

**Sygn. akt VI ACa 1645/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Kuracka**

**Sędzia SA – Ksenia Sobolewska – Filcek (spr.)**

**Sędzia SO (del.) – Marian Kociołek**

**Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska**

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Centrum Usług (...)

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 lipca 2013 r. sygn. akt XXV C 1236/10

I zmienia zaskarżony wyrok w punktach pierwszym, drugim i trzecim w ten sposób, że nadaje im treść:

1. zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Centrum Usług (...) kwotę 122 198,63 zł (sto dwadzieścia dwa tysiące sto dziewięćdziesiąt osiem 63/100 zł) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 867,27 zł (osiemset sześćdziesiąt siedem 27/100zł) od dnia 4 grudnia 2009r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 1 333,16 zł (jeden tysiąc trzysta trzydzieści trzy 16/100zł) od dnia 4 grudnia 2009r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 2 253,90 zł (dwa tysiące dwieście pięćdziesiąt trzy 90/100zł) od dnia 31 grudnia 2009r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 15 933,94 zł (piętnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści trzy 94/100zł) od dnia 22 października 2009r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 15 933,95 zł (piętnaście tysięcy dziewięćset trzydzieści trzy 95/100zł) od dnia 17 grudnia 2009r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 7 571,23 zł (siedem tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden 23/100zł) od dnia 20 stycznia 2010r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 2 984,14 zł (dwa tysiące dziewięćset osiemdziesiąt cztery zł 14/100) od dnia 4 lutego 2010r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 7 571,23 zł (siedem tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden zł 23/100) od dnia 17 lutego 2010r. do dnia zapłaty;

- od kwoty 3 725,09 zł (trzy tysiące siedemset dwadzieścia pięć 9/100zł) od dnia 3 marca 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 7 571,23 zł (siedem tysięcy pięćset siedemdziesiąt jeden 23/100zł) od dnia 18 marca 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 2 388,49 zł (dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt osiem 49/100zł) od dnia 7 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 20 054,23 zł (dwadzieścia tysięcy pięćdziesiąt cztery 23/100zł) od dnia 21 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 1 524,02 zł (jeden tysiąc pięćset dwadzieścia cztery 2/100 zł) od dnia 4 maja 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 2 890,18 zł (dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt 18/100zł) od dnia 11 lutego 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 4 333,44 zł (cztery tysiące trzysta trzydzieści trzy 44/100zł) od dnia 23 lutego 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 5 329,06 zł (pięć tysięcy trzysta dwadzieścia dziewięć 6/100 zł) od dnia 23 lutego 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 2 341,45 zł (dwa tysiące trzysta czterdzieści jeden 45/100zł) od dnia 9 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 4 333,44 zł (cztery tysiące trzysta trzydzieści trzy 44/100zł) od dnia 21 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 1 941,39 zł (jeden tysiąc dziewięćset czterdzieści jeden 39/100zł) od dnia 28 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 7 265,99 zł (siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt pięć 99/100zł) od dnia 28 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 2 132,90 zł (dwa tysiące sto trzydzieści dwa 90/100zł) od dnia 17 czerwca 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 752,72 zł (siedemset pięćdziesiąt dwa 72/100zł) od dnia 17 czerwca 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 28,68 zł (dwadzieścia osiem 68/100zł) od dnia 17 czerwca 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 422,25 zł (czteryście dwadzieścia dwa 25/100zł) od dnia 17 czerwca 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 37,92 zł (trzydzieści siedem 92/100zł) od dnia 17 czerwca 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 320,63 zł (trzysta dwadzieścia 63/100zł) od dnia 17 czerwca 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 324,93 zł (trzysta dwadzieścia cztery 93/100zł) od dnia 17 czerwca 2010r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 31,77 zł (trzydzieści jeden 77/100zł) od dnia 17 czerwca 2010r. do dnia zapłaty;

i oddała powództwo w pozostałej części;

2. zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Centrum Usług (...) kwotę 432,18 zł (czteryście trzydzieści dwa 18/100 zł) tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 2 894 zł (dwa tysiące osiemset dziewięćdziesiąt cztery złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

3. Nakazuje pobrać od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 1641 zł (jeden tysiąc sześćset czterdzieści jeden złotych) tytułem nieopłaconych kosztów sądowych, przejmując te koszty w pozostałej części na rachunek Skarbu Państwa.

II oddała apelację w pozostałej części;

III zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Centrum Usług (...) kwotę 1 487,30 zł (jeden tysiąc czterysta osiemdziesiąt siedem 30/100 zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

**VI ACa 1645/13**

# UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 17 czerwca 2010r. Skarb Państwa reprezentowany przez Centrum (...) wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, że pozwany – (...) Sp. z o.o. w W. ma zapłacić na rzecz powoda kwotę 135.688,73 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

1. od kwoty 7.166,28 złotych od dnia 4 grudnia 2009 do dnia 24 maja 2010 roku,
2. od kwoty 5.121 złotych od dnia 4 grudnia 2009 do dnia 24 maja 2010 roku,
3. od kwoty 0,54 złotych od dnia 26 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
4. od kwoty 0,81 złotych od dnia 4 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
5. od kwoty 21,36 złotych od dnia 21 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty,
6. od kwoty 565,37 złotych od dnia 4 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty,
7. od kwoty 116,21 złotych od dnia 4 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty,
8. od kwoty 867,27 złotych od dnia 4 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty,
9. od kwoty 1.333,16 złotych od dnia 4 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty,
10. od kwoty 2.253,90 złotych od dnia 31 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty,
11. od kwoty 15.933,94 złotych od dnia 22 października 2009 roku do dnia zapłaty,
12. od kwoty 15.933,95 złotych od dnia 17 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty,
13. od kwoty 7.571,23 zł złotych od dnia 20 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty,
14. od kwoty 2.984,14 złotych od dnia 4 lutego 2010 roku do dnia zapłaty,
15. od kwoty 7.571,23 złotych od dnia 17 lutego 2010 roku do dnia zapłaty,
16. od kwoty 1.165,14 złotych od dnia 25 lutego 2009 roku do dnia zapłaty,
17. od kwoty 3.725,09 złotych od dnia 3 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
18. od kwoty 7.571,23 złotych od dnia 18 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
19. od kwoty 2.388,49 złotych od dnia 7 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
20. od kwoty 95,72 złotych od dnia 14 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
21. od kwoty 20.054,23 złotych od dnia 21 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
22. od kwoty 1.102,05 złotych od dnia 27 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
23. od kwoty 1.524,02 złotych od dnia 4 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
24. od kwoty 2.890,18 złotych od dnia 11 lutego 2010 roku do dnia zapłaty,
25. od kwoty 4.333,44 złotych od dnia 23 lutego 2010 roku do dnia zapłaty,
26. od kwoty 5.329,06 złotych od dnia 23 lutego 2010 roku do dnia zapłaty,

27. od kwoty 6.598,43 złotych od dnia 26 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
28. od kwoty 774,89 złotych od dnia 7 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
29. od kwoty 2.341,45 złotych od dnia 9 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
30. od kwoty 1.299,89 złotych od dnia 15 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
31. od kwoty 4.333,44 złotych od dnia 21 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
32. od kwoty 1.941,39 złotych od dnia 28 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
33. od kwoty 7.265,99 złotych od dnia 28 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
34. od kwoty 584,97 złotych od dnia 22 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
35. od kwoty 2.132,90 złotych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
36. od kwoty 752,72 złotych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
37. od kwoty 28,68 złotych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
38. od kwoty 422,25 złotych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
39. od kwoty 37,92 złotych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
40. od kwoty 320,63 złotych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
41. od kwoty 324,93 złotych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
42. od kwoty 31,77 zł od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty

wraz z kosztami sądowymi oraz kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania powód wskazał, że strony łączył stosunek zobowiązaniowy wynikający z umowy sprzedaży wyposażenia kuchni oraz z umowy najmu nr (...) z 18 sierpnia 2009r., na podstawie których powód wystawił faktury nie zapłacone przez pozwanego, którego zobowiązanie z tego tytułu opiewa łącznie na kwotę dochodzoną pozwem.

Sąd Okręgowy uwzględnił żądanie powoda nakazem zapłaty z 16 lipca 2010r.,wydanym w postępowaniu upominawczym.

W sprzeczności od powyższego nakazu pozwany – (...) Sp. z o.o. w W. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu, podnosząc następujące zarzuty:

- 1) zarzut nieważności umowy najmu nr (...) z 18 sierpnia 2009r. z powodu wadliwej reprezentacji strony wynajmującej,
- 2) zarzuty braku legitymacji czynnej po stronie Skarbu Państwa – Centrum (...) do wytoczenia powództwa z tytułu umowy najmu, której Skarb Państwa nie był stroną; braku umocowania Centrum do działania przed sądami, jako jednostka Skarbu Państwa; braku potwierdzenia, że sporne lokale są składnikami majątkowymi, którymi mogło zarządzać Centrum oraz tego, że Centrum mogło reprezentować Skarb Państwa przy zawieraniu umów i przed sądami;
- 3) zarzut nieuwzględnienia uzgodnień stron co do ograniczenia powierzchni wynajmowanego lokalu przy ul. (...) w W. do sali konsumpcyjnej i niezbędnego zaplecza, tj. do 195,64 m<sup>2</sup>;

- 4) zarzut nieuwzględnienia, że lokal przy ul. (...) został udostępniony pozwanemu dopiero w dniu 23 września 2009r. i jedynie w zakresie 195,64 m<sup>2</sup>;
- 5) zarzut wprowadzenia pozwanego w błąd co do zgody wynajmującego na skorygowanie powierzchni lokalu przy ul. (...) - na tej podstawie pozwany złożył również oświadczenie o uchyleniu się od skutków złożonego oświadczenia woli o zawarciu umowy najmu;
- 6) zarzut naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego w związku z egzekwowaniem zapisu umowy dot. powierzchni lokalu;
- 7) zarzut bezpodstawnego naliczania czynszu najmu za cały wrzesień 2009r., gdy lokal został udostępniony pozwanemu dopiero 23 września 2009r.;
- 8) zarzut bezpodstawnego naliczania przez powoda czynszu i opłat eksploatacyjnych za zużycie chłodu, ciepła technologicznego i CO przy przyjęciu jako powierzchni lokalu (...) m<sup>2</sup>, podczas gdy pozwany objął jedynie 195,64 m<sup>2</sup>;
- 9) zarzut wadliwego naliczania opłat eksploatacyjnych za pobór wody, ścieki, energię elektryczną, gaz – bez przedstawienia dokumentów źródłowych;
- 10) zarzut wadliwego naliczania opłat za rozmowy telefoniczne, bez wskazania nr stacji abonenckiej, z której były prowadzone rozmowy.

W piśmie procesowym z 31 sierpnia 2010r. powód sprecyzował, że dochodzi od pozwanego kwoty 134.524,01 zł., a nie wskazanej w pozwie kwoty 135.688,73 zł., natomiast w piśmie z 7 lutego 2011r. oświadczył, że na skutek przekształceń zaistniałych po stronie powodowej z mocy prawa powodem jest obecnie instytucja gospodarki budżetowej - Centrum (...).

Postanowieniem z dnia 12 maja 2011r. Sąd Okręgowy zwolnił od udziału w sprawie Skarb Państwa – Centrum (...).

Powód - Centrum (...) podtrzymał dotychczasowe żądania pozwu.

Pozwany podtrzymał zarzuty zgłoszone w sprzeciwie do nakazu zapłaty.

Wyrokiem z dnia 24 lipca 2013r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...)sp. z o.o. w W. na rzecz Centrum (...) kwotę 134.524,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami określonymi zgodnie z żądaniem pozwu oraz z kosztami procesu, w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Centrum (...) (dalej (...)), będące gospodarstwem pomocniczym, w ramach prowadzonej działalności obejmującej m.in. zawieranie umów cywilnoprawnych ogłosiło przetarg na najem lokali przeznaczonych do prowadzenia bufetów i stołówek pracowniczych. W odpowiedzi na pytania oferentów potwierdziło możliwość zrezygnowania z części pomieszczeń w obiekcie przy ul. (...) w W. w przypadku, gdyby nie znajdowały one zastosowania. Pomiędzy (...) a pozwanym toczyły się negocjacje co do zmniejszenia przeznaczonej do wynajęcia powierzchni lokalu przy ul. (...), jednak ostatecznie zawarta umowa najmu obejmowała powierzchnię wskazaną w ogłoszeniu o przetargu.

Umowa ta (nr (...)), zawarta w dniu 18 sierpnia 2009r. pomiędzy Centrum (...) (jako wynajmującym) i (...) Sp. z o.o. w W. (jako najemcą), obejmowała dwa lokale – przy ul. (...) w W., w kompleksie Centrum (...), o powierzchni 314,3 m<sup>((2))</sup> oraz w Alejach (...) w W., w (...), o powierzchni 710,4 m<sup>((2))</sup>. Miesięczny czynsz najmu ustalono na kwotę 52,30 zł/m<sup>((2))</sup> co do lokalu przy ul. (...) i na kwotę 5 zł/m<sup>((2))</sup> co do lokalu w Al. (...) – do powyższych kwot miał zostać doliczony podatek VAT. Najemcę obciążały również:

- koszty zużycia ciepłej i zimnej wody – według wskazań oddzielnych wodomierzy – na podstawie stawek za wodę i odprowadzenie ścieków z faktur zakładu wodociągowego,

- koszty zużycia energii elektrycznej – według wskazań oddzielnego licznika – na podstawie średniej stawki energii elektrycznej z faktury zakładu energetycznego,
- koszty zużycia chłodu i ciepła technologicznego – ryczałtowo, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu,
- koszty centralnego ogrzewania – ryczałtowo, proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni użytkowej lokalu,
- koszty zużycia gazu – według wskazań licznika – na podstawie stawki dostawy gazu z faktury zakładu gazowniczego,
- koszty abonamentu i rozmów telefonicznych – zgodnie z ilością połączeń zewnętrznych wykonanych z numerów abonenckich oraz faktur operatora usług telekomunikacyjnych.

Najemca miał dokonywać płatności ww. świadczeń na podstawie faktur wystawionych przez wynajmującego, płatnych w terminie 14 dni od daty ich wystawienia. Za każdy dzień zwłoki w zapłacie najemca był zobowiązany uiścić wynajmującemu odsetki ustawowe.

Lokal przy ul. (...) został wydany pozwanemu później, niż to wynikało z umowy. Pozwany wykorzystywał do prowadzenia działalności gastronomicznej tylko część jego powierzchni. Pismem z 23 października 2009r., powołując się na fakt uruchomienia bufetu przy ul. (...) dopiero w dniu 23 września 2009r. pozwany zwrócił się do powoda o korektę faktury nr (...), a pismem, które wpłynęło do powoda 27 listopada 2009r. zwrócił się o ponownie wyliczenie powierzchni najmu lokalu przy ul. (...), przedkładając projekt technologiczny bufetu z wyłączeniem zaplecza kuchennego, ograniczający jego powierzchnię do ok. 200 m<sup>2</sup>. Powód odpowiedział jednak, że nie jest możliwe zrealizowanie takiego projektu, a w konsekwencji – ponowne wyliczenie wynajmowanej powierzchni.

Strony wymieniały dalszą korespondencję dotyczącą możliwości skorygowania wystawionych faktur oraz wyjaśnienia zastrzeżeń pozwanego do wyliczeń opłat eksploatacyjnych.

Pismem z 31 marca 2010r., powołując się na § 19 ust. 2 i 3 w zw. z § 17 umowy najmu nr (...), powód wypowiedział ją pozwanemu ze skutkiem na dzień 1 kwietnia 2010r.

W trakcie trwania umowy powód wystawił następujące faktury:

- w dniu 7 października 2009r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 20 054,23 zł za wynajem lokalu przy ul. (...), płatną do 21 października 2009r.,
- w dniu 12 listopada 2009r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 7 166,28 zł z tytułu sprzedaży ruchomości, płatną 3 grudnia 2009r.,
- w dniu 12 listopada 2009r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 5 121 zł z tytułu sprzedaży ruchomości, płatną 3 grudnia 2009r.,
- w dniu 19 listopada 2009r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 565,37 zł z tytułu należności za energię elektryczną w lokalu przy ul. (...), płatną do 3 grudnia 2009r.,
- w dniu 19 listopada 2009r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 128,69 zł z tytułu należności za wodę i ścieki w lokalu przy ul. (...), płatną do 3 grudnia 2009r.,
- w dniu 19 listopada 2009r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 867,27 zł z tytułu należności za energię cieplną i podgrzanie wody w lokalu przy ul. (...), płatną do 3 grudnia 2009r.,
- w dniu 19 listopada 2009r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 1 333,16 zł z tytułu należności za energię cieplną i podgrzanie wody w lokalu przy ul. (...), płatną do 3 grudnia 2009r.,

- w dniu 2 grudnia 2009r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 20 054,23 zł za wynajem lokalu przy ul. (...), płatną do 16 grudnia 2009r.,
- w dniu 16 grudnia 2009r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 2 253,90 zł z tytułu należności za energię cieplną i podgrzanie wody w lokalu przy ul. (...), płatną do 31 grudnia 2009r.,
- w dniu 30 grudnia 2009r. fakturę korygującą nr (...) na kwotę 21,36 zł z tytułu należności za wodę i ścieki lokalu przy ul. (...), płatną do 20 stycznia 2010r.,
- w dniu 5 stycznia 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 20 054,23 zł za wynajem lokalu przy ul. (...), płatną do 19 stycznia 2010r.,
- w dniu 20 stycznia 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 2 984,14 zł z tytułu należności za energię cieplną i podgrzanie wody w lokalu przy ul. (...), płatną do 3 lutego 2010r.,
- w dniu 27 stycznia 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 7 386,95 zł z tytułu należności za podgrzanie wody w lokalu przy Al. (...), płatną do 10 lutego 2010r.,
- w dniu 2 lutego 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 20 054,23 zł za wynajem lokalu przy ul. (...), płatną do 16 lutego 2010r.,
- w dniu 8 lutego 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 4 333,44 zł za wynajem lokalu przy Al. (...), płatną do 22 lutego 2010r.,
- w dniu 8 lutego 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 5 603,78 zł tytułem należności za energię cieplną i podgrzanie wody w lokalu przy Al. (...), płatną do 22 lutego 2010r.,
- w dniu 10 lutego 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 1 165,14 zł z tytułu należności za energię cieplną w lokalu przy ul. (...), płatną do 24 lutego 2010r.,
- w dniu 16 lutego 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 3 725,09 zł z tytułu należności za energię cieplną i podgrzanie wody w lokalu przy ul. (...), płatną do 2 marca 2010r.,
- w dniu 3 marca 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 20 054,23 zł za wynajem lokalu przy ul. (...), płatną do 17 marca 2010r.,
- w dniu 11 marca 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 0,54 zł z tytułu rozmów telefonicznych, płatną 25 marca 2010r.,
- w dniu 11 marca 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 598,43 zł tytułem należności za energię elektryczną w lokalu przy Al. (...), płatną do 25 marca 2010r.,
- w dniu 23 marca 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 2 388,49 zł z tytułu należności za energię cieplną i podgrzanie wody w lokalu przy ul. (...), płatną do 6 kwietnia 2010r.,
- w dniu 23 marca 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 774,89 zł z tytułu należności za wodę i ścieki w lokalu przy Al. (...), płatną do 6 kwietnia 2010r.,
- w dniu 25 marca 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 2 341,45 zł z tytułu należności za podgrzanie wody w lokalu przy Al. (...), płatną do 8 kwietnia 2010r.,
- w dniu 30 marca 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 95,72 zł z tytułu należności za wodę i ścieki lokalu w lokalu przy ul. (...), płatną do 13 kwietnia 2010r.,

- w dniu 31 marca 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 1 299,89 zł z tytułu należności za gaz w lokalu przy Al. (...), płaćną do 14 kwietnia 2010r.,

- w dniu 6 kwietnia 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 20 054,23 zł za wynajem lokalu przy ul. (...), płaćną do 20 kwietnia 2010r.,

- w dniu 6 kwietnia 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 4 333,44 zł za wynajem lokalu przy Al. (...), płaćną do 20 kwietnia 2010r.,

- w dniu 12 kwietnia 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 1 102,05 zł z tytułu należności za energię cieplną w lokalu przy ul. (...), płaćną do 26 kwietnia 2010r.,

- w dniu 13 kwietnia 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 1 941,39 zł tytułem należności za energię cieplną w lokalu przy Al. (...), płaćną do 27 kwietnia 2010r.,

- w dniu 13 kwietnia 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 7 265,99 zł tytułem należności za energię elektryczną w lokalu przy Al. (...), płaćną do 27 kwietnia 2010r.,

- w dniu 19 kwietnia 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 1 524,02 zł z tytułu należności za energię cieplną i podgrzanie wody w lokalu przy ul. (...), płaćną do 3 maja 2010r.,

- w dniu 19 kwietnia 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 0,81 zł z tytułu rozmów telefonicznych, płaćną do 3 maja 2010r.,

- w dniu 26 kwietnia 2010r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 584,97 zł z tytułu należności za wodę i ścieki w lokalu przy Al. (...), płaćną do 21 maja 2010r.

Faktury dotyczące opłat za zużyte media były wystawiane przez powoda w oparciu o faktury wystawione przez dostawców mediów z uwzględnieniem umownej powierzchni wynajmowanych lokali. Pozwany uregulował jedynie dwie z nich – z 12 listopada 2009r., nr (...), na kwotę 7 166,28 zł oraz z 12 listopada 2009r., nr (...), na kwotę 5 121,00 zł.

W dniu 30 listopada 2009r. powód wystawił notę odsetkową nr (...) na kwotę 28,68 zł obejmującą płaćności z faktur: (...) i (...); w dniu 27 stycznia 2010r. – notę odsetkową nr (...) na kwotę 320,63 zł obejmującą płaćności z faktur: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...); w dniu 24 marca 2010r. – notę odsetkową nr (...) na kwotę 324,93 zł obejmującą płaćności z faktur: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...); w dniu 24 marca 2010r. – notę odsetkową nr (...) na kwotę 422,25 zł obejmującą płaćności z faktur: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...); w dniu 8 kwietnia 2010r. – notę odsetkową nr (...) na kwotę 2 132,90 zł obejmującą płaćności z faktur: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) (pozwany odebrał ww. notę 20 kwietnia 2010r.); w dniu 12 maja 2010r. – notę odsetkową nr (...) na kwotę 37,92 zł obejmującą płaćności z faktur: (...), (...); w dniu 12 maja 2010r. – notę odsetkową nr (...) na kwotę 31,77 zł obejmującą płaćności z faktur: (...), (...); w dniu 25 maja 2010r. – notę odsetkową nr (...) na kwotę 752,72 zł obejmującą płaćności z faktur: (...) i (...).

Pismem z 9 czerwca 2010r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 2 887,08 zł obejmującej płaćności wynikające z noty odsetkowej (...), (...), (...), faktury (...), a pismem z 10 czerwca 2010r. – do zapłaty kwoty 131 636,93 zł.

Celem ustalenia prawidłowości naliczania przez powoda opłat czynszowych oraz za wodę i energię elektryczną Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego do spraw czynszów. Wynika z niej, że powód naliczał czynsz najmu zgodnie z zawartą umową. Biegły stwierdził natomiast brak możliwości weryfikacji opłat za wodę i energię elektryczną.

Powód po zapoznaniu się z ww. opinią stwierdził, że celowym jest dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu żywienia i gastronomii dla wyliczenia prawidłowych opłat za wodę i energię elektryczną.



Pozwany nie kwestionował opinii biegłego stwierdzając, że potwierdza ona jego zarzuty co do niezgodnego z umową sposobu rozliczania przez powoda kosztów zużycia wody i energii elektrycznej.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutu strony pozwanej odnośnie braku legitymacji procesowej po stronie Skarbu Państwa – Centrum (...) z uwagi na fakt, iż Skarb Państwa nie było stroną umowy najmu nr (...), Sąd Okręgowy stwierdził, że zgodnie z literalnym brzmieniem umowy wynajmującym było Centrum (...), które jednak będąc gospodarstwem pomocniczym nie posiadało osobowości prawnej i korzystało z osobowości prawnej Skarbu Państwa, reprezentując równocześnie jego interesy i podejmując czynności za niego. Każda czynność cywilnoprawna państwowej jednostki organizacyjnej jest bowiem czynnością Skarbu Państwa, dokonaną w jego imieniu i na jego rzecz. Zatem sporna umowa została zawarta przez (...) w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, co przesądza o jego legitymacji czynnej w tym procesie.

Legitymację taką posiada też Centrum Usług (...). W trakcie niniejszego postępowania doszło bowiem do przekształcenia z mocy prawa (...) instytucję gospodarki budżetowej – Centrum (...), które to na skutek wpisania do Krajowego Rejestru Sądowego nabyło osobowość prawną i jednocześnie przejęło przysługujące (...) należności, uprawnienia, obowiązki, środki pieniężne oraz rzeczowe składniki majątkowe inne niż nieruchomości, w tym należność objętą niniejszym pozwem.

W ocenie Sądu Okręgowego nie jest też skuteczny zarzut strony pozwanej co do nieważności spornej umowy z uwagi na wadliwą reprezentacją wynajmującego. Bowiem (...) na podstawie § 4 pkt 7 zarządzenia nr (...) z dnia 14 sierpnia 2002r. w sprawie utworzenia Centrum (...) było uprawnione do zawierania umów cywilnoprawnych.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że powód udowodnił zasadność swoich roszczeń wynikających z umowy.

Zgodnie z art. 659 k.c., jak również z § 3 spornej umowy najmu, najemca jest obowiązany do płacenia wynajmującemu czynszu. Wysokość czynszu została określona przez strony przez wskazanie stawki za m<sup>2</sup> powierzchni lokali – dla lokalu przy ul. (...) o powierzchni 314,3 m<sup>2</sup> – 52,30 zł netto, dla lokalu przy Al. (...) o powierzchni 710,4 m<sup>2</sup> – 5 zł netto. Tym samym umowy czynsz najmu lokalu przy ul. (...) po doliczeniu podatku VAT wynosił 20 054,23 zł. Zatem powód wystawiając faktury na kwotę 20 054,23 zł tytułem czynszu za ten lokal, działał zgodnie z umową.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że choć pozwany rzeczywiście korzystał jedynie z ok. 200 m<sup>2</sup> lokalu przy ul. (...), podczas gdy pozostała część lokalu była zamknięta, to wobec jednoznacznego brzmienia umowy, która wprost wskazywała jako wynajętą powierzchnię 314,3 m<sup>2</sup>, nie miało to wpływu na wysokość należnego czynszu (art. 660 k.c.).

Tę samą ocenę Sąd Okręgowy odniósł do kwestii negocjacji prowadzonych przez strony przed zawarciem umowy, co do możliwości zrezygnowania z części pomieszczeń tego lokalu. Pozwany bowiem jeszcze przed zawarciem umowy wiedział, że nie będzie korzystał z całej powierzchni lokalu przy ul. (...), a nie wykazał, aby zawierając umowę działał pod wpływem błędu co do wynajmowanej powierzchni. To zaś, co pozwany określa jako błąd – oczekiwanie, że dojdzie do zmniejszenia wynajętej powierzchni lokalu – można byłoby uznać co najwyżej za błąd przewidywania i wnioskowania, który należąc do sfery motywacyjnej podejmowanej czynności prawnej nie stanowi błędu w rozumieniu art. 84 § 1 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma też dowodu na to, że sporny lokal został wydany pozwanemu dopiero 23 września 2009r., co czyni niezasadnym zarzut błędnego naliczenia czynszu za ten okres.

Odnosząc się natomiast do zarzutów pozwanego dotyczących sposobu wyliczenia opłat eksploatacyjnych, Sąd Okręgowy stwierdził, że powód zgodnie z umową naliczał opłaty za zużycie ciepłej i zimnej wody, energię elektryczną, gaz, abonament oraz rozmowy telefoniczne w oparciu o faktury wystawione przez dostawców poszczególnych mediów, co potwierdzają złożone do akt dokumenty – faktury dostawców. Natomiast opłaty za chłód i ciepło technologiczne

oraz centralne ogrzewanie powód prawidłowo wyliczył w oparciu o umówioną powierzchnię lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany nie zdołał też wykazać, aby faktyczne koszty zużycia ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej, chłodu i ciepła technologicznego, centralnego ogrzewania, gazu oraz abonamentu i rozmów telefonicznych były inne, niż wykazał to powód.

Uwzględniając powództwo w całości Sąd Okręgowy orzekł o odsetkach ustawowych w oparciu o art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c. uznając wystawione przez powoda faktury oraz noty obciążeniowe za wezwania dłużnika do zapłaty.

Konsekwencją rozstrzygnięcia w przedmiocie żądania pozwu było rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu.

W apelacji od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości, pozwany – (...) Sp. z o.o. w W. wniósł o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów procesu za obie instancje wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i zwrócenie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania oraz pozostawienie temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił naruszenie prawa procesowego w postaci:

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. i art. 231 § 1 k.p.c., polegające na dowolnej ocenie materiału dowodowego skutkującej sprzecznością pomiędzy wnioskami przyjętymi za podstawę wyroku, a materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, co do: nieważności umowy najmu, w której nie wskazano jako jej strony Skarbu Państwa – Centrum (...); braku legitymacji czynnej po stronie Skarbu Państwa – Centrum (...), do wytoczenia powództwa z tytułu spornej umowy; braku dowodu na potwierdzenie umocowania Centrum (...), jako jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa, do działania w imieniu Skarbu Państwa przed sądami;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 87 § 1 i 2 k.c. poprzez uznanie, że oświadczenie pozwanego o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli o zawarciu z powodem umowy najmu, złożonego pod wpływem błędu, nie jest skuteczne;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 5 k.c. poprzez nie rozpoznanie zarzutu naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 230 k.p.c. polegające na dowolnej ocenie materiału dowodowego skutkującej sprzecznością pomiędzy wnioskami przyjętymi za podstawę wyroku, a materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, co do braku dowodu, że: strony uzgodniły ograniczenie powierzchni najmu lokalu przy ul. (...) do sali konsumpcyjnej i niezbędnego zaplecza tj. do 195,64 m<sup>2</sup>, po sporządzeniu przez najemcę projektu technicznego; pozwany wszedł w posiadanie tego lokalu dopiero 23 września 2009r. oraz co do przedstawienia dowodu, że uzasadnione jest naliczenie przez powoda opłat czynszowych za lokal przy ul. (...) od powierzchni określonej w umowie najmu, a nie od powierzchni faktycznie objętej przez pozwanego, a także naliczanie przez powoda opłat eksploatacyjnych za zużycie ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej i gazu w lokalu przy ul. (...) proporcjonalnie do powierzchni określonej w umowie najmu, a nie do powierzchni faktycznie użytkowanej i nie na podstawie odczytów z oddzielnych liczników, lecz na podstawie refakturowania faktur otrzymywanych od operatorów mediów oraz naliczanie przez powoda opłat eksploatacyjnych za zużycie chłodu i ciepła technologicznego i centralne ogrzewanie w lokalu przy ul. (...) ryczałtowo, proporcjonalnie do powierzchni określonej w umowie najmu, a nie do powierzchni faktycznie użytkowanej, jak również błędne uznanie za niewiarygodne zeznań strony pozwanej w części, w jakiej M. W. (1) wyjaśnił, że zdecydował się na podpisanie umowy pod wpływem nacisku i obietnic wynajmującego;

- art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 277 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c., polegające na: nie uwzględnieniu dowodu z opinii biegłego w części, w której biegły stwierdził, że sposób naliczenia opłat przez powoda za wodę, energię elektryczną i gaz opisany w umowie najmu jest inny, niż w piśmie powoda; nie uwzględnieniu, że powód nie kwestionował zarzutu pozwanego co do niezgodnego z umową rozliczania kosztów eksploatacyjnych oraz wniosków biegłego zawartych w jego opinii.

W uzasadnieniu apelacji skarżący stwierdził, że zaskarżony wyrok został oparty na błędnych wnioskach poczynionych przez sąd w wyniku dowolnej oceny bezspornego stanu faktycznego, ustalonego na podstawie niekwestionowanych przez strony dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków, a także nie uwzględnienia zarzutu pozwanego naruszenia przez powoda zasad współżycia społecznego ( art. 5k.c.) w związku z uchyleniem się powoda od wykonania uzgodnień poczynionych z pozwanym w trakcie postępowania przetargowego, że powierzchnia lokalu przy ul. (...) w W. zapisana w umowie (stanowiącej część ogólnych warunków przetargu, które nie mogły być zmienione w trakcie trwającego przetargu bez jego unieważnienia), zostanie potraktowana jako tymczasowa i niezwłocznie skorygowana aneksem do umowy, do wysokości wynikającej z projektu technicznego opracowanego na zlecenie najemcy.

Powód – Centrum Usług (...) wniósł o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego - (...) Sp. z o.o. w W. zasługiwała na uwzględnienie jedynie w części. Podzielając niekwestionowane przez strony ustalenia faktyczne sądu I instancji, Sąd Apelacyjny nie uznaje bowiem za w pełni uzasadnioną i trafną dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę materiału dowodowego skutkującą uznaniem, że powód w całości udowodnił zasadność swoich roszczeń, a pozwany nie zdołał wykazać, aby faktyczne koszty zużycia ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej, chłodu i ciepła technologicznego, centralnego ogrzewania, gazu oraz abonamentu i rozmów telefonicznych były inne, niż wykazał to powód. W pozostałym zakresie natomiast podniesione przez pozwanego zarzuty naruszenia prawa procesowego i materialnego nie znajdują uzasadnienia.

W pierwszym rzędzie Sąd Apelacyjny zważył, że podnoszona przez pozwanego kwestia nienależytej reprezentacji Skarbu Państwa winna być w tej sprawie rozpatrywana w dwóch aspektach: nienależytej reprezentacji przy zawarciu umowy najmu z 18 sierpnia 2009r. oraz nienależytej reprezentacji w procesie. Przy czym trafność zarzutu skutkować mogła, w pierwszym aspekcie – niezasadnością żądań powoda wynikającą z braku po jego stronie legitymacji czynnej, w drugim zaś - nieważnością postępowania przed Sądem Okręgowym.

Odnosząc się do kwestii należytej reprezentacji powoda w niniejszym procesie Sąd Apelacyjny zważył, że pozew z dnia 15 czerwca 2010r. został wniesiony przez Skarb Państwa reprezentowany przez Centrum (...) i podpisany przez radcę prawnego W. K. działającego w oparciu o pełnomocnictwo procesowe z 16 lutego 2009r., podpisane w imieniu tak określonego podmiotu przez dyrektora Centrum – M. M.. Pozwany kwestionuje zaś zarówno uprawnienie (...), jako jednostki organizacyjnej, jak i umocowanie dyrektora Centrum – M. M., jako jej organu, do reprezentowania Skarbu Państwa przed sądem w sprawach dotyczących roszczeń wynikających z umowy najmu lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w W.. Zarzuty pozwanego są jednak bezzasadne.

Brak dowodu należytego umocowania profesjonalnego pełnomocnika podpisanego pod pozwem nie przesądza bowiem o nieważności postępowania, ani o niezasadności żądań powoda, a podlega usunięciu w trybie wskazanym w art. 130 k.p.c. W razie zaś zaniebdania w tym zakresie – także w toku sprawy. Skutku takiego nie wywołuje też, co do zasady, błędne określenie „statio fisci” w pozwie wniesionym przez Skarb Państwa, skoro sąd z urzędu obowiązany jest czuwać, aby Skarb Państwa reprezentowany był przez organ właściwej jednostki organizacyjnej i wezwać do procesu właściwą jednostkę organizacyjną obok lub w miejsce dotychczasowej (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 2003r., II CK 90/02; wyrok Sadu Najwyższego z dnia 11 stycznia 1974 r., II CR 685/73, OSNC 1975, nr 1, poz. 10). Zatem wystarczające jest wskazanie jakiegokolwiek jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa, aby sprawa zawisła przed sądem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 2001r., III CKN 295/00, LEX nr 52382).

Sąd Apelacyjny zważył też, że zgodnie z art. 17 ust 1 ustawy z dnia 8 sierpnia 1996r. o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa (tekst jednolity Dz.U. 2012. 1224.) kierownicy urzędów państwowych, w rozumieniu przepisów o pracownikach urzędów państwowych, w szczególności dyrektorzy generalni urzędów, reprezentują Skarb Państwa w odniesieniu do powierzonego im mienia i mogą, w zakresie uprawnień do reprezentowania Skarbu Państwa wynikających z przepisów odrębnych, udzielać pełnomocnictw do reprezentowania Skarbu Państwa kierownikom podporządkowanych im jednostek organizacyjnych (ust 2). Co do zasady więc nie

budzi wątpliwości umocowanie (...) do reprezentowania Skarbu Państwa w odniesieniu do mienia służącego bieżącej obsłudze (...) oraz do udzielenia Dyrektorowi Centrum (...) – gospodarstwa pomocniczego, którego przedmiotem działalności było m.in. zawieranie umów cywilnoprawnych, pełnomocnictwa do reprezentowania Skarbu Państwa w odniesieniu do tego mienia. Okoliczności tej nie kwestionuje również pozwany, zarzucając jednak Sądowi Okręgowemu oparcie się w tej kwestii na domniemaniu istnienia takiego pełnomocnictwa.

Sąd Apelacyjny zważył jednak, że choć w aktach sprawy rzeczywiście brak dokumentów, z których wynikałby skład mienia powierzonego (...) i nie istniejącemu już gospodarstwu pomocniczemu - Centrum Obsługi (...), w okolicznościach tej sprawy nie budzi wątpliwości, że Skarb Państwa przystąpił do realizacji spornej umowy najmu, udostępnił odpowiednie składniki swojego majątku najemcy oraz – reprezentowany przez ustawowego pełnomocnika procesowego, t.j. Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa (art. 67 § 2 k.p.c.). – domagał się zapłaty z tego tytułu, popierając pozew wniesiony w jego imieniu (k. 144), a także wskazał swego następcę prawnego co do realizacji zadań publicznych w zakresie tego mienia – Centrum Usług (...). Zatem Skarb Państwa akceptował i potwierdził wszelkie czynności podjęte w procesie w jego imieniu przez pełnomocnika procesowego ustanowionego przez Centrum (...).

Odnosząc się zaś do podnoszonej przez skarżącego kwestii nabycia przez Centrum Usług (...) praw jego poprzednika w toku procesu, w kontekście art. 192 akt 3 k.p.c., Sąd Apelacyjny zważył, że przepis ten ma zastosowanie wówczas, gdy zbycie rzeczy lub prawa jest rezultatem czynności materialnoprawnej stron czy też, choćby pośrednio, efektem woli stron. Nie stosuje się go jednak, gdy zbycie jest wynikiem działania ustawy, jak ma to miejsce w sprawie niniejszej, w której zastosowanie znajduje konstrukcja częściowej sukcesji uniwersalnej i wejścia nowopowstałego podmiotu do procesu automatycznie, z chwilą uzyskania osobowości prawnej (patrz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2013r., sygn. akt II CSK 206/13, LEX nr 1433723).

Odnosząc się natomiast do podnoszonego w sprzeciwie od nakazu zapłaty oraz w apelacji zarzutu braku legitymacji czynnej Skarbu Państwa, jako podmiotu, który nie był stroną umowy najmu z 18 sierpnia 2009r., Sąd Apelacyjny zważył, że jako wynajmującego umowa wskazuje Centrum (...), a więc podmiot będący państwową jednostką organizacyjną i nie posiadający osobowości prawnej. Jednak, jak trafnie zważył Sąd Okręgowy, państwowe jednostki organizacyjne ze swej istoty pełnią funkcję reprezentanta interesów Skarbu Państwa i podejmują za niego czynności prawne. Przy czym każda czynność cywilnoprawna państwowej jednostki organizacyjnej jest czynnością Skarbu Państwa dokonywaną w jego imieniu i na jego rzecz. W sprawie niniejszej nie jest też sporne, że zawarcie umowy poprzedzone zostało postępowaniem przetargowym prowadzonym na podstawie przepisów Prawa zamówień publicznych oraz, że umowa dotyczyła wynajęcia mienia służącego obsłudze (...). Skarb Państwa był więc legitymowany do dochodzenia roszczeń wynikających ze spornej umowy, będąc jej stroną.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie znajduje też uzasadnienia zarzut nieważności umowy z uwagi na brak należytej reprezentacji Skarbu Państwa przy jej zawarciu. Pomijając już bowiem wątpliwości co do podstaw formułowania w tej sytuacji zarzutu nieważności umowy (a nie jej niezawarcia), stwierdzić należy, że zgodnie z art. 17a ust 2 powołanej wyżej ustawy o zasadach wykonywania uprawnień przysługujących Skarbowi Państwa, do czynności prawnych dokonanych z naruszeniem przepisów o właściwości i zakresie reprezentacji Skarbu Państwa stosuje się odpowiednio art. 103 § 1 i 2 Kodeksu cywilnego. Zarzucane przez pozwanego uchybienie mogło skutkować więc jedynie stanem bezskuteczności zawieszonyj spornej umowy, trwającej do czasu potwierdzenia umowy przez rzekomego mocodawcę. Przy czym uznaje się, że potwierdzenie takie może nastąpić także w sposób dorozumiany i wyrażać się w przystąpieniu przez rzekomego mocodawcę do wykonania umowy, o ile wiedział on o jej zawarciu w jego imieniu przez rzekomego pełnomocnika (patrz wyrok Sądu Okręgowy w Łodzi z 4 września 2013r., sygn. akt III AUa 1759/12, LEX Nr 1409147). Choć więc w toku procesu nie przedstawiono dokumentów, z których wynikałoby umocowania Centrum (...) i jego Dyrektora do reprezentacji Skarbu Państwa przy zawieraniu spornej umowy najmu, nie budzi wątpliwości, że Skarb Państwa był stroną tej umowy. Potwierdził bowiem jej zawarcie w jego imieniu w ten sposób, że przystąpił do jej realizacji i domagał się jej rozliczenia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy trafnie uznał oświadczenie pozwanego – zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty – o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego przy zawieraniu spornej umowy za bezskuteczne

wobec powoda z uwagi na niewypełnienie przesłanek z art. 84 § 1 i 2 k.c., co czyni zarzut apelacji w tym względzie niezasadnym. Przede wszystkim, w okolicznościach tej sprawy nie sposób przypisać pozwanemu błędu co do treści czynności prawnej (umowy). Ciężar udowodnienia tej okoliczności spoczywał na pozwanym, który wywodzi z niej skutki prawne (art. 6 k.c.). Jak trafnie uznał Sąd Okręgowy, pozwany udowodnił jednak co najwyżej, że pozostawał w błędzie przewidywania i wnioskowania, nie uzasadniającym uchylenia się od skutków oświadczenia woli. Z zeznań M. W. (1) wynika bowiem, że podpisując umowę nie miał wątpliwości jakie lokale są jej przedmiotem. Miał też pełną świadomość i wolę zawarcia umowy co do lokalu przy ulicy (...) oraz uwzględnił w swojej decyzji jego powierzchnię. Jego decyzja podyktowana była chęcią realizacji kontraktu uzyskanego w wyniku postępowania przetargowego. M. W. (1) wyjaśnił też, że „poczuł się oszukany” dopiero w momencie, gdy nie doszło do podpisania obiecanej aneksu ograniczającego wynajętą powierzchnię. Nie sposób więc przypisać mu błęd co do rzeczywistego przedmiotu spornej umowy w chwili jej zawarcia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje też podstaw do przypisania stronie powodowej wywołania u pozwanego błędnego przeświadczenia, że po podpisaniu spornej umowy w kształcie negocjowanym w postępowaniu przetargowym nastąpi niezwłoczne ograniczenie powierzchni wynajmowanego lokalu, a przez to zmiana umowy, za pomocą odpowiedniego aneksu. Wprawdzie możliwość zmiany powierzchni wynajmujący potwierdził już w toku postępowania przetargowego, pozwany nie kwestionuje jednak tego, że podstawą zmiany umowy w tym zakresie miał być odpowiednio wykonany projekt. Podjął też starania o sporządzenie takiego projektu i prowadził negocjacje z wynajmującym. Zatem zmiana umowy, choć przewidywana przez strony, nie miała nastąpić automatycznie, a uzależniona była od dalszych działań i uzgodnień pomiędzy stronami.

Wprawdzie też z pisma strony pozwanej z 29 grudnia 2009r. wynika, że wynajmujący uznał przedstawiony przez pozwanego projekt technologiczny bufetu z wyłączeniem zaplecza kuchennego za niemożliwy do realizacji z braku odpowiednich projektów wykonawczych, w aktach brak jednak dowodu na to, że wynajmujący odstąpił od wcześniejszego stanowiska co do możliwości zawarcia aneksu lub też od początku nie przewidywał możliwości zmiany umowy co do wynajmowanej powierzchni i w tym zakresie wprowadził pozwanego w błąd. Zaś ciężar udowodnienia tych okoliczności spoczywał na pozwanym. Zawarte w apelacji twierdzenie, jakoby pozwany działał pod wpływem błędu co do treści umowy w części dotyczącej wynajmowanej powierzchni przy ulicy (...), ponieważ miał przeświadczenie, że umowa zostanie niezwłocznie aneksowana, a przez to skutecznie uchylił się względem powoda od skutków prawnych oświadczenia woli, jest więc nieudowodnione, co czyni zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 87 § 1 i 2 k.c. niezasadnym.

Sąd Apelacyjny zważył, że choć Sąd Okręgowy rzeczywiście nie odniósł się w pisemnym uzasadnieniu do podniesionego w sprzeciwie zarzutu działania powoda z naruszeniem art. 5 k.c., zaskarżony wyrok nie narusza prawa materialnego w tym zakresie.

W sprawie niniejszej wzajemne oczekiwania stron zasadniczo mają swe źródło w umowie, zatem w świetle jej postanowień trzeba oceniać, czy zachowywali się oni jak uczciwi, lojalni partnerzy. Nie jest przy tym obojętne dla oceny powyższego zarzutu, że sporna umowa zawarta została w wyniku dwuetapowego postępowania przetargowego, którego warunki pozwany będący przedsiębiorcą godził się wypełnić, co przyniosło mu sukces negocjacyjny i zagwarantowało możliwość prowadzenia działalności gospodarczej na terenie wynajmowanych obiektów. Taki stan rzeczy nie usprawiedliwia twierdzenia, jakoby powód realizując umowę w wynegocjowanej treści czynił ze swego prawa użytek sprzeczny z jego społeczno-gospodarczym przeznaczeniem.

Zdaniem pozwanego powód nadużył służące mu prawa do egzekwowania należności z tytułu najmu domagając się opłat wyliczonych za całą powierzchnię lokalu położonego przy ulicy (...) w sytuacji uzgodnienia przed podpisaniem umowy, że zostanie ona niezwłocznie skorygowana do powierzchni wynikającej z opracowanego projektu technologicznego. Tak postawiony zarzut nie znajduje jednak oparcia w zebrany w sprawie materiale dowodowym, w sytuacji gdy ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na pozwanym. W sprawie brak bowiem dowodu na to, jakoby złożony do akt projekt technologiczny był znany wynajmującemu przed zawarciem umowy, a tym bardziej, by został przez niego zaakceptowany i przyjęty za podstawę niezwłocznej zmiany umowy. Jak też stwierdzono powyżej,

choć strony już na etapie negocjacji przewidziały możliwość i tryb zmiany umowy oraz podjęły rozmowy na ten temat, żaden z przedstawionych dowodów nie uzasadnia twierdzenia, że aneks miał być zawarty niezwłocznie po jej podpisaniu lub też niezwłocznie po przedstawieniu przez pozwanego dowolnego projektu technologicznego. Tym bardziej, że przedmiotem umowy nie był zwykły lokal użytkowy, a lokal szczególny – stołówka, w której pozwany miał prowadzić działalność usługową – gastronomiczną, wymagającą stosownych pomieszczeń konsumpcyjnych, gospodarczych i sanitarnych. W umowie zastrzeżono też, że wszelkie zmiany i adaptacje lokalu wymagają uprzedniej zgody wynajmującego (§ 6 i 7 umowy). To zaś, że pozwany spodziewał się szybkiej zmiany umowy, wynajmujący natomiast domagał się uzupełnienia przedstawionej dokumentacji, nie uzasadnia zarzutu działania przez powoda z naruszeniem zasad współżycia społecznego, o których mowa w art. 5 k.c. i braku rzetelności i lojalności względem kontrahenta.

Choć w toku procesu pozwany podnosił zarzuty wykorzystania przez powoda jego przymusowego położenia i żądania świadczenia nieadekwatnego do udostępnionej mu powierzchni lokalu, w ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczności niniejszej sprawy nie uzasadniają oddalenia powództwa w całości lub w części w oparciu o art. 388 § 1 k.c. Zastosowanie powyższego przepisu wymaga bowiem kumulatywnego wypełnienia w chwili zawarcia umowy trzech przewidzianych w nim przesłanek: dysproporcji świadczeń, akceptacji przez wyzyskanego warunków umowy z uwagi na jego przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczanie i świadomości po stronie wyzyskującego co do słabości wyzyskiwanego i dysproporcji świadczeń. Tymczasem żadna z powyższych przesłanek w sprawie tej nie miała miejsca.

Przede wszystkim nie sposób przypisać pozwanemu niedołęstwa lub niedoświadczania. Tym bardziej, że sam pozwany nie formułuje żadnych twierdzeń w tym zakresie, a nie budzi wątpliwości, że jest on podmiotem gospodarczym mającym doświadczenie w prowadzeniu działalności od 2001r. (zeznanie M. W. (1) k. 485). Pozwany nie znajdował się też w przymusowym położeniu, o którym mowa w ww. przepisie. Choć z zeznań M. W. (1) i M. W. (2) wynika, że pozwany od początku działał w intencji zawarcia aneksu zmniejszającego wynajętą powierzchnię, a powód naciskał na niego w sprawie podpisania umowy i rozpoczęcia jej realizacji zgodnie z ustaleniami, pozwany nie był jednak zmuszony do zawarcia umowy za wszelką cenę. Naciski powoda miały bowiem miejsce po ustaleniu rezultatów przetargu, a zatem również po zakończeniu negocjacji co do warunków umowy, o której zawarcie pozwany zabiegał we własnym interesie, dążąc do wyeliminowania innych kontrahentów.

Wbrew twierdzeniom pozwanego, pomiędzy świadczeniami stron nie zachodziła też dysproporcja uzasadniająca unieważnienie umowy lub zmniejszenie świadczenia należnego powodowi. Nie budzi wątpliwości, że sporna umowa była umową najmu w rozumieniu art. 659 § 1 k.c. i art. 680 k.c., do której istoty należy odmiennosc świadczeń każdej ze stron. Świadczenie wynajmującego polega na trwałym zachowaniu się przez cały okres najmu (to jest na oddaniu rzecz najemcy do używania), natomiast świadczenie najemcy ma charakter okresowy (świadczenie czynszowe). Pewna nieekwiwalentność wzajemnych świadczeń jest też oczywista w ramach stosunków gospodarczych, w których treść umów jest przedmiotem negocjacji i wzajemnej gry interesów. Umowa najmu jest ponadto umową konsensualną, a zatem do jej zawarcia nie jest niezbędne wydanie rzeczy najemcy. W okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, że pozwany nie objął we władanie wszystkich pomieszczeń przynależnych do wynajętego lokalu przy ulicy (...). Z zeznań M. W. (1) i M. W. (2) wynika jednak, że było to zgodne z jego wolą. Pozwany od początku nie był zainteresowany pomieszczeniami innymi, niż te które objął we władanie i nie domagał się wydania pozostałych, ani nie wiązał z ich istnieniem żadnych celów gospodarczych. Pomieszczenia te nie były też wykorzystywane przez powoda, za wyjątkiem doraźnych działań służących zakończeniu wcześniejszej działalności. W tej sytuacji nie sposób uznać, by pomiędzy wzajemnymi świadczeniami stron zachodziła rażąca, naganna, dysproporcja zmierzająca do wyzyskania pozwanego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w tym stanie rzeczy nie sposób też przypisać powodowi pozycji wyzyskującego działającego ze świadomością słabości wyzyskiwanego i dysproporcji wzajemnych świadczeń. Wniosku takiego nie uzasadnia w szczególności to, że pozwany nie wykorzystywał części wynajętych pomieszczeń. Zgromadzony w sprawie

materiał dowodowy nie daje bowiem podstaw do uznania, by powód odmawiał ich udostępnienia. Pozostawały one niewykorzystane zgodnie z wolą pozwanego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w sytuacji gdy pozwany nie był zainteresowany wykorzystaniem spornego lokalu w całości i stąd nie domagał się udostępnienia wszystkich pomieszczeń, nie zachodzą w tej sprawie przesłanki uznania, że lokal ten obciążony był wadą, o której mowa w art. 664 § 1 k.c., uzasadniająca żądanie obniżenia czynszu.

W tym stanie rzeczy, w ocenie Sądu Apelacyjnego, za trafną i uzasadnioną okolicznościami niniejszej sprawy uznać należy ocenę Sądu Okręgowego co do zasadności żądań powoda w zakresie zapłaty przez pozwanego zaległych opłat z tytułu czynszu, ustalonych przy uwzględnieniu powierzchni lokalu położonego przy ulicy (...), zgodnie z ustaleniami umowy.

Sąd Apelacyjny zważył też, że ustalenia umowy co do czasu jej trwania (§ 16 pkt 1 – 48 miesięcy), a także co do zasad płatności czynszu (§ 3 pkt 1 – miesięcznie) nie uzasadniają zarzutów apelacji dotyczących nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy tego, że pozwany wszedł w posiadanie spornego lokalu dopiero w dniu 23 września 2009r. (przy uznaniu, że pozwany okoliczność tę udowodnił). Umowa stron nie przewidywała bowiem zmiany sposobu naliczania czynszu w zależności od daty wydania lokalu. Żądanie takie nie jest też uzasadnione w świetle art. 659 § 1 k.p.c. Umowa wiązała bowiem strony od chwili jej zawarcia, a z uwagi na jej konsensualny charakter nie zachodzą podstawy do uzależnienia zakresu obowiązków najemcy od daty wydania mu przedmiotu najmu. To, że wynajmujący faktycznie opóźnił się z wydaniem spornego lokalu, nie usprawiedliwia też uznania, że przedmiot najmu obciążony był wadą ograniczającą jej przydatność do umówionego użytku, w rozumieniu art. 664 § 1 k.c. Kwestia ewentualnej wadliwości uniemożliwiającej używanie rzeczy w tym okresie pozostaje zaś bez znaczenia, skoro pozwany nie skorzystał z ustanowionej w art. 664 § 2 k.c. możliwości wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Wbrew też przeświadczeniu skarżącego to, że strony uzgodniły możliwość zmiany umowy w zakresie wynajmowanej powierzchni oraz, że pozwany uznał część powierzchni lokalu za nieprzydatną dla jego celów, nie usprawiedliwia żądania obniżenia kwoty czynszu należnego za okres trwania umowy w sytuacji, gdy nie doszło do podpisania aneksu. Skoro zaś umowa najmu nie została w tej części zmieniona, Sąd Okręgowy trafnie uznał, że nie zachodzą podstawy do wyliczenia należności powoda z tytułu rozliczenia kosztów zużycia chłodu, ciepła technologicznego oraz wykorzystania centralnego ogrzewania odmiennie, niż wynikało to z umowy.

Trafnie jednak skarżący zarzuca Sądowi Okręgowemu sprzeczność pomiędzy wnioskami przyjętymi za podstawę wyroku, a materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie w części prawidłowości wyliczenia wysokości zobowiązań pozwanego wynikających ze zużycia ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej i gazu oraz z wykorzystania telefonu w lokalu przy ul. (...). Należy przy tym wskazać, że wbrew błędnemu stwierdzeniu Sądu Okręgowego, w sprawie niniejszej to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia, że należności dochodzone z tego tytułu zostały wyliczone zgodnie z zapisem umowy. Wbrew też ocenie Sądu Okręgowego dowód taki nie został przedstawiony. Wynika to wprost z opinii biegłego, a co więcej, również z oświadczenia powoda co do zasad wyliczenia spornych kwot ujętych w fakturach (k. 254). Należy przy tym stwierdzić, że zasady te, a w szczególności oparcie wyliczenia na odczytach licznikowych zostały zakwestionowane przez pozwanego (k. 445). Powód nie przedstawił zaś dokumentów pozwalających na zweryfikowanie tych wyliczeń. W szczególności nie zaoferował jakichkolwiek wiarygodnych danych co do odczytów licznikowych i ilości telefonicznych połączeń zewnętrznych wykonanych z numerów abonenckich przyznanych pozwanemu. Sąd Apelacyjny zaważył przy tym, że wobec ustaleń stron co do zasad rozliczenia ww. mediów, zaoferowany przez powoda dowód z opinii biegłego z zakresu żywienia i gastronomii dla wyliczenia prawidłowych opłat za wodę i energię elektryczną był nieprzydatny. Wyliczenia biegłego, o ile okazałyby się w ogóle możliwe do przeprowadzenia, miałyby bowiem charakter jedynie teoretyczny. Tymczasem pozwany zobowiązał się do ponoszenia kosztów wynikających z odczytów oddzielnych liczników.

W tym stanie rzeczy, uznając za uzasadnione zarzuty apelacji prowadzące do stwierdzenia, że powód nie podał obowiązkowi udowodnienia zasadności roszczeń z tytułu rozliczenia kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody, energii elektrycznej i gazu oraz wykorzystania telefonu w lokalu przy ul. (...), Sąd Apelacyjny na zasadzie art. 386 § 1

zmienił zaskarżony wyrok w części, oddalając powództwo łącznie co do kwoty 12.325,38 zł wynikającej ze zsumowania należności z faktur: nr (...) (565,37 zł); nr (...) (21,36 zł); nr (...) (0,54 zł); nr (...) (1.165,14 zł); nr (...) (774,89 zł); nr (...) (85,72 zł); nr (...) (1.299,89 zł); nr (...) (1.102,05 zł); nr (...) (0,81 zł); nr (...) (584,97 zł); nr (...) (6.598,43 zł) oraz nr (...) (co do wskazanej w pozwie kwoty 116,21 zł), wraz z odsetkami ustawowymi.

Sąd Apelacyjny zmienił również zaskarżony wyrok i oddalił jako niezasadne powództwo w zakresie odsetek ustawowych od kwoty 7.166,28 zł od dnia 4 grudnia 2009 do dnia 24 maja 2010r. i od kwoty 5.121 zł od dnia 4 grudnia 2009 do dnia 24 maja 2010r. z uwagi na to, że kwoty 7.166,28 zł i 5.121,00 zł nie wchodziły w skład należności sumujących się do wysokości dochodzonej w pozwie kwoty głównej w wysokości 134.524,01 zł, (nie jest sporne, iż zostały już powodowi zapłacone). W zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych pozew został zaś tak sformułowany, że roszczenie to dotyczy jedynie kwot dających łącznie sumę 134.524,01 zł.

W tym stanie rzeczy, uznając apelację pozwanego za uzasadnioną jedynie w części, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na zasadzie art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. Orzekając o kosztach procesu w obu instancjach Sąd Apelacyjny miał na uwadze art. 100 k.p.c. oraz to, że powód uległ pozwanemu jedynie co do 10% swoich roszczeń. Pozwany zobowiązany jest więc pokryć 90% kosztów sądowych powstałych w pierwszej instancji i w tej proporcji ponieść koszty zastępstwa procesowego na tym etapie procesu. W postępowaniu apelacyjnym zaś pozwany zobowiązany jest ponieść 90% kosztów procesu (opłata od apelacji – 6.727,00 + 2x 2.700,00 – koszty zastępstwa procesowego obu stron), co skutkowało jego obowiązkiem zwrotu powodowi z tego tytułu kwoty 1.430,00 zł.