prawomocne.

(Dowód: oświadczenie pozwanego o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu i odstąpieniu od umowy k. 327; pismo powoda z 10 października 2012 r. k. 328-329; wyrok Sądu Okręgowego w

Rzeszowie, VI Wydziału Gospodarczego z dnia 12 kwietnia 2013 r., sygn. akt VI GC 307/12 wraz z uzasadnieniem k. 330-332, plan komercjalizacji z dnia 30 czerwca 2018 r. k. 334).

Pozwany w związku ze zmianą kolekcji zgłosił awizację towaru powodowi, który wstępnie wyraził na nią zgodę. Następnie, w piśmie z dnia 20 maja 2013 r. powód poinformował pozwanego, że w związku z zaległościami z tytułu czynszu oraz innych świadczeń dodatkowych sprzeciwia się usunięciu z lokalu rzeczy ruchomych w ramach wymiany kolekcji odzieży awizowanej przez pozwanego w dniu 21 maja 2013 r. Powyższe rzeczy były objęte ustawowym prawem zastawu i nie mogły być usunięte z lokalu bez uprzedniej zgody powoda do czasu uregulowania przez pozwanego wszystkich wymagalnych zaległości. Powód obawiał się, iż w związku z zaleganiem przez pozwanego z zapłatą czynszu oraz innych opłat i zgłoszeniem zmiany towaru nie uzyska on od pozwanej spółki spłaty należności finansowych.

Na początku czerwca 2013 r. pozwany polecił swoim pracownikom pakowanie towaru, który znajdował się w sklepie do kartonów w celu wymiany towaru. Pozwany nie poinformował pracowników co jest przyczyną pakowania towaru. D. W. w celu przewiezienia towaru do magazynu w R. skontaktował się z R. R., który świadczył usługi przewozu, aby w dniu 5 czerwca 2013 r. stawił się w lokalu wynajmowanym przez pozwanego celem zabrania spakowanych rzeczy i przewiezieniu ich do magazynu, a następnie zabrania z magazynu nowego towaru i przywiezienia go do M. Hall. Po zabraniu pierwszej części towaru do wynajmowanego lokalu przyszła ochrona, wszystkich wyprosiła i uniemożliwiła wywożenie towaru. R. R. skontaktował się z D. W., który nakazał mu wezwać policję. Przy zamknięciu sklepu nie był obecny K. S..

Lokal został zamknięty przez ochronę na klucz oraz na tzw. spinki, które uniemożliwiały dostanie się do środka pozwanemu oraz jego pracownikom. W zamkniętym lokalu pozostały spakowane pudła z towarem oraz wyposażenie. Następnego dnia, tj. 6 czerwca 2013 r. do wynajmowanego lokalu przyjechał D. W., który chciał zrobić zdjęcia sklepu, jednakże nie został on przez ochronę wpuszczony i uniemożliwiono mu zrobienie zdjęć.

Pracownicy pozwanego nie byli informowani przez szefostwo o zamknięciu sklepu, jednakże domyślali się, że to może nastąpić. Pracodawca przed zamknięciem sklepu partiami wywoził towar. W dniu zamknięcia sklepu (...) otrzymała wypowiedzenie umowy o pracę.

Wartość ruchomości znajdujących się w lokalu wraz z wyposażeniem w innym toczącym się postępowaniu ustalona przez biegłego wynosiła 275.181,12 zł.

(Dowód: oświadczenie o skorzystaniu z prawa zastawu k. 171; opinia główna i uzupełniająca biegłego inż. S. O. sporządzona w sprawie z powództwa (...) Sp. z o.o. z/s w R. przeciwko B. W. i D. W. o zapłatę toczącej się przed Sądem Okręgowym w Rzeszowie, VI GC 411/14 k. 217-285; zeznania świadków: M. F. k. 513-514; B. K. k. 514; R. R. k. 657-658; częściowo zeznania świadka K. S. k. 656-657; zeznania przedstawiciela powoda M. P. k. 658-659v; zeznania przedstawiciela pozwanego D. W. k. 659v-660).

Pozwany w piśmie z dnia 18 czerwca 2013 r. złożył powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 21 marca 2011 r. w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia. Strona pozwana podała, że przyczyną wypowiedzenia umowy było zamknięcie w dniu 5 czerwca 2013 r. lokalu będącego przedmiotem najmu i uniemożliwienie dostępu do niego przez spółkę i jej pracowników.

W odpowiedzi na powyższe pismo powód poinformował pozwanego, że złożone oświadczenie jest bezskuteczne, a samą umowę należy uznać za nadal obowiązującą. Wynajmujący wyjaśnił, że lokal nie został zamknięty, a powód jedynie skorzystał z prawa zastawu w celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z umowy najmu. Wbrew ustaleniom stron przedstawiciele pozwanego usiłowali opróżnić lokal ze znajdującego się w nim towaru.

Powód wzywał pozwanego do niezwłocznego wznowienia prowadzenia działalności w wynajmowanych lokalach. Mimo kierowanych wezwań pozwany nie wznowił prowadzenia działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu.

Dowód: wniosek o zaważanie do próby ugodowej z dnia 30 kwietnia 2015 r. k. 125-128, 318-321; protokół z dnia 17 czerwca 2015 r. Sądu Rejonowego w Rzeszowie, V Wydziału Gospodarczego, sygn. akt V GCo 282/15).

Pozwolenia na użytkowanie Galerii Handlowej (...) były udzielane na podstawie decyzji z dnia: 4 lipca 2011 r., 11 sierpnia 2011 r., 14 października 2011 r., 22 listopada 2011 r., 15 marca 2012 r., 25 maja 2012 r., 8 kwietnia 2013 r., 8 lipca 2013 r., 13 września 2013 r., 16 grudnia 2013 r., 22 września 2014 r., 31 marca 2015 r., 26 stycznia 2018 r.

Na dzień otwarcia Galerii (15 października 2011 r.) posiadała ona stosowne decyzje na jej użytkowanie. Zostało wydanych kilka pozwoleń na użytkowanie, które dotyczyły terenów zewnętrznych, pasaży oraz części wspólnych. W przypadku przebudowy poszczególnych lokali znajdujących się w Galerii wydawane były stosowne decyzje. Pierwsze pozwolenia na użytkowanie części wspólnych Galerii zostały wydane w sierpniu 2011 r. Pozwolenia na użytkowanie dużej grupy lokali zostały wydane w październiku 2011 r.

(Dowód: pismo powiatowego inspektora nadzoru budowlanego dla Miasta R. k. 172, decyzje o pozwoleniu na użytkowanie k. 173-212, zeznania świadka M. C. (2) k. 434).

Nowym najemcą lokalu nr (...) (lokal wynajmowany przez pozwanego na podstawie umowy najmu z dnia 21 marca 2011 r.) została A. W..

(Dowód: aneks nr (...) z dnia 28 lutego 2014 r. k. 467-470, zeznania świadka T. T. k. 431-432).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów z dokumentów, zeznań świadków: T. T., M. C. (2), M. C. (1), W. Ś., A. S., M. F., B. K., K. S. oraz R. R..

Dowody z dokumentów Sąd uznał za wiarygodne w całości albowiem nie budziły one wątpliwości co do swojej treści, a nadto nie były kwestionowane przez strony procesu.

Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 28 marca 2019 r. W zakresie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z protokołu rozprawy głównej z dnia 20 września 2016 r. przed Sądem Okręgowym w Rzeszowie, II Wydziałem Karnym, sygn. akt II K 61/15 obejmującego zeznania M. F., B. K. oraz A. S. wskazać należy, iż w/w świadkowie byli przesłuchiwani w niniejszym postępowaniu, a pozwany dysponując protokołem zeznań świadków z 2016 r. w sprawie karnej mógł zadawać pytania odnosząc się do powyższego protokołu. Wniosek dowodowy pozwanego narusza zasadę bezpośredniości, bowiem brak bowiem jakichkolwiek powodów dla których zeznania świadków miałyby być zastąpione protokołami ich zeznań w innym postępowaniu. Odnośnie przesłuchania świadka A. S. wskazać należy, że świadek skorzystał z prawa odmowy zeznań w niniejszym postępowaniu, w związku z powyższym dopuszczenie dowodu z protokołu przesłuchania tego świadka w innym postępowaniu jest niedopuszczalne.

Wnioski dowodowe dotyczące dokumentacji kadrowej pracowników pozwanego w kontekście przedmiotu sporu niniejszej sprawy należy uznać za wątek poboczny, który jest nieistotny dla rozstrzygnięcia istoty sporu między stronami.

Przechodząc do kwestii związanych z dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego przeprowadzonej w innym postępowaniu to wskazać należy, iż powyższe byłoby możliwe jedynie za zgodą obu stron. W niniejszej sprawie sprzeciw co do przeprowadzenia powyższego dowodu wyraziła strona powodowa, co w jednoznaczny sposób uniemożliwia jego przeprowadzenie. Pozwany nie wniósł o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego w niniejszym postępowaniu po zgłoszeniu zarzutów w tym zakresie przez stronę powodową, a mając na względzie iż obie strony

postępowania są reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia powyższego wniosku dowodowego na obecnym etapie postępowania.

Oddalając wnioski dowodowe z dokumentów załączonych do pisma z 28 marca 2019 r. Sąd miał również na uwadze fakt, iż są one spóźnione. Mając na względzie daty wynikające z dokumentów oraz zasady określone w art. 207 § 6 k.p.c. brak jest podstaw, aby na obecnym etapie postępowania dopuszczać powyższe wnioski, skoro strona pozwana dysponowała nimi od początku procesu. Sąd nie podzielił stanowiska pozwanego, iż okoliczności, które miałyby zostać wykazane za pomocą dowodów dołączonych do pisma z 28 marca 2019 r. powstały dopiero w trakcie postępowania. Niniejszy proces nie jest pierwszym toczącym się między stronami o zapłatę czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Strony znały wzajemnie swoje stanowiska jeszcze przed wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie, a zatem w ocenie Sądu najistotniejsze dowody powinny zostać zgłoszone w pierwszych pismach procesowych.

Sąd oddalił również wniosek pełnomocnika powoda w przedmiocie dopuszczenia jako dowodu z pism procesowych składanych w sprawie toczącej się przez tut. Sądem pod sygn. akt VI GC 411/14. Wobec faktu, iż Sąd przesądził na tym etapie postępowania, że nie jest możliwe dopuszczenie i przeprowadzenie w innym postępowaniu dowodu z opinii biegłego sporządzonej na poczet innego postępowania sądowego, to w tym zakresie pisma procesowe powoda są zbędne. Nadto, dowody te zostały zgłoszone na inną okoliczność niż wcześniej wskazywał to pełnomocnik strony powodowej na rozprawie.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom świadków M. C. (2) i T. T. albowiem przeprowadzone w sposób bezpośredni były wewnętrznie spójne, jasne i logicznie się uzupełniały. W/w świadkowie dysponowali wiedzą dotyczącą procesu komercjalizacji Galerii, negocjacji umowy między stronami, kwestii związanych z wydawaniem pozwoleń na użytkowanie lokali znajdujących się w galerii, rodzaju oraz charakteru planu komercjalizacji Galerii prezentowanego przez powoda stronie pozwanej.

Za wiarygodne Sąd uznał również zeznania świadka M. C. (1), która podawała okoliczności związane z rozliczaniem płatności z umów najmu oraz wystawianiem faktur VAT. Zeznania te należało ocenić jako logiczne, korespondujące z dokumentami zalegającymi w aktach sprawy.

Za częściowo wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka W. Ś..

Na temat okoliczności związanych z warunkami najmu lokalu świadek czerpał informacje od prezesa pozwanej spółki (...) i sam nie był obecny na etapie prowadzonych negocjacji między stronami. Ponadto, świadek na część pytań nie był w stanie podać odpowiedzi. W związku z powyższym, Sąd za wiarygodne uznał jedynie zeznania świadka w zakresie jego współpracy z pozwaną spółką.

Dowód z zeznań świadka A. S. okazał się nieprzydatny do czynienia ustaleń w niniejszej sprawie, bowiem świadek odmówił składania zeznań

z uwagi na fakt pokrewieństwa z członkiem zarządu pozwanej spółki – (...) – W..

Na podstawie zeznań świadków M. F. oraz B. K. Sąd ustalił okoliczności związane z pakowaniem towaru znajdującego się w sklepie, zamknięciem sklepu oraz wnoszeniem towaru ze sklepu. Zeznania świadków były wiarygodne, spójne i logiczne, a nadto korespondowały z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Za wiarygodne, spójne i logiczne Sąd uznał również zeznania świadka R. R., który miał dokonać przewozu towarów ze sklepu pozwanego w dniu 5 czerwca 2013 r. W/w jako osoba niezwiązana z żadną ze stron był naocznym świadkiem zamykania sklepu pozwanego przez ochronę, a nadto jego zeznania korespondują z zeznaniami pozostałych świadków i zgromadzonym materiałem dowodowym z dokumentów.

Sąd jedynie częściowo oparł się na zeznaniach świadka K. S., który był byłym pracownikiem powoda i pozwanego. Sąd uznał za wiarygodne jego twierdzenia dotyczące okoliczności związanych ze zgłoszeniem awizacji towaru oraz rozmów stron dotyczących obniżki czynszu. Świadek nie miał wiedzy na temat negocjacji związanych z zawarciem umowy najmu lokalu oraz ustaleń z tym związanych. Jego twierdzenia o obecności przy zamykaniu lokalu były sprzeczne

z zeznaniami świadka R. R., który jako osoba postronna jest w tym zakresie bardziej wiarygodna niż świadek, który w niekorzystnych okolicznościach zakończył pracę u powoda.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków – najemców strony powodowej, uznając, iż dowody te nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania. W tym miejscu wskazać należy, że inni najemcy strony powodowej nie uczestniczyli w negocjacjach oraz zawieraniu umów między stronami niniejszego postępowania dlatego też ich zeznania nie mogły wpłynąć na ocenę zasadności roszczeń strony powodowej oraz zarzutów strony pozwanej.

Przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy Sąd uwzględnił posiłkowo dowód z przesłuchania stron.

Oceniając zeznania przesłuchiwanej w charakterze strony powodowej M. P., Sąd uznał je za wiarygodne bowiem znajdują one potwierdzenie w dowodach z dokumentów oraz w zeznaniach przesłuchanych wyżej wskazanych świadków. Prezes Zarządu powodowej spółki w sposób przekonywujący, pełny i obrazowy podawała okoliczności związane z zawarciem przez strony umowy najmu lokalu, współpracą stron oraz wypowiedzeniem umowy. Wypowiedzi strony były stanowcze i wewnętrznie spójne, dlatego też były dla Sądu wiarygodne.

W ocenie Sądu nie zasługują za danie im wiary te twierdzenia przedstawiciela pozwanego D. W., w których wskazywał on na ustalenia stron związane z komercjalizacją Galerii oraz przyczynami wypowiedzenia umowy najmu lokalu przez pozwanego. Powyższe twierdzenia nie znajdowały potwierdzenia w materiale dowodowym z dokumentów, zwłaszcza w samej treści umowy. Sąd jednakże dał wiarę zeznaniom D. W. dotyczącym negocjacji wysokości czynszu najmu oraz nakładów poniesionych na rzecz.

Sąd za wiarygodne uznał także zeznania członka zarządu pozwanego B. W., a to w zakresie prowadzonych negocjacji wysokości czynszu najmu, sytuacji finansowej pozwanej spółki oraz prowadzonej działalności gospodarczej. Zeznania te Sąd ocenił jak wiarygodne, spójne i logiczne.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W ocenie Sądu roszczenie powoda jest zasadne i znajduje podstawę w treści art. 659 k.c. oraz § 23 i 25 umowy z dnia 21 marca 2011 r.

Początkowo pozwany zarzucał braku legitymacji czynnej po stronie powoda. W toku postępowania, po przedłożeniu przez stronę powodową umowy z dnia 9 lutego 2015 r. o przelewie wierzytelności – cesja zwrotna, zarzut ten cofnął.

Zarzutem najdalej idącym podniesionym przez pozwanego było przedawnienie wierzytelności dochodzonych przez powoda w niniejszym postępowaniu. Strona pozwana zarzucała, że z treści wniosku o zawezwanie do próby ugodowej nie wynika, jakie roszczenia i w jakiej wysokości były objęte wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej, a tym samym nie sposób uznać, co do których należności czynszowych został przerwany bieg terminu przedawnienia. W ocenie Sądu powyższy zarzut jest bezzasadny.

W niniejszym postępowaniu umowa najmu lokalu została zawarta między przedsiębiorcami, a roszczenie powoda miało związek z prowadzeniem działalności gospodarczej, dlatego też termin przedawnienia wynosi trzy lata. Należność czynszowa najbardziej wymagalna to czynsz za wrzesień 2012 r. (faktura VAT nr (...)). Termin zapłaty tej faktury upływał w dniu 14 września 2012 r., w związku z powyższym roszczenie powoda przedawniałoby się w dniu 15 września 2015 r. Kolejno, termin zapłaty najbardziej wymagalnej opłaty eksploatacyjnej za wrzesień 2012 r. (faktura nr (...)) również przypadał na dzień

14 września 2012 r., a więc koniec terminu przedawnienia przypadałby na dzień 15 września 2015 r. Należności z tytułu mediów wynikające z faktury nr (...) miały być płatne do dnia 2 maja 2012 r. Roszczenie przedawniałoby się z dniem 4 maja 2015 r., bowiem termin wymagalności świadczenia przypadający na dzień 3 maja 2015 r. należało przesunąć z uwagi na święto przypadające w tym dniu.

Istotne znaczenie w niniejszej sprawie miało złożenie przez powoda wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, bowiem zgodnie z art. 123 § 1 k.c. bieg terminu przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, bezpośrednio powziętą w celu dochodzenia lub zaspokojenia roszczenia. Rację ma powód, że zgodnie z art. 185 § 1 k.p.c. wniosek powinien zawierać zwięzłe oznaczenie sprawy, tzn. dane określające przedmiot sporu w sposób umożliwiający sądowi i stronie przeciwnej zorientowanie się, co będzie przedmiotem postępowania pojednawczego i jaki jest jego zakres. Sąd orzekający

w niniejszej sprawie podziela pogląd wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego

z 10 sierpnia 2006 r., V CSK 238/06 (OwSG 2007, Nr 3, poz. 29), w którym wskazywano, że: „W wezwaniu do próby ugodowej, zgodnie z art. 185 § 1 KPC, należy jedynie zwięzłe oznaczyć sprawę. Nie musi ono być więc tak ściśle sprecyzowane jak pozew (art. 187 k.p.c.)”.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że wniosek o zawezwanie do próby ugodowej złożony przez powoda zawierał oznaczenie umowy, z której powód dochodził zapłaty wierzytelności oraz określenie ich rodzaju, a tym samym spełniał wymogi określone przez przepisy prawa. Poprzez złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej powód doprowadził do przerwania biegu terminu przedawnienia, który na nowo rozpoczął swój bieg

18 czerwca 2015 r. (na dzień 17 czerwca 2015 r. został wyznaczony termin posiedzenia pojednawczego). Pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu

14 czerwca 2018 r., a więc przed upływem terminu przedawnienia. Sąd dokonał szczegółowej analizy faktur, które zostały wymienione we wniosku o zawezwanie do próby ugodowej z należnościami dochodzonymi przez powoda w niniejszym postępowaniu. Powyższe zestawienie oraz wyjaśnienia powoda zawarte w pismach

z dnia 14 sierpnia 2018 r. oraz 16 stycznia 2019 r. dotyczące błędów w numeracji

i oznaczeniu faktur (8 zamiast /) pozwalają na stwierdzenie, że należności dochodzone w niniejszym postępowaniu były również objęte wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Mając na uwadze powyższe, zarzut pozwanego okazał się bezzasadny.

Przechodząc do zarzutów pozwanego dotyczących wprowadzenia go w błąd przez powoda odnośnie okoliczności związanych z komercjalizacją galerii oraz sąsiedztwem innych sklepów to należy wskazać, że w ocenie Sądu pozwany okoliczności tych nie wykazał. Jak wynika z samej umowy, strony zastrzegły, że

z uwagi na fakt, iż przedsięwzięcie inwestycyjne jest w fazie realizacji i zmiany (modyfikacje) planu Galerii na etapie wykonawczym mogą okazać się konieczne to najemca wyraża zgodę na modyfikację planu Galerii i zagospodarowania terenu wokół niej, a także kształtu lokalu i jego powierzchni wynikającą z przyczyn opisanych w pkt a-d ust.3 § 2 umowy.

Umowa najmu została zawarta przez strony w marcu 2011 r., zaś otwarcie Galerii miało miejsce w październiku 2011 r. Pozwany naocznie sam mógł więc obserwować postęp prac związanych z komercjalizacją Galerii. Strona nie przedstawiła żadnego dowodu z dokumentu, z którego wynikałoby, że strony umówiły się na obecność określonych marek w sąsiedztwie lokalu wynajmowanego przez pozwanego oraz jaki stopień komercjalizacji był podawany przez powoda podczas negocjacji. Twierdzenia prezesa zarządu pozwanego D. W. oraz członka zarządu pozwanego B. W. należy uznać w tym zakresie za niewystarczające, bowiem w istocie sam pozwany nie był w stanie wskazać konkretnych marek, jakie miały być zlokalizowane w jego sąsiedztwie. Powyższe było niezbędne, jeżeli miało dla pozwanego tak istotne znaczenie w podejmowaniu decyzji odnośnie zawarcia umowy najmu. Twierdzenia pozwanego nie zostały również potwierdzone przez zeznania świadków.

Treść umowy świadczy jednakże o wręcz przeciwnych ustaleniach – pozwany zgodził się na zapisy umowy umożliwiające powodowi modyfikację planu Galerii

(§ 2 ust. 3 umowy najmu) oraz świadczące o świadomości ryzyka gospodarczego związanego z podpisaniem umowy na warunkach w niej określonych i przyjęcia, że powód nie ma obowiązku zapewnienia minimalnej lub z góry

określonej liczby klientów w Galerii (§ 2 ust. 6 umowy najmu) oraz nieudostępniania lokali sąsiednich na działalność konkurencyjną wobec pozwanej (§ 12 ust. 8 umowy najmu).

Sąd podzielił pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 26 stycznia 2018 roku sygn. akt I AGa 18/18, Lex nr 2457436, w którym wskazano, że: „Samo wyrażenie wątpliwości do prawdziwości twierdzeń strony przeciwnej, względnie, co do prawdopodobieństwa zaistnienia innych jeszcze okoliczności faktycznych niż wskazane przez stronę przeciwną, bez jednoczesnego ich wykazania przy pomocy powołanych przez siebie dowodów lub udowodnienia braku wiarygodności dowodów przeprowadzonych przez drugą stronę (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.), nie spełnia wymogu udowodnienia własnych twierdzeń. Nieudowodnienie tych twierdzeń powoduje, że sąd władny jest przyjąć, iż fakty wskazywane przez stronę jako prawdopodobne w okolicznościach konkretnej sprawy nie miały miejsca”. W ocenie Sądu, pozwany nie sprostował ciężącemu na nim obowiązкови udowodnienia, że powód wprowadził go w błąd odnośnie okoliczności związanych z komercjalizacją Galerii oraz sąsiedztwem innych sklepów w pobliżu wynajmowanego przez niego lokalu.

Wbrew twierdzeniom powoda w niniejszej sprawie nie ma zastosowania tzw. rozszerzona prawomocność materialna wyroku, określona w art. 365 k.p.c. Przedmiotem prawomocności materialnej jest jedynie ostateczny rezultat rozstrzygnięcia, a nie przesłanki, które do niego doprowadziły. Oznacza to, że sąd nie jest związany ani ustaleniami faktycznymi poczynionymi w innej sprawie, ani poglądami prawnymi wyrażonymi w uzasadnieniu zapadłego wyroku (postanowienie Sądu Najwyższego z 3 czerwca 2009 r., IV CSK 511/08, Legalis nr 216828).

W związku z powyższym Sąd orzekający w niniejszym postępowaniu nie był związany uzasadnieniem wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie, VI Wydziału Gospodarczego z dnia 12 kwietnia 2013 r., sygn. akt VI GC 307/12, choć podziela pogląd w nim wyrażony.

Przechodząc do rozważań związanych z wypowiedzeniem umowy najmu lokalu zawartej przez strony, to na wstępie wskazać należy, że była ona zawarta na czas określony. Jest to o tyle istotne, że element czasu bezpośrednio wyznacza treść i rozmiar świadczeń stron, a więc należy do istoty najmu. Zgodnie z art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. W doktrynie prezentowany jest pogląd, iż jeżeli czas trwania najmu został przez strony oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Wynika z tego, że brak stosownych uzgodnień między stronami, z których wynika możliwość rozwiązania go przez wypowiedzenie, prowadzi do petryfikacji takiego stosunku i wyłączenia rozwiązania go w tym trybie (por. też szeroko J. Panowicz-Lipska, w: SPP, t. 8, 2011, s. 56–61). Taki pogląd potwierdza również wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 27 listopada 2013 r., I Ca 433/13, zgodnie z którym: „Artykuł 673 § 3 KC oznacza, iż nie jest dopuszczalne wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas określony, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. Ustawodawca dopuszcza zatem sytuację, w której strony będą przez określony czas związane stosunkiem najmu, bez możliwości jego wypowiedzenia (poza sytuacjami szczególnymi wskazanymi w przepisach ustawy - np. art. 678 § 1 k.c.)”.

Pozwany zarzucał, że czynsz za okres objęty niniejszym pozwem został naliczony niezasadnie, bowiem to powód uniemożliwił mu prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu poprzez jego zamknięcie w dniu 5 czerwca 2013 r., w konsekwencji czego pozwany wypowiedział umowę najmu pismem z dnia

18 czerwca 2013 r. - bez zachowania okresu wypowiedzenia. W ocenie Sądu, powyższe wypowiedzenie umowy najmu należy uznać za bezskuteczne. Jak wynika

z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie pozwany już od drugiego kwartału 2012 r. zalegał z zapłatą czynszu oraz pozostałych opłat eksploatacyjnych. Powód, który początkowo wyraził zgodę na wymianę kolekcji wycofał ją, bowiem obawiał się, iż pozwany w istocie dąży do wywiezienia kolekcji i zakończenia prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu, bez zapłaty zaległości czynszowych. W piśmie z maja 2013 r. powód poinformował pozwanego o cofnięciu zgody na awizację towaru, powołując się przy tym na ustawowe prawo zastawu z art. 670 k.c., zgodnie z którym dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu. Zastaw ustawowy, o którym mowa

w powyższym przepisie dotyczy ściśle określonych wierzytelności już istniejących, prawo to powstać może w przypadku, gdy przedmiotem najmu są nieruchomości, jak to miało miejsce w przedmiotowej sprawie. Prawo zastawu zabezpiecza oprócz czynszu spełnienie świadczeń dodatkowych z tej umowy, obciążających najemcę. W sprawie nie było spornym, iż należności dochodzone w niniejszym postępowaniu wynikały właśnie z umowy najmu.

Pozwany nie miał prawa do wypowiedzenia umowy najmu, bowiem takie uprawnienie nie wynikało dla niego z umowy, a nadto nie zostały spełnione żadne przesłanki szczególne określone w przepisach kodeksu cywilnego uprawniające najemcę do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia (np. art. 682 k.c.). Samo ustanowienie ustawowego prawa zastawu nie wykluczało prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwanego w tym lokalu. Nadto wskazać należy, iż pozwany kilkakrotnie był wzywany do wznowienia działalności gospodarczej. Z samego pisma z maja 2013 r. wynika, że pozwany będzie mógł zabrać towar po uprzedniej zapłacie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych.

Wobec powyższego uznać należało, że umowa najmu rozwiązała się dopiero wskutek jej wypowiedzenia przez powoda w grudniu 2013 r., a tym samym naliczenie czynszu za okres wrzesień 2012 - listopad 2013 r. jest zasadne, mimo iż pozwany przez pewien okres czasu nie korzystał z lokalu.

Za chybiony należało również uznać zarzut pozwanego, iż czynsz oraz opłaty eksploatacyjne zostały naliczone przedwcześnie, bowiem w dacie rozpoczęcia umowy najmu brak było ostatecznej decyzji w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie,

a kolejne pozwolenia na użytkowanie Centrum Handlowego były pozyskiwane przez inwestora w latach 2013-2015. Wskazać należy, iż Centrum (...) M.(...) jest dużym obiektem i na jego terenie często są prowadzone prace modernizacyjne, a w związku z powyższym następnie wydawane są kolejne pozwolenia na użytkowanie lokali. Powyższe pozwolenia były udzielane na podstawie decyzji z dnia: 4 lipca 2011 r., 11 sierpnia 2011 r., 14 października 2011 r., 22 listopada 2011 r., 15 marca 2012 r., 25 maja 2012 r., 8 kwietnia 2013 r., 8 lipca 2013 r., 13 września 2013 r., 16 grudnia 2013 r., 22 września 2014 r., 31 marca 2015r., 26 stycznia 2018 r., zaś Galeria została otwarta dla klientów w dniu

15 października 2011 r. Sam pozwany przez pewien okres czasu prowadził działalność w lokalu, w związku z powyższym nie sposób uznać, iż naliczenie czynszu oraz opłat eksploatacyjnych było przedwczesne. Jak wynika również z § 24 umowy opłaty eksploatacyjne były rozliczane na koniec roku kalendarzowego, w związku

z powyższym po zakończeniu powyższego okresu została dokonana korekta z kwoty 30 zł netto do kwoty 35 zł netto, co znalazło również potwierdzenie w wystawionych fakturach korygujących.

Sąd Okręgowy nie podzielił również stanowiska pozwanego co do tego, iż czynsz najmu był zawyżony, bowiem okoliczność ta nie została przez stronę pozwaną wykazana. Nie budzi wątpliwości, że ustalenie wysokości przeciętnego czynszu najmu lokalu, aby móc stwierdzić, że czynsz ustalony przez strony jest rażąco wygórowany wymagało wiadomości specjalnych, które można było uzyskać jedynie poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego. Dowód z opinii biegłego z uwagi na składnik w postaci wiadomości specjalnych jest dowodem tego rodzaju, iż nie może być zastąpiony inną czynnością dowodową, np. przesłuchaniem świadka, czy prywatną, bądź własną ekspertyzą przedkładaną przez strony. Zadaniem biegłego jest udzielenie sądowi, na podstawie posiadanych wiadomości fachowych i doświadczenia zawodowego, informacji i wiadomości niezbędnych do ustalenia i oceny okoliczności sprawy. Na temat wiadomości specjalnych wypowiedział się Sąd Najwyższy

w postanowieniu z dnia 27 kwietnia 2017 r., III CSK 341/16 wskazując, że: „Wiadomości specjalne w rozumieniu art. 278 kpc obejmują wiedzę z zakresu poszczególnych gałęzi nauki, techniki, sztuki, rzemiosła oraz wszelkich innych umiejętności, wykraczającą poza przeciętny poziom wiedzy osób nie będących specjalistami w danej dziedzinie. Pojęcie tych wiadomości jest więc pojęciem ocennym, a jego zakres ulega zmianie wraz z ogólnym postępem wiedzy. Ziszczenie się przewidzianej w art. 278 KPC przesłanki wymogu wiadomości specjalnych jest każdorazowo przedmiotem oceny sądu na tle okoliczności danego przypadku”.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika takiego wniosku nie złożył, a ponadto zarzut ten należało uznać za spóźniony, bowiem zapłata czynszu

za najem lokalu była podstawową kwestią sporną między stronami i nic nie stało na przeszkodzie, aby zarzut ten znalazł się już w sprzeciwie.

Pozwany wskazywał również, że spełnił część świadczenia, bowiem powód ustanowił na jego przedmiotach ustawowe prawo zastawu, których wartość biegły wycenił na kwotę 275.181,12 zł. Sąd Okręgowy powyższego poglądu nie podzielił. W pierwszej kolejności wskazać należy, że jak wynika z protokołu zdawczo-odbiorczego (częściowego) z sierpnia 2018 r. przedmioty objęte ustawowym prawem zastawu zostały pozwanemu zwrócone w w/w terminie, a pozostała część rzeczy zwrócono w późniejszym okresie. Nadto, kwota wskazywana przez biegłego w opinii jest jedynie kwotą hipotetyczną, bowiem w trakcie prowadzonej egzekucji tylko nieznaczna część towaru została sprzedana, w związku z powyższym prowadzone postępowanie egzekucyjne zostało umorzone z uwagi na jej bezskuteczność. Tym samym pozwany nie mógł obniżyć czynszu o kwotę wskazaną w opinii biegłego.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również zgłoszony w ostatnim piśmie procesowym zarzut potrącenia kwoty 68.920 zł tytułem wyposażenia sklepu

z należnością dochodzoną przez powoda w niniejszym procesie. Wskazać należy, że to stroną która powołuje się na potrącenie obciąża konieczność wykazania przesłanek warunkujących dokonanie skutecznego potrącenia (wzajemność wierzytelności, jednorodzaowość świadczeń, wymagalność wierzytelności, zaskarżalność wierzytelności i przede wszystkim istnienie wierzytelności). W ocenie Sądu Okręgowego, pozwany nie wykazał, że powyższa wierzytelność mu przysługuje. Kwestie nakładów, ulepszeń oraz prac adaptacyjnych strony ustalił w § 13 ust.

7 umowy przyjmując, że pozwanemu za szczegółowo wskazane prace nie przysługuje wynagrodzenie, bowiem powyższe rzeczy przechodzą na własność wynajmującego po wygaśnięciu albo rozwiązaniu umowy. W związku z powyższym, po zakończeniu okresu najmu, pozwany nie miał prawa żądać od powoda zwrotu nakładów na lokal w gotówce, a pozostałe wyposażenie sklepu zostało mu zwrócone, co wynika z protokołu zdawczo – odbiorczego (częściowego). Tym samym nie mógł powyższych kwot potrącać z należnościami czynszowymi. Nadto wskazać należy również, że powyższy zarzut został zgłoszony w piśmie pełnomocnika pozwanego z dnia 28 marca 2019 r. Do pisma nie zostało dołączone oświadczenie strony pozwanej o potrąceniu wzajemnych wierzytelności oraz potwierdzenie przesłania takiego oświadczenia stronie przeciwnej. Z pełnomocnictwa procesowego udzielonego pełnomocnikowi przez pozwanego w dniu 28 czerwca 2018 r. nie wynika, aby miał on prawo składania oświadczeń materialnoprawnych w imieniu pozwanego, a powyższe uprawnienie do składania oświadczeń materialnoprawnych nie wynika również ex lege z art. 91 k.p.c. O ile bowiem sam zarzut potrącenia może zostać zgłoszony przez pełnomocnika procesowego, to już oświadczenie materialnoprawne o potrąceniu może złożyć jedynie strona, bądź pełnomocnik przez nią odpowiednio umocowany, co powinno wynikać wprost z dokumentu pełnomocnictwa. W niniejszej sprawie zakres pełnomocnictwa nie obejmował powyższego uprawnienia, a nadto brak samego oświadczenia strony pozwanej, dlatego też zarzut potrącenia należy uznać za nieskuteczny.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 578.025,85 zł na podstawie wyżej powołanych przepisów.

Podstawą zasądzenia odsetek był art. 481 § 1 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz art. 7 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 684). Zgodnie z powyższym przepisem, z wyłączeniem transakcji, w których dłużnikiem jest podmiot publiczny - wierzycielowi, bez wezwania, przysługują odsetki ustawowe za opóźnienie w transakcjach handlowych, chyba że strony uzgodniły wyższe odsetki, za okres od dnia wymagalności świadczenia pieniężnego do dnia zapłaty, jeżeli są spełnione łącznie następujące warunki: 1) wierzyciel spełnił swoje świadczenie oraz 2) wierzyciel nie otrzymał zapłaty w terminie określonym w umowie. W niniejszej sprawie najem lokalu należy uznać za transakcję handlową w rozumieniu art. 4 pkt 1 w/w ustawy. Pozwany pozostawał w opóźnieniu z zapłatą czynszu, począwszy od pierwszego dnia po upływie terminu płatności określonego w fakturach.

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. Pozwany przegrał proces w całości, w związku z powyższym jest zobowiązany

zwrócić powodowi koszty procesu w łącznej wysokości 39.896 zł, na które składają się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 28.902 zł, wynagrodzenie pełnomocnika

w wysokości 10.800,00 zł (§ 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie t.j. DZ.U. z 2015 r., poz. 1800), 17,00 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz koszty zawezwania do próby ugodowej, na które składały się: 40 zł opłaty sądowej od wniosku, 120 zł wynagrodzenia pełnomocnika (§ 5 w zw. z § 11 ust. 1 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013, poz. 461). Koszty zawezwania do próby ugodowej Sąd zasądził po myśli art. 186 § 2 k.p.c., bowiem przeciwnik powoda nie stawił się na rozprawie, a powód wniósł pozew do sądu.