

Sygn. akt VI Ga 78/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 marca 2016 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Hass-Kloc

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Kościak

po rozpoznaniu w dniu 31 marca 2016 r. w Rzeszowie

na posiedzeniu niejawnym

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

przeciwko: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z/s w L.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Rzeszowie

V Wydziału Gospodarczego z dnia 18 grudnia 2015 r., sygn. akt V GC 1612/15

I. oddala apelację,

II. zasądza od powoda (...) Sp. z o.o. w R. na rzecz pozwanego (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z/s w L. koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 1.200,00 zł (słownie: jeden tysiąc dwieście złotych).

Sygn. akt VI Ga 78/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 31 marca 2016r

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Rzeszowie V Wydział Gospodarczy z dnia 8 grudnia 2015 r. w R. , sygn. akt V GC 1612/15 oddalił powództwo wniesione przez (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w L. o zapłatę kwoty 7.446,07 zł z ustawowymi odsetkami (pkt. I) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.217 zł tytułem kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego wskazał , że powód (...) Sp. z o.o. z siedzibą w R. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w L. kwoty 7.446,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 sierpnia 2014r do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wskazał w nim, że należność objęta pozwem wynika z umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 8 lutego 2011 r. zawartej między powodem a najemcą (...) Sp. z o.o. Podał , iż w dniu 16 maja 2013 r. powód zawarł z (...) sp. z o.o. i (...) sp. z o.o. sp. k. umowę cesji najmu lokalu (...)z dnia 8 lutego 2011 r. Zgodnie z § 2 ust. 1 umowy cesji doszło do podmiotowej zmiany umowy po stronie najemcy w ten sposób, że we wszystkie prawa i obowiązki najemcy wynikające z umowy najmu z dniem 27 maja 2013 r. wszedł pozwany. Zgodnie z § 2 ust. 1 ww. umowy najemca i wstępujący (pozwany) odpowiadali solidarnie za wszystkie zobowiązania finansowe wobec wynajmującego wynikające z umowy najmu powstałe przed tą datą,

jak i powstałe w okresie od daty zawarcia porozumienia. Pozwany rozpoczął działalność w wynajmowanym lokalu. Dodatkowo wpłacił on na rzecz powoda w dniu 27 maja 2013 r. kaucję pieniężną w wysokości 21.973,65 zł. Powód wystawił pozwanemu fakturę VAT nr (...) tytułem czynszu najmu i opłaty eksploatacyjnej za okres od marca 2014 r. do lipca 2014 r. Powód niniejszym pozwem dochodzi należności z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych za marzec 2014 r.

Pozwany (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w L. w złożonym sprzeciwie od nakazu zapłaty, zaskarżył go w całości i wniósł jednocześnie o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany nie kwestionował, że powoda łączyła ze spółką (...) sp. z o.o. umowa najmu lokalu z dnia 8 lutego 2011 r. Pozwany przyznał również, że w okresie od 16 maja 2013 r. do 3 lipca 2014 r. prowadził działalność gospodarczą w lokalu (...)w Galerii (...) w R.. Pozwany zaprzeczył jednak, aby w dniu 16 maja 2013 r. zostało zawarte porozumienie – cesja pomiędzy najemcą, pozwanym i powodem. Pozwany przyznał, że prowadził rozmowy w sprawie wstąpienia w prawa i obowiązki najemcy w miejsce (...) Sp. z o.o. wynikające z umowy najmu z dnia 8 lutego 2011 r. Porozumienie - cesja datowana na 16 maja 2013 r. została podpisana przez przedstawicieli pozwanego i najemcy a następnie wręczona powodowi. Jak podaje pozwany porozumienie – cesja dotycząca umowy najmu z dnia 8 lutego 2011 r. nie została podpisana przez powoda, a nawet jeżeli zostało podpisane to umowa nie została mu doręczona – a tym samym umowa nigdy nie weszła w życie. W dalszej kolejności pozwany zakwestionował również wysokość stawki za czynsz i opłaty eksploatacyjne – jako znacznie zawyżone i nierealne, biorąc pod uwagę stawki rynkowe obowiązujące w tamtym okresie. Na wypadek uznania zasadności i wysokości kwoty objętej pozwem pozwany podniósł zarzut potrącenia ww. należności z kwotą 21.973,65 zł tytułem kaucji za lokal nr 129a – które to oświadczenie o potrąceniu zostało powodowi złożone w dniu 21 sierpnia 2015 r.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego powód podtrzymał twierdzenia i żądania zawarte w pozwie. Powód podkreślił, że pozwany uznał zasadność roszczenia powoda składając w dniu 18 sierpnia 2015 r. oświadczenie o potrąceniu. Jednakże w ocenie powoda oświadczenie to jest bezskuteczne, albowiem możliwość potrąceń wierzytelności pozwanego została wyłączona na mocy postanowienia § 25 ust. 4 umowy najmu z dnia 8 lutego 2011 r. oraz porozumienia z dnia 16 maja 2013 r. W ocenie powoda potrącenie dokonane pod warunkiem zawieszającym jest sprzeczne z przepisem art. 89 k.c. w zw. z art. 498 k.c. Powód odnosząc się do pozostałych zarzutów pozwanego wskazał, że do pozwu załączono umowę podpisaną przez wszystkie strony. Wbrew twierdzeniom pozwanego strony postępowały zgodnie z postanowieniami umowy najmu i umowy cesji.

Pozwany w piśmie z dnia 24 listopada podtrzymał twierdzenia zawarte w sprzeciwie odnoszące się do porozumienia – cesji umowy datowanej na 16 maja 2013 r. Zaznaczył również, iż fakt wystawiania faktur VAT na rzecz dotychczasowego najemcy prowadzi do wniosku, iż pozwany formalnie nie był uznawany za nowego najemcę przez powoda.

W ustaleniach faktycznych Sąd Rejonowy podał, że powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w R. (wynajmujący) zawarł w dniu 8 lutego 2011 r. z (...) sp. z o.o. z siedzibą w L. (najemcą) umowę najmu lokalu użytkowego o (...) i pow. 30,02 m² położonej w Galerii (...)w R..

Zgodnie ze Szczegółowymi Warunkami Najmu (k.11) najemca był obowiązany do zapłaty czynszu podstawowego w wysokości 37 euro za 1 m² miesięcznie (łącznie 1.110,74 euro miesięcznie) oraz opłaty eksploatacyjnej w wysokości 35 zł za 1 m² miesięcznie (łącznie 1.050,70 zł miesięcznie).

Zgodnie zaś z § 2 ust. 1 umowy wynajmujący był zobowiązany oddać najemcy lokal do używania na czas oznaczony, a najemca przyjął lokal do używania i zobowiązał się płacić wynajmującemu czynsz i inne opłaty. Stosownie do § 25 ust. 1 umowy najemca zobowiązał się do płacenia wynajmującemu czynszu podstawowego powiększonego o podatek od towarów i usług, miesięcznie z góry w terminie do 14 dnia każdego miesiąca na podstawie doręczonej najemcy faktury VAT. W ust. 4 ww. paragrafu strony zastrzegły, że z uwagi na szczególne uwarunkowania finansowe wynajmującego odnoszące się do zasad pozyskiwania środków na budowę Galerii, że najemca nie będzie miał prawa do odliczania lub

potrącania z czynszu podstawowego, opłat eksploatacyjnych lub innych wierzytelności wynajmującego wynikających z umowy, żadnych swoich wierzytelności, które przysługują mu lub będą przysługiwały wobec wynajmującego z jakichkolwiek tytułów, ani przelewać tych wierzytelności na osoby trzecie, zaś wynajmujący może zaliczyć każdą płatność dokonaną przez najemcę na wybrany przez siebie tytuł płatności wynikający z umowy, informując o tym pisemnie najemcę. Zgodnie z § 32 umowy wszelkie zmiany i uzupełniania przedmiotowej umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dalej naprowadził, że powód (...) sp. z o.o. z siedzibą w R. (wynajmując) oraz najemca (...) sp. z o.o. z siedzibą w L. oraz pozwany (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w L. (wstępujący) sporządzili umowę „porozumienie – umowa cesji” datowaną na dzień 16 maja 2013 r. w przedmiocie przejęcia przez pozwanego (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w L. praw i obowiązków wynikających z umowy najmu z dnia 8 lutego 2014 r. łączącej powoda z dotychczasowym najemcą lokalu użytkowego. W § 1 ust. 1 umowy dotychczasowy najemca (...) sp. z o.o. z siedzibą w L. uznał swoje zobowiązania względem powoda w kwocie 127.430,57 zł, a w ust. 2 pozwany (...) sp. z o.o. sp. k. z siedzibą w L. uznał powyższe zobowiązania najemcy względem powoda i zobowiązał się do pokrycia zadłużenia w kwocie 68.001,06 zł (z § 1 ust. 1 lit. a) umowy). Na podstawie ust. 3 pozwany zobowiązał się w terminie do 27 maja 2013 r. zabezpieczyć wierzytelność powoda wynikającą z umowy poprzez wpłacenie na jego rzecz kaucji pieniężnej w kwocie 21.973,65 zł. W ust. 5 strony przewidziały możliwość zarachowania przez powoda powyższej kwoty wpłaconej tytułem kaucji na poczet zaległości z § 1 ust. 1 lit. a) umowy w przypadku przedstawienia przez pozwanego gwarancji bankowej. W § 2 ust. 1 umowy strony przewidziały – pod warunkiem przedstawienia przez pozwanego zabezpieczenia płatności czynszu zgodnie z § 1 ust. 3 umowy – że powód wyraża zgodę na podmiotową zmianę umowy po stronie najemcy w ten sposób, że wszystkie prawa i obowiązki najemcy wynikające z umowy z dniem 27 maja 2013 r. przechodzą na pozwanego. W § 2 ust. 3 umowy wskazano, że najemca i wstępujący (pозwany) odpowiadają solidarnie za wszelkie zobowiązania finansowe wobec wynajmującego (powoda) wynikające z umowy, powstałe przed datą jak i powstałe w okresie od daty zawarcia niniejszego porozumienia. W § 5 ust. 1 zaznaczono że „porozumienie – cesja „ wchodzi w życie z dniem jej podpisania, w § 5 ust. 3 porozumienia wskazano, że pozostałe postanowienia umowy (najmu) pozostają niezmienione.

M. S. – prezes zarządu (...) sp. z o.o. w L. oraz M. P. (1) – prezes zarządu (...) Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w L., tj. komplementariusz pozwanego podpisali powyższe porozumienie w dniu 12 lipca 2013 r. Podpisy złożone pod dokumentem przez prezesa zarządu (...) sp. z o.o. w L. oraz przez prezesa zarządu (...) Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w L. zostały poświadczony notarialnie. Powód nie podpisał przedmiotowego dokumentu .

W dalszej kolejności podał, że pozwany od 16 maja 2013 r. do 3 lipca 2014 r. prowadził działalność gospodarczą w lokalu nr 129a w Galerii (...) w R.. Pozwany wpłacił na rzecz powoda kaucję w wysokości 21.973,65 zł.

Powód przez cały sporny okres wystawiał faktury VAT obejmujące kwotę czynszu najmu lokalu i opłat eksploatacyjnych, i były one wystawiane na poprzedniego najemcę (...) sp. z o.o. w L.. Pozwany (...) Sp. z o.o. Sp. K. z siedzibą w L. przez okres korzystania z lokalu użytkowania domagał się korekty wystawionych faktur VAT kontaktując się w tym celu kilkakrotnie z powodem z uwagi na brak możliwości odliczenia kosztów. Niniejsze potwierdziły zeznania świadków m.in. zeznania świadka M. M. pracownika administracji w spółce pozwanego oraz świadka M. P. (1) który zeznał, iż dwukrotnie kontaktował się w tym zakresie z T. T..

W dniu 21 lipca 2014 r. powód wystawił zbiorczą fakturę VAT za okres od marca 2014 r. do lipca 2014 r. na kwotę 39.341,75 zł brutto z terminem płatności do dnia 4 sierpnia 2014 r. Jako nabywca został wskazany pozwany (...) Sp. z o.o. Sp. k. w L..

Pozwany nie uregulował należności za okres od marca 2014 r. do lipca 2014 r. z tytułu czynszu najmu lokalu i opłat eksploatacyjnych. Za marzec 2014 r. kwota czynszu wyniosła 6.011,16 zł brutto, zaś tytułem opłat eksploatacyjnych 1.434,86 zł brutto.

W piśmie datowanym na dzień 2 lipca 2014 r. (k.72) pozwany, w odpowiedzi na wezwanie powoda do wznowienia działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu, wskazał, że w związku z brakiem podpisania porozumienia-umowy cesji (co było warunkiem wejścia w życie Porozumienia) umowa nie weszła w życie i nie nastąpiło przejęcie

praw i obowiązków najemcy przez pozwanego. Świadek M. P. (1) zeznał, iż rozmawiał z T. T. gdzie on stwierdził że umowa cesji jest jeszcze nie podpisana (k.119).

W dniu 12 maja 2015 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 325.841,39 zł, która to należność obejmowała również wierzytelności z tytułu wierzytelności określone w fakturze VAT nr (...).

Następnie Sąd Rejonowy dokonał oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego.

W rozważaniach prawnych Sąd Rejonowy podniósł, że powód swoje roszczenie wywodził z umowy najmu lokalu użytkowego, a więc przytoczył treść art. 659 kc.

Stwierdził, że postępowanie dowodowe wykazało, iż powoda łączył stosunek najmu lokalu użytkowego nr (...) a położonego w Galerii (...) w R. z (...) Sp. z o.o.

Dalej naprowadził, że powód powoływał się na porozumienie – cesję datowaną na dzień 16 maj 2013 r., na mocy której następcą dotychczasowego najemcy miała być (...) Sp. z o.o. Sp. Komandytowa, jednakże w jego ocenie, środki dowodowe wykorzystane na potrzeby niniejszego postępowania nie wykazały, aby pomiędzy stronami postępowania doszło do zawarcia przedmiotowej „umowy cesji – porozumienia „

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na ustalenia stron zawarte w umowie najmu z dnia 8 lutego 2011 r. gdzie zgodnie z zapisem § 32 umowy wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. W tym miejscu powołał należy treść art. 76 kc wywodząc z jego treści, że przepisy wprowadzające formę zastrzeżoną pod rygorem nieważności mają charakter bezwzględnie obowiązujący. Wskazał, że jeżeli ustawa przewiduje formę szczególną ad solemnitatem, to strony nie mogą nie tylko wyłączyć tej formy w konkretnym przypadku, ale także zastrzec dla niej inny skutek – ad probationem lub ad eventum. (M. Niedośpiał, Swoboda czynności prawnych, Bielsko-Biała 2004, s. 67).). W tych okolicznościach w ocenie Sądu Rejonowego bezskuteczne były wszelkie słowne ustalenia i negocjacje stron w zakresie skuteczności zawarcia umowy „cesji – porozumienia”, powoływanie się na nie w toku postępowania zaś nie mogło odnieść wymaganego skutku.

Następnie podniósł, że forma pisemna czynności prawnej jest zachowana wówczas, gdy osoba, która składa oświadczenie woli, składa zarazem własnoręczny podpis na dokumencie obejmującym treść tego oświadczenia (art. 78 kc). Zgodnie z materiałem dowodowym (zeznania świadka M. P. (1) k.119), zdaniem tego Sądu, powód nie podpisał umowy „cesji – porozumienia” datowanego na dzień 16 maja 2013 r. Sąd Najwyższy wskazał, że art. 78 kc pozostaje w związku z art. 245 k.p.c., z którego wynika, że dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie (wyrok SN z dnia 8 maja 1997 r., II CKN 153/97, LEX nr 55391). Podpisanie dokumentu wskazuje także na to, że oświadczenie woli zostało zakończone, nie zaś przerwane (na temat funkcji podpisu (por. K. Knoppek, Dokument w procesie..., s. 39–40, oraz Z. Radwański (w:) System Prawa Prywatnego, t. 2, s. 125).

Sąd Rejonowy wskazał ponadto, że zgodnie brzmieniem § 5 umowy „cesji – porozumienia” postanowienia umowy wchodziły w życie z dniem podpisania umowy. Pozwany wprawdzie załączył do pozwu poświadczoną za zgodność kopię podpisanego przez strony : powoda (...) Sp. z o.o. z siedzibą w R., pozwanego (wstępującego) (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w L. oraz najemcę (...) sp. z o.o. w L. - egzemplarza umowy „ cesji - porozumienia”, jednakże nie przedstawił on potwierdzenia, iż dokumenty te podpisane przez powoda, w jednobrzmiących egzemplarzach zostały skutecznie doręczone wstępującemu (pозwanemu).

W ocenie Sądu Rejonowego zawarcie umowy w przedmiotowej sprawie mogło nastąpić poprzez wymianę dokumentów tej samej treści, zawierających zgodne oświadczenia woli wszystkich stron z których każdy jest podpisany przez jedną ze stron, a także przez wymianę dokumentów, z których każdy zawierał oświadczenie woli jednej ze stron i był przez nią podpisany. W tym ostatnim przypadku dokumenty mogą mieć różną treść, ale treść zawartych w nich oświadczeń jest ze sobą skorelowana i są one zgodne. Nadmieniał także, iż wymiana dokumentów oznacza wymianę oryginałów tych dokumentów, nie zaś kopii.

Następnie odniósł się do treści art. 6 kc , wskazując przy tym , że w świetle obowiązku płynącego z art. 6 kc powód nie wykazał za pomocą dowodów z dokumentów, iż pomiędzy stronami doszło do wymiany dokumentów porozumienia. Zeznania świadka w osobie prezesa zarządu powoda M. P. (2) (k.121, 122) nie dały podstaw, w ocenie Sądu Rejonowego , do uznania, iż dokumenty te faktycznie zostały pozwanej spółce przesłane podając , że ten świadek podał , iż doręczenie mogło nastąpić listem poleconym, kurierem, osobiście w lokalu bądź listem zwykłym. W ocenie Sądu Rejonowego trudno dać wiarę, aby powodowa spółka prowadząca działalność w formie spółki z o. o. mająca stałe kontakty z kontrahentami i szeroki zasięg na rynku lokalnym nie prowadziła rzetelnie dokumentacji w zakresie zawierania umów z innymi podmiotami.

Konkludując Sąd ten stwierdził , że pomiędzy stronami niniejszego postępowania nie doszło do zawarcia umowy cesji – porozumienia. Ustalenia stron zawarte w § 32 umowy najmu z dnia 8 lutego 2011 r. oraz postanowienia § 5 umowy „cesji – porozumienia” opisane powyżej jednoznacznie wskazują, w jego ocenie ,iż nie mogło dojść do skutecznego zawarcia umowy „cesji – porozumienia” na mocy którego pozwany (...) Sp. z o.o. Sp. k. z siedzibą w L. stał by się następcą (...) sp. z o.o. w L..

Argumentami przemawiającym za słusznością stanowiska, zdaniem Sądu Rejonowego było to , iż porozumienie - cesja umowy nie była faktycznie podpisana, a przez to obowiązująca i wiążąca dla stron. Istotny jest również fakt wystawiania faktur za najem lokalu na rzecz poprzednika pozwanego (...) Sp. z o.o. w L., co przyznał również powód w pozwie powołując się na błąd księgowy. Dowody w postaci zeznań świadków wskazują, iż strona pozwana po wpłaceniu zaliczki na rzecz powoda oraz po zajęciu przedmiotu najmu domagała się zmiany oznaczenia stron w wystawionych fakturach VAT, czego dokonano dopiero w lipcu 2014 r. Mając jednak na uwadze fakt, iż strony postępowania nie łączyła umowa najmu, przedmiotowa faktura VAT nr (...) na podstawie której powód dochodzi części należności z tytułu najmu , zdaniem Sądu Rejonowego, nie znajduje uzasadnienia.

W przedmiotowej sprawie, jak dalej podał Sąd Rejonowy, zastosowania nie znajdują również przepisy dotyczące milczącego przyjęcia oferty bowiem zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wskazuje aby strony pozostawały w stałych stosunkach gospodarczych. O łączącym strony porozumieniu nie mógł również świadczyć fakt faktycznego korzystania z przedmiotu najmu przez pozwanego. Odnosząc się do niniejszego w przedmiotowej sprawie nie znajdują zastosowania przepisy art. 224 i 225 kc które regulują roszczenia wynikające m.in. z bezumownego korzystania z rzeczy przez posiadacza w sytuacji, w której rzecz znalazła się w jakikolwiek sposób w posiadaniu (współposiadaniu) nie właściciela a to ze względu na fakt, iż stawki podane w fakturze VAT są tożsame ze stawkami występującymi z umowy najmu. To zdaniem Sądu Rejonowego prowadzi do wniosków iż są właściwe jedynie dla stosunków uregulowanych umową najmu.

Wskazał ponadto , że do zawarcia umowy konieczne jest, aby oświadczenie woli każdej strony doszło do wiadomości drugiej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Samo przypuszczenie, że druga strona złożyła podpis pod uzgodnionym wcześniej dokumentem, a nawet podpisanie go przez drugą stronę, nie jest w świetle przytoczonych przepisów wystarczające do uznania, że umowa została zawarta bądź zmieniona. Konieczne jest, aby ten fakt doszedł do wiadomości tej strony, która dokument podpisała wcześniej(tak też wyrok Sądu Najwyższego Izba Cywilna z dnia 2 grudnia 2009 r., I CSK 129/09)

W ocenie Sądu Rejonowego powód nie wykazał faktu doręczenia porozumienia pozwanemu do czego był zobowiązany zgodnie z art. 6 kc w zw. z 232 kpc i tym samym nie udowodnił istnienia wierzycelności co do zasady jak i wysokości. Dowodem na tę okoliczność nie są dokumenty prywatne w postaci faktur, zawierających wyłącznie jednostronne oświadczenie strony powodowej, Faktura ta nie może być uznana za dokument potwierdzający treść umowy łączącej strony, jest bowiem kwestionowana przez pozwaną spółkę i w tej sytuacji stanowi wyłącznie dokument rozliczeniowy, obejmujący oświadczenie powodów. Fakt, iż należności wskazane w fakturach zostały ujęte w umowie najmu nie świadczy o istnieniu obowiązku do zapłaty należności z tytułu najmu bowiem strony ostatecznie nie były nią związane. Z tych też względów Sąd Rejonowy powództwo oddalił.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Powyższy wyrok zaskarżył w całości powód . Zarzucił mu naruszenie przepisu art.659 kc poprzez błędne uznanie ,że na skutek zawarcia porozumienia – cesji z dnia 16 maja 2013 roku powoda z pozwanym nie łączyła umowa najmu z dnia 8 lutego 201 roku zawartą uprzednio przez powoda z (...) Sp. z o.o. w sytuacji, kiedy obie strony podpisały porozumienie z dnia 16 maja 2013 roku i obie strony przystąpiły do realizacji postanowień; naruszenie przepisu art.659 kc w zw. z art. 60 kc i art. 660 kc poprzez brak orzeczenia i ustalenia ,że pomimo twierdzenia iż do zawarcia w/w porozumienia nie doszło ,to w istocie powód pozwany zawarł nową umowę najmu na czas nieokreślony na warunkach określonych przedmiotowym porozumieniem oraz umowy najmu z 8 lutego 201 roku poprzez czynności konkludentne przejawiające się w przystąpieniu do realizacji umowy najmu przez obie strony na warunkach określonych w umowie najmu z dnia 8 lutego 2011 roku; naruszeniem przepisu art. 123 par 1 pkt 2 kc poprzez błędne uznanie ,że pozwany składając oświadczenia o potrąceniu z dnia 18 sierpnia 2015 roku w istocie nie uznał roszczenia powoda z dochodzonego niniejszym postępowaniu gdy składając przedmiotowe oświadczenie (w ocenie powoda bezskuteczne) pozwany uznał roszczenie powoda zarówno do zasady i do wysokości; naruszenie przepisu art. 659 kc w zw. z art. 876 par 1 i 2 kc w zw. z art. 233 par 1 kpc poprzez nierozpoznanie istoty sprawy i brak rozstrzygnięcia

(w przypadku uznania, że do zawarcia porozumienia nie doszło i że nie łączyła stron umowa najmu) że pozwany dokumentem o nazwie porozumienie w istocie poręczył za długi spółki (...) sp. z o.o. (w tym za długi przyszłe) które powstały lub miały powstać w przyszłości na podstawie umowy najmu z dnia 08.02.2011r i do wysokości w tej umowie określonej; naruszenie przepisu art. 78 kc w zw. z art. 233 par 1 kpc poprzez błędne ustalenie, że powód nie podpisał porozumienia w sytuacji kiedy powód przedłożył do akt sprawy podpisany przez niego dokument w postaci porozumienia; naruszenia przepisu art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc z poprzez uznanie ,iż to powód miał obowiązek wykazania faktu doręczenia pozwanemu porozumienia podczas gdy to na pozwanym w wobec zaprzeczenia otrzymania podpisanego porozumienia spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Powód przedstawił w toku postępowania podpisane przez wszystkie strony porozumienie; ponadto wykazał, że pozwany realizował w praktyce postanowienia tegoż porozumienia i tym samym dowiódł , że do zawarcia umowy cesji doszło. Wobec zaprzeczenia ze strony pozwanej i twierdzenia, że do zawarcia porozumienia nie doszło to na pozwanym spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Pozwany nie wykazał, że do zawarcia porozumienia nie doszło, bądź że porozumienie to nie weszło w życie, bądź ,że było bezskuteczne.

Opierając się na tych podstawach skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje ; ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Pozwany odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania , podnosząc ,że zarzuty apelacyjne nie zasługują na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy mając na uwadze powyższe zważył co następuje:

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Oceniając zarzuty apelacji należy podkreślić ,że przepisy k.c. o najmie nie wymagają, poza art. 660 kc szczególnej formy zawarcia tej umowy. Umowa taka może zatem być zawarta ustnie, a nawet w sposób dorozumiany. Zgodnie ,poza tym ,z ogólną regułą zawartą w art. 76 kc strony mogą zastrzec w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie. W takim wypadku czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Z przyjętej w naszym prawie zasady swobody formy kontraktów wynika, że kontrahenci mogą decydować o tym o jakiej formie zawrą kontrakt. Następstwem niezachowania umówionej formy szczególnej ,innej niż zwykła forma pisemna, jest nieważność kontraktu. Wymaganie co do formy ma wówczas charakter konstytutywny, jego spełnienie stanowi niezbędną przesłankę oświadczeń woli kontrahentów. Kontrakt dochodzi do spółki tylko przy zachowaniu umówionej formy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy należy podnieść , że z materiału dowodowego przedstawionego przez obie strony wynika jednoznacznie, iż strony w umowie najmu z dnia 08.02.2011r zgodnie

z jej treścią w par 32 zastrzegły , że wszelkie zmiany uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W związku z tym zawarcie porozumienia z dnia 16 maja 2013r między stronami , które dokonywało zmian w przedmiotowej umowie najmu również wymagało zachowania formy pisemnej. Ponadto w treści § 29 w/w umowy najmu pozwanej nie mógł bez pisemnej zgody powoda przenieść praw wynikających z tej umowy ani podnajmować lokalu ani oddawać go w całości lub części osobie trzeciej do bezpłatnego używania bez pisemnej zgody powoda.

Jak wynika z treści pozwu oparł swoje żądanie wobec pozwanego na treści wyżej wymienionego porozumienia i tym samym zgodnie z treścią art. 6 kc to on powinien wykazać, że doszło do skutecznego zawarcia w/w porozumienia, albowiem on tego faktu wywodził określone dla siebie skutki prawne, albowiem co do zasady na tym spoczywa ciężar dowodu kto twierdzi , a nie na tym ,kto zaprzecza.

Ponadto jeżeli ustawa, umowa przewiduje dla oświadczenia woli wymóg formy pisemnej to z reguły osoba składająca takie oświadczenie woli innej osobie musi nie tylko założyć je należytej formie, ale i doręczyć oryginał pisma adresatowi. Sąd Najwyższy motywuje to stanowisko względem ochrony interesów adresata oświadczeń woli, który od razu powinien mieć pewność czy i w jakiej treści oświadczenie woli zostało złożone oraz powinien móc dysponować dokumentem obejmującym treść tego oświadczenia woli (por. uchwała (7) z dnia 20.02.1967r, III CZP 88/66).

Należy podzielić ustalenia Sądu pierwszej instancji, że powód nie zaferował żadnego dowodu ,który w sposób jednoznaczny i niebudzący wątpliwości wykazał by, że dokument porozumienia w oryginale podpisany przez osoby umocowane do reprezentacji powodowej spółki został skutecznie doręczonym pozwanemu , gdyż do zawarcia kontraktu na podstawie art. 78 k.c. wystarczy wymiana dokumentów, z których każdy obejmuje świadczenie woli jednego z kontrahentów i jest przez niego podpisany. Powyższe miało istotne znaczenie ,albowiem strony zastrzegły w nim ,że niniejsze porozumienie wchodzi w życie z dniem jego podpisania. Poza tym powód sam wskazywał w pozwie, iż faktury , po dacie 16.05.2013r wystawiał nadal na rzecz (...) sp. z o.o., a nie pozwanego, co znalazło potwierdzenie w zeznaniach świadków T. T. i M. M..

Nie można również przyjąć że powód wykazał przedstawionymi dowodami, aby strony procesu wiązała umowa najmu o treści i warunkach ,jak umowa najmu z dnia 08.02.2011r , szczególnie , że do jej zawarcia jak już podniesiono, potrzebna była pisemna zgoda powoda, która nigdy nie dotarła do pozwanego. Niniejszego nie można wywieść również z faktu wpłacenia przez pozwanego kaucji.

W zakresie zarzutu naruszenia art. 123 kc to należy podnieść, iż pozwany zgłosił zarzut potrącenia na wypadek uznania przez sąd zasadności roszczenia zarówno co do zasady i do wysokości. W związku z tym należy uznać ,że pozwany zgłosił tzw. zarzut ewentualny potrącenia. Niniejsze powoduje, że w tym przypadku pozwany nie twierdził, iż wierzytelność powoda została umorzona przez potrącenie ponieważ potrącenia na razie nie dokonał i na razie nie dokonuje. Pozwany zaprzecza istnieniu dochodzonej wierzytelności z innych względów. Gdyby jednak Sąd nie podzielił oceny pozwanego co do braku zasadności roszczenia powoda, pozwany wnosi o oddalenie powództwa ze względu na umorzenie wierzytelności przez potrącenie. Wydawać by się mogło, że oświadczenie o potrąceniu zostaje złożone pod warunkiem zawieszającym, iż sąd uzna roszczenie przeciwnika za uzasadnione.

W rzeczywistości jednak potrącenie nie jest uzależnione od warunku w rozumieniu art. 89 k.c., lecz od spełnienia pierwszej przesłanki ustawowej potrącenia jaką jest wzajemność roszczeń. Podniesienia zarzutu ewentualnego nie wpływa na postępowanie tak długo, jak długo sąd nie uzna roszczenia powoda zasadne; sąd rozpoznaje więc sprawę, jakby zarzut nie został zgłoszony. Dopiero stwierdzenie zasadności powództwa oznacza spełnienie przesłanek potrącenia, i tym samym czyni aktualnym oświadczenie pozwanego. Sformułowanie zarzutu ewentualnego potrącenia już w sprzeczności od nakazu zapłaty chroni zainteresowanego wierzyciela przed negatywnymi skutkami upływu terminu do zgłaszania zarzutów (por. M. Pyziak –Szafnicka, Potrącenie w procesie cywilnym , wyd. Zakamycze, 2002, str. 239-240). Powyższe rozważania obrazują, dlaczego sąd pierwszej instancji nie oceniał złożonego przez pozwanego w toku procesu zarzutu potrącenia i oświadczenia o potrąceniu; szczególnie, że sam pozwany podnosząc ten zarzut wprost stwierdził że złożone oświadczenie o potrąceniu nie stanowi przez pozwanego uznania roszczenia powoda , a jedynie powinien być traktowany jako środek obrony pozwanego w procesie.

Z tych też względu przedmiotowy zarzut apelacji nie mógł być uwzględniony.

W zakresie zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia art. 659 kc w zw. z art. 876 kc wypada podnieść, że poręczenie jest umową konsensualną. K. tej umowy to oznacza że dochodzi do skutku przez zgodne oświadczenia woli stron tj. poręczyciela i wierzyciela. Powód na żadnym etapie procesu nie podnosił, iż strony zawarły umowę poręczenia.

Należy więc zauważyć, że okoliczności faktyczne przytoczone przez powoda określają granice roszczeń, wynikających z tych okoliczności; sądowi nie wolno zasądzić czegokolwiek na podstawie innego stanu faktycznego niż ten który jest podstawą powództwa; natomiast wskazanie okoliczności faktycznych mający stanowić podstawę roszczenia należy wyłącznie do powoda i ani pozwany ani sąd nie może tych okoliczności korygować (por. orz. SN z dnia 2.05.1957, II CR 05/57, wyrok SN z dnia 2.12.2010r, II PK 131/10, wyrok SN z dnia 15.05.2013r, III CSK 268/12, post. SN z dnia 19.12.2000r, V CKN 1790/00). Poza tym, obowiązkiem powoda jest tak precyzyjne określenie podstawy faktycznej żądania by można było jednoznacznie określić jaką ma ono podstawę prawną. Jest to konieczne w celu podjęcia przez pozwanego stosownej obrony oraz w celu zakreślenia przez sąd granic rozstrzygania sprawy (por. wyrok SN z dnia 11.12.2009r, V CSK 180/09).

Powyższe rozważania powodują, że brak jest jednoznacznych twierdzeń obu stron, dowodów, które by pozwoliły na przyjęcie, że doszło między stronami procesu do zawarcia umowy poręczenia. Należy zauważyć, że dowód w postaci pisma powoda z dnia 14.07.2014r (k-74) został zawnioskowany przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty na inne okoliczności, niż te, które w chwili obecnej dowieść skarżący. Z treści zaś protokołu rozprawy przed Sądem Rejonowym brak jest jakiegokolwiek wzmianki o podniesieniu przez powoda w/w okoliczności. Poza tym w aktach sprawy zalegają dowody w postaci pism strony pozwanej z dnia 02.07.2014r i z dnia 14.07.2014r z których wynika, że strona pozwana zanegowała fakt swojej odpowiedzialności za długi najemcy; zaś przy interpretacji zapisu par 2 pkt 3 w/w porozumienia należy mieć na uwadze treść art. 878 kc.

Z tych też względów apelację powoda oddalono po myśli art. 385 kpc.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w treści art. 98 par 1, 3 kpc i 99 kpc i 108 kpc.