

Sygn. akt X Ga 343/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2012 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu X Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO E. G.

SędziowieSO Anna Górna (spr.)

SR (del.) K. Z.

Protokolant Dominiki Olbert

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2012 r., we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. D.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV GC 45/10.

I. oddała apelację;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 90 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt XGa 343/12

## UZASADNIENIE

Dnia 5 stycznia 2010 r. powód Z. D. złożył pozew przeciwko (...) spółce z o.o. we W. o ustalenie, że dnia 1 sierpnia 2006 r. powód zawarł z pozwaną ustną umowę najmu, na mocy której strona pozwana wynajęła powodowi powierzchnię handlową w Centrum Handlowo – Usługowym (...) we W. – boks o powierzchni 12,70 m<sup>2</sup>, oznaczony numerem 89 wraz z prawem do korzystania z zaplecza socjalnego hali wyposażonego w WC, pomieszczenie socjalne oraz pomieszczenie do mycia pojemników i do składowania opakowań zwrotnych wraz z prawem do nieograniczonego korzystania z pojemników na śmieci wywożonych we własnym zakresie przez wynajmującego, oraz ustalenie, że na mocy ustnej umowy najmu stoiska nr 89 z 1 sierpnia 2006 r. powód zobowiązany był do comiesięcznego uiszczania na rzecz strony pozwanej czynszu najmu w wysokości 19 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej stoiska, tj. 241,30 zł netto (294,39 zł brutto) miesięcznie oraz opłaty eksploatacyjnej w wysokości 40 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni stoiska, tj. 508 zł netto (619,76 zł brutto) miesięcznie za okres od sierpnia 2006 r. do października 2006 r., 35 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni stoiska, tj. 444,50 zł netto (542,29 zł brutto) miesięcznie za okres od listopada 2006 r. do dnia rozwiązania umowy najmu, ustalenie, że ustna umowa najmu stoiska nr 89 z 1 sierpnia 2006 r. została przez powoda zawarta z pozwaną spółką na czas nieoznaczony poczynając od dnia 1 sierpnia 2006 r., ustalenie, że łącząca strony ustna umowa najmu stoiska nr 89 z 1 sierpnia 2006 r. uległa rozwiązaniu w dniu 31 maja 2009 r. na skutek wypowiedzenia dokonanego przez powoda w dniu 27 kwietnia 2009 r., jak również zasądzenie od strony

pozwaną na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana spółka jest właścicielem Centrum Handlowo – Usługowego (...). Następnie ustalono, że łącząca pozwaną z P. J. (1) umowa wynajmu stoiska nr 89 ulegnie rozwiązaniu z dniem 31 lipca 2006 r., a pozwana zawrze z powodem kolejną umowę wynajmu tego stoiska od 1 sierpnia 2006 r. Strony otrzymały od pozwanej spółki wzór umowy przelewu praw i obowiązków z 31 lipca 2006 r., a powód powiadomił stronę pozwaną o fakcie jej zawarcia pismem z dnia 2 sierpnia 2006 r. W ocenie powoda strony uzgodniły zarówno przedmiot najmu oraz wysokość czynszu i opłat eksploatacyjnych, określając je na poziomie właściwym dla inwestorów zewnętrznych, zatem doszło do zawarcia ustnej umowy najmu. Dodatkowo powód zaznaczył, że strona pozwana nie kwestionowała istnienia ustnej umowy najmu stoiska nr 89, przez cały okres trwania umowy wystawiała powodowi faktury VAT opiewające na czynsz i opłaty eksploatacyjne z tego tytułu oraz przyjmowała te należności. Strona pozwana w styczniu i lutym 2008 r. próbowała wymusić na powodzie podpisanie nowej, pisemnej wersji umowy najmu stoiska z datą wsteczną od 31 grudnia 2006 r., zawierającą niekorzystne dla powoda postanowienia. Pomimo, iż powód nie podpisał nowej wersji umowy, z uwagi na fakt, iż strony łączyła już ustna umowa najmu stoiska nr 89 na uzgodnionych wcześniej warunkach, strona pozwana wystawiła powodowi faktury korekty do faktur opiewających na czynsz i opłaty eksploatacyjne za okres od 1 sierpnia 2006 r. do 28 lutego 2008 r.

Na zakończenie powód wskazał, iż w dniu 26 lutego 2009 r. wypowiedział umowę najmu stoiska nr 89 z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia. Wypowiedzenie to zostało jednak przez stronę pozwaną uznane za bezskuteczne. Ostatecznie pismem z dnia 27 kwietnia 2009 r. wypowiedział ustną umowę najmu stoiska nr 89 z zachowaniem jednomiesięcznego terminu wypowiedzenia, wskutek czego umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 maja 2009 r.

Dnia 3 marca 2010 r. strona pozwana złożyła odpowiedź na pozew, co do której orzeczono zwrot na podstawie art. 479 (9) k.p.c.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2012 r. Sąd Rejonowy uwzględnił w całości żądanie pozwu, tj. co do ustalenia zawarcia między stronami ustnej umowy najmu na wyszczególnionych warunkach oraz jej wypowiedzenia.

Orzeczenie powyższe Sąd Rejonowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych:

Strona pozwana była reprezentowana w następujący sposób: w okresie od dnia 24 października 2001 r. do dnia 26 listopada 2002 r. jednoosobowo; w okresie od 27 listopada 2002 r. do dnia 20 września 2004 r. czterech członków zarządu łącznie, a w sprawach nie przekraczających kwoty 1.500 Euro prezes zarządu i członek zarządu; w okresie od dnia 21 września 2004 r. do dnia 18 kwietnia 2006 r. trzech członków zarządu; od dnia 19 kwietnia 2006 r. do chwili obecnej dwóch członków zarządu łącznie, a w sprawach przekraczających kwotę 50.000 Euro wymagana jest uchwała zgromadzenia wspólników.

Dnia 24 lutego 2003r. pozwana (Wykonawca), reprezentowana przez 4 członków zarządu zawarła z P. J. (1) (Inwestor) umowę inwestycyjną nr 20/03. Wykonawca oświadczył, że przystąpi do realizacji Centrum Handlowo – Usługowego (...) (§1 umowy). Strony zobowiązały się do zawarcia umowy najmu stoiska o pow. 12 m<sup>2</sup> nr P61, przeznaczonego na działalność gospodarczą Inwestora. Przyrzeczona umowa najmu zostanie zawarta na czas określony, tj. do dnia spłaty przez Wykonawcę Inwestorowi pożyczki na zasadach opisanych w dotyczącej jej umowie, zaś po tej dacie przekształci się ona w umowę nieodpłatnego użytkowania powierzchni handlowej wiążącej strony na okres wskazany w §6 umowy (§2 umowy). Strony postanowiły, że na zabezpieczenie przyrzeczenia zawarcia umowy Inwestor wpłaci nie oprocentowaną kaucję gwarancyjną w kwocie 150 zł za m<sup>2</sup> stoiska (§3 umowy). Na potrzeby inwestycji Inwestor zobowiązał się do udzielenia Wykonawcy 11 pożyczek w łącznej kwocie 30.000zł netto oprocentowanych w wysokości 1% w skali rocznej (§4 umowy). Zasady spłaty pożyczki szczegółowo określi miała umowa pożyczki. Po dokonaniu spłaty pożyczki i przekształceniu się przyrzeczonej umowy najmu w umowę nieodpłatnego użytkowania powierzchni handlowej Wykonawca będzie obciążać Inwestora wyłącznie kosztami eksploatacyjnymi obiektu. Za użytkowanie powierzchni stoiska Inwestor zobowiązuje się płacić koszty eksploatacyjne w kwocie do 59 zł netto za m<sup>2</sup> powierzchni oraz należności za energię elektryczną i wodę według faktycznego zużycia oraz za inne media (§5 umowy). Wykonawca

zobowiązał się nie rozwiązywać umowy z Inwestorem przez lat 10 tj. na czas, na jaki została zawarta umowa dzierżawy z Gminą W., a w razie jej przedłużenia zobowiązuje się do przedłużenia umowy najmu na taki sam okres (§6 umowy).

Dnia 28 października 2003r. strona pozwana (Pożyczkobiorca), reprezentowana przez 2 członków zarządu, zawarła z P. J. (1) (Pożyczkodawca) umowę pożyczki, na podstawie której P. J. (1) udzielił stronie powodowej pożyczki w kwocie 36.600zł na cele związane z budową Centrum Handlowo – Usługowego (...) (§1 umowy). Pożyczka została udzielona w dniu zawarcia umowy, a oprocentowanie ustalono na 1% w skali rocznej. Strony postanowiły, że spłata pożyczki nastąpi w ratach, których terminy płatności i wysokości odpowiadać będą wysokości obciążeń należnych Pożyczkobiorcy od Pożyczkodawcy z tytułu czynszu najmu powierzchni handlowej na wzniesienie której pożyczka została udzielona, w drodze przedstawienia Pożyczkobiorcy przez Pożyczkodawcę, po otrzymaniu faktury obejmującej swoim zakresem czynsz najmu, należności z tytułu spłaty pożyczki, do potrącenia.

Dnia 14 grudnia 2005r. strona pozwana (Wynajmujący), reprezentowana przez 2 członków zarządu, zawarła z P. J. (1) (Najemca) umowę najmu. W wykonaniu obowiązków wynikających z umowy inwestycyjnej Wynajmujący wynajął Najemcy powierzchnię handlową – boks o pow. 12,70m<sup>2</sup> nr 89. Umowa została zawarta na czas określony tj. do dnia 31 grudnia 2012r. Strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 29,76zł + 22% VAT za 1m<sup>2</sup>. Nadto Najemca zobowiązał się do uiszczania opłaty eksploatacyjnej w kwocie 59zł + 22% VAT za 1m<sup>2</sup>. Umawiający się postanowili, że z uwagi na partycypację Najemcy w kosztach budowy obiektu w ramach udzielonej Wynajmującemu pożyczki do czasu jej spłaty, strony dopuszczają możliwość regulowania czynszu najmu w drodze przedstawiania przez Najemcę Wynajmującemu, po otrzymaniu faktury obejmującej swoim zakresem czynsz najmu za dany miesiąc jego trwania, należność z tytułu spłaty pożyczki w wysokości każdorazowo odpowiadającej kwocie czynszu w doręczonej mu fakturze, do potrącenia – aż do momentu całkowitej spłaty pożyczki wraz z odsetkami (§2 umowy).

Dnia 31 lipca 2006 r. powód zawarł z P. J. (1) umowę przelewu całości praw i obowiązków wynikających z tytułu zawartej przez P. J. (1) ze stroną pozwaną umowy inwestycyjnej z dnia 24 lutego 2003 r., w szczególności uprawnienie do objęcia powierzchni handlowej tj. stoisko nr 89 za kwotę 35.000 zł. Dnia 2 sierpnia 2006r. powód poinformował stronę pozwaną o zawartej umowie.

Dnia 8 lutego 2008r. powód zawarł z P. J. (1) umowy przelewów praw i obowiązków. Umowy zostały zawarte w celu potwierdzenia przeniesienia na powoda wszystkich praw i obowiązków wynikających z umowy wynajmu powierzchni handlowej z dnia 14 grudnia 2005r. i z umowy pożyczki z dnia 28 października 2003r. łączących stronę pozwaną z P. J. (1), które dokonane zostało w formie ustnej w dniu 31 lipca 2006r., a w dniu zawarcia umów potwierdzone na piśmie.

Z tytułu łączącej strony umowy dotyczącej stoiska nr 89 w okresie od sierpnia 2006 r. do października 2006 r. strona pozwana obciążała powoda comiesięcznie fakturami VAT z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 40 zł netto za 1 m<sup>2</sup> i z tytułu czynszu najmu w kwocie 19 zł netto za 1 m<sup>2</sup>, oraz w okresie od listopada 2006 r. do lutego 2008 r. fakturami VAT z tytułu opłat eksploatacyjnych w kwocie 35 zł netto za 1 m<sup>2</sup> i z tytułu czynszu najmu w kwocie 19 zł netto za 1 m<sup>2</sup>. Powód uregulował je w całości.

Powód korzystał z tytułu wiążącej strony umowy najmu z boksu o powierzchni 12,70 m<sup>2</sup>, oznaczonego numerem 89 wraz z prawem do korzystania z zaplecza socjalnego hali wyposażonego w WC, pomieszczenie socjalne oraz pomieszczenie do mycia pojemników i do składowania opakowań zwrotnych wraz z prawem do nieograniczonego korzystania z pojemników na śmieci wywożonych we własnym zakresie przez wynajmującego

Strona pozwana kilkakrotnie próbowała przymusić powoda do podpisania umowy najmu o warunkach jak dla inwestorów zewnętrznych, mniej korzystnych niż te, z których powód faktycznie korzystał. Powód nie wyrażał zgody na podpisanie takiej umowy.

Na skutek wypowiedzenia dokonanego przez powoda w dniu 27 kwietnia 2009 r. łącząca strony umowa najmu uległa rozwiązaniu w dniu 31 maja 2009 r. Nadto powód od czerwca 2009 r. nie korzysta ze stoiska nr 89, pozwany jednak nadal obciąża go z tego tytułu opłatami eksploatacyjnymi

Kolejno wystawiane poczynając od czerwca 2009 r. faktury powód zwracał stronie pozwanej wskazując, że robi to z powodu rozwiązania umowy stron.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. W uzasadnieniu wskazał, że w jego ocenie nie ma wątpliwości, że strony łączyła umowa najmu. Położono nacisk, że w dniu 1 sierpnia 2006 r. powód przystąpił do korzystania z będącego przedmiotem sporu boksu, z czego strona pozwana zdawała sobie sprawę. Pozwana naliczała czynsz i opłaty eksploatacyjne związane z użytkowaniem stoiska nr 89, powód zaś faktury przyjmował, akceptował oraz opłacał. Sąd zaznaczył, iż zarówno powód jak i pozwana, traktowali siebie jak strony stosunku najmu, tak się tytułowały oraz powoływały się na wynikające ze stosunku najmu obowiązki i uprawnienia. Strona pozwana nie podejmowała żadnych czynności zmierzających do zaprzestania korzystania przez powoda z jej powierzchni handlowych, przeciwnie: wielokrotnie wzywała powoda do zawarcia umowy najmu w formie pisemnej.

W niniejszej sprawie całokształt sytuacji i okoliczności prowadzi do wniosku, że do zawarcia umowy najmu doszło przez fakty konkludentne. Strona pozwana co miesiąc wystawiała faktury VAT obciążające powoda z tytułu najmu stoiska nr 89 w Centrum oraz opłat eksploatacyjnych, powód używał pomieszczenia, prowadził w nim działalność gospodarczą, uiszczał również wynikające z wystawionych faktur kwoty. W ocenie Sądu Rejonowego strony uzgodniły wszystkie przedmiotowo istotne warunki umowy najmu, powód używał stoisko i zgodnie z wystawianymi przez stronę pozwaną fakturami VAT uiszczał należny czynsz. Wysokość umówionego czynszu nie była wątpliwa, wynajmujący wystawiał faktury opiewające na umówione kwoty, najemca należności te uiszczał. Treść przedłożonych faktur - według Sądu I instancji - świadczy o tym, że powód zobowiązany był do comiesięcznego uiszczania czynszu najmu w wysokości 19 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni handlowej stoiska oraz w okresie od sierpnia 2006 r. do października 2006 r. opłaty eksploatacyjnej w wysokości 40 zł netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni stoiska. W okresie od listopada 2006 r. do maja 2009 r. opłata eksploatacyjna została jednostronnie przez pozwanego obniżona do 35 zł netto za 1 m<sup>2</sup>. Wobec braku akceptacji ze strony powoda nie powiodły się natomiast próby pozwanego podwyższenia wysokości tych świadczeń.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż wobec braku ustaleń stron w przedmiotowym zakresie jak i wobec braku formy pisemnej umowy uznać należy, iż wiążący strony stosunek był stosunkiem najmu zawianym na czas nie oznaczony (art. 660 k.c.). Przedmiotowa umowa została skutecznie rozwiązana na skutek dokonanego, z zachowaniem terminu przewidzianego w art. 673 k.c., wypowiedzenia przez najemcę w dniu 27 kwietnia 2009 r., zatem wszelkie obciążenia dokonywane przez wynajmującego po tej dacie z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych dokonywane były bez podstawy prawnej.

Sąd Rejonowy wskazał również, iż treści stosunku prawnego łączącego strony niniejszego procesu nie można wywodzić z umowy najmu zawartej przez stronę pozwaną z P. J. (1), który następnie umową z dnia 8 lutego 2008 r. przeniósł wynikające z niej prawa i obowiązki na powoda. Umowa najmu zawarta w dniu 14 grudnia 2005 r. została podpisana przez 2 członków zarządu strony pozwanej, która w okresie jej podpisywania powinna być reprezentowana przez 3 członków zarządu działających łącznie. W myśl art. 38 k.c. osoba prawna działa przez swoje organy w sposób przewidziany w ustawie i w opartym na niej statucie, a zgodnie z art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna. Umowa najmu z dnia 14 grudnia 2005 r. została podpisana niezgodnie z zasadami reprezentacji obowiązującymi u strony powodowej, dlatego jest nieważna zgodnie z art. 38 k.c. w zw. z art. 58 k.c. W rezultacie stosunki prawne łączące strony procesu - zdaniem Sądu nie można oceniać na podstawie umowy najmu z dnia 14 grudnia 2005 r.

Z tych samych przyczyn umowa cesji zawarta przez powoda z P. J. co do umowy pożyczki z dnia 28.10.2003 r. nie mogła wywołać skutku, skoro umowa pożyczki z dnia 28.10.2003 r. była nieważna w związku podpisaniem jej zamiast

przez czterech, jedynie przez dwóch członków zarządu. Sąd I instancji uznał, że jedyną prawidłowo podpisaną przez pozwanego umową z P. J. była umowa inwestycyjna i dlatego wyłącznie jej cesja była skuteczna. Nie miało to jednak wpływu na zakres praw i obowiązków stron związanych z korzystaniem ze stoiska nr 89. Obowiązków stron co do umowy najmu nie można natomiast wywodzić z nieważnych umów.

W tej sytuacji Sąd Rejonowy przyjął, że zawartą przez strony przez czynności faktyczne umowę najmu nie można traktować jako umowę na czas określony. Wprawdzie pozwany uważał, iż tak właśnie jest, ale stanowisko powoda w tej kwestii było odmienne, a to powoduje, że przy braku zgody stron na związanie tą umową na czas określony, należy stosować ogólne reguły umów najmu. Dlatego umowę stron Sąd uznał za umowę zawartą na czas nieokreślony.

Powołując się na powyższe Sąd I instancji stwierdził, że umowa najmu wiążąca strony mogła być rozwiązana jedynie za trzymiesięcznym wypowiedzeniem i tak się stało. Zaznaczył, iż wprawdzie powód pismem z dnia 26.02.2009 r. oświadczył, że okres wypowiedzenia wynosi 1 miesiąc, ale skutek w postaci jej rozwiązania nastąpił dopiero po upływie ustawowego okresu wypowiedzenia. Ponowne jej wypowiedzenie pismem z dnia 27.04.2009 r. świadczy jedynie o podtrzymywaniu woli rozwiązania umowy najmu stoiska nr 89. W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy przyjął, iż omawiana umowa najmu rozwiązana została zatem dnia 31.05.2009 r.

Powołując się na zaprezentowane argumenty Sąd uznał żądanie pozwu za uzasadnione, co znalazło wyraz treści wyroku. Natomiast orzeczenie o kosztach zostało oparte na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wywiodła strona pozwana zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa a ewentualnie uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Jednocześnie wniosła o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje. Apelująca wyrokowi zarzuciła niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania (art. 217 § 1 i § 2 k.p.c. , art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c.), które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- a) naruszenie przepisu art. 189 k.p.c. w sytuacji, gdy powód nie wykazał istnienia interesu prawnego w wytoczeniu powództwa,
- b) naruszenie przepisu art. 227 k.p.c. poprzez nie przesłuchanie strony pozwanej na okoliczność wyjaśnienia istotnej okoliczności dla wyjaśnienia sprawy - istnienia zgodnej woli zawarcia umowy najmu powierzchni handlowej w Centrum Handlowym (...),
- c) naruszenie przepisu art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie istotnej części zebranego materiału dowodowego - w postaci oświadczeń składanych przez powoda odnośnie rozwiązania umowy z pozwaną spółką nie odnoszącą się do umowy, której istnienia lub nieistnienia domagał się powód w niniejszym postępowaniu,
- d) naruszenie przepisu art. 512 § 2 pkt. 2 poprzez błędne ustalenie stanu faktycznego w zakresie spełnienia wymogów dla skutecznej zmiany podmiotu po stronie dłużnika, ponieważ dla przejścia jakichkolwiek praw i obowiązków z P. J. (1) na Z. D. konieczna była zgoda Spółki (...), a takowa nie została skutecznie udzielona,
- e) naruszenie art. 65 k.c. poprzez uznanie, iż istniała zgodna wola stron co do nawiązania nowej umowy najmu pomiędzy powodem i pozwanym w sytuacji, gdy Spółka (...) nie złożyła takiego oświadczenia a w postępowaniu przed Sądem I Instancji nie wykazano żadnym dowodem istnienia takiej woli.

***W granicach podniesionych zarzutów Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wskazać należy, iż apelacja w całości została oparta na zapisach umowy zawartej pomiędzy pozwaną a P. J. (1) i w oparciu o wynikające stąd prawa i obowiązki, apelująca wyciąga konsekwencje prawne dla Z. D. - tj. związanie umową

terminową na czas określony do dnia 31 grudnia 2012 r. Nadto pozwana jako apelująca zarzuciła brak legitymacji do wytoczenia powództwa ustalającego, z uwagi na brak podstaw do ustalenia zawarcia z powodem ustnej umowy najmu.

W ocenie apelującej zasadniczą kwestią wymagającą wyjaśnienia jest ustalenie czy umowa najmu z dnia 14 grudnia 2005 r. wygasła lub mogła zostać skutecznie wypowiedziana przez powoda.

Wobec powyższego zaznaczyć należy, iż stroną powołanej przez apelującą umowy nie był powód - Z. D. lecz P. J. (1). Z tej też przyczyny - stanowisko apelującej do wywodzenia skutków prawnych z umowy, której postanowieniami powód nie był związany, gdyż nie był jej stroną należy uznać za błędne. Powiązanie trzech umów: inwestycyjnej, pożyczki i najmu oraz wynikający z nich długoterminowy charakter mógł obciążać jedynie stronę tych umów, którą był P. J. (1).

W tym miejscu wspomnieć należy, iż do akt sprawy zostały załączone także umowy przelewu praw i obowiązków zawarte pomiędzy powodem a P. J. (1), a które to dotyczyły przelewu całości uprawnień i zobowiązań wynikających z umowy inwestycyjnej z dnia 24 lutego 2003 r., umowy pożyczki z dnia 28 października 2003 r. oraz umowy najmu powierzchni handlowej z dnia 14 grudnia 2005 r. których stronami byli P. J. (1) i strona pozwana.

Położyć jednak nacisk należy, iż Sąd odwoławczy uznał tak określone umowy za nie zawarte. Już sama strona pozwana w apelacji - zresztą prawidłowo uznała, że P. J. (1) nie mógł skutecznie przenieść na powoda praw i obowiązków wynikających z umowy najmu, albowiem umowa dwustronnie zobowiązująca wymaga zgody drugiej strony, tj. (...) na co ta jednak nie wyraziła zgody.

Podkreślić trzeba, że jedynie przelew wierzytelności - zgodnie z art. 509 k.c. nie wymaga zgody dłużnika, jednakże gdy umowa zawiera również przelew zobowiązań, czyli przejęcie długu wymagana jest obligatoryjnie zgoda wierzyciela. Brak zgody powoduje, że umowę uważa się za nie zawartą - art. 521 § 1 k.c. Co więcej dla skuteczności umowy o przejęcie długu wymagana jest **forma pisemna pod rygorem nieważności. To samo dotyczy zgody wierzyciela na przejęcie długu** - art. 522 k.c.

Mając zatem na uwadze takie zapisy zwrócić uwagę trzeba, że zarówno cesja praw i obowiązków wynikających z umowy najmu jak i pożyczki została zawarta w formie pisemnej dopiero 8.02.2008 r. stąd zobowiązania z nich wynikające dla powoda mogły rodzić skutek dopiero od tej daty. Nie zmienia to jednak faktu, że brak jest pisemnej zgody wierzyciela tj. (...) dlatego umowy te (przynajmniej w zakresie przenoszącym obowiązki z P. J. (1) na powoda) uważać należy za niezawarte. Tak dokonana ocena stanowi o dalszych konsekwencjach a mianowicie o braku podstawy prawnej dla twierdzenia, aby zapisy umowy najmu zawartej w dniu 14 grudnia 2005 r. przez P. J. (1) ze stroną pozwaną rodziły wyrażone w niej obowiązki dla powoda - Z. D. (m.in. co do czasu jej obowiązywania).

Biorąc powyższe pod uwagę nie mógł ostać się zarzut naruszenia art. 189 k.p.c. dotyczący tego, iż po stronie powoda nie istniał interes prawny w żądaniu ustalenia związania stron niniejszego procesu umową ustną z dnia 1 sierpnia 2006 r., skoro pozwana wyciągała dla niego negatywne konsekwencje z innej umowy zawartej przez nią z P. J. (1) w dniu 14.12.2005 r. Również bez żadnych wątpliwości istniał interes prawny w ustaleniu wygaśnięcia umowy ustnej z dnia 1 sierpnia 2006 r., bowiem pozwana obciążała powoda zobowiązaniami finansowymi w oparciu o umowę terminową, której stroną powód nie był.

W dalszym zakresie Sąd odwoławczy zaznacza, iż na uwadze należy mieć dalej idące zachowania faktyczne polegające na tym, że powód w rzeczywistości rozpoczął od sierpnia 2006 r. korzystanie ze stanowiska nr 89 w Centrum Handlowym, zaś strona pozwana od sierpnia 2006 r. obciążała go fakturami czynszu najmu oraz opłatami eksploatacyjnymi, zatem poprzez takie zachowanie stron nie ma podstaw do negowania, iż doszło do zawarcia pomiędzy powodem a stroną pozwaną **ustnej** umowy najmu, z postanowieniami dotyczącymi wysokości czynszu w kwotach wynikających z wystawionych przez pozwaną faktur (k. 44- 63). Z tego względu zarzut naruszenia art. 65 k.c. należy uznać za chybiony, skoro de facto wola strony pozwanej odnośnie postanowień umownych stabilnie była wyrażana w fakturach przez okres prawie półtora roku, zaś faktury co do treści i wysokości opłat były akceptowane przez powoda.

Tak długi okres wzajemnej akceptacji ustaleń faktycznych pomiędzy stroną pozwaną a powodem wyrażoną przede wszystkim w ramach czynności konkludentnych oraz w dokumentach rachunkowych wskazuje również na całkowitą bezzasadność twierdzeń w zakresie aktualnej na dany moment reprezentacji strony pozwanej - zwłaszcza że wola taka była wyrażona z pominięciem formy pisemnej i sprowadzała się do całkowitej i długotrwałej aprobaty dla użytkownika stoiska przez powoda.

W dalszej części wskazać należy, iż dla rozstrzygnięcia sprawy bez znaczenia pozostaje zarzut apelującej dotyczący faktu, iż w piśmie zawierającym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy powód powoływał się na umowę z dnia 14 grudnia 2005 r. Zwrócić uwagę należy, iż powód mógł rozwiązać jedynie istniejący stosunek cywilnoprawny, którego stroną był on sam. Skoro zatem Z. D. ani nie zawarł w grudniu 2005 r. umowy najmu na przedmiotowe stoisko, ani też od tego momentu umowy nie realizował (zaczął zajmować stoisko dopiero od sierpnia 2006 r.), dlatego też nie ma wątpliwości, że wspomniane wypowiedzenie umowy musiało dotyczyć innego i skutecznie zawartego kontraktu. Mając na uwadze, że powód użytkował stoisko nr 89 za zgodą pozwanej na warunkach finansowych wyrażonych w fakturach VAT w oparciu o ustną umowę najmu z sierpnia 2006 r., dlatego bezspornie wypowiedzenie umowy dotyczy właśnie tego stosunku cywilnoprawnego, skoro z treści pisma wyraźnie wynika, iż przedmiotem użytkowania była powierzchnia handlowa - stoisko nr 89.

Powołując się na powyższe nie mógł zostać uwzględniony zarzut błędnej oceny dokonanej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia i w konsekwencji naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 § 2 k.p.c.

Na zakończenie wspomnieć trzeba, iż kwestionowanie przez apelującą terminu zawarcia umowy najmu pozwanej z P. J. (1) jest bezprzedmiotowa dla merytorycznego rozpoznania niniejszej sprawy, albowiem kontrakt ten nie stanowi podstawy rozstrzygnięć w sprawie.

Powołując się na tak zaprezentowane przez Sąd odwoławczy stanowisko wskazać trzeba, że apelacja była całkowicie bezzasadna. Stanowiła ona jedynie nietrafioną polemikę z argumentami zawartymi w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Z tego względu w oparciu o art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Natomiast rozstrzygnięcie o kosztach postępowania (punkt II wyroku) nastąpiło w oparciu o treść art. 98 k.p.c. oraz § 6 pkt 2 w zw. z § 12 ust 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych mając na uwadze, że apelacja została oddalona w całości.