

Sygn. akt VI Ga 181/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki (spr.)

Sędziowie: SSO Beata Hass- Kloc

SSO Anna Harmata

Protokolant: st. sekr. sądowy Magdalena Kamuda

po rozpoznaniu w dniu 28 sierpnia 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

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

przeciwko : K. N.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda co do pkt II i III wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie V Wydziału Gospodarczego z dnia 6 marca 2014 r., sygn. akt V GC 1444/13,

1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt II i III w ten sposób, że :

II. zasądza od pozwanej K. N. na rzecz powoda (...) Spółki z o.o. w R. kwotę 171,46 zł (sto siedemdziesiąt jeden złotych 46/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2013r. do dnia zapłaty, a co do pozostałej kwoty 1.298,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2013r. powództwo oddala,

III. zasądza od powoda (...) Spółki z o.o. w R. na rzecz pozwanej K. N. kwotę 2.323,40 zł (dwa tysiące trzysta dwadzieścia trzy złote 40/100) tytułem kosztów postępowania,

2. oddala apelację w pozostałej części,

3. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 60,38 zł (sześćdziesiąt złotych 38/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI Ga 181/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 sierpnia 2014 r.

Powód (...) Spółka z o.o. w R. domagał się zasądzenia od pozwanej K. N. kwoty 47.316,34 zł z ustawowymi odsetkami od dat i kwot szczegółowo wskazanych w pozwie oraz kosztów postępowania.

Uzasadniając pozew powód podał, że kwota 1.731,80 zł stanowi kary umowne wyliczone za naruszenie Regulaminu wewnętrznego G., który stanowił załącznik do zawartej między stronami umowy. Pozostała kwota dochodzona pozewem, to należności wynikające z umowy najmu lokalu użytkowego (czynsz, opłata za media).

Sąd Rejonowy w Rzeszowie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 14 sierpnia 2013 r. nakazał pozwaną zapłaci kwotę zgodnie z żądaniem pozwu.

We wniesionym sprzeciwie od tego nakazu pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Ponadto podała, że na podstawie umowy najmu zawartej między stronami w dniu 29 sierpnia 2011 r. powierzchnia handlowa K.zlokalizowana była na parterze pomiędzy dwoma wejściami do (...). Bezpośrednią przyczyną problemów Kawiarni było uniemożliwienie funkcjonowania firmy pozwanej z uwagi na warunki atmosferyczne panujące na parterze obiektu. Brak zabezpieczeń wejść do budynku przed napływem mroźnego powietrza z zewnątrz w okresie zimowym utrudniał pracę pracowników (...), jednocześnie zniechęcał potencjalnych klientów. Pozwana podała, że dążąc do ochrony interesu swojej firmy wielokrotnie zwracała się do powoda w celu podjęcia działań polegających na zabezpieczeniu powierzchni handlowej, którą wynajmowała, przed działaniem warunków atmosferycznych. Interwencje te okazały się jednak bezskuteczne.

W dniu 2 kwietnia 2012 r. w czasie spotkania w siedzibie powoda pozwana została poinformowana, że powód nie zamierza podejmować działań polegających na zabezpieczeniu wejść do (...), a ponadto przekazano jej, że podobnej sytuacji może spodziewać się również w następnych sezonach zimowych. Na skutek tych informacji przekazanych przez powoda pozwana była przekonana, że jedynym rozwiązaniem umożliwiającym prowadzenie w dalszym ciągu działalności gospodarczej jest zmiana lokalizacji Kawiarni (...). W dniu 12 maja 2012 r. strony podpisały aneks, na podstawie którego (...)została przeniesiona na powierzchnię handlową wyznaczoną przez powoda na II piętrze.

Pozwana zarzuciła, że działania powoda polegające na doprowadzeniu do zmiany lokalizacji prowadzonej przez nią działalności gospodarczej były działaniami podstępными i należy je uznać za celowe i wprowadzające w błąd. Jak się bowiem okazało po kilku miesiącach, tj. na przełomie listopada

grudnia 2012 r. powód przystąpił do montażu elementów ochronnych przed czynnikami atmosferycznymi, w tym osłon zabezpieczających dopływ zimnego powietrza do wnętrza obiektu. Pozwana podniosła, że pozostając w dobrej wierze, przyjmując twierdzenia powoda, że nie ma on zamiaru podjęcia działań w celu zmiany sytuacji dotyczącej napływu zimnego powietrza, podjęła decyzję o podpisaniu aneksu do umowy. Wyrażając zgodę na zmianę lokalizacji wykazała chęć kontynuowania działalności w obiekcie powoda i realizacji umowy najmu. Pozwana stanowczo podkreślała, że wpływ na takie jej stanowisko miała tylko i wyłącznie decyzja powoda o braku zabezpieczeń wejść do obiektu przed warunkami atmosferycznymi. Gdyby powód nie przedstawiał tak stanowczo swojego stanowiska, to pozwana nie zrezygnowałaby z pierwotnie ustalonej powierzchni handlowej i nie podpisałaby aneksu. Zdaniem pozwanej złożone przez nią w dniu 10 maja 2013 r. oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu było prawnie skuteczne. Po dokonaniu tej czynności podjęła szereg kroków zmierzających do przywrócenia jej powierzchni handlowej zgodnie z umową najmu. Ponieważ ze strony powoda brak było reakcji w dniu 24 lipca 2013 r. skutecznie odstąpiła od umowy. Pozwana zarzuciła dalej, iż D. K. nigdy nie był stroną umowy najmu zawartej między stronami, nie był jej pracownikiem, ani też współpracownikiem. Dlatego też obciążenie pozwanej karą umowną za domniemane przez powoda działania, opisane w pozwie, nie mogą skutkować nałożeniem na nią kar umownych. Zdaniem pozwanej odstąpienie przez nią od umowy skutkuje tym, że wszelkie jej zapisy przestają obowiązywać, co z kolei oznacza, że brak jest podstaw do obciążania jej karami umownymi wynikającymi z Regulaminu (...)stanowiącego załącznik do umowy najmu. Ponadto w jej ocenie wskazane przez powoda rzekome naruszenia Regulaminu zostały przedstawione w sposób nieobiektywny i nie odzwierciedlają prawdziwego przebiegu zdarzeń.

Postanowieniem z dnia 6 marca 2014 r. Sąd Rejonowy na podstawie art. 199 § pkt. 2 KPC odrzucił pozew co do kwoty 45.413,08 zł z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych w postanowieniu. Powyższe postanowienie stało się prawomocne.

W trakcie postępowania Sąd Rejonowy ustalił, że strony sporu wiązała umowa najmu zawarta w dniu 29 sierpnia 2011 r. powierzchni handlowej w G.w R. na parterze o pow. 65,26 m⁽²⁾). Kwoty należności wykazane na fakturach dołączonych do pozwu nie były przez pozwaną kwestionowane. Po wydaniu przez Sąd Rejonowy postanowienia z dnia 6 marca 2014 r. spór w istocie ograniczył się do należności w wysokości 171,43 zł objętej fakturą VAT (...) obejmującą należności za wodę i ścieki za czerwiec 2013 r. według stanu na dzień 31 maja 2013 r. oraz kwota 1731,80 zł wyliczona jako kary umowne za naruszenie pkt. 2.2, 2.3, 7.1, 7.2, 11.1 i 11.2 Regulaminu. Na powyższą kwotę powód wystawił notę obciążeniową z dnia 12 lipca 2013 r.

Pismem z dnia 26 marca 2012 r. powód wypowiedział pozwanej umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia twierdząc, że pozwana nie regulowała należności z umowy najmu. Pozwana z powyższym stanowiskiem nie zgodziła się, czemu dała wyraz w piśmie z 30 marca 2012 r. Pomimo tego, że i powód podtrzymał swoje stanowisko w piśmie z 1 kwietnia 2012 r. to strony na skutek prowadzonych rozmów podpisały aneks z 12 maja 2012 r. zmieniający lokalizację stoiska pozwanej z parteru na II piętro (...). Zasady najmu w związku ze zmianą lokalizacji zostały szczegółowo opisane w aneksie.

Pismem z 18 kwietnia 2013r. pozwana wezwała powoda do przedstawienia propozycji ugodowych, pod rygorem złożenia oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli w zakresie aneksu do umowy najmu, złożonego pod wpływem błędu. Pozwana przedstawiając swoje stanowisko wyraźnie zaakcentowała, że zgodziła się na zmianę lokalizacji firmy, działając w przekonaniu że nie ulegnie zmianie sytuacja zbyt niskich temperatur na parterze. Podała również, że podpisując aneks złożyła oświadczenie pod wpływem podstępu ze strony powoda, co daje jej możliwość unieważnienia umowy.

Ostatecznie w dniu 10 maja 2013 r. pozwana złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia złożonego pod wpływem błędu wzywając jednocześnie powoda do udostępnienia powierzchni na parterze (...). Powód w odpowiedzi na powyższe stwierdził, że zawarcie aneksu było świadomą i dobrowolną decyzją pozwanej. Następnie w dniu 10 lipca 2013 r. wezwał pozwaną do wznowienia działalności, natomiast pozwana pismem z dnia 24 lipca 2013 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od odmowy najmu z uwagi na nieusunięcie wady powierzchni handlowej, polegającej na zagospodarowaniu tej powierzchni na punkt informacyjny. W dniu 30 lipca 2013 r. powód złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu z uwagi na brak wznowienia przez nią działalności.

W trakcie postępowania Sąd ustalił również, że pozwana przed przeniesieniem jej firmy na II piętro zgłaszała problemy związane ze złym zabezpieczeniem drzwi przed zimnem i twierdziła, że nie da się w takich warunkach pracować, również jest problem z klientami, którzy nie chcą korzystać z kawiarni. Stoisko pozwanej było usytuowane przy wejściu głównym na pasażu, przestrzeń była otwarta. Powód ze swojej strony - w odpowiedzi na powyższe - informował, że centrale wytwarzające ciepło pracują na „full” i nic nie da się zrobić. Zanim pozwana przeniosła się na II piętro trwały już prace projektowe nad domknięciem Galerii czyli nowym połączeniem, a zmiany połączeń (...)nastąpiły, gdy Centrum już funkcjonowało. Powód miał zamiar przenieść (...)na II piętro, były też naciski innych najemców, którzy prowadzili działalność konkurencyjną w stosunku do pozwanej. W rozmowach prowadzonych w związku z przeniesieniem Kawiarni pozwanej na II piętro uczestniczył D. K., który prowadził negocjacje w imieniu pozwanej. Odbywały się również spotkania trójstronne przy udziale innych najemców, jednakże innych firm nie można było przenieść, bowiem prowadziły działalność w lokalach, podczas gdy (...)pozwanej była wyspą. Prezes zarządu powoda utrzymywała, że na parterze pozwanej będzie cały czas zimno i że można rozwiązać tą sytuację przez zmianę lokalizacji. Mówiła również, że nie będzie zabezpieczenia od zimna z uwagi na brak możliwości połączenia (...), albowiem w tym miejscu jest droga przeciwpożarowa. Ostatecznie strony uzgodniły warunki prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwaną na II piętrze i (...)rozpoczęła tam swoją działalność.

D. K. żadna umowa z powodem nie wiązała. W dniu 4 lipca 2013 r. na terenie (...)wynosił przedmioty z Kawiarni, które stanowiły jego własność (odkupił je od firmy (...)). Ponieważ przedmioty wynosił w godzinach pracy (...), podeszła do niego grupka mężczyzn, którzy zablokowali mu możliwość wyjścia. Doszło do przepychanki, w wyniku której D. K. upadł na podłogę. Również przy kolejnym wynoszeniu rzeczy doszło do przepychanki, w wyniku czego doniczka

kwiatkiem upadła na podłogę (...). Nastąpiło to na skutek szamotaniny mężczyzn. Zdarzenie to jednak nie wyrządziło nikomu krzywdy. W związku ze zdarzeniami jakie nastąpiły w Galerii została wezwana policja, która przeprowadziła interwencję spisując dane uczestników. W momencie, gdy ochrona (...)zatrzymała D. K. na ruchomych schodach doszło do przepychanki i wtedy pozwana uderzyła jedną z osób z ochrony dłonią w twarz.

Na skutek zdarzeń zaistniałych przy udziale pozwanej i D. K. powód, w oparciu o umowę i Regulamin naliczył pozwanej kary umowne wystawiając notę obciążeniową.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy w Rzeszowie wyrokiem z dnia 6 marca 2014 r. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 432,95 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2013 r. do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo co do kwoty 171,46 zł z ustawowymi odsetkami od 1 sierpnia 2013 r. i co do kwoty 1.298,85 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 lipca 2013 r. (pkt II), oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (pkt III).

Uzasadniając wyrok Sąd I instancji, powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego oraz poglądy komentatorów, dokonał wykładni art. 84 § 1 kc oraz art. 86 § 1 kc i stwierdził, że w przedmiotowej sprawie zaistniała sytuacja, w której „ błąd co do pobudki stał się błędem co do treści czynności prawnej”. Zdaniem Sądu, błąd ten został wywołany przez powoda. Sąd I instancji wyraził pogląd, iż powód nie miał podstaw do wypowiedzania pozwanej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, albowiem – co sam powód przyznał w piśmie z 1 kwietnia 2012 r. – pozwana zapłaciła częściowo czynsz za miesiąc luty, co oznacza że nie zalegała za dwa pełne okresy płatności. Z zeznań świadka K. S. pracownika powoda w spornym okresie, wynika że występowały naciski ze strony innych podmiotów z tej samej branży działających w sąsiedztwie pozwanej na parterze, aby przenieść jej firmę w inne miejsce. Były również plany powoda, aby w tym miejscu postawić punkt informacyjny.

Powyższe wskazuje, że powód był zdeterminowany by działalność pozwanej usunąć z parteru. Zdaniem Sądu, powód zataił przed pozwaną fakt podjęcia przygotowań do zabudowania parteru przed napływem zimnego powietrza, a to w celu skłonienia jej do przenosin, Ewidentnie do zmiany lokalizacji stoiska doszło z inspiracji powoda, który dążył do likwidacji (...)na parterze. Pozwana nie miała bowiem żadnego interesu, by wyprowadzać się z tego miejsca. Jedyną przyczyną, która mogła na to wpłynąć, to wizja występujących niskich temperatur w okresach zimowych i twierdzenia powoda, że w tym zakresie sytuacja nie ulegnie zmianie.

Mając na uwadze powyższe, Sąd uznał, iż pozwana skutecznie złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków swojego oświadczenia woli, co zwalnia ją z obowiązku uiszczenia kwoty 171,46 zł dochodzonej przez powoda za dostawę mediów.

Odnosząc się do roszczenia powoda w zakresie dotyczącym naliczonych kar umownych, Sąd uznał za zasadne tylko roszczenie o karę za naruszenie punktu 7 ust. 1.2 Regulaminu w kwocie 432,95 zł (i kwotę tą zasądził). Sąd przyjął, iż bezsporne było wynoszenie bez zgody wynajmującego w godzinach pracy Galerii rzeczy ze stoiska, co nastąpiło za zgodą pozwanej.

W pozostałej części roszczenie o zapłatę kary wyliczonej w nocy z dnia 12 lipca 2013 r. zdaniem Sądu jest niezasadne i jako takie zostało oddalone.

W ocenie Sądu Rejonowego niewłaściwe zachowanie można przypisać nie pozwanej, lecz pracownikom ochrony którzy blokowali swobodne przemieszczanie się D. K.. W/w nie był stroną umowy, nie był też pracownikiem pozwanej, co oznacza, że nie był związany Regulaminem. Donica z kwiatkiem według Sądu wypadła w szarpaninie na skutek działań ochrony, która uniemożliwiała swobodne przemieszczanie się D. K.. Pracownicy ochrony nie mieli podstaw by ograniczać swobodę przemieszczania się w/w osoby. Nie powoływali się oni na to, by działali na wniosek policji. Zdaniem Sądu Rejonowego, powód nie udowodnił również naruszenia punktu 11 Regulaminu.

Jako podstawę prawną orzeczenia o kosztach postępowania Sąd wskazał art. 100 kpc.

Apelację od powyższego wyroku w zakresie punktu II i punktu III wniósł powód zarzucając Sądowi Rejonowemu:

1. dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie , a w konsekwencji dokonanie błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę wyroku , a to poprzez uznanie, że powodowi nie należy się zapłata kwoty 171,46 zł tytułem zużytej wody i ścieków za okres czerwca 2013 r. z uwagi na uchylenie się przez pozwaną od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to poprzez błędne zastosowanie art. 86 kodeksu cywilnego, podczas gdy z zebranych w sprawie dowodów nie wynika, aby powód utajnił przed pozwaną fakt, że planuje przebudowę przejść w G. oraz, aby pozwana pozostawała w błędzie po co do przebudowy przejść w (...), który to błąd rzekomo wywołał powód podstępnie,
3. dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie, a w konsekwencji dokonanie błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę wyroku, a to poprzez uznanie, że pozwana oraz D. K. nie naruszyli Regulaminu G. w dniu 4 lipca 2013 r.,
4. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to poprzez naruszenie art. 65 § 2 kodeksu cywilnego i błędną wykładnię zawartej przez strony Umowy Najmu z dnia 29 sierpnia 2011 r., w tym błędną wykładnię Regulaminu (...), poprzez przyjęcie, że na skutek tego, iż D. K. nie był zobowiązany do stosowania w/w Regulaminu, brak jest podstaw do obciążenia pozwanej karą wynikającą z punktu 17 Regulaminu (...).

Wskazując na powyższe podstawy zaskarżenia, powód domagał się zmiany wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie pod pozwaną na jego rzecz kwot objętych punktem II wyroku oraz kosztów postępowania, o których Sąd Rejonowy orzekł w punkcie III.

Sąd Okręgowy rozpoznając przedmiotową apelację w granicach zaskarżenia i podnoszonych przez powoda zarzutów zważył, co następuje:

Apelację należy uznać za zasadną w zakresie dotyczącym kwoty 171,46 zł objętej fakturą VAT nr (...) z dnia 17 lipca 2013 r. za wykorzystaną przez pozwaną w czasie prowadzenia działalności gospodarczej wodę. Na wstępie zauważyć trzeba, iż Sąd dokonuje ustaleń stanu faktycznego w oparciu o przedstawione przez strony postępowania dowody, w konsekwencji czego, po dokonanej ocenie materiału dowodowego wydaje wyrok. W niniejszej sprawie, na termin wyznaczony na dzień 20 lutego 2013 r., w związku z wnioskami dowodowymi stron, wezwani zostali świadek S. oraz w celu przesłuchania - strony. Z tym jednak zastrzeżeniem, że w wezwaniu z dnia 6 listopada 2013 r. określono w sposób ogólny powoda (podając nazwę Spółki), nie wskazując osoby umocowanej do jej reprezentowania (k. 100). Po przeprowadzeniu rozprawy w dniu 20 lutego 2013 r., jak wynika z protokołu, z uwagi na późną porę Sąd postanowił odroczyć rozprawę na dzień 21 lutego 2013 r. i wezwał na ten dzień świadków D. K. oraz Ł. G., a także pozwaną pod rygorem pominięcia dowodu z przesłuchania strony (k. 214).

Na rozprawie w dniu 21 lutego 2014 r. Sąd prowadził w dalszym ciągu postępowanie dowodowe przesłuchując w/w świadków, odtworzył nagranie z płyty DVD oraz przesłuchał pozwaną. Wydał również postanowienie o pominięciu dowodu z przesłuchania powoda wobec braku stawiennictwa (vide: k. 226). Tymczasem powód na dzień 21 lutego w ogóle nie był wzywany.

W protokole rozprawy brak jest jednak zastrzeżenia złożonego przez stronę powodową w trybie art. 162 kpc, brak jest również w tym zakresie zarzutów w apelacji. Sąd Okręgowy jako Sąd II instancji nie bada z urzędu faktu naruszenia prawa procesowego, tym bardziej, że powód nie był pozbawiony możliwości obrony, albowiem był reprezentowany przez pełnomocnika procesowego. Oceniając zatem zasadność podnoszonych przez strony zarzutów i twierdzeń, zwłaszcza w zakresie dotyczącym skuteczności złożonego przez pozwaną oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia dotyczącego podpisania aneksu z dnia 12 maja 2012r., Sąd I instancji dysponował zeznaniami świadków: K. S., Ł. G.

i D. K. oraz pozwanej. Zaznaczyć jednak należy, iż zeznania świadka Ł. G. dotyczyły wyłącznie kwestii zdarzeń, do jakich doszło z udziałem pozwanej i D. K., w związku z którymi powód zarzuca pozwanej naruszenie Regulaminu. Z kolei, na podstawie zeznań świadka K. S., który jak wynika z protokołu rozprawy części zdarzeń nie pamięta (np. czy najemcy byli informowani, że będzie przebudowa połączeń między (...), czy prezes zarządu powoda zapewniała pozwaną, że następnej zimy może spodziewać się takich samych warunków – vide: k.208 i 209) nie można wysnuwać jednoznacznych wniosków. Świadek ten zeznał co prawda, że przebudowa przy wejściach w (...) zaczęła się w okresie październik - listopad 2012 r. oraz, że gdy spisywały był aneks z pozwaną, to trwały prace projektowe (vide: k. 209), jednakże powód przeczył jakoby prace projektowe rzeczywiście zlecone zostały w okresie wskazanym przez świadka. Innych zaś dowodów (z dokumentów) na okoliczność tych zeznań świadka brak. W konsekwencji zatem, Sąd I instancji oceniając zarzut pozwanej, co do skutków złożonego przez nią oświadczenia dysponował zeznaniami świadka K. i samej pozwanej. Sąd Okręgowy oddalił złożony w apelacji wniosek dowodowy o dopuszczenie dokumentów świadczących, że roboty budowlane zostały rozpoczęte w miesiącu październiku 2012 r., albowiem był on spóźniony. Powodowi znane było stanowisko pozwanej już po wniesieniu przez nią sprzeciwu i dlatego też miał on obowiązek już na tym etapie postępowania złożyć wszelkie dostępne mu dowody. Ponadto powód nie wykazał, aby wystąpiły po jego stronie jakiegokolwiek trudności uniemożliwiającej wykonanie mu tego obowiązku.

W ocenie Sądu Okręgowego, biorąc pod uwagę powyższe, Sąd I instancji dokonał oceny zeznań świadka K., S. i pozwanej w granicach wyznaczonych treścią art. 233 § 1 kpc. Oznacza to, iż pogląd wyrażony przez Sąd Rejonowy odnośnie tego, że pozwana skutecznie uchyliła się od skutków prawnych złożonego przez siebie oświadczenia w postaci podpisania aneksu z dnia 12 maja 2012 r. jest prawidłowy.

Nie podziela natomiast poglądu Sądu Rejonowego, Sąd II instancji co do tego, iż powód nie miał podstaw do wypowiedzenia umowy najmu na podstawie art. 672 kc w związku z § 6 ust. 1b umowy wobec braku zapłaty za dwa okresy płatności. Określenie braku zapłaty” za dwa okresy płatności „ oznacza bowiem według literalnego brzmienia, iż najemca jest zobowiązany do dokonania tych płatności w wysokości wynikającej z umowy. W sprawie nie przeprowadzono bowiem żadnego innego dowodu przeciwnego świadczącego, że intencja stron umowy była inna. Gdyby bowiem przyjąć inaczej, to najemca (nierzetelny przedsiębiorca) wykorzystywałby ten fakt notorycznie, nie dokonując zapłaty w pełnej wysokości należności czynszowych wynikających z umowy.

Powód miał zatem podstawy, aby wypowiedzieć pozwanej umowę z uwagi na brak płatności w dwóch kolejnych okresach, co zresztą uczynił pismem z dnia 26 marca 2012 r. (k. 79). Wypowiedzenie to jednak należy uznać jako nie wywołujące ostatecznie skutków prawnych, skoro strony podjęły rozmowy, w konsekwencji czego podpisały aneks z 12 maja 2012 r. (który zmieniał lokalizację prowadzonej przez pozwaną działalności). Tym samym strony wyraziły wolę obowiązywania umowy w dalszym ciągu. Podkreślić należy, że pozwana składając oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych złożonego oświadczenia wyraźnie stwierdziła, że dotyczy ono aneksu do umowy, jako złożonego pod wpływem błędu. W konsekwencji oznacza to, przyjmując, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków było wiążące, że strony związane były w dalszym ciągu umową zawartą w dniu 29 sierpnia 2011 r. Powoduje to z kolei, że na pozwanej spoczywa obowiązek uregulowania należności wynikających z tej umowy aż do czasu jej skutecznego rozwiązania. Roszczenie strony powodowej dotyczące kwoty 171,46 zł, która stanowi równowartość dostarczonych pozwanej mediów, jest zatem zasadne.

Dlatego też Sąd Okręgowy, działając na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w tym zakresie i zasądził od pozwanej na rzecz powoda w/w kwotę (na podstawie art. 659 kc) wraz odsetkami od dnia 1 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty (na podstawie art. 481 § 1 kc i art. 455 kc).

Odnośnie zarzutów apelacji dotyczących swobodnej oceny dowodów zebranych w sprawie przez Sąd I instancji, co konsekwencji skutkowało dokonaniem błędnych ustaleń faktycznych i uznanie, że pozwana nie naruszyła regulaminu G.w dniu 4 lipca 2013 r., to i te zarzuty nie są zasadne.

Na poparcie swoich zarzutów powód powołał zeznania świadka Ł. G. pracownika ochrony oraz nagrania na płycie DVD obrazujące zdaniem powoda przebieg zdarzeń. Sąd Okręgowy, po dokonanej analizie nagranych na płytę DVD filmów oraz zeznań świadka Ł. G. uznał, iż stanowisko wyrażone przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku jest prawidłowe. Przede wszystkim film nagrany na płytę DVD dotyczący zdarzenia „przy ruchomych schodach” wskazuje na duży nieprofesjonalizm pracowników ochrony, którzy jak się wydaje powinni zadziałać w inny sposób niż wynika to z filmu.

Z filmu nie wynika jakie wcześniejsze zdarzenia doprowadziły do sytuacji, która została nagrana, ponadto pracownicy ochrony (których było czterech) uniemożliwiali wyjście ze schodów świadkowi K., w konsekwencji czego doszło do przepychanek oraz reakcji pozwanej.

Z nagrania, które dotyczyło „rzucenia kwiatkiem” również nie jest znana sekwencja wcześniejszych zdarzeń. Tak naprawdę, z nagranej sceny nie wynika kto nim rzucił (świadek K. zeznał, z kwiatek wypadł mu z ręki), jakie były okoliczności tego zdarzenia.

Zdaniem Sądu Okręgowego w/w dowody nie dają podstaw do obciążenia pozwanej karami umownymi i czynienia jej zarzutu naruszenia regulaminu także w zakresie dotyczącym punktu 11 ust. 1 i 2.

Reasumując, apelację powoda w zakresie kwoty 1.298,85 zł wraz należnymi od tej kwoty odsetkami Sąd Okręgowy uznał za bezzasadną oddalając ją na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania, zarówno za I jak i II instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc oraz art. 100 kpc przy uwzględnieniu ostatecznego wyniku rozstrzygnięcia w obu instancjach.