

Sygnatura akt XVIII C 183/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Poznań, dnia 25 maja 2017 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XVIII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Szmytke

Protokolant: st. sekr. sąd. Maria Kaczmarek

po rozpoznaniu w dniu: 13 kwietnia 2017 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa: **(...) Sp. z o.o. z/s w P.**

przeciwko: **P. K., S. K.**

o: zapłatę

1. Zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę: 86.619,86 zł (osiemdziesiąt sześć tysięcy sześćset dziewiętnaście złotych 86/100) z ustawowymi odsetkami od kwoty:

a) 43.218,95 zł (czterdzieści trzy tysiące dwieście osiemnaście złotych 95/100) od dnia 12.07.2014r. do dnia zapłaty,

b) 43.400,91 zł (czterdzieści trzy tysiące czterysta złotych 91/100) od dnia 12.08.2014r. do dnia zapłaty.

2. Kosztami niniejszego procesu obciąża pozwanych solidarnie w całości pozostawiając szczegółowe rozliczenie tych kosztów referendarzowi sądowemu Wydziału XVIII Cywilnego Sądu Okręgowego w Poznaniu.

/-/K. Szmytke

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 16 września 2014 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych P. K. i S. K. kwoty 86.619,86 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwoty 43.218,95 zł od dnia 12 lipca 2014 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 43.400,91 zł od dnia 12 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty. Powódka wniosła również o zasądzenie na swoją rzecz solidarnie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając wniesione powództwo wskazano, że powódkę łączy z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zawarta w dniu 12 grudnia 2008 r. umowa najmu lokalu handlowego znajdującego się w budynku handlowo – biurowym (...), którego powódka jest aktualnie właścicielem. Przy czym zaznaczono, iż umowa została zawarta przez ówczesnego właściciela nieruchomości, tj. (...) S.A., jednak po nabyciu nieruchomości przez powódkę w dniu 31 lipca 2013 r. jest ona kontynuowana. W dniu 30 września 2013 r. zostało natomiast zawarte porozumienie z najemcą, w ramach którego zostały uregulowane zasady spłaty przez niego zobowiązań pieniężnych wobec powódki oraz warunki obniżenia czynszu. W tym samym dniu z pozwanymi została zawarta umowa poręczenia, ściśle związana z przedmiotowym porozumieniem. Pozwani bowiem zobowiązali się solidarnie wykonać wszystkie zobowiązania pieniężne wynikające z przedmiotowego porozumienia, gdyby tego nie uczynił najemca. Jednocześnie w zakresie przyszłych zobowiązań najemcy poręczyli do kwoty 220.000 zł i to w zakresie zobowiązań, które staną się wymagalne najpóźniej do dnia 31 października 2014 r. Po zawarciu porozumienia i umowy poręczenia powódka wykonała na rzecz najemcy usługi ujawnione w fakturach VAT, obejmujące należności według stawek. I tak w dniu 01 lipca 2014 r. powód wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 44.078,72 zł (w tym czynsz, opłaty eksploatacyjne i składka reklamowa łącznie

43.218,95 zł) z terminem płatności do dnia 11 lipca 2014 r., a w dniu 01 sierpnia 2014 r. fakturę VAT nr (...) na kwotę 44.264,99 zł (w tym czynsz, opłaty eksploatacyjne i składka reklamowa łącznie 43.400,91 zł) z terminem płatności do dnia 11 sierpnia 2014 r. Pomimo zaś upływu terminów płatności i wezwania do zapłaty najemca nie uregulował tych zobowiązań. O tych okolicznościach pismem z dnia 20 sierpnia 2014 r. powódka poinformowała pozwanych wzywając ich do wpłynięcia na najemcę bądź wykonania zobowiązań pieniężnych przez nich. Powódka podkreśliła, iż solidarna odpowiedzialność pozwanych wynika z art. 881 k.c. (k. 1 – 6).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 23 września 2014 r., sygn. akt I Nc 309/14 orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu (k. 52).

W sprzeciwie pozwani zaskarżyli wydany nakaz zapłaty w całości oraz wnieśli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda solidarnie na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani podnieśli, że od 2010 r. najemca, za którego poręczyli, notuje odpływ klientów z salonu w (...). W opinii klientek CH (...) pozbawione jest kompleksowej oferty i nie można go pod tym względem porównać z żadnym liczącym się centrum handlowym w P.. Najemca natomiast wielokrotnie podnosił, że w wyniku działań zarządu powódki profil centrum oddalał się od profilu jego klienta. Skoro zaś przedmiotem najmu było miejsce w galerii handlowej, to takie kwestie jak profil galerii, otoczenie, zaplecze są bezpośrednio związane z przedmiotem najmu, a zatem przedmiot ten winien być rozumiany szerzej. Pozwani zaznaczyli, że w dniu 03 czerwca 2013 r., z uwagi na wady rzeczy najętej (art. 664 k.c.) najemca wystosował do powoda żądanie obniżenia czynszu za zajmowany przez siebie lokal oraz złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z tytułu czynszu za okres od listopada 2012 r. do marca 2013 r., którego zapłaty w niniejszym postępowaniu domaga się powódka, z nadpłatą czynszu za okres styczeń – październik 2012 r. Za okres od stycznia do października 2012 r. żądano obniżenia czynszu o 1/2, a za okres od listopada 2012 r. do marca 2013 r. o 3/4. Żądanie obniżenia wynika ze strat, jakie zostały poniesione, a które wynikają z wad lokalu. Z uwagi na te zastrzeżenia, w toku postępowania prowadzonego pod sygn. akt IX GNe 716/13 strony zawarły porozumienie, na mocy którego powódka, co do zasady uznała zastrzeżenia co do wad przedmiotu najmu i zobowiązała się obniżyć czynsz do symbolicznej kwoty 2 euro netto za jeden metr kwadratowy powierzchni na okres kolejnych 10 miesięcy, zaś najemca zobowiązał się w tym czasie zapłacić wcześniej wystawione faktury VAT na łączną kwotę 430.657,29 zł. Powódka zobowiązała się nadto podjąć działania mające na celu zwiększenie atrakcyjności centrum handlowego tak, aby płacony czynsz był adekwatny do prestiżu miejsca i jego potencjału handlowego. Po zawarciu porozumienia prezes najemcy wielokrotnie zwracał się zaś do powódki o przedstawienie strategii rozwoju centrum handlowego, w tym podanie jakie konkretnie działania zamierza podjąć, aby przyciągnąć klientów zainteresowanych jego ofertą handlową. Z uwagi jednak na brak przedstawienia konkretów w dniu 07 lipca 2014 r. podniesiono, że jeżeli w terminie jednego miesiąca nie zostanie przedstawiony konkretny plan pozyskania klientów, najemca odstąpi od porozumienia i będzie domagał się obniżenia czynszu. W dniu 01 września 2014 r. pozwany działając w imieniu najemcy oświadczył prezesowi powódki, że odstępuje od porozumienia. Powódka zaś dopiero w piśmie z dnia 25 sierpnia 2014 r., doręczonym ok. 10 września poinformowała o działaniach marketingowych jakie zamierza podjąć. Działania te są jednak spóźnione. W tych okolicznościach zdaniem pozwanych, skoro najemca odstąpił do porozumienia z dnia 30 września 2013 r., to tym samym wygasła umowa poręczenia, jaką pozwani zawarli z powódką. Dodatkowo pozwani podkreślili, że umowa poręczenia miała wejść w życie dopiero z chwilą przedłożenia aktów notarialnych zawierających oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Powyższy warunek natomiast nigdy się nie ziścił. Poza tym pismem z dnia 27 października 2014 r., z uwagi na wskazane wady fizyczne najemca wystąpił z żądaniem obniżenia czynszu za miesiące lipiec, sierpień, wrzesień i październik 2014 r. Ponadto, powódce przysługuje zgodnie z art. 670 k.c. prawo zastawu na rzeczach najemcy, z którego to prawa korzysta. Wartość ruchomości znajdujących się w lokalu wynosi 615.572 zł. Posiadając zabezpieczenie swoich roszczeń powódka nie może zaś twierdzić, że są one niewykonane przez dłużnika głównego (k. 67 – 74).

Odnosząc się do sprzeciwu powódka w piśmie z dnia 04 lutego 2015 r. podniosła, że żądania obniżenia czynszu pojawiło się dopiero w toku postępowania prowadzonego pod sygn. akt IX Gc. 716/13 i było argumentem stworzonym na potrzeby tego postępowania. Żądania te były całkowicie niezasadne i w piśmie z dnia 11 czerwca 2013 r.

powódka odmówiła ich spełnienia. We wskazanym postępowaniu strony zostały skierowane do mediacji, jednak nie przyniosła ona rezultatów. Strony same jednak kontynuowała negocjacje i ostatecznie zostało w ich wyniku zawarte przedmiotowe porozumienie. Powódka podkreśliła, że w żadnym punkcie porozumienia nie uznała zastrzeżeń najemcy co do rzekomych wad lokalu. Czasowe zaś obniżenie czynszu miało na celu jedynie umożliwić (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sukcesywne spłacanie dotychczasowych wymagalnych zobowiązań i wyjście ze spirali zadłużenia, a nadto z uwagi na zmianę profilu działalności przez najemcę, dać mu możliwość zbudowania nowej marki. Zaznaczono także, że zastrzeżenia ze strony najemcy w zakresie realizacji umowy pojawiły się dopiero w lipcu 2014 r., a więc po zakończeniu okresu zmniejszenia czynszu do 2 euro za metr kwadratowy. Od tego czasu najemca zaprzestał realizacji porozumienia. Powódka zaznaczyła, iż najemcy nie przysługiwało ani ustawowe, ani umowne prawo odstąpienia od przedmiotowego porozumienia. Oświadczenie takie jest zatem bezskuteczne. Nietrafne zdaniem powódki jest również powoływanie się przez pozwanych na zawarcie porozumienia pod warunkiem. Powódka podkreśliła też, że ustanowienie zastawu nie stanowi spełnienia świadczenia. Co więcej, z oświadczenia prezesa najemcy wynika, że wszystkie ruchomości znajdujące się w lokalu zostały przewłaszczone na zabezpieczenie na rzecz (...) Bank (...) S.A. Z ostrożności odnosząc się do zarzutów dotyczących wad rzeczy najętej powódka podniosła, że lokal był i jest wolny od wad. To bowiem do wyłącznego uznania spółki, za którą pozwani poręczyli, jako wynajmującej należy kształtowanie optymalnej struktury komercyjnej przedsiębiorstwa, w tym placówki handlowej zlokalizowanej w istotnym centrum handlowym. Dodatkowo powódka podkreśliła, że wbrew twierdzeniom pozwanych prowadzi konsekwentną politykę promocyjną Centrum Handlowego (...) i zwiększającą jego atrakcyjność dla klientów (k. 136 – 145).

W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska (pismo pozwanych z dnia 19 marca 2015 r. – k. 196 – 199; pismo powódki z dnia 9 września 2015 r. – k. 225 – 231).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 12 grudnia 2008 r. pomiędzy (...) spółka akcyjna jako wynajmującym, a (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością jako najemcą została zawarta umowa najmu. Na jej mocy wynajmujący oddał najemcy w najem lokal handlowy o powierzchni 284,49 m⁽²⁾, położony na pierwszym piętrze i oznaczony nr 101 w budynku znajdującym się na nieruchomości stanowiącej własność wynajmującego, położonej w P. u zbiegu ulic: (...), P., Św. M., P. oraz Placu (...). W § 2 ust. 3 umowy najemca oświadczył, że jest świadom, iż wynajmujący jest uprawniony wedle własnego wyboru i uznania zgodnie ze swoją najlepszą wiedzą, do przyznania prawa wyłączności jakiegokolwiek innej działalności i/lub rodzajowi sklepu w Centrum Handlowym i/lub do niedopuszczenia działalności pewnych rodzajów sklepów, a to w celu zapewnienia optymalnej struktury komercyjnej przedsiębiorstw i sklepów działających w Centrum Handlowym. Przedmiotowa umowa najmu została zawarta na czas określony, tj. od dnia 01 stycznia 2009 r. do dnia 31 października 2014 r., bez możliwości jej wcześniejszego rozwiązania za wyjątkiem przypadków w niej opisanych (§ 3 umowy). Od dnia 01 stycznia 2009 r. miesięczny czynsz netto stanowił równowartość w złotych polskich 25,76 euro za jeden metr kwadratowy powierzchni lokalu i był powiększany każdorazowo o podatek od towarów i usług. Począwszy od dnia 01 stycznia 2010 r. wysokość czynszu miała być waloryzowana o procentowy wzrost w poprzednim roku kalendarzowym wskaźnika HVPI (Harmonisierter Verbraucherpreisindex für das Euro-Währungsgebiet), który to wskaźnik publikowany jest przez EZB (Europäische Zentralbank). Dodatkowo poza kwotą czynszu najemca zobowiązał się ponosić wszelkie koszty eksploatacyjne, w proporcji wynajętej przez niego powierzchni lokalu do całkowitej powierzchni budynku i to bez względu na to, czy i w jakim zakresie faktycznie korzysta on ze wspólnych urządzeń całego budynku. Od dnia 01 stycznia 2009 r. miesięczna zaliczka na poczet kosztów eksploatacyjnych wynosiła równowartość w złotych polskich 4,86 euro za metr kwadratowy wynajętej powierzchni powiększonej o kwotę podatku od towarów i usług. Ostateczne natomiast rozliczenie poniesionych kosztów za dany rok kalendarzowy sporządzać miał wynajmujący lub osoba działająca na jego zlecenie, każdorazowo w pierwszym półroczu roku następującego po roku którego dotyczy rozliczenie. Zgodnie z umową czynsz, zaliczki na poczet kosztów eksploatacyjnych oraz koszty z tytułu reklamy płatne były miesięcznie z góry na podstawie faktur wystawionych przez wynajmującego, a zapłata za fakturę powinna nastąpić w ciągu 10 dni od daty jej wystawienia. Przy czym faktury miały być wysyłane listem poleconym na adres najemcy. Nadto w umowie najemca zobowiązał się do

uiszczania co miesiąc począwszy od dnia 01 stycznia 2009 r. zaliczki na poczet pokrycia kosztów reklamy wspólnej dla całego Centrum Handlowego w wysokości stanowiącej równowartość w złotych polskich kwoty 2 euro za metr kwadratowy wynajętej powierzchni powiększonej o kwotę podatku od towarów i usług. Zgodnie z § 12 umowy najemca mógł ją rozwiązać wyłącznie, jeżeli wynajmujący dopuścił się ciężkiego naruszenia kluczowych jej postanowień, tj. naruszenia postanowień umowy i nie zaprzestania ich w ciągu 21 dni od daty otrzymania odpowiedniego pisemnego wezwania od drugiej strony umowy. Strony postanowiły również, iż w przypadku zbycia przez wynajmującego w czasie obowiązywania umowy budynku, w którym znajduje się przedmiot najmu, stosuje się przepis art. 678 k.c. i art. 679 k.c. (§ 14 umowy).

Dowód: umowa najmu z dnia 12 grudnia 2008 r. wraz z załącznikiem (k. 16 – 27)

Na mocy umowy sprzedaży zawartej w dniu 31 lipca 2013 r. przedmiotowa nieruchomość została nabyta przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością.

Okoliczność bezsporna, a nadto dowód: zawiadomienie o zmianach w księdze wieczystej (k. 28 – 31)

Pismem z dnia 03 czerwca 2013 r. pozwany P. K. działając jako prezes (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powołując się na art. 664 k.c. zwrócił się do Spółki (...) spółka akcyjna o obniżenie czynszu wynikającego z umowy najmu za okres od stycznia 2012 r. do września 2012 r. o $\frac{1}{2}$ i za okres od października 2012 r. do marca 2013 r. o $\frac{3}{4}$, z uwagi na wady rzeczy najętej. W uzasadnieniu żądania wskazano, że wynajmujący od dłuższego czasu wadliwie zarządza obiektem dopuszczając to tego, iż wiele sklepów stało lub stoi nadal pustych, nie jest w nich prowadzona działalność, co w sposób oczywisty wpływało na mniejsze zainteresowanie klientów całym centrum. Podniesiono także, że wynajęto znaczną część centrum operatorowi dyskontu Biedronka. Z tych też względów – jak podkreślono – rzecz najęta ma wady, a czynsz powinien być obniżony za okres od styczeń – październik 2012 r. łącznie o kwotę 206.480,30 zł, a za okres od listopada 2012 r. do marca 2013 r. łącznie o kwotę 154.328,90 zł. Zaznaczono, że w takiej sytuacji występuje nadpłata czynszu w kwocie 192.600,80 zł. Uwzględniając zaś, iż suma czynszów za okres od listopada 2012 r. do marca 2013 r. po obniżeniu o $\frac{3}{4}$, wynosi 51.443 zł złożono oświadczenie o potrąceniu tej kwoty z kwotą 192.600,81 zł, jednocześnie wzywając do zapłaty w terminie 7 dni kwoty różnicy, tj. kwoty 141.157,81 zł. Stwierdzono również, że gdyby okazało się, że najemcy nie przysługuje prawo zmniejszenia czynszu, to najemcy będzie przysługiwało prawo żądania zapłacenia przez wynajmującego kwoty, o jaką miałyby nastąpić obniżka czynszu, tj. kwoty 360.809,20 zł z tytułu szkody wyrządzonej zmianą profilu handlowego Centrum Handlowego – (...). Tym samym złożono też oświadczenie o potrąceniu tej wierzytelności z wierzytelnością z tytułu czynszu za okres od listopada 2012 r. do marca 2013 r.

Przedmiotowe pismo z dnia 03 czerwca 2013 r. zostało sporządzone już po wydaniu przez Sąd Okręgowy w Poznaniu nakazu zapłaty, w którym to nakazano (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zapłacić na rzecz (...) spółka akcyjna kwotę 287.558,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu.

W odpowiedzi na pismo z dnia 03 czerwca 2013 r. (...) spółka akcyjna w piśmie z dnia 11 czerwca 2013 r. poinformował, że żądania obniżenia czynszu nie są zasadne i nie mogą zostać spełnione. Powołując się na zapisy umowy najmu wskazano, że wynajmujący może dowolnie, według własnego uznania, zawierać umowy najmu oraz przyznawać prawa wyłączności dowolnie wybranemu kontrahentowi i w tym zakresie nie musi zwracać się do najemcy o opinię lub zgodę na zawarcie umowy najmu. Podkreślono również, że sukces gospodarczy nie był przez wynajmującego zagwarantowany, a zatem to najemcę w całości obciąża ryzyko gospodarcze i konsekwencje z tym związane.

Dowód: pismo z dnia 3 czerwca 2013 r. wraz z dowodem nadania (k. 85 – 87), nakaz zapłaty z dnia 14 maja 2013 r., sygn. akt IX GNc 718/13 (k. 43 w aktach Sądu Okręgowego w Poznaniu o sygn. IX GNc 718/13), pismo z dnia 11 czerwca 2013 r. (k. 146 – 147),

Po wniesieniu przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sprzeciwu od nakazu zapłaty w dniu 30 września 2013 r. pomiędzy (...) spółka akcyjna, a (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zostało zawarte porozumienie. Z uwagi na zawarcie porozumienia powódka cofnęła pozew, a

postanowieniem z dnia 06 listopada 2013 r., sygn. akt IX GC 716/13 Sąd Okręgowy w Poznaniu umorzył postępowanie i zasądził na rzecz powódki kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Zażalenie pozwanej na rozstrzygnięcie w zakresie kosztów procesu zostało natomiast oddalone postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 31 marca 2014 r., sygn. akt I ACz 356/14.

W przedmiotowym porozumieniu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością potwierdziło i uznało swoje zobowiązania główne wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z tytułu umowy najmu lokalu handlowego znajdującego się w (...) w łącznej kwocie 55.574,72 zł (§ 1 ust. 1 i 2 porozumienia). (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością potwierdziło i uznało swoje zobowiązania główne wobec (...) spółka akcyjna z tytułu umowy najmu lokalu handlowego znajdującego się w (...) w łącznej kwocie 430.657,29 zł (§ 2 ust. 1 i 2 porozumienia). (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązało się, że w terminie do dnia 31 października 2013 r. zapłaci na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością kwotę 55.574,72 zł, a na rzecz (...) spółka akcyjna: do dnia 31 października 2013 r. kwotę 35.800 zł, do dnia 30 listopada 2013 r. kwotę 35.800 zł, do dnia 31 grudnia 2013 r. kwotę 35.800 zł, do dnia 31 stycznia 2014 r. kwotę 35.800 zł, do dnia 27 lutego 2014 r. kwotę 35.800 zł, do dnia 31 marca 2014 r. kwotę 35.800 zł, do dnia 30 kwietnia 2014 r. kwotę 35.800 zł, do dnia 31 maja 2014 r. kwotę 35.800 zł, do dnia 30 czerwca 2014 r. kwotę 35.800 zł, do dnia 31 lipca 2014 r. kwotę 17.900 zł, do dnia 31 sierpnia 2014 r. kwotę 17.900 zł, do dnia 30 września 2014 r. kwotę 35.800 zł, do dnia 31 października 2014 r. kwotę 36.857,29 zł.

W przedmiotowym porozumieniu zostały też uregulowane pierwsze i drugie pomniejszenia czynszu.

I tak w § 5 (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością udzieliło (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zmniejszenia czynszu najmu do wysokości stanowiącej równowartość 2 euro netto za jeden metr kwadratowy wynajętej powierzchni na okres od dnia 01 października 2013 r. do dnia 30 czerwca 2014 r. Tym samym we wskazanym okresie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązana była płacić:

a) tytułem czynszu najmu kwotę stanowiącą równowartość 2 euro netto na jeden metr wynajętej powierzchni,

b) tytułem opłat eksploatacyjnych zaliczkę w kwocie 25 złotych netto miesięcznie za jeden metr kwadratowy wynajętej powierzchni, przy czym kwota zaliczki mogła ulec zmianie lub (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mogła zostać zobowiązana do wniesienia dopłat na poczet kosztów eksploatacyjnych na zasadach przewidzianych w umowie najmu,

c) tytułem składki reklamowej kwotę stanowiącą równowartość 3 euro netto za jeden metr kwadratowy wynajętej powierzchni.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością postanowiły także, że w razie:

a) niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, tj. opóźnienia lub zwłoki w zapłacie jakiegokolwiek faktury wystawionej w okresie od dnia 01 października 2013 r. do dnia 31 października 2014 r., lub

b) niewykonania lub nienależytego wykonania jakiegokolwiek zobowiązania (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - związanego ze spłatą zadłużenia przeterminowanego na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub (...) spółka akcyjna - o jakich mowa w porozumieniu, lub

c) nie przedłożenia do dnia 31 października 2014 r. gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub nie wpłacenia kaucji na kwotę stanowiącą trzykrotność czynszu najmu brutto (wyliczonego według stawki stanowiącej równowartość 21 euro/m²), opłat eksploatacyjnych i innych opłat, do których zapłaty (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązało się wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wówczas od dnia 01 października 2013 r. do dnia 30 czerwca 2014 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością płacić będzie wszelkie należności za

korzystanie z lokalu na warunkach jak sprzed zawarcia przedmiotowego porozumienia, a faktury wystawione od dnia 01 października 2013 r. zostaną odpowiednio skorygowane.

Z kolei zasady drugiego zmniejszenia czynszu zostały uregulowane w § 6 porozumienia. I tak (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością udzieliło (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zmniejszenia czynszu najmu do wysokości stanowiącej równowartość 21 euro netto za jeden metr kwadratowy wynajętej powierzchni na okres od dnia 01 lipca 2014 r. Tym samym we wskazanym okresie (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązana była płacić:

- a) tytułem czynszu najmu kwotę stanowiącą równowartość 21 euro netto na jeden metr wynajętej powierzchni,
- b) tytułem opłat eksploatacyjnych zaliczkę w kwocie 25 złotych netto miesięcznie za jeden metr kwadratowy wynajętej powierzchni, przy czym kwota zaliczki mogła ulec zmianie lub (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mogła zostać zobowiązana do wniesienia dopłat na poczet kosztów eksploatacyjnych na zasadach przewidzianych w umowie najmu,
- c) tytułem składki reklamowej kwotę stanowiącą równowartość 2 euro netto za jeden metr kwadratowy wynajętej powierzchni.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością postanowiły również, że w razie:

- a) niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, tj. opóźnienia lub zwłoki w zapłacie jakiegokolwiek faktury wystawionej w okresie od dnia 01 października 2013 r. do dnia 31 października 2014 r., lub
- b) niewykonania lub nienależytego wykonania jakiegokolwiek zobowiązania (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością związanego ze spłatą zadłużenia przeterminowanego na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością lub (...) spółka akcyjna o jakich mowa w porozumieniu, lub
- c) nie przedłożenia do dnia 31 października 2014 r. gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub nie wpłacenia kaucji na kwotę stanowiącą trzykrotność czynszu najmu brutto (wyliczonego według stawki stanowiącej równowartość 21 euro/m²), opłat eksploatacyjnych i innych opłat, do których zapłaty (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązało się wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, wówczas od dnia 01 lipca 2014 r. do dnia 31 października 2014 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością płacić będzie wszelkie należności za korzystanie z lokalu na warunkach jak sprzed zawarcia przedmiotowego porozumienia, a faktury wystawione od dnia 01 lipca 2014 r. zostaną odpowiednio skorygowane.

Dodatkowo w przedmiotowym porozumieniu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością postanowiły, że umowa najmu ulega przedłużeniu do dnia 31 października 2019 r.

Ponadto w terminie do dnia 07 października 2013 r. (...) spółka akcyjna zobowiązało się cofnąć powództwo w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu, Wydział IX Gospodarczy, sygn. akt IX GNc 718/13, a (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, że nie będzie się temu sprzeciwiała i żądała kosztów zastępstwa prawnego.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w porozumieniu złożyło też oświadczenie, że nie wnosi zastrzeżeń do sposobu wykonywania umowy najmu, umowy o korzystanie z internetu i telefonu oraz porozumienia w sprawie korzystania z parkingu podziemnego, a gdyby takie roszczenia miało to się ich zrzeka i zobowiązuje nie dochodzić.

Strony porozumienia ustaliły także, że wszelkie jego zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W dniu 30 września 2013 r. została również zawarta umowa poręczenia pomiędzy (...) spółka akcyjna, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a pozwanymi P. K. i S. K..

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i P. K. oraz S. K. powołując się na znaną im treść ww. porozumienia oświadczyli, że zawierają umowę poręczenia o tej treści, że P. K. i S. K. solidarnie zobowiązują się względem (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wykonać wszystkie zobowiązania pieniężne (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością - wynikające z przedmiotowego porozumienia, gdyby wskazana Spółka zobowiązań tych nie wykonała. Poręczenie przez pozwanych zobowiązań (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wobec powoda, o których mowa w porozumieniu nastąpiło do kwoty:

a) 220.000 zł w zakresie zobowiązań obecnych i przyszłych, które są lub staną się wymagalne najpóźniej do dnia 31 października 2014 r.,

b) 500.000 zł w zakresie zobowiązań przyszłych, które staną się wymagalne w okresie od dnia 01 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2020 r.

Nadto powódka oraz pozwani w umowie poręczenia postanowili, że w razie:

a) przedłożenia przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub wpłaty kaucji, o jakich mowa w porozumieniu oraz

b) spłacie wszystkich zobowiązań wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz

c) bieżącego regulowania przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wszystkich zobowiązań wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością do dnia przedłożenia przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub wpłaty kaucji - poręczenie w zakresie zobowiązań obecnych i przyszłych do wskazanej wyżej kwoty 220.000 zł wygasa całkowicie i bezwarunkowo.

Dodatkowo powódka oraz pozwani w umowie poręczenia postanowili, że w razie:

a) przedłożenia przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dodatkowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej na kwotę 500.000 (bezwarunkowej, płatnej na pierwsze żądanie i niczym nieuwarunkowanej, z terminem obowiązywania do dnia 31 grudnia 2020 r.) lub wpłaty kaucji w wysokości 500.000 zł,

b) spłacie wszystkich zobowiązań wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oraz

c) bieżącego regulowania przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wszystkich zobowiązań wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością do dnia przedłożenia przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością dodatkowej gwarancji bankowej lub ubezpieczeniowej lub wpłaty kaucji, poręczenie w zakresie zobowiązań przyszłych do wskazanej wyżej kwoty 500.000 zł wygasa całkowicie i bezwarunkowo.

Pozwani P. K. i S. K. zobowiązali się także, że do dnia 07 października 2013 r. złożą powódce oświadczenie o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., jako zabezpieczenie udzielonego poręczenia, gdzie poręczyciele poddają się egzekucji do kwoty 220.000 zł, a powódka będzie mogła prowadzić egzekucję w razie ziszczenia się zdarzenia polegającego na nie wywiązaniu się przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ze zobowiązań pieniężnych wobec niej, a niewykonanie to stwierdzone zostanie oświadczeniem z podpisem notarialnie poświadczonym powódki oraz będzie mogła ona wystąpić o nadania klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2020 r. Pozwani zobowiązali się też, że do dnia 31 października 2014 r. złożą powódce oświadczenie o poddaniu się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., jako zabezpieczenie udzielonego poręczenia, gdzie poręczyciele poddają się egzekucji do kwoty 500.000 zł, a powódka będzie mogła prowadzić egzekucję w razie ziszczenia się zdarzenia polegającego na nie wywiązaniu się (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ze zobowiązań pieniężnych wobec niej, a niewykonanie to stwierdzone zostanie oświadczeniem z podpisem notarialnie poświadczonym powódki oraz będzie mogła ona wystąpić o nadania klauzuli wykonalności do dnia 31 grudnia 2020 r.

Strony w umowie poręczenia postanowiły, iż w wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, a nadto, że jeżeli któryś z jej zapisów nie ma skutku prawnego, to nie wpływa to na ważność pozostałej

części umowy. W przypadku takim strony postanowiły, że będą dążyły do nadania takim zapisom lub paragrafom właściwego brzmienia, uwzględniającego ich wolę i intencję w momencie zawarcia umowy.

Dowód: cofnięcie pozwu z dnia 7 października 2013 r., postanowienie z dnia 6 listopada 2013 r. o umorzeniu postępowania, postanowienie Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 31 marca 2014 r., sygn. akt I ACz 356/14 (k. 2 – 6; k. 159; k. 174; k. 218 – 220 wszystkie w aktach Sądu Okręgowego w Poznaniu o sygn. IX GC 716/13), porozumienie z dnia 30 września 2013 r. (k. 32 – 37), umowa poręczenia z dnia 30 września 2013 r. (k. 38 – 40)

W dniu 01 lipca 2014 r. powódka wystawiła wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością fakturę VAT nr (...) za miesiąc lipiec 2014 r., z terminem zapłaty do dnia 11 lipca 2014 r. Faktura ta po uwzględnieniu podatku od towarów i usług opiewała na łączną kwotę 44.078,72 zł, w tym kwota: 31.472,04 zł tytułem czynszu, 8.748,07 zł tytułem usługi eksploatacyjne, 2.998,84 zł za reklamę, 369 zł za abonament za parking, 490,77 za korzystanie ze stałego łącza internetowego.

Natomiast w dniu 01 sierpnia 2014 r. powódka wystawiła wobec (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością fakturę VAT nr (...) za miesiąc sierpień 2014 r., z terminem zapłaty do dnia 11 sierpnia 2014 r. Faktura ta po uwzględnieniu podatku od towarów i usług opiewała na łączną kwotę 44.264,99 zł, w tym kwota: 31.640 zł tytułem czynszu, 8.748,07 zł tytułem usługi eksploatacyjne, 3.012,84 zł za reklamę, 369 zł za abonament za parking, 490,77 za korzystanie ze stałego łącza internetowego, 4,31 za okresowy przegląd gaśnicy.

Pismem z dnia 13 sierpnia 2014 r. doręczonym w dniu 22 sierpnia 2014 r. powódka wezwała (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością do zapłaty kwoty 114.910,94 zł wraz z należnymi odsetkami w nieprzekraczalnym terminie 3 dni od dnia doręczenia wezwania. W wezwaniu tym wskazano, że powyższa kwota obejmuje m.in. należności wynikające z ww. faktur z dnia 01 lipca 2014 r. i z dnia 01 sierpnia 2014 r.

Dowód: faktura VAT z dnia 1 lipca 2014 r., nr (...) (k. 41), faktura VAT z dnia 1 sierpnia 2014 r., nr (...) (k. 44), wezwania do zapłaty z dnia 13 sierpnia 2014 r. wraz z dowodem doręczenia (k. 46)

W międzyczasie w piśmie z dnia 08 sierpnia 2014 r. pozwany P. K. działający w imieniu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością powołując się na spotkanie z dnia 07 lipca i brak reakcji na zgłoszone na nim problemy wezwał powódkę do zajęcia stanowiska, wyrażając jednocześnie zaniepokojenie z unikania dialogu w kwestii kontynuacji współpracy. W piśmie tym wskazano, że po podpisaniu porozumienia nie można było zaobserwować ze strony powódki żadnych działań poprawiających atrakcyjność centrum handlowego dla klientów.

Ustosunkowując się do tego pisma powódka w piśmie z dnia 25 sierpnia 2014 r. podkreśliła, że zależy jej na kontynuowaniu współpracy, jednak wszelkie ustalenia dotyczące wzajemnych relacji zostały omówione, wyjaśnione i spisane w podpisanym w dniu 30 września 2013 r. porozumieniu. Podkreślono, że dokument ten reguluje warunki współpracy na kolejne lata, a zatem nie jest zrozumiałe jakie dalsze rozmowy miałyby być prowadzone. Zaznaczono, że poczynione w porozumieniu daleko idące ustępstwa finansowe były ukłonem oraz znaczącą pomocą w prowadzonej przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością działalności i powódka nie dopuszcza możliwości dalszych rozmów w zakresie zapisów umowy czy wspomnianego porozumienia. Dodatkowo w przedmiotowym piśmie przybliżono jakie działania w okresie trzech kwartałów zostały podjęte w celu uatrakcyjnienia oferty obiektu oraz przyciągnięcia potencjalnych klientów.

Z kolei pismami z dnia 20 sierpnia 2014 r. powódka powołując się na art. 880 k.c. zawiadomiła każdego z pozwanych, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością opóźnia się ze spełnieniem zobowiązań wynikających z porozumienia z dnia 30 września 2013 r., poprzez nie regulowanie bieżących zobowiązań pieniężnych z tytułu umowy najmu lokalu handlowego, wynikających z następujących niezapłaconych faktur VAT: nr (...) z dnia 31 stycznia 2014 r. na kwotę 8.667,23 zł, nr (...) z dnia 01 lipca 2014 r na kwotę 44.078,72 zł i nr (...) z dnia 01 sierpnia 2014 r. na kwotę 44.264,99 zł. Powołując się zatem na umowę poręczenia powódka wezwała każdego z pozwanych do zapłaty kwoty 97.010,94 zł wraz z należnymi odsetkami w nieprzekraczalnym terminie 5 dni od dnia otrzymania pisma.

Dowód: pismo z dnia 8 sierpnia 2014 r. (k. 77), pismo z dnia 25 sierpnia 2014 r. (k. 78 – 79), pisma z dnia 20 sierpnia 2014 r. wraz z dowodem doręczenia pozwanemu P. K. oraz książką nadawczą (k. 47 – 50)

W piśmie z dnia 10 października 2014 r. skierowanym do (...) spółka akcyjna - pozwany P. K. działając w imieniu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oświadczył, że odstępuje od porozumienia z dnia 30 września 2013 r. Jednocześnie w piśmie tym zażądano obniżenia czynszu wynikającego z umowy najmu za okres od stycznia 2012 r. do października 2012 r. o 1/2, tj. o kwotę 206.480,30 zł i za okres od listopada 2012 r. do marca 2013 r. o 3/4, tj. o kwotę 154.328,90 zł. Zażądano także wystawienia korekt do faktur o kwoty odpowiadające żądaniu obniżenia czynszu.

Z kolei w piśmie z dnia 27 października 2014 r. skierowanym do powódki pozwany P. K. działając w imieniu (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oświadczył, że odstępuje od porozumienia z dnia 30 września 2013 r. Również w tym piśmie powołując się na art. 664 k.c. zażądano obniżenia czynszu o 3/4 i to także za okres od lipca do października 2014 r. Zażądano też wystawienia korekt do faktur.

W odpowiedzi na otrzymane pismo powódka w piśmie z dnia 31 października 2014 r. stwierdziła, że oświadczenie o odstąpieniu do porozumienia jest w całości bezskuteczne. Prawo do odstąpienia nie zostało bowiem zastrzeżone w tym porozumieniu, ani nie wynika z powszechnie obowiązujących przepisów prawa. Nadto zaznaczono, że zupełnie gołosłowny jest zarzut bezskutecznego upływu terminu określonego w czasie spotkania w dniu 07 lipca 2014 r. Dodatkowo podkreślono, że poręczyciele naruszyli umowę poręczenia, gdyż nie przedłożyli w ustalonym terminie oświadczeń o poddaniu się egzekucji oraz nie uregulowali zobowiązań za Spółkę pomimo pisemnego wezwania.

Dowód: pismo z dnia 10 października 2014 r. (k. 82), pismo z dnia 27 października 2014 r. (k. 88), pismo z dnia 31 października 2014 r. wraz z potwierdzeniem odbioru (k. 156 – 158)

Na podstawie nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy w Poznaniu w dniu 17 września 2014 r., sygn. akt IX GNC 1122/14 w sprawie z powództwa (...) spółka akcyjna przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością o zapłatę, Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym Poznań – Nowe Miasto i Wilda w Poznaniu P. Ś. w dniu 17 października 2014 r. w ramach zabezpieczenia dokonał zajęcia ruchomości, który łączna wartość została określona na kwotę 2.032.470 zł brutto. Pozwany P. K. jako prezes (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością oświadczył do protokołu, że wszystkie zajęte ruchomości zostały przewłaszczone na zabezpieczenie na rzecz (...) Bank (...) S.A. Nakaz zapłaty na podstawie, którego dokonano przedmiotowego zajęcia został utrzymany w mocy wyrokiem Sądy Okręgowego w Poznaniu z dnia 16 czerwca 2015 r., sygn. akt IX GC 201/15.

Dowód: protokół zajęcia ruchomości z dnia 17 października 2014 r. (k. 160 – 161), zawiadomienie z dnia 20 października 2014 r. o dokonanych czynnościach (k. 159), wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 16 czerwca 2015 r., sygn. akt IX GC 201/15 wraz z uzasadnieniem (k. 232 – 237)

W Galerii Handlowej (...) prowadzone były różne działania promocyjno – reklamowe, także w 2013 r. i w 2014 r. W Galerii tej zawsze istniała zróżnicowana struktura najemców, zarówno oferujących towary tańsze, jak i towary ekskluzywne.

Dowód: sprawozdania z działań promocyjno – reklamowych (k. 162 – 175), zeznania świadka B. K. (protokół z rozprawy z dnia 16 czerwca 2015 r. – k. 212 – 215), zeznania świadka A. S. (protokół z rozprawy z dnia 17 września 2015 r. – k. 243 – 247)

W sklepie prowadzonym przez (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Galerii Handlowej (...) od 2013 r. zmniejszała się ilość klientów. Trudno jednoznacznie stwierdzić co było tego przyczyną. Klientki skarżyły się na niedogodności związane z klientami jacy odwiedzali sklep (...) znajdujący się w pobliżu i brak miejsc na parking. Sygnalizowały też, że w Galerii Handlowej (...) w sklepie o tej samej marce – G. W. – ceny odzieży są niższe. Część klientek przestała też odwiedzać sklep po rezygnacji ze sprzedaży w nim marki G. W..

Dowód: zeznania świadka K. A. (protokół z rozprawy z dnia 07 stycznia 2016 r. – k. 273 – 274 – nagranie k. 276), zeznania świadka M. K. (protokół z rozprawy z dnia 07 stycznia 2016 r. – k. 274 – 275 – nagranie k. 276), zeznania świadka S. L. (protokół z rozprawy z dnia 22 marca 2016 r. – k. 285 – 286 – nagranie k. 288), zeznania świadka L. D. (protokół z rozprawy z dnia 22 marca 2016 r. – k. 286 – 287 – nagranie k. 288)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych powyżej dokumentów, znajdujących się w aktach sprawy, a także w aktach załączonych do akt głównych oraz zeznań wskazanych świadków.

Strony nie kwestionowały prawdziwości i autentyczności powołanych powyżej dokumentów, a Sąd nie znalazł podstaw, aby ich moc podważać z urzędu.

Za wiarygodne Sąd uznał zeznania świadków B. K. i A. S.. Przy czym należy podkreślić, iż zeznania te ostatecznie nie miały większego wpływu na ocenę zasadności powództwa. Świadkowie wprawdzie w swoich zeznaniach przedstawili jakie działania marketingowe mające na celu przyciągnięcie klientów do Galerii Handlowej (...) były podejmowane, a także, że w lipcu 2014 r. doszło do spotkania z pozwanymi (świadek B. K.) oraz jaka była i jest struktura najemców w Galerii Handlowej (...) (świadek A. S.), to jednak okoliczności te, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia, zasadniczo pozostawały bez wpływu na wydane w niniejszej sprawie rozstrzygnięcie.

Za wiarygodne Sąd uznał też zeznania świadków: K. A., M. K., S. L. i L. D.. Chociaż ostatecznie również zeznania tych świadków nie miały decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Z zeznań powołanych świadków wynika, iż od 2013 r. sklep odwiedzało coraz mniej klientek (świadek M. K.). Nadto z zeznań tych wynika jakie uwagi miały klientki i na jakie niedogodności się skarżyły oraz jaki wpływ miała rezygnacja z marki G. W. (świadkowie: K. A., M. K., S. L. i L. D.).

Wymaga jeszcze podkreślenia, że na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2017 r. Sąd pominął dowód z przesłuchania w charakterze świadka W. S. oraz dowód z przesłuchania pozwanych. Dowód z przesłuchania świadka został pominięty albowiem doręczenie wezwania świadkowi na wskazywany kilkakrotnie przez pełnomocnik pozwanych adres za każdym razem okazywało się bezskuteczne. Na rozprawie zaś w dniu 19 stycznia 2017 r. Sąd zgodnie z art. 242 k.p.c. oznaczył, iż dowód z zeznań tego świadka powinien zostać przeprowadzony w dniu 13 kwietnia 2017 r. Na ten termin świadek jednak się nie stawił, gdyż wskazany przez pełnomocnika pozwanych adres świadka był adresem niepełnym. Z kolei dowód z przesłuchania pozwanych został pominięty z uwagi na fakt, że pozwani pomimo prawidłowo doręczonych im wezwań do osobistego stawiennictwa na rozprawę w dniu 13 kwietnia 2017 r. z pouczeniem o rygorze, na wypadek, gdyby tego nie uczynili, nie stawili się w wyznaczonym terminie.

Dodatkowo należy zaznaczyć, że na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2017 r. Sąd oddalił wniosek pozwanych o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami oraz szacowania wartości czynszów. Okoliczności, na które dowód z opinii biegłego miał zostać przeprowadzony nie miały bowiem znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Pomijając nawet to, że trudno sobie wyobrazić w jaki sposób i w oparciu o jakie kryteria biegły miałby dokonać oceny zarządzania nieruchomością, na której znajdują się Galeria Handlowa (...), to wynik tej oceny nie mógł mieć wpływu na uznanie bądź nie czy mamy do czynienia z wadą rzecz najętej, o której mowa w art. 664 k.c. Również nie można podzielić zapatrywania pozwanych, aby jakkolwiek wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy miała hipotetyczna wysokość czynszu, którą biegły miałby oszacować. Pozwani zdają się zupełnie pomijać, iż wysokość czynszu została uregulowana w umowie najmu, a następnie w porozumieniu z dnia 30 września 2013 r., które co istotne zostały zawarte między profesjonalnymi podmiotami, a treść przedmiotowego porozumienia była pozwanym znana, co potwierdzili w zawartej umowie poręczenia.

Mając powyższe na uwadze Sąd zważył, co następuje:

Podstawą wniesionego w niniejszej sprawie powództwa stanowiła umowa poręczenia z dnia 30 września 2013 r. zawarta przez powódkę i pozwanych.

Zgodnie art. 876 § 1 k.c. przez umowę poręczenia poręczyciel zobowiązuje się względem wierzyciela wykonać zobowiązanie na wypadek, gdyby dłużnik zobowiązania nie wykonał. Oświadczenie poręczyciela powinno być zaś pod rygorem nieważności złożone na piśmie (§ 2 powołanego artykułu). Można poręczyć za dług przyszły do wysokości z góry oznaczonej, jednak bezterminowe poręczenie za dług przyszły może być przed powstaniem długu odwołane w każdym czasie (art. 878 § 1 i 2 k.c.). O zakresie zaś zobowiązania poręczyciela rozstrzyga każdorazowy zakres zobowiązania dłużnika. Jednakże czynność prawna dokonana przez dłużnika z wierzycielem po udzieleniu poręczenia nie może zwiększyć zobowiązania poręczyciela (art. 879 § 1 i 2 k.c.).

Podstawową cechą umowy poręczenia jest jej akcesoryjność. Oznacza to, że zobowiązanie poręczyciela pozostaje w stosunku zależności do zobowiązania dłużnika głównego i zasadniczo dzieli jego los. W przypadku zaspokojenia wierzyciela przez dłużnika lub przez osobę trzecią albo w przypadku wygaśnięcia wierzytelności z innych tytułów wygasa również zobowiązanie poręczyciela. Tym samym odpowiedzialność poręczyciela jest uzależniona od istnienia ważnego zobowiązania dłużnika, którego poręczyciel dług poręczył. O akcesoryjności poręczenia przesądza także zależność między zakresem odpowiedzialności poręczyciela a rozmiarem zobowiązania dłużnika, co przekłada się na odpowiedzialność poręczyciela również za wszelkie dodatkowe zobowiązania przewidziane zobowiązaniem głównym (np. odsetki, koszty postępowania) (por. Gawlik Zdzisław. Art. 876. W: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania – część szczególna, wyd. II. Lex, 2014 r.). Przy czym nie budzi wątpliwości, że zobowiązanie poręczyciela nie może wykraczać poza zakres zobowiązania głównego, może natomiast zostać w stosunku do niego ograniczone (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lipca 2001 r., sygn. akt V CKN 365/00, Lex nr 1211270).

Trzeba podkreślić, iż granice akcesoryjności poręczenia nie zostały przez ustawodawcę wyraźnie wytyczone. Nie ma wątpliwości, że poręczyciel nie będzie ponosił odpowiedzialności wobec wierzyciela wówczas, gdy zobowiązanie główne okaże się nieważne; jeżeli jednak ważność zobowiązania nie budzi wątpliwości, wówczas poręczyciel jest odpowiedzialny nie tylko za spełnienie świadczenia głównego, lecz nadto poręcza za wszystkie dodatkowe zastrzeżenia przewidziane w treści zobowiązania głównego, a więc w szczególności za należności uboczne, jak zwłaszcza odsetki. Statuowana w art. 879 § 1 k.c. zasada, że zakres odpowiedzialności poręczyciela jest taki, jak dłużnika głównego, dotyczy też ustalenia chwili, od jakiej świadczenie poręczyciela staje się wymagalne; jest bowiem oczywiste, że odpowiedzialność poręczyciela nie może powstać wcześniej aniżeli odpowiedzialność tego, za czyj dług on poręcza (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05 lipca 2007 r., sygn. akt II CSK 136/07, Lex nr 287717).

Zasadą jest, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, wierzyciel powinien zawiadomić o tym niezwłocznie poręczyciela (art. 880 k.c.). W braku zaś odmiennego zastrzeżenia poręczyciel jest odpowiedzialny jak współdłużnik solidarny (art. 881 k.c.). Zarówno w judykaturze, jak i doktrynie przyjmuje się, że w braku odmiennego umowy odpowiedzialność kilku poręczycieli jest taka jak współdłużników solidarnych, a zatem również stosunki pomiędzy poręczycielami są normowane przez przepisy o solidarności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 sierpnia 1969 r., sygn. akt II CR 429/69, Lex nr 1007; Gawlik Zdzisław. Art. 881. W: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna, wyd. II. LEX, 2014 r.). Przy czym trzeba podkreślić, iż w treści przedmiotowej umowy poręczenia solidarna odpowiedzialność pozwanych została wprost wyrażona (§ 2 ust. 1). Solidarność dłużników polega natomiast na tym, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych, przy czym aż do zupełnego zaspokojenia wierzyciela wszyscy dłużnicy solidarni pozostają zobowiązani (art. 366 § 1 i 2 k.c.).

Zgodnie z art. 883 § 1 k.c. poręczyciel może podnieść przeciwko wierzycielowi wszelkie zarzuty, które przysługują dłużnikowi; w szczególności poręczyciel może potrącić wierzytelność przysługującą dłużnikowi względem wierzyciela. Zarzutów tych nie traci, chociażby dłużnik zrzekł się ich albo uznał roszczenie wierzyciela (§ 2 powołanego artykułu). Przenosząc poczynione powyżej rozważania na grunt niniejszej sprawy, w pierwszej kolejności należy podkreślić, iż nie było sporne, że pozwani w umowie z dnia 30 września 2013 r. jako poręczyciele zobowiązali się solidarnie wykonać na rzecz powódki wszystkie zobowiązania pieniężne (...) sp. z o.o. wynikające z porozumienia jakie zostało w tym samym dniu zawarte m.in. przez powódkę i wskazaną Spółkę. Odpowiedzialność pozwanych w zakresie zobowiązań

wymagalnych do dnia 31 października 2014 r., a więc tych objętych żądaniem pozwu, została w umowie poręczenia ograniczona do kwoty 220.000 zł. Kwota ta jest wyższa od kwoty 86.619,86 zł dochodzonej przez powódkę w niniejszej sprawie. Pozwani nie kwestionowali, że dochodzona przez powódkę kwota została naliczona zgodnie z porozumieniem z dnia 30 września 2013 r. Nie kwestionowali też, że kwota ta jest wymagalna i nie została uiszczona ani przez dłużnika głównego, ani przez nich. Ich zarzuty zasadniczo sprowadzały się do trzech kwestii. Po pierwsze, powoływali się na odstąpienie dłużnika głównego od przedmiotowego porozumienia. Po drugie, wskazywali, że umowa poręczenia została zawarta pod warunkiem, który się nie ziścił. I w końcu po trzecie, że powodowi przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach dłużnika głównego jako najemcy. Podniesione przez pozwanych zarzuty okazały się jednak zupełnie niezasadne i w żaden sposób nie mogły wpłynąć na ocenę zasadności wywiedzionego przez powódkę powództwa.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów podniesionych przez pozwanych, nie sposób zdaniem Sądu dostrzec w oparciu o jaką podstawę prawną (...) sp. z o.o. miałyby skutecznie dokonać odstąpienia od porozumienia z dnia 30 września 2013 r. W treści oświadczenia o odstąpieniu z dnia 27 października 2014 r. jakie zostało złożone przez pozwanego działającego w imieniu (...) sp. z o.o. podstawy takiej nie wskazano. Wymaga zatem podkreślenia, że prawo do odstąpienia od umowy może wynikać albo z określonych przepisów powszechnie obowiązujących (por. m.in. 394 § 1 k.c., art. 491 – 493 k.c., art. 495 § 2 k.c.), albo z postanowień zawartej umowy (art. 395 k.c.). Prawo do odstąpienia od umowy musi zatem wynikać wprost czy to z konkretnych przepisów ustawowych czy postanowień umownych. Obowiązuje bowiem ogólna zasada (*pacta sunt servanda*), że umów podpisanych należy dotrzymywać. Umowa zatem nie może być bez podstawy prawnej wolą jednej strony tej umowy rozwiązana (por. Rzetecka – Gil Agnieszka. Art. 395. W: Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania – część ogólna. System Informacji Prawnej LEX, 2011 r.). Z treści przedmiotowego porozumienia nie wynika, aby strony, które je zawarły przewidziały umowne prawo odstąpienia od niego. Trudno też dostrzec w oparciu o jakie przepisy powszechnie obowiązujące oświadczenie o odstąpieniu od przedmiotowego porozumienia miałyby zostać skutecznie złożone. Uwzględniając treść porozumienia trzeba wskazać, iż zawiera ono w sobie zarówno oświadczenie o uznaniu długu, zobowiązanie do zapłaty, jak również zmianę umowy najmu w zakresie wysokości należnego za poszczególne okresy czynszu. Nie sposób jednak uznać, aby porozumienie to było umową wzajemną, a tym samym, aby zastosowanie znajdowały przepisy regulujące skutki nie wykonania zobowiązań z tych umów. Skoro ani przepisy powszechnie obowiązujących, ani postanowienia porozumienia nie uprawniały (...) sp. z o.o. do odstąpienia od niego, to złożone przez pozwanego działającego w imieniu tej Spółki oświadczenie należy uznać za bezskuteczne i nie wywołujące skutków prawnych. Omawiany w tej części uzasadnienia zarzut pozwanych okazał się zatem bezzasadny. Dodatkowo należy w tym miejscu podkreślić, iż zupełnie niezrozumiałe jest powoływanie się pozwanych na zdarzenia sprzed zawarcia umowy poręczenia czy na wady rzeczy najętej czy w końcu spadek obrotów (...) sp. z o.o., za który to spadek odpowiedzialność miałyby ponosić powódka poprzez niewłaściwe zarządzanie Centrum Handlowym. Okoliczności te nie miały bowiem wpływu na ich odpowiedzialność. Tylko ubocznie można zatem wskazać, iż z przedmiotowego porozumienia nie wynika, aby wbrew twierdzeniom pozwanych powódka zobowiązała się do zwiększenia atrakcyjności zarządzanego przez nią Centrum Handlowego i to pod określonym rygorem. Nie sposób też podzielić zapatrywania pozwanych co do rozumienia wady rzeczy najętej. Zgodnie z art. 664 § 1 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Jeżeli zaś w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia (§ 2 powołanego artykułu). Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem za wadę przedmiotu najmu może zostać uznane jedynie coś co tkwi w tym przedmiocie, znajduje w nim swoją przyczynę, która ostatecznie negatywnie wpływa na walory użytkowe, ograniczając, jak stanowi powoływany art. 664 § 1 k.c. jego przydatność do umówionego użytku. Za tak rozumiane wady wynajmujący ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi. Zdecydowanie należy wykluczyć rozszerzanie pojęcia „wady” na wszelkie okoliczności zewnętrzne, które jedynie oddziałują na przedmiot najmu. Za takie zewnętrzne okoliczności należy uznać czynniki, którym nie można się skutecznie przeciwstawić poprzez dokonanie odpowiednich modyfikacji przedmiotu najmu. Taka wykładnia pojęcia wady prowadziłaby do nieuzasadnionego rozszerzenia odpowiedzialności wynajmującego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z

dnia 2 marca 2017 r., sygn. akt I ACa 2436/15, Lex nr 2317717). Nie można zatem uznać jak podnosili to pozwani, że o wadzie konkretnego wynajmowanego w Centrum Handlowym lokalu może świadczyć to komu inny lokal znajdujący się w tym Centrum zostanie wynajęty bądź nie.

Zupełnie nie trafny okazał się też zarzut pozwanych, iż umowa poręczenia została zawarta pod warunkiem, że złożą oni oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Pomijając nawet kwestię samej oceny czy ze względu na właściwości poręczenia może być ono udzielone pod warunkiem, a także czy zdarzenie objęte treścią zobowiązania dłużnika, którego spełnienie jest całkowicie zależne od jego woli (jak w niniejszej sprawie) może stanowić warunek, o którym mowa w art. 89 k.c., to nie sposób uznać, że warunek w przedmiotowej umowie poręczenia został w ogóle zawarty. Zgodnie z powołanym art. 89 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego (warunek). Powołany przepis nie pozostawia wątpliwości, że istotą warunku jest uzależnienie powstania lub ustania skutków czynności prawnej od określonego zdarzenia (por. Rudnicki Stanisław i Trzaskowski Roman. Art. 89. W: Kodeks cywilny. Komentarz. Księga pierwsza. Część Ogólna. Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis, 2014 r.). Za takie zdarzenie w żadnej mierze nie może zostać uznane zobowiązanie się pozwanych w umowie poręczenia do złożenia oświadczeń o poddaniu się egzekucji. Treść tego zobowiązania nie została bowiem w żaden sposób powiązana z powstaniem samego poręczenia. Inaczej rzecz ujmując zobowiązanie do złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji miało wyłącznie zabezpieczać poręczenie, a nie stanowić warunku, od którego uzależnione było jego powstanie. Świadczy o tym w sposób niepozostawiający jakiegokolwiek wątpliwości sama treść umowy poręczenia, w której zobowiązanie to zostało zamieszczone. Zwrócić należy też uwagę, iż zasadą jest, że charakteru warunku nie mają porozumienia stron, mające na celu zabezpieczenie wykonania zobowiązania przez dłużnika (por. R. S. i T. R.. Tamże.). Omawiany w tym fragmencie uzasadnienia zarzut podniesiony przez pozwany nie mógł zatem wpłynąć na ocenę zasadności powództwa.

Również podniesiony przez pozwanych zarzut, że powódce zgodnie z art. 670 § 1 k.c. przysługuje ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy, nie mógł rzutować na wywiedzione powództwo. Zgodnie z powołanym przepisem dla zabezpieczenia czynszu oraz świadczeń dodatkowych, z którymi najemca zalega nie dłużej niż rok, przysługuje wynajmującemu ustawowe prawo zastawu na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu, chyba że rzeczy te nie podlegają zajęciu. Sam zastaw jako ograniczone prawo rzeczowe ma na celu zabezpieczenia oznaczonej wierzytelności (art. 306 § 1 k.c.) i to także w sytuacji, kiedy powstaje z mocy ustawy (art. 326 k.c.). Z protokołu zajęcia z dnia 17 października 2014 r. wynika, że pozwany P. K. z jednej strony oświadczył, iż zajęte przez komornika w ramach zabezpieczenia rzeczy zostały przewłaszczone na zabezpieczenie, z drugiej, że został ustanowiony na nich zastaw rejestrowy, co wydaje się wewnątrznie sprzeczne. Przy przyjęciu, że rzeczy te zostały przewłaszczone na zabezpieczenie ich własność nie należałaby do (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością, a zatem powołany art. 670 § 1 k.c. w ogóle nie miałby zastosowania. Natomiast gdyby przyjąć, że na rzeczach tych został ustanowiony zastaw rejestrowy, to zgodnie z art. 15 ustawy z dnia 06 grudnia 1996 r. o zastawie rejestrowym i rejestrze zastawów, zastaw ustawowy, o którym mowa w omawianym art. 670 § 1 k.c., nie mógłby być wykonywany z uszczerbkiem dla ustanowionego wcześniej zastawu rejestrowego. Przede wszystkim jednak należy podkreślić, iż sam zastaw ustawowy jak już wskazano jest tylko formą zabezpieczenia. Nie powoduje zatem – na co słusznie zwróciła uwagę powódka – że świadczenie zostało spełnione czy że nie jest już wymagalne. Nie ma więc wpływu na zakres zobowiązania dłużnika, a przez to i zakres zobowiązania poręczycieli (art. 879 § 1 k.c.).

Uwzględniając wszystkie poczynione uwagi należy podkreślić, iż powództwo w niniejszej sprawie w całości zasługiwało na uwzględnienie, a tym samym w pkt. 1 wyroku Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 86.619,86 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 43.218,95 zł od dnia 12 lipca 2014 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 43.400,91 zł od dnia 12 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty.

Z kolei w pkt. 2 wyroku Sąd na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 105 § 2 k.p.c. kosztami niniejszego procesu obciążył solidarnie pozwanych, jednocześnie zgodnie z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c. pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu. Należy wskazać, iż art. 105 § 2 k.p.c. stanowi, że na współuczestników sporu odpowiadających solidarnie co do istoty sprawy sąd włoży solidarny obowiązek zwrotu kosztów. Za koszty wynikłe

z czynności procesowych, podjętych przez poszczególnych współuczestników wyłącznie we własnym interesie, inni współuczestnicy nie odpowiadają. Jak już wskazano powyżej z umowy poręczenia, która stanowiła w niniejszej sprawie podstawę odpowiedzialności pozwanych wynika, że za zobowiązania wynikające z porozumienia z dnia 30 września 2013 r. pozwani odpowiadają solidarnie. Mając to na uwadze, jak również treść powołanego art. 105 § 2 k.p.c. także za koszty procesu pozwani powinni odpowiadać solidarnie, a zatem takie też rozstrzygnięcie zostało zawarte w pkt. 2 wyroku.

/-/ K. Szmytke