

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 2 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Anna Kowacz-Braun</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Grzegorz Krężolek</b> <b>SSA Marek Boniecki (spr.)</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 2 lipca 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **M. B. (1)**

przeciwko **(...)spółce z o.o. w K.**

o zapłatę i wydanie

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 22 grudnia 2014 r. sygn. akt IX GC 279/13

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i II w ten sposób, że oddala powództwo oraz w punkcie IV przez nadanie mu treści: „zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 7 217zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;**
- 2. oddala apelację powódki;**
- 3. zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej kwotę 10 040zł (dziesięć tysięcy czterdzieści złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt I ACa 381/15**

**Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie**

**z dnia 2 lipca 2015 r.**

Powódka M. B. (1) domagała się zasądzenia od (...) sp. z o.o. w K. kwoty 284.491,42 zł z odsetkami: od 191.520 zł dochodzonej z tytułu kary umownej od dnia 8 sierpnia 2011 r. i od 92.971,42 zł dochodzonej tytułem zwrotu nakładów

od dnia wniesienia pozwu oraz wydania szczegółowo opisanych w pozwie ruchomości, stanowiących wyposażenie salonu (...).

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarzucając: brak legitymacji czynnej w zakresie żądania ruchomości, rozliczenie części nakładów i brak ich amortyzacji, brak podstaw do naliczenia kary umownej, wadliwe naliczenie odsetek. W piśmie procesowym z dnia 5 września 2014 r. (k. 668 v.) pozwana spółka oświadczyła, że z uwagi na zaległości czynszowe powódka korzysta z przysługującego mu prawa zastawu na ruchomościach powódki, których wydania się domagała.

Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie: I. zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 89.328,06 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 maja 2013 r. do dnia zapłaty; II. nakazał stronie pozwanej wydać stronie powodowej szczegółowo opisane w wyroku rzeczy ruchome; III. oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz IV. zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że strony zawarły w dniu 17 grudnia 2010 r. umowę najmu lokalu położonego w K. przy ul. (...). Lokal stanowi część składową nieruchomości, w której pozwana prowadzi hotel (...). Powódka zobowiązała się do płacenia miesięcznego czynszu w kwocie 60 zł za 1 m<sup>(2)</sup>, co dawało kwotę 7.980 zł. Przedstawicielem pozwanej był jej prokurent i wspólnik J. L. (1). Powódka w oddanej jej do odpłatnego korzystania nieruchomości po dokonanej adaptacji i remoncie otworzyła salon i gabinet (...) pod nazwą (...), świadcząc usługi z zakresu zabiegów kosmetycznych, zabiegów typu manicure i pedicure, odnowy biologicznej, masaży, a także zapewniając możliwość korzystania z basenu, sauny, jacuzzi etc. W zakresie masaży powódka proponowała masaż klasyczny, relaksacyjny, izometryczny, segmentarny, leczniczy, akupresurę. Oferta powódki skierowana była przede wszystkim do gości hotelu (...), w związku z czym w umowie najmu wprowadzono zapis § (...) który sprowadzał się do tego, że pozwana nie będzie udostępniać powierzchni hotelowej jakimkolwiek osobom fizycznym ani prawnym prowadzącym działalność konkurencyjną w stosunku do powódki. Nadały mu brzmienie, że przez działalność konkurencyjną rozumie się „wszelką działalność polegającą na świadczeniu usług odnowy biologicznej, masaży, fitness i S., dermatologii estetycznej, zabiegów dotyczących odnowy ciała i twarzy, sztuce yoga oraz sauny, depilacji, peelingów. Przez działalność konkurencyjną rozumie się również zabiegi oparte na botox oraz im pokrewne, zarówno stosowane obecnie, jak i wprowadzone w przyszłości do stosowania zgodnie z stosownymi regulacjami prawnymi”. W(...) wprowadzono karę umowną za złamanie zakazu, której wysokość stanowiła równowartość 24-krotności kwoty miesięcznego czynszu. Roszczenie o zapłatę kar umownych stawało się wymagalne po upływie jednego miesiąca od dnia pisemnego wezwania pozwanej do zaprzestania udostępniania powierzchni hotelowej podmiotom świadczącym usługi konkurencyjne w stosunku do powódki. Powódka do wykonywania masaży zatrudniła osoby mające odpowiednie przygotowanie medyczne. W chwili podpisania umowy najmu powódce przekazano lokal w stanie surowym, albowiem zgodnie z umową powódka miała dokonać adaptacji wynajętej powierzchni na swoje potrzeby własnym staraniem i na własny koszt, jak również była obowiązana dokonywać we własnym zakresie i na własny koszt konserwacji oraz remontów bieżących przedmiotu najmu. Ze swej strony pozwana deklarowała pomoc w zakupie po bardzo korzystnych cenach materiałów wykończeniowych, jak również częściową rekompensatę za zakup niektórych materiałów rozliczoną w czynszu. W przypadku, gdyby strony rozwiązały umowę w okresie 36 miesięcy od dnia jej podpisania na jakiegokolwiek podstawie prawnej, pozwana zwrócić miała wszystkie koszty poniesione przez powódkę pomniejszone o amortyzację, jakie poniosła w zakresie adaptacji, przebudowy, podniesienia standardu. W tym przypadku powódka miała przedstawić dokumenty księgowe, w tym faktury VAT dokumentujące poniesione koszty adaptacji, przebudowy, podniesienia standardu. Nie dotyczyło to przypadku, gdy umowa zostanie rozwiązana z inicjatywy najemcy. Powódka przeprowadziła w lokalu przeznaczonym na gabinet spa i kosmetyki generalny remont, ponosząc koszty zakupu materiałów budowlanych w kwocie 55.287,42 zł oraz koszty robocizny w kwocie 37.684 zł. W hotelu (...), kiedy powódka prowadziła działalność gospodarczą, rozpoczęły działalność inne podmioty w postaci zakładu fryzjersko - kosmetycznego A. R. Salon (...) oraz (...) M. S.. W ofercie Salonu (...) znalazły się między innymi takie zabiegi kosmetyczne, jak manicure, pedicure, henna brwi i rzęs, przedłużanie rzęs, wykonanie makijażu twarzy, które również świadczone były przez powódkę. Firma ta oferowała także zabiegi o nazwie „regeneracja botox”, zastrzeżony jedynie dla powódki. Z kolei firma (...) proponowała klientom masaże o charakterze „leczniczo

– rehabilitacyjnym”. Powódka uznała, że pozwana wprowadzając do hotelu wskazane firmy oraz godząc się na ich działalność, naruszyła zakaz z(...) umowy. Okoliczność tę zaczęła podnosić wobec J. L. w mailach z dnia 8 kwietnia 2011 r. oraz 7-21 lipca 2011 r. Przesłała w nich swoje uwagi co do działalności spornych firm. W lipcu 2011 r. doszło do spotkania przedstawicieli hotelu (...), W. M. (1) oraz przedstawicieli firmy (...) i zakładu fryzjersko-kosmetycznego, jednak uwagi powódki o konkurencyjności działań nie zyskały akceptacji. Wiadomość nie zawierała wezwania pozwanej do zaprzestania współpracy z firmą (...). W dniu 3 kwietnia 2012 r. powódka pisemnie wypowiedziała umowę najmu w trybie natychmiastowym, powołując się na(...)umowy. Podniosła, że wielokrotnie pisemnie oraz ustnie żądała przestrzegania zapisu umowy w (...)jednak pozwana nie podjęła żadnych czynności, które spowodowałyby zaprzestanie przez firmy wprowadzone do hotelu działań konkurencyjnych. Do pisma nie dołączyła żadnego pisemnego wezwania określonego (...)umowy. Pismo zostało odebrane przez pozwaną 6 kwietnia 2012 r. Powódka w dniu 5 kwietnia 2012 r. w godzinach wieczornych opróżniła lokal z większości ruchomości. Oddała na recepcję klucz od pomieszczenia. Zdemonstrowała urządzenia ruchome, oprawki i żarówki na łączną kwotę 3.643,36 zł. W odpowiedzi pozwana w dniu 6 kwietnia 2012 r. zmieniła zamki do przedmiotowego lokalu od strony recepcji spa i wyjścia tylnego od garażu, uniemożliwiając powódce zabranie dalszych rzeczy stanowiących jej własność. Powódka wezwała pozwaną pismem z dnia 10 kwietnia 2012 r. do niezwłocznego wydania rzeczy określonych w piśmie. Ostatecznie lokal został przekazany pozwanej w dniu 19 kwietnia 2012 r. po spisaniu wspólnego protokołu zdawczo-odbiorczego. Pozwana nie wydała powódce: monitora komputerowego, czterech sztuk foteli wykonanych ze skóry ekologicznej koloru écru, stolika kuchennego wykonanego z płyty meblowej, stu trzydziestu sztuk dekoracji wykonanych z bambusa, szklanej witryny, kamienia dekoracyjnego w kolorze écru o wadze 250 kg, dziesięciu sztuk ram dekoracyjnych wykonanych z drewna litego w kolorze brązowym, regału wykonanego z drewna sosnowego. Pismem z dnia 23 kwietnia 2012 r. strona pozwana oświadczyła powódce, iż nie uznaje wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym za skuteczne, uznając je za wypowiedzenie na podstawie §(...) umowy najmu, tj. z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Ponadto, pozwana spółka wezwała powódkę do zapłaty kwoty 37.153,61 zł tytułem zaległego czynszu najmu oraz odmówiła wydania rzeczy ruchomych stanowiących własność powódki, stwierdzając, iż przedmioty te objęte zostały przez wynajmującego-pozwanego, ustawowym prawem zastawu dla zabezpieczenia zaległego czynszu. Kwestia ta okazała się sporna i była przedmiotem postępowania sądowego toczącego się przed Sądem Rejonowym dla K.do sygn. akt IV GC 1444/12/S.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy za istotne dla rozstrzygnięcia uznał, czy w świetle zapisów umowy powódka była uprawniona do natychmiastowego wypowiedzenia umowy najmu. Zdaniem Sądu, pozwana po stwierdzeniu zaistnienia okoliczności wskazujących na to, że pozwana spółka wynajęła lokal w celu świadczenia usług konkurencyjnych, aby skorzystać z trybu natychmiastowego rozwiązania umowy, powinna była wezwać pisemnie pozwaną do zaprzestania takiej działalności. Powódka odwoływała się do ustnych wezwań kierowanych do J. L. (1), które ww. wymogu nie spełniały oraz wiadomości elektronicznych, z których żadna nie zawierała wezwania pozwanej do zaprzestania działalności konkurencyjnej. W tej sytuacji Sąd uznał, że brak było podstaw do zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki kary umownej w kwocie 191.520 zł.

Odnośnie żądania zwrotu równowartości nakładów, jego zasadność wynikała z §5 ust. 2 umowy. Powódka udokumentowała w tym zakresie roszczenie zgodnie z umową i zostało ono zweryfikowane co do wysokości z uwzględnieniem amortyzacji.

Sąd zasądził odsetki od dnia 29 marca 2013 r., tj. o dnia następnego po doręczeniu stronie pozwanej odpisu pozwu, zgodnie z zasadą określoną art. 455 k.c.

Za uzasadnione uznał także Sąd Okręgowy roszczenie o wydanie ruchomości, mając na uwadze to, że wbrew twierdzeniom strony pozwanej, powódka nie przeniosła na pozwaną spółkę własności tych rzeczy.

Od wyroku powyższego wywiodły apelacje obie strony.

Powódka zaskarżyła orzeczenie w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu, wnosząc o jego zmianę i zasądzenie na swoją rzecz od strony pozwanej dalszej kwoty 191.520 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 8 sierpnia 2011 r. oraz kosztów procesu.

Skarżąca zarzuciła przepisów prawa materialnego, a to art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w sprawie, w sytuacji gdy zarówno z treści samej umowy, treści pisemnych (w postaci elektronicznej) wezwań kierowanych do strony pozwanej oraz treści wypowiedzenia umowy najmu w sposób nienastręczający trudności można ustalić, że: zawarta pomiędzy stronami umowa najmu miała gwarantować najemcy wyłączność na świadczenie usług objętych przedmiotem jego działalności, strona powodowa wielokrotnie wskazywała na fakt prowadzenia działalności konkurencyjnej na terenie Hotelu (...) przez zakład fryzjerski pod firmą Salon H.&N. A. oraz (...) M. S. i wzywała management strony pozwanej do przestrzegania postanowień § (...) umowy najmu; w samej treści wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym z dnia 3 kwietnia 2012 r., powódka kilkakrotnie powołuje się na pisemne prośby i wezwania kierowane do strony pozwanej zawierające żądanie respektowania zapisów umowy, likwidację działalności konkurencyjnej, etc.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesy, ewentualnie oddalenie powództwa ponad kwotę 52.078,26 zł.

Apelująca spółka zarzuciła naruszenie: 1) art. 65 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie wykładni oświadczeń woli stron składających się na zawartą w dniu 17 grudnia 2010 r. umowę najmu w sposób sprzeczny z treścią umowy, w szczególności zaś wydanie orzeczenia pozostającego w bezpośredniej sprzeczności z treścią § (...) zawartej umowy najmu powierzchni komercyjnej, który wykluczał możliwość domagania się przez najemcę (powódkę) zwrotu kosztów poczynionych nakładów w sytuacji, gdy do rozwiązania umowy najmu doszłoby z jej inicjatywy, co skutkowało błędnym określeniem treści łączącego strony stosunku najmu oraz przyjęciem, iż przy braku podstaw do stwierdzenia rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym i tym samym żądania zapłaty kary umownej istnieją podstawy do żądania przez najemcę (powódkę) zwrotu poniesionych na przedmiot najmu nakładów, podczas gdy analizowane postanowienia umowne nie tylko nie przewidują takiej możliwości, ale wręcz ją wykluczają; 2) art. 676 k.c. poprzez jego niezastosowanie, co przejawiało się pominięciem przez Sąd treści ustaleń stron w zakresie rozliczenia kosztów dokonanych w przedmiocie najmu nakładów, podczas gdy przepis ten wyraźnie określa, iż ustalenia stron poczynione w umowie najmu w sposób wiążący regulują sposób dokonania ewentualnych rozliczeń pomiędzy stronami umowy; 3) art. 233 k.p.c. w zw. z art. 365 § 1 k.p.c. oraz 229 k.p.c. poprzez nieustalenie istnienia nieuregulowanych przez powódkę roszczeń z tytułu czynszu najmu, w sytuacji gdy istnieje prawomocne orzeczenie sądowe stwierdzające istnienie zobowiązań powódki z tytułu niezapłaconego czynszu, zaś powódka nie zaprzeczyła istnieniu takiego zobowiązania, jak też nie wykazała, aby zostało ono uregulowane, co w konsekwencji spowodowało niezastosowanie art. 670 k.c., pomimo złożonego przez pozwanego oświadczenia o objęciu dochodzonych pozewem ruchomości ustawowym prawem zastawu przewidzianym w ww. przepisie i skutkowało uwzględnieniem żądania wydania ruchomości, a tym samym uzasadnia wzruszenie zaskarżonego wyroku w tym zakresie; 4) 328 §2 k.p.c. poprzez brak odniesienia się w sporządzonym pisemnym uzasadnieniu wyroku do zgłaszanych przez pozwanego zarzutów w przedmiocie: konieczności pomniejszenia dokonanych przez powódkę nakładów o amortyzację zgodnie z postanowieniami zawartej przez strony umowy najmu, skorzystania przez pozwanego z ustawowego prawa zastawu przewidzianego w art. 670 k.c. (za wyjątkiem ustnych motywów rozstrzygnięcia przekazanych przy ogłoszeniu wyroku);

oraz z ostrożności procesowej naruszenie: art. 65 k.c. poprzez nieuwzględnienie przewidzianego w umowie obowiązku pomniejszenia o amortyzację kwoty zwracanej najemcy przez wynajmującego tytułem zwrotu kosztów dokonanych w przedmiocie najmu nakładów przy analizie treści stosunku najmu ukształtowanego zawartą przez strony umową, co ostatecznie skutkowało zasądzeniem na rzecz powódki (najemcy) kwoty wyższej niż należna na mocy zawartej przez strony umowy; względnie naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności postanowień umowy najmu powierzchni komercyjnej z dnia 17

grudnia 2010 r., która miała kluczowe znaczenie dla ustalenia treści łączącego strony stosunku najmu, co skutkowało pominięciem zapisów dotyczących zasad rozliczania nakładów najemcy w przedmiocie najmu ustalonych przez strony w ww. umowie i ostatecznie niezasadnym uwzględnieniem roszczeń powódki w tym zakresie.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż Sąd Okręgowy prawidłowo, z poszanowaniem reguł wyrażonych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, co sprawiło, że Sąd Apelacyjny przyjął go za własny.

Apelacja strony pozwanej okazała się uzasadniona, natomiast apelacja powódki nie zasługiwała na uwzględnienie.

Rację przyznać należy pozwanej spółce co do tego, że Sąd pierwszej instancji w żaden sposób nie odniósł się do podniesionego w toku procesu zarzutu opartego na przepisie art. 670 k.c., czym naruszył art. 328 §2 k.p.c. Wynajmujący w piśmie skierowanym do powódki z dnia 23 kwietnia 2012 r. oświadczył, że korzysta z prawa zastawu na rzeczach ruchomych wniesionych przez najemcę do przedmiotu najmu z uwagi na istniejące zaległości czynszowe. Powódka nie kwestionowała tego, że posiada zaległości czynszowe względem pozwanej spółki. Zestawienie wartości wskazanych w pozwie ruchomości, które bezspornie wniesione zostały przez powódkę do przedmiotu najmu z wysokością umówionego czynszu, prowadzi do wniosku, że wartość zajętych rzeczy ruchomych jest niższa nawet od czynszu miesięcznego. Powódka w odpowiedzi na apelację nie zaprzeczyła, że zalega stronie pozwanej z czynszem co najmniej równym wartości spornych ruchomości. Potwierdzają to zresztą przedłożone przy apelacji powodowej spółki dokumenty w postaci orzeczeń sądowych. W tej sytuacji strona pozwana uprawniona była do skorzystania z uprawnienia przewidzianego art. 671 §2 k.c., co skutecznie hamowało roszczenie wydobywcze powódki oparte na tak na przepisach prawa rzeczowego (art. 222 §1 k.c.), jak i stosunku zobowiązaniowym.

Trafnie także zwraca uwagę strona pozwana w apelacji na fakt, iż strony, korzystając z uprawnienia przewidzianego art. 676 k.c., kwestię rozliczenia nakładów poczynionych na przedmiot najmu uregulowały umową. Jako zasadę przewidziano zwrot poniesionych przez najemcę i pomniejszonych o amortyzację kosztów nakładów, o ile umowa ulegnie rozwiązaniu w okresie 36 miesięcy od jej zawarcia, tak jak miało to bezspornie miejsce w rozpoznawanej sprawie (...). Jednocześnie w umowie przewidziano dwa wyjątki od powyższej zasady. W przypadku, gdyby wynajmujący naruszył zakaz udostępnienia powierzchni swojej nieruchomości na działalność konkurencyjną i mimo prawidłowego wezwania nie zareagowałby na taką sytuację w terminie miesiąca, powódka miała prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym, a jednocześnie żądać zwrotu kosztów nakładów pomniejszonych o amortyzację także po upływie 36 miesięcy od zawarcia umowy (...)Z kolei, gdyby do rozwiązania umowy doszło z inicjatywy powódki, traciła ona prawo do żądania zwrotu nakładów (...)Nie budziło przy tym żadnych wątpliwości interpretacyjnych, że ten drugi przypadek nie dotyczył sytuacji, w której istniały przesłanki do natychmiastowego wypowiedzenia umowy przez powódkę. Co istotne jednak, prawo powódki do natychmiastowego wypowiedzenia umowy i żądania zwrotu nakładów było ściśle związane z przewidzianym w(...)uprawnieniem do żądania zapłaty kary umownej, w tym znaczeniu, że przesłanki do powstania tych uprawnień były tożsame. Jeśli zatem aktualizowały się przesłanki do żądania kary umownej, jednocześnie powstawała podstawa do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym oraz żądania zwrotu nakładów. Zachodziła też zależność odwrotna. Brak podstaw do naliczenia kary umownej oznaczał niezastnienie przesłanek do żądania rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym oraz zwrotu nakładów. W tej sytuacji zatem, i to niezależnie od tego, której ze stron należałoby przyznać rację, Sądowi Okręgowemu zarzucić trzeba niekonsekwencję, skutkującą naruszeniem art. 65 §1 k.c. W świetle bowiem przytoczonych postanowień umownych za uzasadnione uznać należało oba roszczenia (z tytułu kary umownej i nakładów) lub żadne z nich.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd, zgodnie z którym brak było podstaw do naliczenia przez powódkę kary umownej na podst.(...)umowy, a co za tym idzie do żądania zwrotu nakładów. W pierwszej kolejności zauważyć należy, iż kwestia ta była już przedmiotem prawomocnego orzeczenia sądowego. W sprawie IV GC 1444/12/S Sądu Rejonowego dla K. J. L. (1) dochodził od M. B. (1) należności z tytułu czynszu z umowy najmu z 17 grudnia 2010 r., którą to wierzytelność nabył od (...) sp. z o.o. w K.. Swoim żądaniem objął także czynsz najmu za kwiecień 2012 r. Należność ta okazała się sporna,

albowiem pozwana w tej sprawie M. B. (1) powołała się na wypowiedzenie najmu ze skutkiem natychmiastowym na podstawie (...) umowy. Przy uznaniu słuszności stanowiska najemcy, należność za ww. okres nie powstałaby. Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w tym zakresie, przyjmując, że brak było podstaw do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, zarówno z uwagi na niewykazanie podjęcia działalności konkurencyjnej na terenie hotelu, jak i niedochowanie warunków formalnych wypowiedzenia (k. 630 v.). Apelacja M. B. (1) została oddalona (k. 632). Sąd drugiej instancji nie podzielił m.in. zarzutu nieprawidłowego uznania nieskuteczności wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym. W tych okolicznościach przyjąć zatem można, że kwestia braku podstaw do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym została prawomocnie przesądzona na niekorzyść najemcy. Nie zmienia tej oceny fakt częściowego braku tożsamości stron obu procesów. W obydwu przypadkach bowiem spór dotyczył tego samego zapisu umownego, zaś powód w sprawie IV GC 1444/12/S był następcą prawnym w zakresie dochodzonej wierzytelności spółki (...) Przytoczyć w tym miejscu należy pogląd Sądu Najwyższego, zgodnie z którym, moc wiążącą w rozumieniu art. 365 §1 k.p.c. uzyskuje rozstrzygnięcie o żądaniu w powiązaniu z jego podstawą faktyczną i w kolejnym postępowaniu sąd ma obowiązek przyjąć, że istotna z punktu widzenia zasadności żądania kwestia kształtowała się tak, jak to zostało ustalone w prawomocnym wyroku. Konsekwencją jest niedopuszczalność ponownej oceny prawnej co do okoliczności objętych prawomocnym rozstrzygnięciem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2014 r., V CSK 6/14, odmiennie Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 181/14).

Niezależnie od powyższego, przyznać rację należało Sądowi pierwszej instancji co do faktu niespełnienia przez powódkę przewidzianych umową wymogów uprawniających ją do wypowiedzenia stosunku najmu ze skutkiem natychmiastowym. Nie była w sprawie sporną interpretacja zapisu §5 ust. 10 umowy, zgodnie z którą wynajmujący miał zostać przez najemcę wezwany do zareagowania na prowadzenie działalności konkurencyjnej w terminie miesiąca. Stosownie do powoływanego zapisu umownego, najemca dla uzyskania uprawnienia do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym obowiązany był do skierowania do wynajmującego wezwania w formie pisemnej. Wbrew twierdzeniom powódki, forma ta nie została zachowana, a przynajmniej nie udało się tego jej wykazać. Przedstawione wydruki z poczty elektronicznej wymogu pisemności w świetle obowiązującego aktualnie prawa nie spełniają. Nie może wyrzec także zamierzonego skutku powoływanie się na pismo powódki z dnia 3 kwietnia 2012 r. zawierające wypowiedzenie umowy. W dokumencie tym brak jest wezwania do reakcji na prowadzenie działalności konkurencyjnej w terminie 30 dni, a jedynie informacja o uprzednich pisemnych wezwaniach, które jednak przedstawione nie zostały. Nota bene, na istnienie takich dokumentów powódka nie powoływała się także w pozwie. Gdyby przyjąć nawet, że w rozpoznawanej sprawie może znaleźć zastosowanie art. 74 §3 k.c., zgodzić należałoby się z Sądem Okręgowym co do tego, że powódka nie wykazała, aby w inny sposób wezwała skutecznie stronę pozwaną do zaprzestania naruszania zakazu prowadzenia działalności konkurencyjnej. W wiadomości e-mail przesłanej przez powódkę W. M. (2) w dniu 24 listopada 2011 r. brak jest jakiegokolwiek wezwania do ewentualnej reakcji na działania osób prowadzących przedsiębiorstwo (...) (k. 60). Także we wcześniejszej wiadomości skierowanej do J. L. (3) w dniu 8 kwietnia 2011 r. trudno się takiego żądania doszukać. Powódka wyraża w nim jedynie dezaprobatę dla prowadzenia w hotelu działalności rehabilitacyjnej oraz obawę o możliwość powstania konfliktu interesów w związku z proponowaniem przez innego najemcę masażu, która będzie stanowić „jakąś konkurencję” (k. 64). Podobny wydzźwięk ma wiadomość e-mail z 21 lipca 2011 r. (k. 69). Jedynie w e-mailu z 11 lipca 2011 r. powódka poprosiła J. L. (1) o pilną reakcję w związku z konkurencyjną działalnością salonu fryzjerskiego (k. 67). Jak wynika jednak z korespondencji z tego dnia, reakcja przedstawiciela pozwanej spółki niezwłocznie nastąpiła, albowiem zorganizowane zostało spotkanie zainteresowanych podmiotów. Jak podał przy tym w swoich zeznaniach G. S., który jako przedstawiciel (...) brał udział w spotkaniu z lipca 2011 r., podjęto na nim uzgodnienia zmierzające do zapobieżenia konkurowaniu ze sobą podmiotów prowadzących działalność na terenie hotelu, m.in. w zakresie reklamy. O ile zatem powódka uznała, że reakcja ta nie była odpowiednia, winna była ponownie wezwać stronę pozwaną do zapobieżenia prowadzenia działalności konkurencyjnej w terminie 30 dni. Powódka nie uczyniła tego. Co więcej, prowadziła swoją działalność do kwietnia 2012 r. Powódce nie udało się również wykazać, aby ustnie wzywała przedstawiciela pozwanej spółki do podjęcia działań w celu usunięcia zachowań konkurencyjnych. Okoliczności tej zaprzeczyli świadkowie A. J., W. M. (1) i J. L. (1), do których wezwania te mogłyby zostać skierowane. W tej sytuacji

ogólnikowe w tej kwestii zeznania M. B. (2) i powódki za wystarczające uznane być nie mogły, szczególnie, gdy nie wskazuje się na daty rzekomym wezwań.

W konkluzji powyższych rozważań dojść należało do przekonania o braku podstaw do wypowiedzenia umowy przez powódkę w trybie(...)umowy, a w konsekwencji żądania zwrotu nakładów na podstawie tego samego zapisu umownego. W tej sytuacji zastosowanie znalazł §5 ust. 2 in fine, który pozbawiał powódkę możliwości żądania zwrotu nakładów na przedmiot najmu w sytuacji rozwiązania umowy z jej inicjatywy, co czyniło zasadną apelację strony pozwanej.

Wobec powyższego jedynie na marginesie zauważyć należy, iż Sąd pierwszej instancji wbrew temu, co zawarł w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie uwzględnił przy ustalaniu wartości nakładów ich amortyzacji. Powódka w swoim piśmie procesowym stanowiącym replikę do odpowiedzi na pozew (k. 354), przyznała brak amortyzacji, wskazując jednocześnie, że z tego tytułu dochodzone nakłady mogłyby zostać pomniejszone maksymalnie o 10%. Strona pozwana z kolei nie wykazała, aby poziom ten miałby być wyższy. Proponowany przez tę stronę sposób amortyzacji nie znajduje uzasadnienia ani w postanowieniach umowy, ani przepisach prawa.

Z przytoczonych wyżej względów nie mogła okazać się skuteczna apelacja powódki. Nawet bowiem przyjęcie, że strona pozwana naruszyła zakaz, o którym mowa w(...) umowy, nie spełnione zostały pozostałe przesłanki uzasadniające wypowiedzenie umowy ze skutkiem natychmiastowym, naliczenie kary umownej oraz żądanie zwrotu nakładów.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki jako bezzasadną, natomiast na podst. art. 386 §1 k.p.c. w uwzględnieniu apelacji strony pozwanej zmienił zaskarżony wyrok w sposób zaprezentowany w sentencji.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu, które po stronie pozwanej w pierwszej instancji do wynagrodzenia adwokata (7200 zł) i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł), zaś w postępowaniu apelacyjnym do wynagrodzenia adwokata (5400 zł) i opłaty od apelacji (4640 zł) przyjęto art. 98 §1 k.p.c. (I instancja) i art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. (II instancji) oraz §6 pkt 7 i w zw. z §13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 461).

SSA Marek Boniecki SSA Anna Kowacz-Braun SSA Grzegorz Krężolek