

Sygn. akt I ACa 961/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Edyta Jefimko

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SA Beata Byszewska (spr.)

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puskarska

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w P. (dawniej (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.)

przeciwko J. P. i R. P.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 lutego 2015 r.

sygn. akt XVI GC 1138/14

I. zmienia zaskarżony wyrok:

- 1. częściowo w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddala powództwo także co do kwoty 13 051,09 zł (trzydzieści tysięcy pięćdziesiąt jeden złotych dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami;**
- 2. w punkcie piątym w ten sposób, że kwotę 4 026,75 zł (cztery tysiące dwadzieścia sześć złotych siedemdziesiąt pięć groszy) obniża do kwoty 3 583,81 zł (trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt trzy złote osiemdziesiąt jeden groszy), a kwotę 2712 zł (dwa tysiące siedemset dwanaście złotych) obniża do kwoty 2414 zł (dwa tysiące czterysta czternaście złotych) ;**

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od J. P. i R. P. solidarnie na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa z siedzibą w P. kwotę 1 405,68 zł (jeden tysiąc czterysta pięć złotych sześćdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Beata Byszewska Edyta Jefimko Beata Kozłowska

Sygn. akt I ACa 961/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie

I. zasądził od pozwanych J. P. i R. P. solidarnie na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 53 847,59zł z odsetkami w wysokości jak za zaległości podatkowe:

od kwoty 8425,98 zł od dnia 23 czerwca 2012r.,

od kwoty 448,97 zł od dnia 10 lipca 2012r.,

od kwoty 8078,82 zł od dnia 24 lipca 2012r.,

od kwoty 87,62 zł od dnia 15 sierpnia 2012r.,

od kwoty 7857,13 zł od dnia 23 sierpnia 2012r.,

od kwoty 16,15 zł od dnia 22 września 2012r.,

od kwoty 8032,86 zł od dnia 25 września 2012r.,

od kwoty 7848,97 zł od dnia 23 października 2012r,

do dnia zapłaty

oraz w wysokości ustawowej :

od kwoty 8731,67 zł od dnia 13 kwietnia 2013r.,

od kwoty 2168,21 zł od dnia 24 kwietnia 2013r.,

od kwoty 2151,21 zł od dnia 24 maja 2013r. do dnia zapłaty;

II. zasądził od pozwanych J. P. i R. P. solidarnie na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. odsetki w wysokości jak za zaległości podatkowe od kwoty 727,77 zł od dnia 10 marca 2012r. do dnia 14 stycznia 2015r.,

od kwoty 763,10 zł od dnia 10 marca 2012r. do dnia 14 stycznia 2015r.,

od kwoty 7806,10 zł od dnia 23 marca 2012r. do dnia 14 stycznia 2015r.,

od kwoty 895,29 zł od dnia 3 kwietnia 2012r. do dnia 14 stycznia 2015r.,

od kwoty 24,71 zł od dnia 13 kwietnia 2012r. do dnia 14 stycznia 2015r.,

od kwoty 7849,69 zł od dnia 24 kwietnia 2012r. do dnia 14 stycznia 2015r.,

od kwoty 1018,85 zł od dnia 11 maja 2012r. do dnia 14 stycznia 2015r.,

od kwoty 3971,82 zł od dnia 24 maja 2012r. do dnia 14 stycznia 2015r.,

od kwoty 397,95 zł od dnia 8 czerwca 2012r. do dnia 14 stycznia 2015r.,

od kwoty 3971,82 zł od dnia 24 maja 2012r. do dnia 15 stycznia 2015r.

do dnia zapłaty;

III. umorzył postępowanie co do kwoty 27 427,10 zł ;

IV. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

V. zasądził od pozwanych J. P. i R. P. solidarnie na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 4026,75 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 2712 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka” spółka komandytowa z siedzibą w W. wpisany pod numer KRS (...) został przekształcony w dniu 10 grudnia 2014 r. w (...),- spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. i wpisany pod numer KRS (...). Pozwani, J. P. i R. P. są przedsiębiorcami, którzy byli współnikami spółki cywilnej. W ramach prowadzonej działalności gospodarczej, pozwani zawarli z powodem jako głównym najemcą obiektu handlowego hipermarketu (...), umowę najmu lokalu użytkowego w hipermarkecie (...) w G., przy ul. (...). Przedmiotem najmu był lokal użytkowy w obiekcie nr (...) o powierzchni 79,90 m². Celem najmu było prowadzenie sklepu z asortymentem odzieżowym oraz dodatkami. Najem rozpoczął się od daty przekazania przedmiotu najmu, tj. od 12 listopada 2008 r. Umowę zawarto na czas określony na okres 5 lat. Umowa nie przewidywała możliwości wcześniejszego wypowiedzenia przez najemców.

Strony ustaliły wysokość stawki czynszu liczoną za jeden metr kwadratowy oraz sposób waloryzacji tej stawki. Zgodnie z umową pozwani zobowiązani byli również do ponoszenia kosztów związanych z eksploatacją i zagospodarowaniem przedmiotu najmu oraz powierzchni wspólnych wraz z działką, tzw. kosztów eksploatacyjnych. Strony ustaliły sposób ich obliczania. Czynsz i koszty eksploatacyjne miały być płatne z góry w złotych polskich najpóźniej do 20 dnia kalendarzowego każdego miesiąca. Pozwani zobowiązani byli także do ponoszenia kosztów za zużyte media, tj. energię elektryczną, wodę oraz odprowadzanie ścieków. Powyższe koszty płacone miały być w terminach określonych w fakturach Wynajmującego lub dostawcy.

Ponadto, umowa najmu miała wygasnąć zgodnie z upływem czasu, na który została zawarta, tj. 5 lat. W § 3 niniejszej umowy określono przypadki, w których Wynajmujący mógł rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym. Jako jeden z przypadków w § 3 pkt 4 pkt 4.6 II części Umowy podano: „inne ważne powody”. Zgodnie natomiast z § 3 pkt 5 II części Umowy za ważny w/w powód rozwiązania przez Wynajmującego umowy bez wypowiedzenia, należy uważać przypadek, kiedy mimo pisemnego upomnienia Najemcy w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie nie zaprzestanie naruszenia w sposób istotny umowy. Za istotne naruszenia umowy podano w pkt 5.1 sprzeczne z umową użytkowanie przedmiotu najmu. W § 8 II części umowy został na Najemcę nałożony obowiązek eksploatacji, tj. nieprzerwane korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym niniejszą umową przez cały okres najmu oraz obowiązek otwarcia przedmiotu najmu w godzinach ustalonych przez Wynajmującego. Natomiast § 3 pkt 6 II części Umowy stanowił, że w przypadku przedterminowego zakończenia stosunku najmu z przyczyn leżących po stronie Najemcy, w szczególności w przypadku uzasadnionego rozwiązania przez Wynajmującego umowy bez wypowiedzenia, Najemca zobowiązany był do opłaty czynszu, kosztów eksploatacyjnych i wszystkich innych wynikających z niniejszej umowy zobowiązań za czas od dnia ustania stosunku najmu do dnia przejścia przedmiotu najmu przez nowego najemcę, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy.

Pozwani od początku 2012 r. odnotowali spadek dochodów, informowali powoda o złej sytuacji finansowej i kierowali prośby o obniżenie czynszu. W dniu 30 maja 2012 r. pozwani wystosowali do powoda pismo zatytułowane „rezygnacja”, w którym poinformowali powoda o wypowiedzeniu współpracy z firmą (...), w związku z czym zmuszeni zostali do zamknięcia lokalu i wypowiedzenia umowy najmu z dniem 31 maja 2012 r. Z uwagi na nierentowność działalności pozwanych oraz rezygnację z działalności dostawcy pozwanych, tj. spółki (...), pozwani w dniu 04 czerwca w trakcie obowiązywania umowy, protokołem zdawczo-odbiorczym zdali wynajmowany lokal. Po zdaniu lokalu, pozwani nie używali go, nie prowadzili w nim działalności gospodarczej, lokal został opróżniony z ich sprzętów, instalacji oraz towaru.

Powód dnia 20.08.2012r. pisemnie poinformował pozwanych, że umowa najmu jest nadal wiążąca i obowiązuje do 12 listopada 2013 r. Wobec przedstawionej przez pozwanych chęci do przedterminowego rozwiązania umowy, powód zaproponował rozwiązanie umowy za porozumieniem stron, do którego pomiędzy stronami nie doszło. Powód w dniu 26 września 2012 r. wezwał pozwanych do zaprzestania łamania postanowień łączącej strony umowy w sposób istotny. Powód powołał się w piśmie na § 8 pkt 1 i 2 umowy najmu, który stanowi, iż Najemca zobowiązany jest nieprzerwanie do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym umową przez cały okres najmu, a także do przestrzegania godzin otwarcia przedmiotu najmu w wymiarze równym godzinom otwarcia Hipermarketu (...) pod rygorem natychmiastowego wypowiedzenia umowy zgodnie z § 3 pkt 5 ppkt 1. Ponadto, powód wezwał pozwanych do zapłaty zaległych opłat. Pozwani nie przywrócili działalności lokalu, wobec czego powód w dniu 19 października 2012 r. wypowiedział umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia wzywając jednocześnie do usunięcia z powierzchni lokalu elementów wyposażenia oraz instalacji i protokolarnego wydania przedmiotu najmu oraz uregulowania płatności czynszowych. Pismo zostało odebrane przez pozwanych dnia 06 listopada 2012 r.

W okresie od grudnia 2011 r. do października 2012 r. z tytułu czynszu umownego, kosztów eksploatacyjnych oraz zużytych mediów powód wystawił na rzecz pozwanych następujące faktury VAT: nr (...) na kwotę 727,77 zł z terminem płatności do dnia 9 marca 2012 r.; nr (...) na kwotę 763,10 zł z terminem płatności do dnia 9 marca 2012 r.; nr (...) na kwotę 7.806,10 zł z terminem płatności do dnia 22 marca 2012 r.; nr (...) na kwotę 895,29 zł z terminem płatności do dnia 2 kwietnia 2012 r.; fakturę korygującą nr (...) na kwotę 24,71 zł z terminem płatności do dnia 12 kwietnia 2012 r.; nr (...) na kwotę 7.849,69 zł z terminem płatności do dnia 23 kwietnia 2012 r.; nr (...) na kwotę 1.018,85 zł z terminem płatności do dnia 10 maja 2012 r.; nr (...) na kwotę 7.943,64 zł z terminem płatności do dnia 23 maja 2012 r.; nr (...) na kwotę 397,95 zł z terminem płatności do dnia 7 czerwca 2013 r.; nr (...) na kwotę 8.425,98 zł z terminem płatności do dnia 22 czerwca 2012 r.; nr (...) na kwotę 448,97 zł z terminem płatności do dnia 9 lipca 2012 r.; nr (...) na kwotę 8.078,82 zł z terminem płatności do dnia 23 lipca 2012 r.; nr (...) na kwotę 87,62 zł z terminem płatności do dnia 14 sierpnia 2012 r.; nr (...) na kwotę 7.857,13 zł z terminem płatności do dnia 22 sierpnia 2012 r.; fakturę korygującą nr (...) na kwotę 16,15 zł z terminem płatności do dnia 21 września 2012 r.; nr (...) na kwotę 8.032,86 zł z terminem płatności do dnia 24 września 2012 r.; nr (...) na kwotę 7.848,97 zł z terminem płatności do dnia 22 października 2012 r. Koszty zużycia energii, wody oraz ścieków zostały naliczone pozwany na podstawie odczytów z licznika umieszczonego w lokalu wynajmowanym przez pozwanych za okres grudzień 2011 - czerwiec 2012 r. Łączna kwota z powyższych faktur wynosi 68 223,60 zł.

Lokal pozostawał pusty oraz nie został wynajęty innemu podmiotowi od zakończenia przez powoda współpracy z pozwany, tj. od dnia 13 listopada 2012 r. do dnia 13 maja 2013 r. Powód wystawił pozwany następujące noty obciążeniowe tytułem kary umownej na łączną kwotę 39 153,30 zł: nota obciążeniowa nr (...) na kwotę 26.195,02 zł z terminem zapłaty do dnia 12 kwietnia 2013 r.; nota obciążeniowa nr (...) na kwotę 6.504,65 zł z terminem zapłaty do dnia 23 kwietnia 2013 r.; nota obciążeniowa nr (...) na kwotę 6.453,63 zł z terminem zapłaty do dnia 23 maja 2013 r.

W dniach 02 września 2013 r. oraz 10 października 2013 r. powód wezwał pozwanych do uregulowania należności wynikających z faktur oraz not obciążeniowych objętych niniejszym pozwem. Pomimo wezwania do zapłaty, do dnia wniesienia niniejszego powództwa, pozwani nie uiszcili należności z przedmiotowych faktur oraz not.

W dniach 14 stycznia – 15 stycznia 2015 r. pozwani dokonali na rzecz powoda trzech przelewów opiewających na kwoty: 13 713,55 zł oraz 9 741,73 zł, 3 971,82 zł. W tytułach przelewu wskazali zapłatę za następujące faktury: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...). Łącznie pozwani uiszcili kwotę 27 472,10 zł obejmującą należności czynszowe i eksploatacyjne za okres sprzed opuszczenia lokalu w czerwcu 2012r.

Sąd Okręgowy wskazał, że strony łączył stosunek prawny oparty na umowie najmu w rozumieniu art. 659 i nast. k.c. Zgodnie z tym przepisem przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Nadto Sąd Okręgowy podniósł, że prawidłowość zawarcia umowy najmu lokalu nie była kwestionowana przez strony oraz bezsporne pomiędzy stronami było również to, iż powód wystawił na rzecz pozwanych faktury tytułem opłat

czynszowych, opłat eksploatacyjnych oraz zużytych mediów za okres od marca 2012 r. do października 2012 r. oraz noty obciążeniowe tytułem kary umownej za okres, w którym lokal pozostawał pusty i nie został wynajęty innemu podmiotowi od zakończenia przez powoda współpracy z pozwanymi, tj. od dnia 13 listopada 2012 r. do dnia 13 maja 2013 r.

Natomiast przedmiotem sporu w niniejszej sprawie była zasadność obciążenia pozwanych kwotami wynikającymi z faktur wystawionych przez powoda z tytułu opłat czynszowych, opłat eksploatacyjnych oraz zużytych mediów za okres od marca 2012 r. do października 2012 r., a także zasadność obciążania pozwanych przez powoda kwotami wynikającymi z not obciążeniowych wystawionych z tytułu kary umownej.

Oceniając okoliczności zakończenia współpracy stron, Sąd Okręgowy wskazał, że umowa została zawarta na okres 5 lat, począwszy od daty przekazania przedmiotu najmu, tj. 12 listopada 2008 r., a zatem umowa przestała wiązać strony w dniu 12 listopada 2013 r.

Dalej Sąd Okręgowy podniósł, że 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.” Zatem przepis ten przewiduje możliwość wypowiedzenia umowy zawartej na czas określony, jednakże tylko w przypadku gdy strony umieszczą taką klauzulę w zawartej umowie. Przepis ten dopuszcza również możliwość stronom umowy najmu na wprowadzenie klauzuli umożliwiającej każdej lub tylko jednej z nich wypowiedzenie stosunku najmu zawartego na czas oznaczony, z zachowaniem terminu umownego albo ustawowego, bądź nawet na wypowiedzenie stosunku najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. W przeciwnym razie takie wypowiedzenie jest nieskuteczne w razie niezamieszczenia w umowie stosownego zapisu.

W umowie najmu zawartej przez strony brak było jakichkolwiek zapisów dotyczących możliwości po stronie pozwanych jej rozwiązania za uprzednim wypowiedzeniem. Zatem, w ocenie Sądu Okręgowego, uznać należy, iż wypowiedzenie umowy najmu przez pozwanych dokonane w dniu 31 maja 2012 r., nazwane przez nich „rezygnacją” jest nieskuteczne i umowa nie przestała wiązać, strony były dalej związane węzłem obligacyjnym. Przedmiotowej oceny nie zmienia również fakt, iż lokal został przez nich zdany i odebrany przez przedstawicieli powoda. Jeżeli odbiór lokalu miał charakter techniczny i był spowodowany koniecznością jego zabezpieczenia a po stronie powoda nie było woli zakończenia umowy to nie można zachowaniu powoda przypisywać skutku związanego ze złożeniem oświadczenia woli a jedynie oświadczenia wiedzy w postaci opuszczenia lokalu przez pozwanych. Poza tym pozwani nie wykazali, że osoba, która odebrała klucze była osobą uprawnioną do składania oświadczeń woli w imieniu powoda w zakresie rozwiązywania umów.

Jednocześnie, Sąd Okręgowy podkreślił, że bez znaczenia były zarzuty pozwanych związane ze spadkiem obrotów w wynajmowanym lokalu, nierentowność i straty w działalności, którą prowadzili, gdyż nie mogą oni przenosić ryzyka prowadzonej działalności gospodarczej na powoda. Nie można zatem w powyższych zarzutach upatrywać sytuacji, w której pozwani wypowiedzieli umowę z winy leżącej po stronie powoda bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wszystkie zaś pisma pozwanych o złym stanie finansowym wraz z propozycją obniżenia czynszu oraz pismo stanowiące w ich ocenie wypowiedzenie umowy, należy zdaniem Sądu, potraktować jako pisma informujące powoda o woli rozwiązania umowy przed upływem okresu, na który została zawarta. Pismem z dnia 20 sierpnia 2012 r. powód poinformował pozwanych, że umowa najmu jest nadal wiążąca i obowiązuje do 12 listopada 2013 r. Wobec przedstawionej przez pozwanych chęci do przedterminowego rozwiązania umowy, powód zaproponował rozwiązanie umowy za porozumieniem stron, do którego pomiędzy stronami nie doszło.

W ocenie Sądu Okręgowego, za skuteczne wypowiedzenie umowy należy uznać wypowiedzenie dokonane przez powoda dnia 19 października 2012 r. Wypowiedzenie to ma swoje oparcie w treści umowy. W § 3 umowy określono przypadki, w których Wynajmujący mógł rozwiązać umowę bez wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym. Jako jeden z przypadków w § 3 pkt 4 pkt 4.6 II części Umowy podano: „inne ważne powody”. Zgodnie natomiast z § 3 pkt 5 II części Umowy za ważny w/w powód rozwiązania przez Wynajmującego umowy bez wypowiedzenia, należy uważać przypadek, kiedy mimo pisemnego upomnienia Najemcy w wyznaczonym przez Wynajmującego terminie

nie zaprzestanie on naruszenia w sposób istotny umowy. Za istotne naruszenia umowy podano w pkt 5.1 sprzeczne z umową użytkowanie przedmiotu najmu. Sąd Okręgowy wskazał, iż powód pismem z dnia 26 września 2012 r. wezwał pozwanych do zaprzestania łamania przepisów łączącej strony umowy w sposób istotny. Powód powołał się w piśmie na § 8 pkt 1 i 2 umowy najmu, który stanowi, iż Najemca zobowiązany jest do nieprzerwanego korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym niniejszą umową przez cały okres najmu, a także do przestrzegania godzin otwarcia przedmiotu najmu w wymiarze równym godzinom otwarcia Hipermarketu (...),- pod rygorem natychmiastowego wypowiedzenia umowy zgodnie z § 3 pkt 5 ppkt 1. Ponadto, powód wezwał pozwanych do zapłaty zaległych opłat. Pozwani nie przywrócili działalności lokalu i nie dokonali zapłaty, wobec czego powód w dniu 19 października 2012 r. wypowiedział umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, które należy uznać za zgodne z powyższymi zapisami i tym samym skuteczne.

Z powyższych przyczyn, w ocenie Sądu Okręgowego, należy stwierdzić, iż umowa najmu została zakończona przez powoda poprzez wypowiedzenie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia dokonanego w dniu 19 października 2012 r., a odebranego przez pozwanych w dniu 06 listopada 2012 r. Od tego też dnia umowa przestała łączyć strony .

Zdaniem Sądu Okręgowego, roszczenia powoda wynikające z opłat czynszowych, eksploatacyjnych, a także zużytych mediów za okres od czerwca 2012 do października 2012 r., tj. faktur nr: nr (...) na kwotę 8.425,98 zł, nr (...) na kwotę 448,97 zł, nr (...) na kwotę 8.078,82 zł, nr (...) na kwotę 87,62 zł, nr (...) na kwotę 7.857,13 zł, fakturę korygującą nr (...) na kwotę 16,15, nr (...) na kwotę 8.032,86 zł, nr (...) na kwotę 7.848,97 zł są zasadne jako kwoty obejmujące czynsz najmu i opłat eksploatacyjny za okres obowiązywania umowy. Zatem zasądzeniu podlegała kwota w łącznej wysokości 40 796,50 zł z tytułu powyższych faktur.

Sąd Okręgowy wskazał, że w toku procesu, dnia 29 stycznia 2015 r. powód cofnął powództwo w części wraz z zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty 27 472,10 zł z uwagi na to, że pozwani dokonali na rzecz powoda zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych za okres sprzed zdania lokalu i dokonali trzech przelewów opiewających na kwoty: 13 713,55 zł oraz 9 741,73 zł, 3 971,82 zł za następujące faktury: nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...), nr (...). Łącznie pozwani uiszcili kwotę 27 472,10 zł. W tym zakresie Sąd Okręgowy umorzył postępowanie na podstawie art. 203 § 1 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. W ocenie Sądu brak było podstaw, aby oświadczenie o częściowym cofnięciu pozwu uznać za niedopuszczalne w oparciu o przepis art. 20 § 4 k.p.c.

Odnosząc się do żądania zasądzenia kary umownej w wysokości 39.153,30 zł, Sąd Okręgowy podniósł, iż zgodnie z § 3 pkt 6 II części umowy najmu w przypadku przedterminowego zakończenia stosunku najmu z przyczyn leżących po stronie pozwanych, w szczególności w przypadku uzasadnionego rozwiązania przez powoda umowy bez wypowiedzenia, pozwani zobowiązani byli do opłaty czynszu, kosztów eksploatacyjnych i wszystkich innych wynikających z niniejszej umowy zobowiązań za czas od dnia ustania stosunku najmu do dnia przejęcia przedmiotu najmu przez nowego najemcę, nie dłużej jednak niż przez okres 6 miesięcy.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 483 k.c. charakteryzującym karę umowną § 1: „Można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna).” Ze stanowiska doktryny i orzecznictwa wynika, że : „Co do zasady, w ramach swobody umów, nie jest wyłączone zastrzeżenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy lub wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu przez stronę, która zgodnie z jej treścią zobowiązana była do świadczenia niepieniężnego. Skoro jednak do przedmiotowo istotnych elementów zastrzeżenia kary umownej zalicza się określenie zobowiązania (albo pojedynczego obowiązku), którego niewykonanie lub nienależyte wykonanie rodzi obowiązek zapłaty kary, to istotne znaczenie ma przyczyna odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia. Jeśli przyczyną odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia było wyłącznie niewykonanie zobowiązania pieniężnego, to wówczas zastrzeżenie kary umownej jest sprzeczne z art. 483 § 1 KC i jako takie w tym zakresie nieważne z mocy art. 58 § 1 i 3 KC (por. np. wyroki S.N. z dnia 18.08.2005 r. sygn. V CK 90/05, z dnia 7.02.2007 r., sygn. III CSK 288/06, z 17.12.2008 r., sygn. I CSK 240/08). Zatem, jak wskazał SA w Poznaniu w wyroku z dnia 11 grudnia 2013 r. : „Dla oceny zasadności żądania kary umownej zastrzeżonej w przypadku

wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu, istotna jest rzeczywista przyczyna wypowiedzenia w tym trybie(...)" (wyrok SA w Poznaniu z dnia 11 grudnia 2013 r., I ACa 1029/13).

W świetle powyższego, w ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powoda z tytułu kary umownej było uzasadnione, ale w mniejszej wartości od tej ,której się domaga.

Sąd Okręgowy podkreślił, że przyczyną wypowiedzenia umowy przez wynajmującego był ważny powód, określony jako przypadek, w którym mimo pisemnego upomnienia pozwani w wyznaczonym przez powoda terminie nie zaprzestali naruszenia umowy w sposób istotny. Naruszenie umowy przez pozwanych polegało natomiast na sprzecznym z umową użytkowaniu przedmiotu najmu, a dokładnie na zaprzestaniu prowadzenia działalności i użytkowaniu go zgodnie z przeznaczeniem, a także zaprzestaniu otwarcia tego lokalu bez przerwy w wyznaczonych godzinach. Świadczenie pozwanych , do którego byli oni zobowiązani nie miało więc charakteru pieniężnego , zawierało jedynie element o charakterze pieniężnym. Pozwani mieli obowiązek określonego zachowania , które było wpisane w charakter działalności powoda czyli prowadzenie galerii handlowej. Galeria tworzy określoną całość , w ramach której poszczególni przedsiębiorcy poprzez swoje zachowania kreują jej wizerunek i mają wpływ na ogólny stan galerii, w tym zainteresowanie nią klientów. Mieli obowiązek przestrzegania reguł obowiązujących w galerii niejako działając w interesie wspólnym. Dlatego, zdaniem Sądu Okręgowego, nie można przyjąć ,że obowiązek pozwanych sprowadzał się jedynie do zapłaty czynszu i innych opłat i miał charakter wyłącznie pieniężny. Nie jest wykluczona sytuacja , w której najemcy płacącemu czynsz i opłaty a nie realizującemu obowiązkowi otwarcia i prowadzenia sklepu umowa najmu zostałaby wypowiedziana z powodów leżących po jego strony bez wypowiedzenia.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie można uznać za zasadny zarzut pozwanych , że umowa została wypowiedziana pozwany z uwagi na brak spełnienia świadczenia pieniężnego, tj. braku zapłaty należności wynikających z ponoszonych przez pozwanych opłat. Stwierdzić należy, iż umowa została wypowiedziana z uwagi na niespełnienie świadczenia niepieniężnego, czyli rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia było nienależyte wykonanie umowy przez pozwanych w postaci sprzecznego z umową użytkowania przedmiotu najmu. W ocenie Sądu Okręgowego takie zastrzeżenie kary w przypadku wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu w umowie jest dozwolone, a żądanie kary umownej należy uznać za zasadne. Nadto Sąd Okręgowy wskazał, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że spełniona w niniejszej sprawie została również druga z przesłanek wynikająca z § 3 pkt 6 II części umowy najmu, pozwalająca na nałożenie na pozwanych kary umownej, tj. lokal będący przedmiotem najmu pozostawał pusty od dnia ustania stosunku najmu przez okres 6 miesięcy, bowiem w tym okresie nie doszło do przejęcia przedmiotu najmu przez nowego najemcę.

Jednocześnie w ocenie Sądu Okręgowego, trafnie podnosili pozwani, że żądana przez powoda kara umowna w łącznej wysokości 39 153,30 zł jest rażąco wygórowana.

Wprawdzie, jak podkreślił Sąd Okręgowy, została ona obliczona na podstawie § 3 pkt 6 II części umowy najmu za okres 6 miesięcy, jednakże uwadze Sądu nie może ująć fakt, iż lokal ten faktycznie został przekazany powodowi przez pozwanych już w czerwcu 2012 r., kiedy to zdali go, opróżniając ze swoich sprzętów, instalacji i towaru. Poza tym, jak wynika również z materiału dowodowego oraz jak ustalono powyżej, pozwani informowali powoda o chęci rozwiązania umowy także kilka miesięcy przed wypowiedzeniem umowy przez powoda. Tak więc powód miał możliwość znalezienia nowego najemcy lokalu przez okres ponad 6 miesięcy, czego nie uczynił. Ponadto, na uwagę zasługuje również fakt, iż w/w okresie powód nie ponosił żadnych opłat ani kosztów eksploatacyjnych związanych z przedmiotowym lokalem, bowiem pozwani faktycznie nie wykonywali w nim żadnej działalności, ani z niego nie korzystali, w konsekwencji najem lokalu nie przynosił im dochodu.

Zważywszy na powyższe, zdaniem Sądu Okręgowego, pozwani powinni ponieść jedną trzecią kwot nałożonych na nich przez powoda, co dało następujące kwoty 8 731,67 zł, 2 168,21 zł, 2 151,21 zł, łącznie 13 051,09 zł.

Mając na uwadze powyższe, zasądzeniu solidarnie od pozwanych na rzecz powoda podlegały kwota 40 796,50 zł z tytułu niezapłaconych faktur za okres czerwiec – wrzesień 2012 r. oraz kwota 13 051,09 zł tytułem zmiarkowanych kar umownych, co łącznie dało kwotę 53 847,59 zł.

W pozostałym zakresie roszczenie podlegało oddaleniu.

O odsetkach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § k.c. z uwagi na postanowienia umowy określające terminy zapłaty opłat, które były przedmiotem niniejszych faktur oraz not obciążeniowych. W niniejszej sprawie bezspornym było, iż faktury oraz noty dołączone do pozwu zostały pozwanemu doręczone, a przy tym każdorazowo wskazywały one termin zapłaty konkretnego świadczenia wynikający z umowy stron, co jednoznacznie wskazuje na to, że termin zapłaty był znany pozwanemu. Tym samym pozwany winien był spełnić swoje zobowiązanie w terminach oznaczonych w fakturach oraz notach. Brak spełnienia tego zobowiązania w terminach należy zatem kwalifikować co najmniej jako opóźnienie, które uzasadnia możliwość naliczania odsetek.

Ponadto Sąd Okręgowy orzekł o odsetkach od zapłaconych kwot, w stosunku do których nastąpiło umorzenie postępowania. W fakturach tych również wskazany był termin zapłaty konkretnego świadczenia, zatem to od tych terminów podlegały one zasądzeniu, terminem przerywającym natomiast ich naliczanie jest termin zapłaty roszczenia.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani, zaskarżając wyrok w punkcie pierwszym, wnosząc o jego zmianę przez oddalenie w całości pozwu o zapłatę 53.847,59 zł wraz z odsetkami oraz wniósł o obciążanie powódki kosztami postępowania apelacyjnego, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani zarzucili zaskarżonemu wyrokowi:

-naruszenie art. 353¹ k.c., art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie, skoro rozwiązanie umowy najmu przed terminem może być dokonane w sposób dorozumiany przez każdy przejaw woli obu stron zawartej na czas określony, w szczególności z uwagi na fakt, że gdy najemca ma obowiązek zdać lokal po ustaniu najmu, co powoduje, że wynajmujący nie musi odebrać lokalu w okresie obowiązywania umowy najmu,

-naruszenie art. 483 k.c. w zw. z art. 659 § 1 k.c., art. 669 § 1 k.c. i art. 680 k.c. przez jego zastosowanie w sytuacji w której istotą niewykonanego przez pozwanych obowiązku jest brak zapłaty, należnego świadczenia pieniężnego w postaci czynszu za okres w którym powinna jeszcze obowiązywać umowa najmu lokalu,

- naruszenie art. 483 k.c. w zw. z art. 471 k.c. w sytuacji, w której pozwani nie odpowiadają za brak możliwości czerpania dalszych pożytków z najmu, gdy wydali przedmiot najmu, dostawca towaru do ich sklepu będącego jedną z placówek sieciowych, zakończył działalność w Polsce, przez co nie było możliwości prowadzenia markowego sklepu w przedmiocie najmu oraz to nieudolność powoda w zaoferowaniu niższych stawek rynkowych, jak również brak jakiegokolwiek staranności i zaradności w pozyskaniu nowego najemcy, jako główne przyczyny istnienia pustego lokalu po wydaniu go powodowi przez pozwanych,

-naruszenie art. 232 k.p.c. w zakresie swobodnej, a nie dowolnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie przez:

-pominięcie pisma pozwanych z 30 maja 2012 r. oraz protokołu zdania lokalu z 4 czerwca 2012 r. – w którego treści brak jest żadnego stanowiska powoda co do oceny faktu zwrotu lokalu, w sytuacji, gdy zwrot lokalu następuje po doręczeniu powodowi pisma pozwanych o braku możliwości prowadzenia sklepu –prowadzonego w przedmiocie najmu oraz w sytuacji, w której wezwanie powoda do ponownego otwarcia sklepu jest skierowane do pozwanych w trzecim miesiącu po wydaniu lokalu,

-pominięcie faktu, że dokumenty rozliczeniowe za okres po 4 czerwca 2012 r. nie były wystawiane terminowo, tj. nie były wystawiane bieżąco za miesięczne okresy następujące po tej dacie.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm prawem przewidzianych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja była uzasadniona jedynie w części.

Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55).

Pozwani podnieśli zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w kontekście wadliwej oceny dowodów. Jest to więc zarzut chybiony. Przywołany przepis odnosi się bowiem do rozkładu ciężaru dowodu, nie zaś do kryteriów oceny dowodów stosowanych przez sąd.

Zwrócić należy uwagę, że nawet jeśli intencją skarżących było podważenie dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny dowodów, to apelacja nie zawiera, również, poza brakiem wskazania na właściwy przepis, żadnych konkretnych zarzutów odnoszących się do dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny materiału dowodowego. Gdyby rozpatrywać ten zarzut w kontekście oceny pisma z 30 maja 2012 r. i protokołu z 4 czerwca 2012 r., to skarżący nie wskazują na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., a skoro Sąd odwoławczy jest związany zarzutami naruszenia prawa procesowego i nie może takich ewentualnych naruszeń rozważać z urzędu, to w istocie przesądza o nieskuteczności postawionego zarzutu naruszenia prawa procesowego, abstrahując od tej także okoliczności, że skarżący nie podnoszą, jakie kryteria oceny dowodów naruszył Sąd Okręgowy oceniając te dokumenty oraz w jaki sposób przełożyło się to na trafność zaskarżonego orzeczenia.

Jednocześnie podnieść trzeba, że wbrew sformułowanym zarzutom, Sąd Okręgowy nie pominął wskazanych dokumentów, bowiem czynił w oparciu o nie ustalenia faktyczne, natomiast przydał im inne znaczenie, zatem dokonał ich odmiennej oceny niż czynią powodowie. Jak podano wyżej tej oceny pozwani nie podważyli skutecznie w apelacji.

Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego były prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. W przeważającej części na akceptację zasługuje także ocena prawna Sądu pierwszej instancji.

Gdy chodzi o pismo z 30 maja 2012 r. Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że nie stanowiło ono skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przez pozwanych, gdyż takiej możliwości nie przewidywała umowa stron. W konsekwencji także żadnego znaczenia dla istnienia umowy stron oraz zasadności obciążania pozwanych opłatami za lokal, nie miało odebranie lokalu protokołem z dnia 4 czerwca 2012 r. Czynność tę Sąd Okręgowy uznał za czynność techniczną, skoro pozwani opuścili lokal, a przejął go zarządca centrum handlowego. Prawidłowo zatem Sąd Okręgowy ustalił, że te działania pozwanych, a w związku z nimi zaprzestanie prowadzenia sklepu w wynajętym lokalu, uprawniało powoda do wezwania pozwanych do zaprzestania naruszania umowy oraz wobec nieprzywrócenia działalności sklepu, do wypowiedzenia umowy najmu przez powoda.

Kwestionując terminowość wystawiania faktur za okres po 4 czerwca 2012 r., co zresztą nie było przedmiotem ustaleń Sądu pierwszej instancji, pozwani z kolei nie wywiedli żadnych wniosków z tym związanych i należy przyjąć, że okoliczność ta pozostaje bez wpływu na zaskarżony wyrok.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego, podnieść należy, że w większości są one również chybione.

Nie doszło do naruszenia art. 353¹ k.c., art. 65 § 1 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. poprzez ich niezastosowanie, jako że powołane przepisy nie znajdowały zastosowania w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Z umowy stron nie sposób wywieść, aby strony umówiły się, że zwrot przedmiotu najmu w czasie jego trwania, należy poczytywać za rozwiązanie umowy w sposób dorozumiany.

Trafnie wskazał Sąd Okręgowy, że w świetle art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Niewątpliwie umowa została zawarta przez strony na czas określony, zaś przewidywała ona uprawnienie jedynie powoda do jej wypowiedzenia przed terminem. Te okoliczności są bezsporne, zatem jest oczywiste, że skoro pozwani nie zagwarantowali sobie w umowie możliwości jej wypowiedzenia przed terminem, to również nie można przyjąć, że mogli wypowiedzieć umowę w sposób dorozumiany poprzez zdanie i odbiór przedmiotu najmu. Abstrahując od tego, że czynności tej nie towarzyszyły żadne oświadczenia woli stron umowy, które mogłyby zostać zinterpretowane w ten sposób, a protokół ograniczał się do opisu stanu technicznego lokalu, stanu liczników itd. Przyjęcie takiego stanowiska prowadziłoby w istocie do obejścia powyższego przepisu. Jednocześnie niezrozumiałym jest argument, że wynajmujący nie musiał odebrać przedmiotu najmu. Wręcz przeciwnie, zasady doświadczenia życiowego, nakazują uznać, że w sytuacji, gdy najemca lokalu, dodatkowo położonego w centrum handlowym, opuszcza go także przed upływem terminu najmu, to wynajmujący ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek odbioru tego lokalu, choćby dla zachowania bezpieczeństwa użytkowników galerii handlowej i jej klientów oraz zabezpieczenia własnych interesów. Sąd Apelacyjny w pełni podziela pogląd Sądu Apelacyjnego w Katowicach zawarty w wyroku z dnia z dnia 8 kwietnia 2014 r. (V ACa 827/13), w którym Sąd ten wskazał, że „trudno przyjąć, że wynajmujący, który został poinformowany, że najemca nie będzie korzystał z przedmiotu najmu, nie ma obowiązku zadbania o własne interesy i z tej przyczyny ma odmówić odbioru przedmiotu najmu, który pozostawiony byłby bez nadzoru, co groziłoby substancji majątkowej wynajmującego. Jeśli wynajmujący odbiera przedmiot najmu z tej właśnie przyczyny, a nie w celu zakończenia stosunku najmu i pozostaje w gotowości do świadczenia na rzecz najemcy w zakresie obowiązku określonego w umowie najmu, to nie sposób uznać, że przez dokonanie odbioru przedmiotu najmu dochodzi do rozwiązania umowy najmu, skoro w tym przedmiocie brak zgodnych oświadczeń woli stron umowy. Nie odpada więc w takiej sytuacji przyczyna świadczenia przez najemcę z tytułu czynszu na rzecz wynajmującego.” W okolicznościach tej sprawy należy bez wątpliwości uznać, że powód pozostawał w gotowości do świadczenia na rzecz najemcy, o czym świadczy przede wszystkim pismo wzywające pozwanych do dalszego prowadzenia sklepu. Zatem pogląd, że odbierając przedmiot najmu powód w sposób dorozumiany zgodził się na rozwiązanie najmu nie zasługuje na akceptację. Pozwani mieli więc obowiązek uiszczenia czynszu za okres od 4 czerwca 2012 r. do wypowiedzenia umowy przez wynajmującego

Gdy chodzi natomiast obciążenie pozwanych obowiązkiem zapłaty kary umownej, to również nie ulega wątpliwości, że Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że strony uzgodniły w łączącym ich stosunku zobowiązaniowym karę umowną.

Przy czym wbrew stanowisku pozwanych kara ukształtowana przez strony w umowie, nie stanowiła zabezpieczenia spełnienia świadczenia pieniężnego w postaci czynszu najmu. Kara umowna była, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy zastrzeżona, za zaniechanie przez pozwanych określonego zachowania się, czyli prowadzenia sklepu w galerii handlowej, co z punktu widzenia prowadzącego taką galerię wynajmującego ma znaczenie. Kara umowna zastrzeżona była na wypadek zawinionego przez pozwanych przedwczesnego rozwiązania umowy, w konsekwencji za brak działalności w lokalu opuszczonym przez pozwanych, jej maksymalna wysokość natomiast została odniesiona do czynszu za okres 6 miesięcy.

Nie można podzielić poglądu pozwanych, aby do zaprzestania przez nich działalności w wynajętym lokalu doszło bez ich winy. W tym kontekście pozwani podnosili, że dostawca towaru do ich sklepu, wycofał się z Polski, jednak to nie wynajmujący, lecz pozwani odpowiadają za sukces i powodzenie własnego przedsięwzięcia gospodarczego. Skoro zawarli umowę najmu na czas określony, bez zagwarantowania sobie możliwości wcześniejszego rozwiązania tej umowy oraz zastrzeżeniem kary umownej w istocie za zaprzestanie prowadzenia sklepu, to winni liczyć się z koniecznością kontynuowania umowy.

Tym niemniej, zdaniem Sądu Apelacyjnego w okolicznościach faktycznych tej sprawy, w związku z postawą powoda, dochodzenie przez powoda zapłaty kary umownej stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Częściowo okoliczności te uwzględnił Sąd Okręgowy, bowiem doszedł do wniosku, że wysokość kary umownej winna być miarkowana i w efekcie obniżył ją do 1/3.

Sąd Apelacyjny zauważa jednak, że postępowanie powoda po zwolnieniu lokalu przez pozwanych cechuje nielojalność wobec kontrahenta. Bezsprene powód dopiero po niemal trzech miesiącach od odbioru lokalu podjął kroki w celu wypowiedzenia umowy najmu, tj. wezwał pozwanych do kontynuowania działalności w sklepie, zgodnie z umową, a dopiero w następnym miesiącu umowę wypowiedział. Tymczasem w okolicznościach sprawy było oczywiste, w świetle uprzedniej korespondencji stron oraz zdania wolnego lokalu użytkowego przez pozwanych, że nie będą oni kontynuować sprzedaży w sklepie. Nie było więc przeszkód, aby czynności zmierzające do wypowiedzenia umowy przez powoda zostały podjęte znacznie szybciej. Należy więc uznać, że działania te miały na celu przedłużenie czasu, w którym pozwani będą zobowiązani do opłacania czynszu za lokal, a w dalszej kolejności za następne miesiące -jeszcze zapłacenia kary umownej. Takie postępowanie w ocenie Sądu Apelacyjnego nie zasługuje na ochronę. W tym miejscu wskazać należy, że w orzecznictwie wskazano, że nie jest wykluczone uznanie dochodzenia roszczenia o zapłatę kary umownej za nadużycie prawa na podstawie art. 5 k.c. (wyrok SN z dnia 15 października 2008 r., I CSK 126/08, LEX nr 484662). Sąd Apelacyjny w tym składzie podziela powyższy pogląd i uznaje, że dochodzenie przez powoda zapłaty kary umownej w podanych wyżej okolicznościach stanowi nadużycie prawa, o jakim mowa w art. 5 k.c. Uwzględnienie tego przepisu może mieć miejsce także na etapie postępowania odwoławczego, również z urzędu, jako że jest to norma, którą Sąd Apelacyjny rozważa w ramach badania prawidłowości stosowania prawa materialnego.

Dlatego Sąd Apelacyjny zmienił wyrok w części – oddalając powództwo także w zakresie dalszej części kary umownej – tj. 13 051, 09 zł na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Powyższe skutkowało także zmianą rozstrzygnięcia o kosztach procesu przed Sądem pierwszej instancji, bowiem ostatecznie powód wygrał proces w 64%.

W pozostałej części apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., biorąc pod uwagę, że pozwani wygrali w postępowaniu apelacyjnym w 24 %, a ponieśli koszty opłaty od apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego, zaś pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego.

SSA Beata Byszewska SSA Edyta Jefimko SSA Beata Kozłowska