

Sygn. akt I ACa 1188/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Kłodnicki (spr.)
Sędziowie:	SSA Tadeusz Nowakowski SSO del. Jolanta Burdukiewicz-Krawczyk
Protokolant:	Katarzyna Stalewska

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **sp. z o.o. w L.**

przeciwko **R. K. i I. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Legnicy

z dnia 19 lutego 2013 r. sygn. akt VI GC 314/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że zasądza od R. K. i I. P. solidarnie na rzecz (...) spółki z o.o. w (...).413,68 (siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta trzynaście 68/100) zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 1.445,71 zł od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty,

- 983,13 zł od dnia 15 maja 2012 r. do dnia zapłaty,

- 755,98 zł od dnia 22 maja 2012 r. do dnia zapłaty,

- 2.909,47 zł od dnia 12 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,

- 2.661,58 zł od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia zapłaty,

- 69.566,27 zł od dnia 2 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- 91,54 zł od dnia 11 sierpnia 2012 r. do dnia zapłaty,

oddalając powództwo w pozostałym zakresie oraz w pkt. II w ten sposób, że zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej 4.649 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

- 2. oddala apelacje pozwanych w pozostałym zakresie;**
- 3. zasądza od pozwanej R. K. na rzecz strony powodowej 1.620 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**
- 4. zasądza od pozwanej I. P. na rzecz strony powodowej 540 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**
- 5. obciąża stronę powodową obowiązkiem zapłaty na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwoty 2.617 zł tytułem części opłaty od apelacji, od której uiszczenia pozwane zostały zwolnione.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 19.02.2013 r.- sygn. akt VI GC 314/12, Sąd Okręgowy w Legnicy zasądził od pozwanych R. K. i I. P. solidarnie na rzecz strony powodowej (...) spółki z o.o. w L. kwotę 130.827,18 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi do dnia zapłaty, od kwot: 1.445,71 zł od dnia 11.05.2012 r., 983,13 zł od dnia 15.05.2012 r., 755,98 zł od dnia 22.05.2012 r., 52.413,50 zł od dnia 22.05.2012 r., 2.909,47 zł od dnia 12.06.2012 r., 2.661,58 zł od dnia 11.07.2012 r., 69.566,27 zł od dnia 1.08.2012 r. i 91,54 zł od dnia 11.08.2012 r. oraz kwotę 10.159 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą jego wydania były następujące ustalenia:

W dniu 23.03.2011 r. (...) sp. z o.o. w L. - jako wynajmujący, zawarła z I. P. i R. K. - jako najemcami, umowę najmu, na podstawie której oddała pozwany w najem lokal o powierzchni 51 m⁽²⁾, położony w Centrum Handlowo–Usługowym (...), do prowadzenia salonu sprzedaży pod szyldem (...) prowadzącym sprzedaż odzieży damskiej, obuwia oraz akcesoriów takich marek jak: (...). Umowa została zawarta na czas określony 60 miesięcy od dnia otwarcia Centrum.

Na podstawie § 9 ust. 7 umowy strony ustaliły, że najemca nie może bez uprzedniej zgody wynajmującego dokonać cesji praw lub obowiązków z niej wynikających. Najemca zobowiązał się założyć działalność gospodarczą nie później niż do końca 2011 r. Wynajmujący wyraził zgodę na jednorazowy przelew praw i obowiązków wynikających z umowy na podmiot, który powstanie w wyniku założenia działalności gospodarczej przez najemcę. Na podstawie §15 ust.1 w związku z §1 F umowy najemca z tytułu używania lokalu, zobowiązany był do zapłaty na rzecz wynajmującego czynszu gwarantowanego w wysokości 40 euro plus VAT za miesiąc, który został obniżony na podstawie aneksu nr (...) z dnia 27.12.2011 r. do 37 euro plus VAT za miesiąc. Aneksem nr (...) z dnia 23.03.2011 r. oraz nr 2 z dnia 27.12.2011 r. strony zmieniły zapisy umowne, przede wszystkim obniżyły należny powódce od pozwanych opłaty. W ust.4 przewidziano, że oprócz czynszu gwarantowanego, najemca zobowiązuje się płacić w ustalonym okresie rozliczeniowym czynsz od obrotu w wysokości 20 euro plus VAT za m² powierzchni. Na podstawie § 16 czynsz gwarantowany i czynsz od obrotu nie obejmowały opłat eksploatacyjnych związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem lokalu oraz Centrum Handlowego. W ust. 2 przewidziano, że najemca zobowiązuje się wносить miesięczne zaliczki na poczet opłaty eksploatacyjnej w wysokości 7 euro plus VAT za m² powierzchni lokalu. W §17 przewidziano, że niezależnie od opłaty eksploatacyjnej najemca będzie ponosił począwszy od dnia otwarcia Centrum opłaty indywidualne, które będą rozliczane bądź bezpośrednio z dostawcami mediów lub usług, bądź będą zwracane wynajmującemu na podstawie wskazań podliczników zamontowanych w lokalu. Zgodnie z §18 ust. 1 wszelkie płatności wynikające z umowy, najemca zobowiązał się regulować terminowo na rachunek bankowy wynajmującego wskazany na stosownym dokumencie księgowym lub na fakturze VAT, w terminach wynikających z umowy.

Na podstawie § 21 ust. 1 umowy w celu zabezpieczenia roszczeń wynajmującego mogących wynikać z umowy, najemca zobowiązał się do dnia przekazania lokalu przekazać wynajmującemu bezwarunkową, przenoszalną i płatną na pierwsze żądanie gwarancją bankową, wystawioną przez bank o uznanej renomie, w wysokości odpowiadającej

sumie trzymiesięcznego czynszu gwarantowanego i zaliczek na opłatę eksploatacyjną za trzy miesiące, podwyższone o podatek VAT, obliczony według zasad określonych w umowie, z uwzględnieniem waloryzacji. Na podstawie ust. 8 za niedostarczenie w terminie gwarancji zgodnej z powyższymi zapisami lub nie uzupełnienie kwoty gwarancji, wynajmujący może naliczyć najemcy karę umowną w wysokości 1/15 miesięcznego czynszu gwarantowanego powiększonego o podatek VAT za każdy dzień opóźnienia. Wynajmujący może dochodzić odszkodowania umownego.

W § 14 strony ustaliły, że umowa najmu zawarta jest na czas oznaczony 60 miesięcy, bez możliwości jej wcześniejszego rozwiązania lub wypowiedzenia za wyjątkiem przypadków wskazanych wprost w § 23 umowy. Umowa wchodziła w życie z dniem jej zawarcia, przy czym okres najmu liczony był od daty otwarcia Centrum. Paragraf 23 przewidywał możliwość wcześniejszego rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, przy czym uprawnienie to zostało zastrzeżone wyłącznie na rzecz wynajmującego.

Na podstawie § 24 umowy wynajmujący mógł naliczyć najemcy kary umowne w przypadku rozwiązania umowy przez wynajmującego z przyczyn leżących po jego stronie. Przewidziano, że najemca będzie zobowiązany do zapłaty wynajmującemu kary umownej w wysokości 12 miesięcznych czynszów gwarantowanych powiększonych o podatek VAT.

W dniu 21.07.2011 r. pozwane złożyły przed notariuszem oświadczenie o poddaniu się rygorowi egzekucji z tytułu zobowiązań obciążających je na podstawie umowy najmu zawartej ze stroną powodową w dniu 23.03.2011r.

W dniu 3.02.2012 r. pozwana I. P. uległa wypadkowi samochodowemu w wyniku, którego doznała obrażeń ciała w postaci urazu kręgosłupa szyjnego. Z powodu utrzymujących się dolegliwości bólowych leczyła się w Ośrodku (...). Pozostawała także pod opieką lekarza psychiatry z powodu zaburzeń depresyjno – lekowych uwarunkowanych sytuacyjnie. U pozwanej występowały nasilone objawy stresu przewlekłego pourazowego związane z wypadkiem samochodowym. We wrześniu 2012 r. pozwana nadal wymagała systematycznej opieki psychoterapeutycznej.

Na podstawie Aneksu Nr (...) z dnia 28.02.2012r. strony dopuściły możliwość wpłaty kaucji gwarancyjnej zamiast obowiązku przedstawienia gwarancji bankowej. Kwota kaucji gwarancyjnej wnosila 38.727 zł i miała być płatna w następujący sposób: I rata 12.909 PLN – płatna do dnia przekazania lokalu, II rata 12.909 PLN – płatna w terminie do 31.05.2012r. oraz III rata 12.909 PLN – płatna w terminie do 30.06.2012 r.

W dniu 23.02.2012 r. R. K. i I. P. zawarły umowę spółki cywilnej, na podstawie której zobowiązały się dążyć do wspólnego celu gospodarczego o następującym przedmiocie działalności, określonym w(...): sprzedaż detaliczna odzieży prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, sprzedaż detaliczna obuwi i wyrobów skórzanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, sprzedaż detaliczna zegarków i biżuterii prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach, sprzedaż detaliczna pozostałych nowych wyrobów prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach oraz transport drogowy towarów. Spółka została zawiązana na czas nieoznaczony. Spółka w dniu 2.03.2012 r. została zarejestrowana jako podatnik VAT, otrzymała numer identyfikacyjny REGON.

W dniu 24.02.2012 r. pomiędzy I. P. i R. K. jako cedentami, a I. P. oraz R. K. prowadzącymi działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą (...) Spółka Cywilna I. R. K. jako cesjonariuszami, przy udziale (...) sp. z o.o. w L., została zawarta umowa w sprawie przelewu praw i obowiązków z umowy najmu, na podstawie której cedent i wynajmujący zgodnie oświadczyli, iż związani są zawartą w dniu 23.03.2011 r. K. umową najmu lokalu w Galerii (...) w K.. W § 2 strony ustaliły, że biorąc pod uwagę, że cesjonariusz wyraża wolę prowadzenia działalności w lokalu będącym przedmiotem najmu, cedent przeniósł na cesjonariusza, a cesjonariusz przejął ze skutkiem od dnia 24.02.2012 r. wszelkie prawa i zobowiązania wynikające z umowy najmu i wstępuje po stronie najemcy, na co wynajmujący wyraził zgodę. W § 3 pkt 3 cesjonariusz zobowiązał się w terminie 30 dni od daty zawarcia porozumienia dostarczyć akt dobrowolnego poddania się egzekucji, o którym mowa w § 1 pkt J lit. B) oraz § 1 pkt K lit. b) w związku z § 22 umowy najmu. W § 2 ust.2 porozumienia pozwane oświadczyły, iż zapoznały się z umową najmu i są świadome przejmowanych praw i obowiązków.

Przekazanie lokalu pozwanym nastąpiło w dniu 12.04.2012 r., zaś otwarcie Centrum nastąpiło w dniu 16.05.2012 r.

Z tytułu obciążających najemcę należności wynikających z umowy najmu (opłaty eksploatacyjnej, opłaty marketingowej, opłaty za zużycie energii cieplnej za okres od 16.05.2012 r. do 30.06.2012 r.) strona powodowa wystawiła faktury VAT na łączną kwotę 8.847,41 zł.

W dniu 7.05.2012 r. strona powodowa wystawiła pozwanym notę księgową nr (...) na kwotę 33.143,83 zł, tytułem kary umownej za niedostarczenie aktu notarialnego oraz notę księgową nr (...) na kwotę 19.269,67 zł tytułem kary umownej za niedostarczenie gwarancji bankowej lub wpłacenia I raty kaucji gwarancyjnej.

Pozwane nie uregulowały należności wynikających z umowy. Nie wpłaciły także kaucji gwarancyjnej. Z tych względów oraz z uwagi na niezłożenie w terminie oświadczenia o poddaniu się rygorowi egzekucji, strona powodowa w dniu 3.07.2012 r. rozwiązała z pozwanymi umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, powołując się na treść § 23 ust. 2 lit. c), g), p) i t) umowy. Wraz z oświadczeniem wystawiła pozwanym notę księgową nr (...) na kwotę 69.566,27 zł z tytułu rozwiązania umowy przez wynajmującego z przyczyn leżących po stronie najemcy.

Pozwana R. K. w listopadzie 2012 r. pozostawała pod opieką lekarza psychiatry z powodu zaburzeń depresyjnych i adaptacyjnych.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

W motywach tego rozstrzygnięcia wskazał, że strona powodowa wykazała, iż łącząca strony umowa najmu nie została przez pozwane wykonana z przyczyn leżących po ich stronie oraz, że zalegają one z płatnościami należności objętych żądaniem pozwu. Za nieuzasadnione uznał z kolei podniesione przez nie zarzuty w toku procesu. W szczególności wskazał, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do uznania za zasadne ich twierdzeń, co do narzucenia im niekorzystnych warunków umowy nie przyznających im prawa jej rozwiązania przed terminem na jaki została zawarta. Odnosząc się do sytuacji zdrowotnej pozwanym Sąd wskazał, że nie rzutowało to na możliwość podejmowania przez nie działań zarządzających własną działalnością gospodarczą, o czym świadczył fakt zawiązania spółki cywilnej oraz uczestnictwo w spotkaniu z udziałem przedstawiciela wynajmującego, w czasie którego została zawarta umowa o przeniesieniu praw i obowiązków. Nadto zwrócił uwagę, że w przypadku R. K. dolegliwości zdrowotne wystąpiły dopiero w listopadzie 2012 r. Jako bezzasadny Sąd Okręgowy uznał również zarzut, że zawiązana przez nie spółka cywilna nie rozpoczęła działalności gospodarczej. Za nieistotne uznał także to, że nie prowadziły w najmowanym lokalu sprzedaży, bowiem samo podpisanie umowy najmu i zaciągnięcie zobowiązania dokonane w ramach spółki, stanowiło o faktycznym rozpoczęciu prowadzenia przez nie działalności gospodarczej. Dodatkowo wskazał, że okoliczność, iż nie prowadziły w tej formie działalności gospodarczej, nie zwalniało ich od obowiązku wykonania zobowiązania, bowiem nawet w razie rozwiązania spółki cywilnej i wykreślenia z ewidencji, to na nich ciążył obowiązek spłaty zaciągniętych zobowiązań.

Wobec braku stosownego zarzutu, Sąd nie znalazł podstaw do miarkowania kary umownej.

Jako nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy Sąd Okręgowy ocenił zgłoszone przez pozwane wnioski dowodowe o przesłuchanie w charakterze świadków M. K., P. M., D. K. i P. P., wskazując, że ze zgromadzonych dowodów z dokumentów wynikało, że pozwane rozumiały treść umowy i zakres wzajemnych obowiązków i skutecznie prowadziły ze stroną powodową negocjacje, a umowę zawarły dobrowolnie i bez przymusu, czego zresztą nie kwestionowały.

Jako spóźniony uznał z kolei wniosek o przesłuchanie stron wskazując, iż w myśl art. 207 § 6 k.p.c., powinien on zostać zgłoszony najpóźniej w sprzeciwie od nakazu zapłaty lub w terminie zakreślonym pozwanym na rozprawie w dniu 15.01.2013 r. Wskazał przy tym, że pełnomocnik pozwanej I. P. nie wykazał, że nie zgłosił przedmiotowego wniosku dowodowego bez swojej winy, a jego dopuszczenie spowodowałoby zwłokę w rozpoznaniu sprawy na skutek konieczności odroczenia rozprawy i wezwania strony powodowej.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął stosownie do jego wyniku.

Apelację od powyższego wyroku wywiodły obie pozwane, zaskarżając go w całości.

Pozwana I. P. zarzuciła Sądowi Okręgowemu, że przy jego wydaniu dopuścił się:

I. naruszenia art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c., art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niedopuszczenie dowodu z zeznań świadków wskazanych w pismach procesowych;

II. naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. poprzez przyjęcie, że zgłoszenie dowodu z przesłuchania stron było spóźnione w sytuacji, gdy zostało złożone na skutek odmowy dopuszczenia przez Sąd dowodu z przesłuchania wskazanych świadków;

III. obrazy art. 45 Konstytucji RP poprzez odrzucenie wszelkich wniosków dowodowych i rozstrzygnięcie bez odniesienia się do argumentacji prawnej do dyspozycji art. 479¹ k.p.c., przepisów prawa materialnego, tj. art. 5 k.c., art. 353¹ k.c. in fine, art. 357¹ k.c., art. 385³ k.c. oraz art. 388 k.c.;

IV. obrazy art. 14 ustawy o działalności, a także art. 10 ust. 1 pkt 3 w zw. z art. 14 ust. 1 i 1c ustawy o podatku dochodowym od osób fizycznych poprzez przyjęcie, że podpisanie umowy najmu jest prowadzeniem działalności gospodarczej;

V. naruszenia art. 27 §1 k.p.c. poprzez przyjęcie właściwości Sądu Okręgowego w Legnicy wbrew dyspozycji tego artykułu.

W oparciu o powyższe zarzuty wniosła o uchylenie wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, celem przeprowadzenia postępowania dowodowego. Nadto wniosła o obciążenie strony powodowej kosztami postępowania za obie instancje.

Z kolei pozwana R. K. zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych, mający wpływ na treść orzeczenia poprzez przyjęcie, że nie zostały naruszone granice swobody umów, podczas gdy postanowienia umowy najmu z 23.03.2011 r. w sposób oczywisty sprzeciwiały się naturze stosunku najmu, a w szczególności zasadom współżycia społecznego.

Nadto w ramach tego zarzutu podniosła, że Sąd pominął fakt, iż w dacie podpisywania umowy spółki oraz porozumienia o cesji praw i obowiązków z umowy najmu znajdowała się ona w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli, a zatem przedmiotowe czynności nie zostały przez nią dokonane skutecznie.

Zarzuciła również, iż Sąd nie uwzględnił faktu, że powodowa Spółka wystąpiła na drogę postępowania sądowego, mimo posiadania tytułu egzekucyjnego w postaci aktu notarialnego o dobrowolnym poddaniu się egzekucji. Podniosła także, iż Sąd I instancji nie zważył, że podnoszone przez nią w toku postępowania zarzuty zmierzały do wykazania, iż kara umowna w wysokości 12 - krotności czynszu najmu prowadziła do nieuzasadnionego wzbogacenia strony powodowej.

W tych okolicznościach wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto wniosła o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania w obu instancjach wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na obie apelacje, strona powodowa wniosła o ich oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny uzupełnił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego w następującym zakresie.

Zgodnie z § 29 umowy najmu z dnia 23.03.2011 r. wszelkie spory wynikające z niniejszej umowy miały być rozstrzygane w drodze wzajemnych negocjacji. W przypadku braku porozumienia w terminie 1 miesiąca od daty zaistnienia sporu, miały zostać poddane pod rozstrzygnięcie właściwego miejscowo dla siedziby wynajmującego sądu powszechnego.

Dowód: -umowa najmu z dnia 23.03.2011 r., k. 11-26.

Aneks nr (...) z dnia 23.03.2011 r. do umowy najmu z dnia 23.03.2011 r. strony ustaliły, że w przypadku rozwiązania umowy przez wynajmującego z przyczyn leżących po stronie najemcy, w szczególności wskazanych w § 23 (rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia), z wyłączeniem § 23 pkt 2 lit. s), najemca będzie zobowiązany do zapłaty wynajmującemu kary umownej w wysokości 6 miesięcznych czynszów gwarancyjnych powiększonych o podatek VAT. Kwoty stanowiące podstawę naliczenia niniejszej kary umownej obliczone zostaną według stawek obowiązujących w dniu złożenia oświadczenia wynajmującego o rozwiązaniu umowy. Kara umowna miała być płatna w terminie 7 dni od wezwania wynajmującego do jej zapłaty.

Aneks nr (...) z dnia 27.12.2011 r. ustalono, że orientacyjna powierzchnia najmowanego lokalu wynosić będzie 60 m².

Dowód: aneks nr (...) z dnia 23.03.2011 r., k. 64-65; aneks nr (...) z dnia 27.12.2011 r., k. 66.

W dniu 29.07.2011 r. pozwane dostarczyły stronie powodowej oświadczenie o poddaniu się egzekucji.

Dowód: oświadczenie z dnia 21.07.2011 r. wraz z prezentatą strony powodowej, k. 81-83.

Pismem doręczonym w dniu 27.03.2012 r. pozwane zwróciły się do strony powodowej z prośbą o rozwiązanie zawartej umowy najmu, na mocy porozumienia stron, ze skutkiem na dzień 20.03.2012 r. Powołując się na zasady współzycia społecznego wskazały, że z uwagi na niemożność wykonywania przez pozwaną I. P. działalności gospodarczej ze względu na zły stan zdrowia, rozwiązanie umowy było uzasadnione, mimo odmiennego brzmienia jej postanowień. Strona powodowa nie wyraziła na to zgody.

Dowód: pismo z dnia 17.03.2012 r., k. 101-102; pismo strony z dnia 3.04.2012 r., k. 103-104.

Wystawiona pozwanym nota księgowa nr (...) opiewająca na kwotę 69.566,27 zł, była płatna w terminie 7 dni od daty jej otrzymania. Pozwana I. P. odebrała notę w dniu 25.07.2012 r.

Dowód: -nota księgowa (...) wraz z dowodem doręczenia, k. 94-95.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje zasługiwały na częściowe uwzględnienie, aczkolwiek z przyczyn zgoła odmiennych od tych, które zostały podniesione w ich ramach.

Na wstępie należy wskazać, że ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny znajdował oparcie w zgromadzonym w toku postępowania materiale dowodowym, dlatego też Sąd Apelacyjny uczynił go podstawą własnego rozstrzygnięcia, przy czym dla oceny zasadności roszczeń strony powodowej oraz podniesionych przeciwko nim przez pozwane zarzutów, koniecznym było jego uzupełnienie w/w zakresie.

Pozwana I. P., podważając zasadność zaskarżonego wyroku, sformułowała liczne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, związane z zakresem i przebiegiem postępowania dowodowego, przeprowadzonego przez Sąd I instancji. Tożsamą treść należało przypisać zarzutowi błędnego ustalenia stanu faktycznego sprawy sformułowanemu przez pozwaną R. K.. Zarzuty te, jako warunkujące dopuszczalność oceny poprawności zastosowania przepisów prawa materialnego, winny zostać rozpoznane w pierwszej kolejności.

Przystępując do ich szczegółowego omówienia, za oczywiście bezzasadny w ocenie Sądu Apelacyjnego, należało uznać zarzutu naruszenia art. 27 § 1 k.p.c. i powiązanego z nim zarzutu naruszenia art. 479¹ k.p.c. Przede wszystkim wskazać należy, iż w myśl art. 202 zd. 1. k.p.c., niewłaściwość sądu dającą się usunąć za pomocą umowy stron sąd bierze pod rozwagę tylko na zarzut pozwanej, zgłoszony i należyście uzasadniony przed wdaniem się w spór, co do istoty sprawy. W niniejszej zatem sprawie zarzut ten należało zatem podnieść już w sprzeciwie od wydanego nakazu zapłaty, tymczasem pozwana I. P. po raz pierwszy zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu podniosła w piśmie procesowym z dnia 22.01.2013 r. (data nadania).

W tej sytuacji już jedynie na marginesie można zwrócić uwagę, że z treści umowy wprost wynikało, iż strony umówiły się, iż właściwym miejscowo dla rozstrzygnięcia wszelkich sporów będzie sąd właściwy dla siedziby strony powodowej (§ 29 umowy), a zatem Sąd w Legnicy. Sąd ten, w myśl zaś art. 46 §1 k.p.c., był zatem wyłącznie właściwy do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Niezależnie od tego należy zwrócić uwagę, że rozpoznanie sprawy przez sąd niewłaściwy miejscowo nie skutkuje nieważnością postępowania (por. art. 379 k.p.c.).

Odnosząc się z kolei do zarzutu naruszenia art. 479¹ k.p.c. wskazać należy, że Sąd I instancji, wobec nieobowiązania tego przepisu w dacie wniesienia pozwu, tj. 20.09.2012 r., nie mógł go naruszyć. Nowelą z dnia 16.09.2011 r. (Dz.U. z 2011, nr 233, poz. 1381), która weszła w życie w dniu 3.05.2012 r., przepisy normujące postępowanie odrębne w sprawach gospodarczych zostały uchylone. Tym samym Sąd Okręgowy procedował w oparciu o przepisy kodeksu postępowania cywilnego stosowane w postępowaniu tzw. „zwykłym”. Nadto, nawet gdyby sprawa prowadzona była w niewłaściwym trybie, jeżeli pozostawało to bez wpływu na skład sądu, nie stanowiło to uchybienia skutkującego uchyleniem wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.07.2003 r., IV CKN 325/01).

W tych zatem okolicznościach słusznie Sąd I instancji nie znalazł podstaw do przekazania sprawy do Sądu Okręgowego w Kielcach.

Za nieuprawniony w ocenie Sądu Apelacyjnego należało również uznać zarzut naruszenia art. 207 §6 k.p.c., poprzez oddalenie jako spóźnionego wniosku pozwanej o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron (niezależnie już od sposobu sformułowania zarzutu i niepowiązania go z naruszeniem art. 299 k.p.c.). Przede wszystkim wskazać należy, że aby pozwana mogła skutecznie powoływać się przed sądem odwoławczym na zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji przepisów postępowania poprzez oddalenie jej wniosku dowodowego, musiałaby w trybie art. 162 k.p.c., zwrócić uwagę tego sądu na uchybienie przepisom postępowania, wnosząc o wpisanie do protokołu stosowego zastrzeżenia (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 27.10.2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006/9/144 oraz wyrok z dnia 27.05.2010 r., III CSK 248/09, LEX nr 846096). Jak wynika z protokołu rozprawy z dnia 19.02.2013 r., po ogłoszeniu przez Sąd I instancji postanowienia pozwana takiego zastrzeżenia nie zgłosiła. Brak było zresztą ku temu uzasadnionych podstaw, w świetle trafnej argumentacji podniesionej w ramach uzasadnienia tej decyzji.

Za nieuprawnione Sąd Apelacyjny uznał również zarzuty, jakoby Sąd I instancji dopuścił się uchybienia przepisom normującym sposób prowadzenia postępowania dowodowego oraz wyznaczający, kryteria jego oceny (art. 227 k.p.c., art. 232 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c.). Słusznie bowiem wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że dowód z przesłuchania zawnioskowanych przez pozwane świadków, na okoliczność wypadku, jakiemu uległa pozwana I. P. oraz związanej z tym niemożności prowadzenia działalności gospodarczej oraz na okoliczność sposobu prowadzenia negocjacji umowy oraz wpływu pozwanych na jej treść, nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Ponadto należy wskazać, że fakt doznania przez I. P. uszczerbku na zdrowiu był bezsporny, a nadto wynikał z dołączonych zaświadczeń lekarskich. Z kolei, wobec braku wątpliwości interpretacyjnych odnośnie praw i obowiązków stron umowy, sam sposób prowadzenia negocjacji oraz ewentualny wpływ pozwanych na ostateczną treść umowy pozostawał bez znaczenia, zwłaszcza w świetle błędnego postawienia zarzutu naruszenia art. 385⁽¹⁾ k.c., który w tym przypadku nie miał zastosowania (o czym będzie mowa poniżej). Oddalenie tych dowodów, służących do naświetlenia okoliczności towarzyszących, lecz nieistotnych dla rozstrzygnięcia, nie stanowiło zatem uchybienia procesowego (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.08.1970 r., II CR 377/70). Możliwość postawienia Sądowi I instancji zarzutu nieuzasadnionego oddalenia wniosków pozwanej I. P. o przesłuchanie w charakterze świadków P. P. i M. K. (2)

uzależniona była, jak wskazano powyżej, od zgłoszenia stosownego zastrzeżenia. Tymczasem, ani ona, ani też jej fachowy pełnomocnik zastrzeżenia w tym zakresie nie zgłosili, a zatem kwestionowanie decyzji Sądu I instancji w tym zakresie było nieuprawnione.

W kontekście powyższego, również zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. (omyłkowo określony w uzasadnieniu apelacji, jako art. 327 k.p.c.) w zw. z art. 232 k.p.c. należało uznać za bezzasadny.

Odnosząc się z kolei do naruszenia art. 233 §1 k.p.c., należy wskazać, że jak wynika to z jego brzmienia, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Nie wskazując sposobów dokonania oceny dowodów przepis ten zawiera jednoznaczny i niedoznający wyjątku nakaz, aby ocena wyrażona w aspekcie wiarygodności dokonana była na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu. Wymaga nadto skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności oraz przytoczenia jednoznacznego kryterium oraz merytorycznych i rzeczowych argumentów mających w sposób przekonujący potwierdzić trafność dokonanej oceny. Przysługujące sądowi prawo swobodnej oceny dowodów powinno być tak stosowane i przedstawiane w uzasadnieniu orzeczenia, by zarówno prawidłowość doboru, jak i stosowania kryteriów oceny, a także realizacji tego doniosłego uprawnienia w konkretnej sprawie mogła być w toku instancji sprawdzana (por. uzasadnienie orzeczenia Sądu Najwyższego z 29.10.1996 r. w sprawie III CKN 8/96, publik. OSN 1997/3/30).

Wbrew zarzutom apelacji zaskarżony wyrok wydany został na podstawie całego materiału zebranego w sprawie, po dokonaniu jego oceny, której nie można odmówić wszechstronności, ani zarzucić dowolności. Skarżące nie wykazały, aby Sąd Okręgowy wykroczył poza granice przysługującego mu prawa do swobodnej oceny dowodów, a nadto, aby ocena ta była sprzeczna z zasadami logiki, czy doświadczenia życiowego. Z tego też względu podniesiony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (mylnie określony w uzasadnieniu apelacji jako art. 230 k.p.c.), nie zasługiwał na uwzględnienie.

Niezasadny był również sformułowany przez pozwaną zarzut naruszenia art. 45 ust. Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Sądy mogą bowiem stosować tylko te przepisy Konstytucji (por. art. 8 ust. 2), które są bezpośrednio stosowalne. Do grupy takich przepisów nie należy przywołany przez skarżącą art. 45 ust. 1 Konstytucji, albowiem jest on sformułowany w sposób ogólny, a co za tym idzie niewystarczający do skonstruowania normy mogącej służyć za podstawę rozstrzygnięcia sprawy sądowej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9.07.2003 r., IV CKN 320/01, LEX nr 146442). Jego konkretyzacja następuje dopiero w przepisach procedur sądowych (wyrok SN z dnia 10.02.2009 r., II UK 186/08, LEX nr 725049). W konsekwencji również uczynienie przedmiotowego przepisu podstawą zarzutu apelacyjnego nie mogło odnieść oczekiwanego skutku.

Za bezzasadny należało również uznać zarzut podniesiony przez pozwaną R. K. o „wytoczeniu przez stronę powodową powództwa, mimo posiadania tytułu egzekucyjnego w postaci aktu notarialnego o poddaniu się egzekucji”. Okoliczność ta nie stanowi bowiem, ani podstaw do odrzucenia pozwu – brak jakiegokolwiek przesłanek do zastosowania art. 199 §1 k.p.c., ani też podstaw do oddalenia powództwa (interes prawny bada się w powództwach o ustalenie art. 189 k.p.c., a nie sprawach o zapłatę). Na marginesie można zauważyć, że mimo dysponowania przez stronę powodową oświadczeniem pozwanych o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, nie byłoby możliwe zaspokojenie jej roszczeń w pełni, jako że górna granica, do której pozwane poddały się egzekucji jest niższa, aniżeli żądanie pozwu, a nadto roszczenia o zapłatę kar umownych z tytułu niedostarczenia gwarancji bankowej i przedmiotowego oświadczenia w terminie, nie zostały w ogóle nim objęte.

Na uwzględnienie nie zasługiwały również twierdzenia pozwanych, jakoby nie można było im przypisać statusu przedsiębiorców, na tle umowy w oparciu, o którą strona powodowa dochodziła roszczeń objętych żądaniem pozwu.

Podniesiona przez nie argumentacja na uzasadnienie zajętego w tym zakresie stanowiska, pozostaje w sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Wprawdzie w dacie podpisania umowy najmu, tj. 23.03.2011 r., pozwane nie miały zawartej umowy spółki cywilnej sporządzonej w formie pisemnej, jednakże nie oznacza to, iż

spółka ta faktycznie wówczas już nie została zawiązana. Forma pisemna umowy spółki cywilnej przewidziana została jedynie dla celów dowodowych - art. 860 § 2 k.c. w zw. z art. 74 k.c., a zatem możliwe było skuteczne zawarcie tej umowy również w formie ustnej. W okolicznościach niniejszej sprawy, w ocenie Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości to, że pozwane już w dacie zawarcia umowy najmu lokalu użytkowego związane były porozumieniem w przedmiocie wspólnego prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Już wówczas bowiem podjęły działania zmierzające do pozyskania tego lokalu, z zamiarem prowadzenia działalności handlowej wskazanej w treści umowy łączącej strony. W istocie zatem poprzez szereg czynności, w sposób dorozumiany zawarły umowę spółki cywilnej oraz faktycznie rozpoczęły prowadzenie działalności gospodarczej. Oceny powyższej nie zmieniał fakt, że formalnie umowa spółki została przez nie podpisana dopiero w dniu 23.02.2010 r., a wpis do stosownych rejestrów pozwane uzyskały w marcu 2012 r. Wpis do rejestru działalności gospodarczej ma wyłącznie charakter deklaratoryjny i nie przesądza, podobnie jak osiąganie dochodów skutkujące złożeniem deklaracji podatkowych (por. uchwała SN z dnia 30.11.1992 r., III CZP 134/92, OSNCP 1993, nr 5, poz. 79), o prowadzeniu działalności gospodarczej w sytuacji, gdy strony faktycznie podejmują działania mające charakter gospodarczy. Ewentualne konsekwencje takich działań, podejmowanych bez zarejestrowanej działalności gospodarczej, pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. W tym też kontekście nie sposób dopatrzeć się naruszenia przepisów ustawy o swobodzie działalności gospodarczej (błędnie określonej jako ustawa o działalności gospodarczej nieobowiązująca od 2004 r.) oraz przepisów o podatku dochodowym od osób fizycznych.

Konsekwencją uznania, że pozwane posiadały status przedsiębiorców, była również niemożność zastosowania art. 385³ k.c., jako że znajduje on zastosowanie wyłącznie w sprawach z udziałem konsumentów (należy zwrócić przy tym uwagę na wysoce nieprecyzyjne postawienia tego zarzutu, mając na uwadze, że zawiera on 23 punkty i nie sposób wnioskować, do którego z nich on się odnosi).

Brak było również przesłanek do uznania, że Sąd I instancji naruszył art. 353¹ k.c. oraz art. 388 k.c. Jak słusznie wskazał w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że pozwane w odpowiedzi na skierowaną do nich ofertę, zawarły umowę najmu dobrowolnie. Okoliczności przeciwne nie zostały przez nie nawet uprawdopodobnione. Z kolei wielokrotnie potwierdzały, zarówno wprost jak i swoimi zachowaniami, że rozumiały treść umowy, a w konsekwencji i zakres ciążących na nich obowiązków. Powoływanie się w toku procesu na fakt niedoświadczenia oraz niedostatecznego rozeznania, Sąd Apelacyjny ocenił jako wyraz z góry obranej taktyki procesowej, która jednak w okolicznościach sprawy nie zasługiwała na aprobatę. Uwzględniając przy tym profesjonalny charakter prowadzonej przez pozwane działalności, wskazać należy, że wiążąc się na tak długi okres umową, obwarowaną szeregiem kar umownych za naruszenie jej postanowień, winny były dochować należytej staranności wymaganej w takich okolicznościach i w razie wątpliwości, zasięgnąć fachowej porady prawnej. Dopuszczenie się zaniechań w tym zakresie, nie może skutkować uznaniem umowy, czy też jej poszczególnych postanowień, za nieważne z powołaniem się na nadużycie prawa, czy wyzysk. Sąd Okręgowy trafnie przy tym zwrócił uwagę na fakt, że strony wielokrotnie aneksowały umowę, a ich zapisy świadczą o tym, że pozwane miały wpływ na ostateczny zakres ciążących na nich obowiązków oraz przysługujących im uprawnień. Nie tylko, że dokonały zmiany lokalu na inny wraz ze zmianą (obniżeniem) stawek czynszu, ale również wynegocjowały obniżenie wysokości kary umownej za przedterminowe rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po ich stronie, z kwoty stanowiącej równowartość 12 miesięcznego czynszu, do kwoty stanowiącej równowartość 6 miesięcznego czynszu. Jako sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego należało zatem ocenić ich twierdzenia, jakoby to wyłącznie strona powodowa narzucała im treść warunków łączącej ich umowy.

Nie sposób również uznać, że treść zawartych w niej uzgodnień sprzeciwiała się naturze stosunku oraz zasadom współzycia społecznego (art. 353¹ k.c.), a także, iż strona powodowa zastrzegła dla siebie świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższała w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia (art. 388 k.c.). Zasadą jest, że w przypadku umów najmu zawieranych na czas oznaczony ich wcześniejsze rozwiązanie nie jest możliwe (art. 673 § 3 k.c.). Strony mogą jednak wprowadzić do umowy postanowienia wyłączające powyższą regułę. To, że możliwość przedterminowego rozwiązania umowy została zastrzeżona wyłącznie dla strony powodowej w żaden sposób nie narusza zasad lojalnego kontraktowania oraz zasady równości stron. Podkreślić bowiem należy, iż celem

powyższej regulacji jest przede wszystkim utrzymanie trwałości takiego stosunku prawnego, przy czym obie strony czerpią z tego faktu swoiste profity. Najemca, gdyż ma zagwarantowaną możliwość nieprzerwanego i niezakłóconego prowadzenia działalności gospodarczej w najmowanym lokalu oraz wynajmujący, albowiem ma zagwarantowany stały dochód możliwy do wyliczenia już w dacie zawięzania stosunku prawnego. Obie strony mają również możliwość tworzenia długofalowych planów związanych z prowadzonymi przez siebie działalnościami oraz inwestycjami. Nadto, skoro pozwane uważały powyższe postanowienia za krzywdzące, mogły odstąpić od zawarcia przedmiotowej umowy oraz skorzystać z oferty innego podmiotu. Jak z kolei wskazano powyżej, wobec faktu, że obie strony umowy najmu posiadały status przedsiębiorców, powoływanie się w tym zakresie na rejestr klauzul niedozwolonych, było chybione.

Jako oczywiście bezzasadny należało uznać również zarzut naruszenia art. 357¹ k.c. Możliwość zastosowania niniejszego przepisu aktualizuje się w przypadku kumulatywnego wystąpienia pięciu przesłanek: źródłem powstania zobowiązania musi być umowa, musi nastąpić zmiana stosunków o charakterze nadzwyczajnym, zmiana ta musi nieść za sobą nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia lub musi grozić jednej ze stron rażąca stratą, między dwoma ostatnimi przesłankami zachodzić musi związek przyczynowy, wreszcie zachodzić musi nieprzewidywalność przesłanki nadmiernej trudności w spełnieniu świadczenia lub groźby rażącej straty. Przed nadzwyczajną zmianę stosunków rozumie się z kolei taki stan rzeczy, który zdarza się rzadko, a jednocześnie jest niezwykle, niebywały, wyjątkowy, normalnie niespotykany. Nadzwyczajna zmiana stosunków może mieć tło przyrodnicze (nieurodzaj, niezwykle surowa zima), jak i społeczne (wojna, gwałtowna zmiana ustroju politycznego). Jako przykłady zdarzeń powodujących nadzwyczajną zmianę stosunków wskazuje się epidemie, operacje wojenne, strajki generalne, różnego rodzaju klęski żywiołowe, nadzwyczajną, szczególnie głęboką zmianę sytuacji gospodarczej, objawiającą się hiperinflacją, gwałtownym spadkiem dochodu narodowego, masowymi upadłościami przedsiębiorstw (A. Rzetecka-Gil, Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania - część ogólna, LEX/El. 2011).

W okolicznościach sprawy nie sposób dopatrzeć się zaistnienia przesłanki nadzwyczajnej zmiany stosunków. Z pewnością do takiej zmiany nie można zaliczyć pogorszenie się stanu zdrowia pozwanych. Niewątpliwie w dacie zawierania umowy pozwana I. P. nie mogła przewidywać, że ulegnie wypadkowi komunikacyjnemu, jednakże decydując się na prowadzenie działalności gospodarczej osobiście, winna była liczyć się z ryzykiem wystąpienia tego typu zdarzeń, zabezpieczając się w stosowny sposób. Przerzucanie tego ryzyka na stronę powodową, która z umowy wywiązała się w sposób należyty, nie może zasługiwać na aprobatę.

Za całkowicie nieuzasadnione należało także ocenić zarzuty R. K., że w dacie zawarcia umowy spółki oraz dokonania tzw. cesji praw z umowy najmu na rzecz pozwanych jako współniczki spółki cywilnej, znajdowała się w stanie wyłączającym świadome i swobodne powzięcie decyzji, a przez to czynności te były nieważne (art. 82 k.c.). Twierdzenia podniesione w tym zakresie nie znajdowały bowiem jakiegokolwiek wsparcia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Na uwzględnienie nie zasługiwał również podniesiony przez nią zarzut, jakoby Sąd I instancji nie zważył, że podnoszone przez nią zarzuty zmierzały do wykazania, iż kary umowne w wysokości 12 - krotności miesięcznego czynszu prowadziły do nieuzasadnionego wzbogacenia strony powodowej.

W istocie zarzut ten należało zakwalifikować, jako brak uwzględnienia okoliczności uzasadniających miarkowanie rażąco wygórowanych kar umownych z tego tytułu (art. 484 § 2 k.c.). W pierwszym rzędzie należy wskazać, że pozwana w żadnym ze złożonych przez siebie w toku postępowania przed Sądem Okręgowym pism procesowych, nie kwestionowała wysokości naliczonych przez stronę powodową kar umownych. Nie wskazywała również na jakąkolwiek z przesłanek uzasadniających jej miarkowanie. Jej argumentacja zasadzała się, bowiem w głównej mierze na kwestionowaniu faktu wykonywania działalności gospodarczej oraz wykazaniu nierówności stron umowy w kontekście braku uprawnienia pozwanych do przedterminowego rozwiązania stosunku prawnego. Nadto powoływała się na sytuację zdrowotną swoją oraz pozwanej I. P.. Słusznie przy tym Sąd I instancji wskazał, że sam wniosek o oddalenie powództwa, nawet z powołaniem się na zasady współżycia społecznego, nie może zostać potraktowany jako wniosek o obniżenie kar umownych z uwagi na ich rażące wygórowanie, zwłaszcza w sytuacji niekwestionowania tego żądania, co do wysokości. Czym innym jest bowiem wniosek o oddalenie powództwa, a czym innym wniosek o

obniżenie kary umownej, jako że w tym ostatnim wypadku punktem wyjścia jest uznanie przez dłużnika żądania za usprawiedliwione, co do zasady. Jak wskazuje się nadto w najnowszym orzecznictwie, wniosek o miarkowanie kary umownej winien zostać zgłoszony w sposób jednoznaczny i wyraźny, w przeciwnym bowiem razie Sąd naraziłby się na zarzut naruszenia równości procesowej stron oraz działania z urzędu bez uzasadnionych podstaw (por. wyrok SN z dnia 18.06.2003 r., II CK 240/01, LEX nr 121708; wyrok SN z dnia 16.04.2010 r., IV CSK 494/09, LEX 653773, wyrok SA we Wrocławiu z dnia 2.02.2012 r., I ACa 1392/11 i orzeczenia tam przywołane). Skoro, zatem pozwana nie podniosła zarzutu miarkowania kary umownej, Sąd I instancji nie mógł się dopuścić naruszenia przepisu art. 484 § 2 k.c., a zatem podniesiony w tym zakresie zarzut należało uznać za chybiony.

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że pozwana powiązała ten zarzut z naliczeniem przez stronę powodową kary umownej w wysokości 12 krotności czynszu najmu, gdy faktycznie została ona naliczona, zgodnie z aneksem do umowy, w wysokości o połowę niższej. Niezależnie od powyższych ocen, należy wskazać, że kara umowna uzgodniona przez strony na wypadek rozwiązania umowy najmu z przyczyn leżących po stronie pozwanych, w wysokości 6 miesięcznego czynszu najmu, nie jawi się jako nadmiernie wygórowane, w świetle okoliczności niniejszej sprawy. W szczególności należy mieć na uwadze, że jak wskazano wyżej, jej poziom był przedmiotem negocjacji stron w wyniku, których strona powodowa przystała na daleko idące ustępstwa w tym zakresie. Co istotne kara ta miała zabezpieczać interesy wynajmującego, który bez swojej winy, zmuszony był rozwiązać długoterminową umowę. Konsekwencją podjęcia przez niego tej decyzji, była konieczność podjęcia działań zmierzających do pozyskania podmiotu będącego zainteresowanym najmem lokalu, co wymagało zaangażowania dodatkowych sił i środków, przy jednoczesnej utracie dochodu z jego najmu, do czasu sfinalizowania nowej umowy. Kara ta miała zatem na celu zrekompensować stronie powodowej ewentualne straty finansowe w tym zakresie, a ponadto stanowić gwarancję, że pozwane nie dopuszczają się działań, które uzasadniałyby podważenie trwałości łączącego strony stosunku prawnego. Ponadto zwrócić należy uwagę, że pozwane nie wykazały jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej zmierzającej do wykazania, iż wysokość tej kary nie przystawała do warunków rynkowych, czy też była nadmiernie wygórowana mając na uwadze szkodę, jaką strona powodowa mogła ponieść, czy też poniosła, w tych okolicznościach. Z drugiej strony zachowanie powodowej spółki należy uznać za lojalnie wobec nich, mając na uwadze, że wypowiedziała umowę najmu łączącą strony, w stosunkowo krótkim czasie od zaistnienia ku temu podstaw (około 2 miesiące od dnia otwarcia galerii handlowej, w której znajdował się przedmiotowy lokal). Nie skorzystała ona zatem z możliwości przedłużenia jej trwania, czego konsekwencją byłoby narastanie zadłużenia pozwanych z tytułu czynszu najmu (co powodowa spółka zapowiadała w ramach pisma datowanego na 7.05.2012 r. k:107, skierowanego do pozwanych).

Jako częściowo uzasadniony należało z kolei uznać zarzut naruszenia art. 5 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego, mając na uwadze całokształt okoliczności faktycznych sprawy, jako nadużycie prawa podmiotowego należy ocenić naliczenie przez stronę powodową kar umownych z tytułu niedostarczenia przez pozwane w terminie, oświadczenia o poddaniu się egzekucji oraz z tytułu niedostarczenia gwarancji bankowej, czy też wpłacenia kaucji gwarancyjnej. Wskazać na wstępie należy, że w orzecznictwie nie budzi wątpliwości to, iż konstrukcja nadużycia prawa może być stosowana wobec wszystkich podmiotów, także przedsiębiorców w relacjach z ich partnerami w działalności gospodarczej (wyr. SN z dnia 26.11.2004 r., I CK 279/04, Lex nr 277859; oraz uzasadnienie wyr. SN z dnia 12.02.2010 r., I CSK 357/09, Lex nr 583729).

Odnosząc się w pierwszej kolejności do kary umownej z tytułu niedostarczenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji wliczonej na kwotę 33.143,33 zł, zwrócić należy uwagę, iż pozwane oświadczenie takie dostarczyły stronie powodowej w dniu 29.07.2011 r. Wprawdzie odbyło się to po upływie zakreślonego w umowie terminu (4 tygodnie liczone od dnia jej podpisania), jednakże brak jest podstaw do uznania, że pociągnęło to za sobą jakąkolwiek szkodę po stronie powodowej. Oświadczenie to miało jej ułatwić przeprowadzenie ewentualnej egzekucji należności w postaci czynszu gwarantowanego, czynszu od obrotu, zaliczek na opłatę eksploatacyjną, opłat marketingowych, opłat indywidualnych oraz kary umownej z tytułu przedterminowego rozwiązania umowy. Jak wynika z ustalonych w niniejszej sprawie okoliczności, do dnia jego złożenia przez pozwane nie zaistniały podstawy do naliczenia, którejkolwiek z w/w opłat. Pierwsze z nich, jak wynikało z przedłożonych faktur VAT, naliczone zostały dopiero w kwietniu 2012 r. Tym samym interes powodowej spółki, w związku z przedłożeniem oświadczenia po terminie, w żaden sposób

nie został uszczuplony, a nawet zagrożony. Wystawienie przez nią noty księgowej z tego tytułu, po upływie 10 miesięcy od dostarczenia przedmiotowego oświadczenia i to w sytuacji, gdy pozwane zwróciły się do niej z prośbą o przedterminowe rozwiązanie umowy, należało ocenić wyłącznie w kategoriach nieuzasadnionej represji.

Podkreślić przy tym należy, że bezzasadnym było oczekiwanie od pozwanych dostarczenia kolejnego oświadczenia o poddaniu się egzekucji, po zawarciu przez nie umowy spółki cywilnej, skoro niezależnie od tego, czy działały jako osoby fizyczne prowadzące indywidualnie działalność gospodarczą, czy też jako wspólniczki spółki cywilnej, odpowiadały za zobowiązania całym swoim majątkiem. Jako wystarczające dla zabezpieczenia roszczeń strony powodowej, Sąd uznał zatem oświadczenie złożone przez nie w dniu 21.07.2011 r.

Podobnie ma się rzecz z niedostarczeniem przez pozwane gwarancji bankowej, zamienionej ostatecznie na kaucję gwarancyjną. W myśl § 21 ust. 1 umowy, miała ona zabezpieczać należności wynikające z umowy najmu do wysokości 38.727 zł, przy czym suma ta miała zostać przelana na rzecz strony powodowej w trzech transzach. Niewątpliwie uzyskania przez stronę powodową zabezpieczenia w tej formie umożliwiłoby jej szybszą realizację roszczeń w/w zakresie, jednakże zwrócić należy uwagę, że w dacie wystawienia noty księgowej, obejmującej karę umowną naliczoną w związku z brakiem pierwszej wpłaty, pozwane nie zalegały z jakimikolwiek płatnościami. Z kolei już wówczas strona powodowa miała świadomość, że nie były one zainteresowane prowadzeniem działalności w przedmiotowym lokalu. Ostatecznie umowa została przez nią wypowiedziana niespełna dwa miesiące, po wystawieniu tej noty (ze skutkiem na dzień 25.07.2012 r.). W tych okolicznościach należało uznać, że o ile w ogóle poniosła szkodę, na skutek naruszenia przez pozwane uzgodnień w/w zakresie, to była ona niewspółmiernie mała do naliczonych, z tego tytułu kar umownych (na kwotę 19.269,67 zł, czyli blisko 50% kwoty kaucji gwarancyjnej).

Mając na uwadze wskazane powyżej okolicznościach, jak również przyczyny, jakie skłoniły pozwane do wystąpienia z prośbą o przedterminowe rozwiązanie umowy najmu, naliczenie tych kar umownych, stanowiło w ocenie Sądu Apelacyjnego, nadużycie prawa podmiotowego przez stronę powodową, nie zasługujące na ochronę prawną.

Jako nieuzasadnione należało również uznać żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od naliczonych przez stronę powodową kar umownych, za rozwiązanie umowy najmu z winy pozwanych, począwszy od dnia 1.08.2012 r. Jak wskazano powyżej kara ta, miała być przez nie zapłacona w terminie 7 dni od daty otrzymania noty księgowej, co miało miejsce w dniu 25.07.2012 r. Dopiero zatem od dnia 2.08.2012 r. pozwane pozostawały w opóźnieniu w jej zapłacie i od tego dnia strona powodowa uprawniona była do naliczania odsetek (art. 481 § 1 k.c.).

Należy w tym miejscu wskazać, że w toku całego procesu, pozwane nie zgłaszały zarzutów, odnośnie obciążających je opłat eksploatacyjnych i marketingowych w łącznej wysokości 8.847,41 zł. Nie wykazały również, jakoby uregulowały je w jakiegokolwiek części.

W tym zatem stanie rzeczy, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok obniżając zasądzoną na rzecz strony powodowej kwotę z kwoty 130.827,18 zł do kwoty 78.413,68 zł, na którą składały się kara umowna w kwocie 69.566,27 zł oraz należności z tytułu utrzymania lokalu w łącznej kwocie 8.847,41 zł. Nadto Sąd Apelacyjny zmienił datę początkową naliczania odsetek ustawowych od kwoty 69.566,27 zł, określając ją na dzień 2.08.2012 r.

Zmiana punktu I wyroku Sądu I instancji pociągała za sobą również zmianę orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu. Dokonując stosunkowego ich rozdzielenia w oparciu o dyspozycję art. 100 zd. 1. k.p.c., stosownie do ostatecznego wyniku sporu (60% wygranej strony powodowej), Sąd Apelacyjny zmienił rozstrzygnięcie w zakresie punktu II wyroku i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 4.649 zł.

W pozostałym zakresie apelacje pozwanych, na podstawie art. 385 k.p.c., zostały oddalone.

Mając na uwadze, że każda z nich wniosła odrębną apelację, również rozstrzygnięcie o kosztach poniesionych przez strony na tym etapie postępowania, wymagało oddzielnego rozpoznania w odniesieniu do każdej z pozwanych. Kierując się wynikiem procesu, zgodnie z żądaniem stron, Sąd Apelacyjny orzekł w tym zakresie w oparciu o art. 100

zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych(...), zasądając na rzecz strony powodowej (w proporcji w jakiej sprawę wygrała) od pozwanej R. K. kwotę 1620 zł (60% x 2.700 zł), zaś od pozwanej I. P. kwotę 540 zł (60% x 2.700 zł – 40% x 2.700 zł).

Z kolei na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 Nr 90, poz. 594 j.t., ze zm.), Sąd obciążył stronę powodową obowiązkiem zapłaty na rzecz Skarbu Państwa kwoty 2.617 zł tytułem części opłaty od apelacji, od której uiszczenia pozwane zostały zwolnione, w proporcji w jakiej sprawę przegrała (6.542 zł x 40%).

bp