

Sygnatura akt VIII Ga 81/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Górski

Sędziowie: SO Anna Budzyńska

SR del. Anna Górnik (spr.)

Protokolant: sekr.sądowy Agnieszka Grygiel

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa G. M.

przeciwko (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 3 grudnia 2014 roku, sygnatura akt X GC 1011/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i III w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł (dwóch tysięcy czterystu siedemnastu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.026 zł (trzech tysięcy dwudziestu sześciu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

SSR (del.) Anna Górnik SSO Krzysztof Górski SSO Anna Budzyńska

Sygn. akt VIII Ga 81/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 maja 2013 r. powód G. M. wniósł o zasądzenie od (...) Bank S.A. z siedzibą w W. kwoty 36.590,39 zł wraz z odsetkami od dnia 16 marca 2013 r. Uzasadniając swoje żądanie powód podał, że w dniu 23 czerwca 2003 r. pozwany zawarł z poprzednikiem prawnym powoda, I. G., umowę najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...), natomiast na podstawie aneksu nr (...) z dnia 25 lutego 2008 r. stroną umowy (jako wynajmujący) stał się powód. Powód wskazał, że wynajmował pozwanemu przedmiotowy lokal przy stawce czynszu na poziomie 24.800 zł netto za miesiąc, waloryzowanej corocznie o wskaźnik inflacji. Powód wyjaśnił przy tym, że umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 25 lutego 2013 r., z tym jednak zastrzeżeniem, że okres obowiązywania umowy zostanie automatycznie przedłużony do dnia 25 lutego 2018 r., gdy co najmniej na 12 miesięcy przed upływem daty ustania najmu żadna ze stron nie złoży drugiej stronie stosownego pisemnego oświadczenia. Następnie powód stwierdził, że pismem z dnia 10 lutego 2012 r. (nadanym pocztą w dniu 13 lutego 2012 r.) pozwany skierował do niego oświadczenie o nieprzedłużeniu umowy najmu. Powód podał jednak, że pismo to odebrał w dniu 1 marca 2012 r., a więc po

upływie dnia 25 lutego 2012 r., stanowiącego końcową datę na złożenia drugiej stronie stosownego oświadczenia. Powód wyjaśnił jednocześnie, że powodem nieodebrania przez niego przesyłki we wcześniejszym terminie, było to, że przebywał wówczas (od 11 do 29 lutego 2012 r.) na urlopie zagranicą oraz stwierdził, że nie był przez pozwanego uprzednio informowany o zamiarze nieprzedłużenia umowy. W związku z tym, że w takich okolicznościach zdaniem powoda doszło do przedłużenia najmu, powód w dniu 1 marca 2013 r. wystawił pozwanemu fakturę VAT na kwotę 35.506,93 zł tytułem czynszu za lokal w marcu 2013 r. oraz na kwotę 83,46 zł tytułem zapłaty za wywóz śmieci. Pozwany natomiast pomimo wezwania do zapłaty nie uregulował wynikającej z faktury należności, w związku czym powód jej zapłaty dochodzi w niniejszym postępowaniu.

W dniu 25 czerwca 2013 r. został wydany w sprawie nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, od którego pozwany skutecznie złożył sprzeciw domagając się oddalenia powództwa w całości. Pozwany podniósł, że bezzasadne jest domaganie się przez powoda zapłaty czynszu za marzec 2013 r., gdyż umowa najmu łącząca strony wygasła w dniu 25 lutego 2013 r. i tego też dnia pozwany opróżnił wynajmowany lokal. Pozwany podniósł, że w przedmiotowej umowie nie zastrzeżono dla oświadczenia stron o braku zamiaru przedłużania umowy formy pisemnej pod rygorem nieważności, zatem należy uznać, że oświadczenie złożone w każdej innej formie było skuteczne. Mając to na uwadze pozwany podniósł, że niezależnie od tego, że skierował do powoda w piśmie z dnia 10 lutego 2013 r., nadanym przesyłką poleconą w dniu 13 lutego 2013r., oświadczenie o braku zamiaru przedłużania umowy, to wcześniej składał takie oświadczenie przez swojego przedstawiciela powodowi ustnie i w korespondencji mailowej. Pozwany stwierdził, że prowadzenie przez strony już w końcu w 2011r., a następnie na początku 2012r. rozmowy dotyczące wywieszenia na lokalu baneru z informacją „do wynajęcia” oraz prowadzenie wielokrotnie, począwszy od 2011 r., rozmów w sprawie wcześniejszego (przed nadejściem upływu umownego okresu najmu tj. 25 lutego 2013r.) rozwiązania umowy najmu, stanowiło dostateczny w myśl art. 60 k.c. przejaw woli pozwanego o braku zamiaru przedłużania umowy najmu na kolejny okres. Pozwany zarzucił nadto, że powód jako przedsiębiorca, od kilku miesięcy prowadzący rozmowy z najemcą dotyczące wcześniejszego opuszczenia przez niego wynajmowanego lokalu, wyjeżdżając na urlop w okresie, kiedy nadchodził termin umowny przewidziany dla złożenia pisemnego oświadczenia przez bank mógł i powinien był spodziewać się nadejścia przesyłki poleconej z banku, a staranność jakiej należy wymagać przy prowadzeniu własnych spraw od przedsiębiorcy wymagała, jeśli planował 19-dniową nieobecność, zapewnienia odbioru korespondencji związanej z prowadzoną działalnością. Pozwany stwierdził również, że powód w ewidencji działalności gospodarczej z tamtego okresu wskazywał jako adres do doręczeń: ul. (...) w S., adres ten podał także zawierając z pozwanym bankiem aneks nr (...) do umowy najmu. Tym samym pozwany podniósł, że wysłanie przez niego oświadczenia na ten adres uznać należało za uzasadnione. Pozwany zwrócił uwagę, że powód w 2006 r. wstępując do umowy najmu w miejsce poprzedniego najemcy podał adres przy ul. (...) w S., a na pieczęcie pod którą złożył wówczas podpis podał inny adres, tj. ul. (...)/U1, z kolei podpisując aneks nr (...) wpisał adres zamieszkania przy ul. (...) w S. oraz adres (...). P. Ś. 9/U1 w S. jako adres działalności gospodarczej. Natomiast według pozwanego adres przy ul. (...) w S. figuruje od jakiegoś czasu w ewidencji działalności gospodarczej jako główne miejsce wykonywania działalności gospodarczej przez powoda. Biorąc to pod uwagę pozwany zarzucił, że powód wbrew zobowiązaniu nałożonemu na strony w § 16 ust. 4 umowy nie zawiadamiał banku o zmianie adresów wskazanych początkowo w umowie najmu, a w takiej sytuacji zapis o uznaniu przez strony za datę doręczenia daty pierwszego awizo jest aktualny i powinien mieć zastosowanie w zaistniałym stanie faktycznym. Ponadto pozwany podniósł, że za datę złożenia oświadczenia w ujęciu prawa materialnego należy uznać dzień, w którym nastąpiła pierwsza próba doręczenia pod właściwym adresem, potwierdzona pozostawieniem odpowiedniej informacji dla adresata. Z tego powodu pozwany stwierdził, że złożone przez niego oświadczenie o nieprzedłużeniu najmu było skuteczne i tym samym brak jest podstaw do obciążania go czynszem za okres po dniu 25 lutego 2013 r.

W trakcie rozpoznawania niniejszej sprawy zmieniła się firma pozwanego na (...) S.A. z siedzibą w W..

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie Wydział X Gospodarczy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 36.506,93 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty, w pkt. II oddalił powództwo w pozostałym zakresie, natomiast w pkt. III zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.247 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na ustaleniu przez Sąd Rejonowy, że w dniu 23 czerwca 2003 r. I. G. zawarła z pozwanym umowę, na podstawie której I. G. oddała pozwanemu do używania lokal położony przy ul. (...) w K., w celu wykonywania w nim działalności statutowej, za co pozwany zobowiązał się uiszczać miesięczny czynsz. Płatność czynszu miała nastąpić w terminie 14 dni od daty doręczenia pozwanej faktury VAT. Strony zobowiązały się do niezwłocznego zawiadamiania o każdej zmianie adresu podanego w umowie. W przypadku braku takiego zawiadomienia za doręczone uznac należało pisma wysłane na poprzedni adres, nawet jeżeli pismo nie zostanie odebrane. Datą doręczenia miała być wówczas data pierwszego awizo.

Sąd wskazał także, że w dniu 23 czerwca 2003 r. zawarto aneks nr (...) do umowy, na podstawie którego (z uwagi na fakt, że nieruchomości będąca przedmiotem najmu przeszła na własność A. i G. M.) stroną umowy najmu – w miejsce I. G. – stał się powód, G. M.. W aneksie wskazano, że powód prowadzi działalność gospodarczą pod adresem ul. (...) w S.. Na pieczęcie znajdującej się natomiast na tym aneksie powód podał adres ul. (...). P. Ś. 9/U1 w S.. Aneksem nr (...) z dnia 25 lutego 2008 r. ustalono, że umowa została zawarta na czas określony do dnia 25 lutego 2013 r., przy czym okres ten zostaje automatycznie przedłużony do dnia 25 lutego 2018 r., gdy co najmniej na 12 miesięcy przed upływem czasu, na który została zawarta umowa, żadna ze stron nie złoży drugiej stronie stosownego oświadczenia. Oświadczenie takie miało być złożone z zachowaniem formy pisemnej. Uzgodniono także, że od dnia 1 września 2008 r. pozwany zobowiązany będzie płacić powodowi miesięczny czynsz z tytułu najmu w wysokości 24.800 zł netto, z tym, że stawka czynszu podlegała miała corocznej waloryzacji począwszy od miesiąca stycznia 2009 r. na podstawie oficjalnego wskaźnika inflacji. Pozwany zobowiązał się nadto ponosić koszty refakturowanych na niego kosztów eksploatacyjnych dot. wynajmowanego lokalu w zakresie opłat za wodę i energię elektryczną. W umowie jako adres zamieszkania powoda wskazano ul. (...) w S., natomiast jako adres prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej podano ul. ks. P. Ś. 9/U1 w S..

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w trakcie trwania umowy pozwany wysyłał powodowi pisma na adres, pod którym powód prowadził działalność gospodarczą (ul. (...) w S.), a przedstawiciel pozwanego zajmujący się bieżącymi kontaktami z powodem, A. M. (1), gdy chciał spotkać się z powodem, to odwiedzał jego biuro pod tym adresem.

Sąd Rejonowy zaznaczył także, że A. M. (1) nie był upoważniony do składania oświadczeń w imieniu pozwanego rodzących zobowiązania finansowe, w szczególności w zakresie nawiązywania i w rozwiązywaniach stosunków najmu. Wedle ustaleń Sądu, we wrześniu 2011 r. A. M. (1) przedstawił powodowi propozycję, w myśl której powód miałby otrzymać odszkodowanie w zamian za wcześniejsze rozwiązanie umowy, jednak powód na taką propozycję nie przystał tłumacząc to problemami podatkowymi, ponieważ był to koniec roku i musiałby płacić duży podatek, co uważał za niekorzystne dla siebie. Jesienią 2011 r. w trakcie rozmowy między powodem a A. M. (1), A. M. (1) zasugerował powodowi, że pozwany szuka nowej lokalizacji dla swojej placówki w K.. Następnie w mailu z dnia 5 października 2011 r. powód nawiązując do wcześniejszego spotkania spytał się A. M. (1), kiedy będzie mógł powiesić na wynajmowanym przez pozwanego lokalu baner „do wynajęcia”. Podał też, że jeśli zgłosi się chętny do podpisania umowy najmu, to spotkają się ponownie. W odpowiedzi, w dniu 10 października 2011 r. A. M. (1) podał, że baner będzie można wywiesić prawdopodobnie od grudnia 2011 r. Następnie powód oznajmił A. M. (1), że w związku z tym czeka do grudnia. Po wysłaniu tego maila A. M. (1) nie korespondował już z powodem, w szczególności w zakresie banera.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że ostatecznie z powodu braku odpowiedzi ze strony pozwanego, baner taki nie został wywieszony, a w listopadzie 2011 r. pozwany zaprzestał działalności w wynajmowanym lokalu. Następnie w piśmie datowanym na dzień 10 lutego 2012 r. (nadanym na pocztę w dniu 13 lutego 2012 r.) podpisanym przez przedstawicieli pozwanego (G. K., M. B. oraz Z. M.) strona pozwana oświadczyła powodowi i jego żonie A. M. (2), że pozwany nie przedłuża umowy najmu z dnia 23 czerwca 2003 r. z późniejszymi zmianami.

Wedle ustaleń Sądu Rejonowego pisma zawierające oświadczenia zostały wysłane na adres zamieszkania A. M. (2) i G. M., podanym w aneksie nr (...) do umowy najmu. Przesyłka była awizowana w dniu 16 i 23 lutego 2012 r. Pismo zostało odebrane przez powoda i jego żonę A. M. (2) w dniu 1 marca 2012 r. W mailu z dnia 14 lutego 2012 r. A. M. (1) zwrócił się do innych przedstawicieli pozwanego z propozycją, aby w nowym roku przeprowadzić ponownie rozmowy z właścicielem pomieszczeń przy ul. (...) w K. w celu wcześniejszego rozwiązania umowy lub przekazania

do jego dysponowania pomieszczenia. A. M. (1) stwierdził przy tym, że powód zgodnie z przeprowadzoną w dniu 9 lutego 2012 r. rozmową telefoniczną jest gotów do przeprowadzenia takich rozmów. Między 11 a 29 lutego 2012 r. powód wraz z żoną przebywał na urlopie w Szwajcarii. W trakcie tego pobytu powód zajmował się także sprawami urzędowymi, tj. w dniu 15 lutego 2012 r. dokonał zapłaty podatku drogowego z tytułu posiadania samochodu oraz uzyskał zaświadczenie o zameldowaniu, w dniu 17 lutego 2012 r. dokonał wpłaty gotówkowej na swoje konto bankowe, w dniu 15 i 17 lutego 2012 r. dokonał operacji bankowych w innym banku, w dniu 15 lutego 2012 r. odebrał kierowaną do niego na zagraniczny adres przesyłkę pocztową. Sąd nadto ustalił, że powód wraz z żoną często wyjeżdża do Szwajcarii (z czego kilka wizyt jest dłuższych i trwają do ok. 3 tygodni), gdzie mieszkają i pracują ich dzieci. Poza tym rodzina powoda ma mieszkanie w miejscowości W. (koło S.) w Szwajcarii i zawsze w okresie zimowym wyjeżdża tam na dłuższy okres. W trakcie, gdy powód jest na urlopie, jego biuro przy ul. (...) w S. jest czynne i wszelkie przesyłki kierowane na ten adres są odbierane.

Sąd wskazał również, że w odpowiedzi na otrzymanie oświadczenie o nieprzedłużeniu najmu, pełnomocnik powoda w piśmie nadanym w dniu 12 marca 2012 r. oznajmił pozwanemu, że oświadczenie pozwanego jest bezskuteczne, gdyż zostało przez powoda odebrane po terminie wskazanym w umowie, po upływie którego najem przedłużał się do dnia 25 lutego 2018 r. pełnomocnik powołując się na art. 61 § 1 k.c. stwierdził przy tym, że w przedmiotowej sprawie istotna jest data faktycznego dotarcia oświadczenia do powoda, a nie data nadania pisma zawierającego to oświadczenie. Jeszcze w marcu 2012 r. pozwany całkowicie opróżnił wynajmowany lokal i płacił czynsz aż do końca lutego 2013 r.

Wedle ustaleń Sądu pierwszej instancji w marcu 2012 r. przedstawiciele pozwanego, K. K. i A. M., pojawili się w biurze powoda w celu próby ugodowego załatwienia sprawy, polegającego na tym, że powód uzna, że najem ulegnie rozwiązaniu zgodnie ze stanowiskiem pozwanego jeszcze w 2012 r., za co pozwany wypłaci powodowi odszkodowanie w kwocie ok. 240.000 zł. Ostatecznie powód nie przystał na tę propozycję tłumacząc to tym, iż obawia się, że nie znajdzie innego najemcy przy takim samym czynszu i w tak krótkim czasie, a ponadto taka jednorazowa zapłata była by dla niego niekorzystna pod względem podatkowym. Powód uzgodnił też z przedstawicielami pozwanego, że sprawę można rozwiązać w ten sposób, że pozwany znajdzie innego najemcę na swoje miejsce. W kolejnym piśmie datowanym na dzień 31 maja 2012 r. (data wpływu do pełnomocnika powoda 4 czerwiec 2012 r.) pozwany oświadczył, że powód i jego żona mieli możliwość zapoznania się z pismem zawierającym oświadczenie o nieprzedłużeniu najmu we właściwym terminie, a pozwany nie może ponosić negatywnych konsekwencji tego, że do odbioru doszło dopiero w dniu 1 marca 2012 r., po dwukrotnym awizowaniu. W następnym piśmie, nadanym w dniu 12 lipca 2012 r., pełnomocnik powoda, poinformował pozwanego, że podtrzymuje swoje dotychczasowe stanowisko oraz wyjaśnił, że powód wraz ze swoją żoną w lutym 2012 r. przebywał na urlopie zagranicą oraz zwrócił uwagę, że pismo zawierające oświadczenie o nieprzedłużeniu najmu zostało wysłane na adres zamieszkania powoda, a nie na adres jego biura, jak to odbywało się wcześniej. W piśmie z dnia 11 lutego 2013 r. pozwany zaproponował powodowi termin zwrotu lokalu na dzień 25 lutego 2013 r. godz. 11:00, zastrzegając, że w przypadku braku obecności powoda dokona jednostronnego przekazania lokalu potwierdzonego protokołem zdawczo-odbiorczym, który zostanie następnie przesłany powodowi pocztą. W odpowiedzi pełnomocnik powoda w piśmie nadanym na poczcie w dniu 19 lutego 2013 r. oświadczył, że w związku z bezskutecznością oświadczenia pozwanego o nieprzedłużeniu umowy, brak jest podstaw do odbioru lokalu. Zaznaczył również, że powód i jego żona nie stawiają się na wskazany przez pozwanego termin odbioru lokalu i nie będą uznawać mocy prawnej czynności zwrotu lokalu.

Sąd Rejonowy ustalił także, że w dniu 25 lutego 2013 r. pozwany, z uwagi na nieobecność powoda, dokonał jednostronnego przekazania wynajmowanego lokalu, na okoliczność czego pracownicy pozwanego, A. M. (1) oraz K. M., sporządzili protokół przekazania lokalu. Protokół jednostronnego przekazania został wysłany do powoda wraz z kompletem kluczy do powoda przesyłką z dnia 27 lutego 2013 r.

W dniu 1 marca 2013 r. powód wystawił wobec pozwanego fakturę VAT na kwotę 36.590,39 zł brutto (29.757,71 zł netto) tytułem czynszu za wynajmowany lokal za marzec 2013 r. (36.506,93 zł brutto) oraz wywóz śmieci (83,46 zł brutto). Jako termin płatności faktury wskazano dzień 15 marca 2013 r. W dniu 2 kwietnia 2013 r. pozwany otrzymał skierowane przez powoda wezwanie do zapłaty wynikających z faktury z dnia 1 marca 2013 r. należności.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał, iż powództwo jest w przeważającej części uzasadnione. Wskazał, że z zebranego materiału dowodowego wynika, że strony postępowania łączył stosunek najmu, a podstawę roszczenia powoda stanowił art. 659 § 1 k.c. zgodnie z którym najemca zobowiązany jest uiszczać wynajmującemu umówiony czynsz w zamian za oddaną mu do użytkowania rzecz.

Za kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy Sąd Rejonowy uznał ustalenie, czy pozwany przed upływem 25 lutego 2012 r. złożył ze skutkiem prawnym oświadczenie wobec powoda o nieprzedłużeniu najmu.

Przywołując art. 61 § 1 k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią, Sąd Rejonowy podał, że analiza tego przepisu świadczy o tym, że dla ustalenia, kiedy oświadczenie woli zostało złożone drugiej osobie, nie jest istotne to, kiedy pismo zawierające oświadczenie zostało sporządzone, czy nadane w placówce pocztowej, ani też to, czy adresat faktycznie zapoznał się z tym oświadczeniem, lecz przesądzająca jest okoliczność, że adresat ten miał możliwość zapoznania się z oświadczeniem woli. Zdaniem Sądu, w myśl powyższego przepisu, nie należy utożsamiać możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata z rzeczywistym zapoznaniem się przez niego z tym oświadczeniem, a zatem skuteczne złożenie oświadczenia woli następuje także w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną sposobność zaznajomienia się z jego treścią, gdyż doszło ono do niego w taki sposób, który mu to umożliwiał. Na składającym oświadczenie woli spoczywa z kolei – stosownie do art. 6 k.c. – ciężar dowodu, że doszło ono do adresata w sposób umożliwiający mu - według zasad doświadczenia życiowego - zapoznanie się z jego treścią. Sąd wskazał przy tym, że ta realna możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli nie może być pojmowana abstrakcyjnie, lecz powinna być oceniana z uwzględnieniem okoliczności rozpatrywanej sprawy. Natomiast samo otrzymanie awiza (zapoznanie się z nim) nie jest równoznaczne z dojściem do adresata oświadczenia woli w taki sposób, że mógł on zapoznać się z jego treścią. Możliwość taka powstaje dopiero wówczas, gdy adresat oświadczenia w zwykłym biegu zdarzeń uzyskał realną możliwość zapoznania się z treścią awizowanej przesyłki pocztowej, co wymaga udania się na pocztę. Sąd Rejonowy podniósł, że odmiennej oceny można by dokonać wtedy, gdy adresat przesyłki zawierając oświadczenie woli do niego skierowanej, mogąc zapoznać się z jego treścią, celowo tego nie uczynił, a co za tym idzie skuteczne oświadczenie woli ma miejsce także wtedy, gdy adresat mając realną możliwość zapoznania się z jego treścią, z własnej woli nie podejmuje przesyłki pocztowej zawierającej to oświadczenie, czy też odmawia przyjęcia przesyłki. Przyjmuje się także, że nadanie przesyłki listem poleconym jest okolicznością, z którą wiązać należy domniemanie doręczenia adresatowi pisma zawierającego oświadczenie woli. Natomiast adresat oświadczenia może obalić to domniemanie wykazując, iż nie miał możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia. W przypadku oświadczeń woli składanych między przedsiębiorcami w ramach prowadzonych przez nich działalności gospodarczych wskazuje się nadto, że przesłanki określone w art. 61 § 1 zd. 1 k.c. są spełnione, jeśli oświadczenie woli, skierowane do adresata, będącego przedsiębiorcą zostanie mu przekazane pocztą na adres siedziby, przez co albo będzie się mógł zapoznać z jego treścią najpóźniej w następnym dniu roboczym, albo, jeśli z jakiejś przyczyny bezpośrednio doręczenie było niemożliwe, w pierwszym dniu roboczym, w którym przesyłka mogła zostać odebrana na podstawie zawiadomienia pocztowego.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że pozwany nadał na pocztę w dniu 13 lutego 2012 r. przesyłkę zawierającą oświadczenie woli o nieprzedłużeniu najmu, przy czym przesyłka ta została zaadresowana pod wspólny adres zamieszkania powoda i jego żony, którzy byli współwłaścicielami wynajmowanego lokalu. Powód natomiast wraz z żoną jeszcze przed nadaniem adresowanej do niego przesyłki, wyjechał w dniu 11 lutego 2012 r. na urlop do Szwajcarii, gdzie posiada własne mieszkanie, a także mieszkają jego dzieci. Z uwagi na jego nieobecność pismo do niego adresowane na adres zamieszkania nie było odbierane, a pracownik poczty kolejno w dniach 16 i 23 lutego 2012 r. zostawiał awizo, informujące o możliwości odbioru przesyłki w placówce pocztowej. Ostatecznie powód odebrał przedmiotową przesyłkę w dniu 1 marca 2012 r., tj. dzień po powrocie z urlopu. Pozwany zarzucał, że w takim przypadku jako datę złożenia wobec powoda oświadczenia woli należy przyjąć datę pierwszej awizacji przesyłki je zawierającej, tj. 16 lutego 2012 r. W ocenie Sądu Rejonowego przyjęcie takiego stanowiska w realiach niniejszej sprawy było nieuzasadnione.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w rozważanej sprawie strony zobowiązały się kierować wobec siebie pisma na wskazane na pierwszej stronie umowy adresy, a pozwany miał świadomość tego, że powód jest przedsiębiorcą, a ponadto jego przedstawiciel wyznaczony do kontaktu z powodem, A. M. (1), swoje pisma kierował na aktualny adres, pod którym powód prowadził działalność gospodarczą (tj. Kapitańska 6/2 w S.) i pod ten sam adres przychodził, jeśli chciał się osobiście spotkać z powodem lub jego pracownikami. Zdaniem Sądu Rejonowego zgodnie z doświadczeniem życiowym właściwe powinno być więc kierowanie pism do powoda jako przedsiębiorcy na adres prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, a nie zamieszkania. Skoro więc powód nie był obecny pod adresem zamieszkania z uwagi na wyjazd, a pisma nie mogła odebrać także mieszkająca z nim żona, gdyż wyjechała razem z nim, to uznać należało, że powód nie miał faktycznej możliwości odbioru pisma aż do swojego powrotu, co uniemożliwia przyjęcie, że z pismem pozwanego mógł się zapoznać w dniu pierwszej awizacji.

Sąd Rejonowy uznał, że nie znajdzie też w sprawie zastosowania ustalenie z § 16 ust. 4 umowy zgodnie, z którym datą doręczenia pisma wysłanego drugiej stronie umowy miała być data pierwszego awizo, gdyż postanowienie to odnosiło się wyraźnie do sytuacji doręczenia na adres nieaktualny, w sytuacji gdy strona zmieniająca swój adres podany w umowie, nie poinformowała niezwłocznie drugiej strony o tej zmianie. Wskazał, że zastosowanie tego postanowienia można by ewentualnie rozważać, gdyby pozwany wysłał pismo na nieaktualny już, a podany w aneksie do umowy, adres wykonywanej przez powoda działalności gospodarczej, co jednak w sprawie nie miało miejsca. Sąd pierwszej instancji zwrócił uwagę, że w aneksie nr (...) do umowy (§ 1) wskazano, że zmianie ulega określenie wynajmującego na powoda, przy czym podano wówczas jedynie jego adres prowadzenia działalności (ul. (...) w S.). Biorąc pod uwagę, że umowa przewidywała, że strony powinny składać sobie oświadczenie związane z umową pod adresem podanym na stronie pierwszej umowy (§ 16 ust. 2), to za wiążący w tym kontekście uznać należało ten adres jako, że był wymieniony wśród oznaczenia nowego wynajmującego-powoda mającego zastąpić w myśl aneksu oznaczenie poprzedniego wynajmującego wskazane na pierwszej stronie umowy. Natomiast wskazanie w aneksie nr (...) adresu zamieszkania powoda i jego żony w ocenie sądu miało znaczenie jedynie identyfikacyjne dla stron umowy, a nie stanowiło zmiany adresu, pod który pozwany powinien był składać oświadczenia woli względem powoda. Odmienną ocenę można by dokonać w przypadku wskazanego w tym aneksie nowego adresu, pod którym powód wykonywał działalność gospodarczą (ul. (...) P. Ś. 9/U1 w S.), lecz okoliczność ta została uznana przez Sąd za niemającą znaczenia w sprawie, skoro i ten adres w momencie składania przez pozwanego oświadczenia woli o nieprzedłużaniu umowy był także nieaktualny. Podsumowując te kwestie, Sąd Rejonowy podał, że rozważać dopuszczalność zastosowania § 16 ust. 4 umowy można by jedynie w sytuacji, gdyby pozwany list ze swoim oświadczeniem skierowałby na adres przy ul. (...) lub (...). P. Ś.. Skoro jednak pozwany swoje pismo skierował na adres zamieszkania powoda (ul. (...) w S.) to nie ma podstaw żeby ten przepis zastosować.

Biorąc pod uwagę dotychczasowe rozważania Sąd pierwszej instancji stwierdził, że pozwany powinien był kierować pisma wobec powoda na wskazany w umowie (aneksie) adres pod którym powód prowadził działalność gospodarczą, a w przypadku powzięcia wiadomości o zmianie tego adresu – na ten nowy adres. W takiej sytuacji inaczej należałoby interpretować brak odbioru przez powoda adresowanego do niego pisma. I tak w przypadku wysłania pisma na nieaktualny a wskazany w umowie adres złożenie oświadczenia woli wywołałoby określony skutek z uwagi na postanowienie § 16 ust. 4 umowy. Natomiast wysłanie pisma na aktualny a znany przedstawicielowi pozwanego, A. M. (1), adres prowadzenia przez powoda biura, byłoby skuteczne zgodnie z ogólną regułą, w myśl której wysłanie pisma na adres czynnej siedziby przedsiębiorstwa powoduje skutek w postaci możliwości zapoznania się przez przedsiębiorcę-adresata z tym pismem, nawet jeśli to nie on osobiście odebrał to pismo, lecz jego pracownik. Powyższe koresponduje, zdaniem Sądu, z art. 97 k.c. zgodnie z którym osobę czynną w lokalu przedsiębiorstwa przeznaczonym do obsługi publiczności poczytuje się w razie wątpliwości za umocowaną do dokonywania czynności prawnych, które zazwyczaj bywają dokonywane z osobami korzystającymi z usług tego przedsiębiorstwa.

Podsumowując Sąd Rejonowy wskazał, że skoro pozwany wysłał pismo na adres zamieszkania powoda, a nie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej (aktualny bądź nieaktualny), a powód jeszcze przed wysłaniem tego pisma wyjechał na urlop zagranicę i nie miał tym samym faktycznej możliwości odebrać adresowanego do niego listu z oświadczeniem woli pozwanego, to nie można z tego powodu obciążać negatywnymi konsekwencjami powoda,

np. poprzez przyjęcia domniemania skutecznego złożenia oświadczenia woli w dniu pierwszego awizo. W ocenie Sądu Rejonowego, w okolicznościach niniejszej sprawy (tj. z uwagi na posiadanie mieszkania w Szwajcarii oraz to, że mieszkają tam dzieci powoda i jego żony) nie ma także podstaw do przyjęcia, że powód w ten sposób świadomie uchylał się od przyjęcia pisma. Za zbyt daleko idące uznał Sąd pierwszej instancji stanowisko pozwanego, zgodnie z którym powód jako przedsiębiorca, wyjeżdżając na urlop w okresie, kiedy nadchodził termin umowy przewidziany dla złożenia pisemnego oświadczenia przez pozwanego powinien był spodziewać się nadejścia przesyłki poleconej zawierającej takie oświadczenie i tym samym zapewnić – mając na uwadze należyta staranność przy prowadzeniu własnych spraw – odbiór korespondencji z prowadzoną działalnością. Sąd podał, że po pierwsze pozwany nie wykazał, aby odbiór takiej korespondencji nie został zapewniony skoro pismo wysłał nie na adres prowadzenia działalności gospodarczej, lecz zamieszkania powoda. Po drugie, to w interesie pozwanego było, aby oświadczenie takie złożyć w odpowiednim terminie. Jako więc niedochowanie należytej staranności należy potraktować zachowanie pozwanego, który pomimo tego, że od listopada 2011 r. zaprzestał prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu, to stosowne oświadczenie o nieprzedłużaniu najmu zdecydował się skierować do powoda dopiero na 2 tygodnie przed upływem ustalonego terminu. Sąd Rejonowy podał, że trudno przyjąć, że to powód organizując swój urlop powinien uwzględnić interesy pozwanego, tym bardziej, że przedłużenie najmu byłoby dla powoda korzystne, a pozwany nie zadbał o to, aby sprawę przedłużenia najmu rozwiązać wcześniej. Poza tym Sąd Rejonowy uznał, że skoro pozwany oświadczenie to wysłał na ostatnią chwilę, to powinien był dołożyć należytej staranności w celu weryfikacji, czy powód otrzymał jego pismo. Pozwany natomiast nie wysłał pisma za potwierdzeniem odbioru, lecz listem poleconym, i nie podjął się przed dniem 25 lutego 2012 r. wyjaśnienia, czy powód jego pismo otrzymał (np. poprzez kontakt telefoniczny z powodem bądź jego biurem, ani przez śledzenie przesyłki poleconej).

Sąd Rejonowy uznał także za nieuzasadnione twierdzenia pozwanego, aby ten poprzez swojego przedstawiciela składał wobec powoda, jeszcze przed nadaniem pisma w lutym 2012 r., oświadczenie o braku zamiaru przedłużania umowy, w formie ustnej, czy też w korespondencji mailowej. Przywołani przez niego świadkowie nie wykazali bowiem swoimi zeznaniami tej okoliczności. Przyjmując więc, że powód został przez A. M. (1) poinformowany o tym, że pozwany przenosi się do innej siedziby, co skutkowało powinno świadomością po stronie powoda, że pozwany nie ma zamiaru przedłużać najmu, to i tak pozwany nie wykazał, aby poprzez swój organ, czy upoważnionego pełnomocnika złożył wobec powoda oświadczenie o nieprzedłużaniu umowy. Sąd Rejonowy podał, że przeprowadzone między powodem a A. M. (1) rozmowy i tak należałoby poza tym potraktować jako obejmujące oświadczenia wiedzy, a nie woli. Z samej natomiast świadomości co do zamiaru strony, nie można domniemywać złożenia oświadczenia woli odpowiadającego temu zamiarowi. Interpretacja zamiaru strony jako dorozumianego oświadczenia woli byłaby zbyt daleko idąca i naruszałaby zasadę pewności obrotu gospodarczego, w szczególności gdyby miała wprost dotyczyć zawierania i rozwiązywania stosunku prawnego. Z kolei rozmowa z września 2011 r. między powodem a A. M. (1), w ocenie Sądu Rejonowego, nie wiązała się bezpośrednio z nieprzedłużeniem najmu, lecz z wcześniejszym rozwiązaniem umowy za wypłatą odszkodowania. Jakkolwiek z chęci rozwiązania umowy można by domniemywać, że pozwany tym bardziej nie jest zainteresowany jej przedłużeniem, to wciąż nie daje to podstaw do przyjęcia, że pozwany w ten sposób złożył, choćby w sposób dorozumiany, oświadczenie woli o nieprzedłużeniu najmu.

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że skoro strony w umowie zastrzegły formę pisemną dla złożenia oświadczenia woli o nieprzedłużeniu najmu bez wskazania rygору nieważności, to niedochowanie tej formy nie mogło spowodować nieskuteczności oświadczenia woli (art. 74 k.c.)

Sąd Rejonowy uznał, że skuteczne okazały się zarzuty pozwanego, co do naliczenia terminu odsetek od należności głównej oraz co do braku podstaw do obciążenia go kosztami wywozu śmieci. Jak bowiem wynika z umowy pozwany zobowiązał się, oprócz czynszu za korzystanie z lokalu, ponosić koszty refakturowanych na niego kosztów eksploatacyjnych dot. wynajmowanego lokalu w zakresie opłat za wodę i energię elektryczną. Skoro wśród tych opłat nie wymieniono opłat za wywóz śmieci, to żądanie zapłaty z tego tytułu uznać należało za niewykazane.

Co do odsetek za opóźnienie, to Sąd Rejonowy wskazał, że powód nie wykazał, aby doręczył pozwanemu fakturę w terminie uzasadniającym przyznanie mu żądanych odsetek od dnia 16 marca 2013 r., wobec czego zasadne okazało się uznanie, że pozwany znalazł się w zwłoce w dniu 10 kwietnia 2013 r., tj. dzień po upływie wskazanego w doręczonym

pozwanemu w dniu 2 kwietnia 2013 r. wezwaniu do zapłaty, wskazującym siedmiodniowy termin płatności. Tym samym zasądzono od pozwanego kwotę 35.506,93 zł wraz z odsetkami (na podstawie art. 481 § 1 k.c.) od dnia 10 kwietnia 2013 r. W pozostałym zakresie Sąd Rejonowy powództwo oddalił.

Oceniając materiał dowodowy i ustalając na jego podstawie stan faktyczny Sąd Rejonowy miał na względzie treść załączonych przez strony dokumentów i zeznań świadków. Sąd Rejonowy nie dał jedynie wiary twierdzeniu K. K., aby pozwany po spotkaniu jesienią 2011 r. wyraził powodowi zgodę na wywieszenia banera z informacją „do wynajęcia”, gdyż świadek sam przyznał, że sprawą zajął się dopiero od lutego/marca 2012 r., a informacje związane ze sprawą posiada od A. M. (1). A. M. (1) natomiast przyznał, że po wymianie korespondencji drogą mailową w październiku 2011 r. (kiedy to nie ustalono, czy pozwany wyraża zgodę na umieszczenie banera), nie prowadził już rozmów z powodem w tym zakresie.

Sąd pierwszej instancji oddalił wnioski dowodowe pozwanego (w postaci wydruku korespondencji mailowej) złożone na rozprawie w dniu 19 listopada 2014 r. na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. z uwagi na to, że powinny być one założone już w sprzeciwie od nakazu zapłaty, a zatem przedstawianie dowodów w tym zakresie dopiero na ostatniej rozprawie, po uprzedzeniu stron o zamiarze zamknięcia rozprawy potraktować należało jako spóźnione.

Rozstrzygając o kosztach procesu za uzasadnione koszty procesu powódki Sąd uznał 4.247 złotych (2.400 zł – koszty zastępstwa; 17 zł – opłata od pełnomocnictwa, 1.830 zł – opłata od pozwu). Jako, że były to koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw przez powoda, który uległ jedynie co do nieznacznie części swojego żądania, niniejszą kwotę Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda w całości, na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99, 100 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U., Nr 163, poz. 1348 ze zm.)

Pozwany wniósł apelację od powyższego wyroku zaskarżając wyrok w części tj. w pkt. I i w punkcie III wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I poprzez oddalenie powództwa w zakresie kwoty 36,506,93 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 10.04.2013r. do dnia zapłaty oraz zmianę orzeczenia o kosztach postępowania, zawartego w punkcie III wyroku poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu (w tym kosztów zastępstwa procesowego), z uwzględnieniem kosztów procesu w postępowaniu przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwany zarzucił sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego tj. poprzez:

-pominięcie przy dokonywaniu ustaleń faktycznych treści dokumentów złożonych przez pozwanego przy sprzeciwie-wydruków z Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej , z której wynika ,że powód po zawarciu umowy z pozwanym podał w ewidencji adres do doręczeń: S., ul.(...);

-błąd w ustaleniach faktycznych sprowadzający się do tego, że Sąd I instancji nie ustalił,

aby doszło do złożenia przez pozwanego przed 25 lutego 2012r. oświadczenia o nieprzedłużaniu umowy najmu na następny okres per facta concludentia, pomimo tego, że z zeznań świadka M., świadka K. oraz z treści korespondencji mailowej złożonej przez pozwanego wynika, że już we wrześniu 2011 r. prowadzone były z powodem rozmowy o wcześniejszym opróżnieniu przez bank lokalu w K., a w szczególności pomimo faktu ,że już w listopadzie 2011 r. zostały dokonane czynności faktyczne świadczące o wyrażeniu przez bank woli nieprzedłużania umowy: lokal opuścili pracownicy pozwanego, został zabrany z lokalu sprzęt, a w styczniu 2012r. zdemontowano reklamy zewnętrzne, lokal był pusty, o czym informował powoda świadek M.;

-naruszenie przepisów o postępowaniu cywilnym tj. art. 233 § 1 kpc poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów przejawiające się w tym, że Sąd I instancji wadliwie ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, nie rozważył wszechstronnie wszystkich okoliczności sprawy , a także wyprowadził wiele wniosków niezgodnie z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania, w szczególności poprzez przyjęcie , że nieuzasadnione

jest twierdzenie, iż doszło do złożenia przez pozwanego oświadczenia o nieprzedłużaniu umowy także w inny sposób niż poprzez wysłanie takiego oświadczenia w piśmie banku z 10 lutego 2012r., nadanym listem poleconym w dniu 13 lutego 2012r. tj. poprzez szereg zachowań świadka M. w postaci prowadzonych przez niego rozmów z powodem, korespondencji mailowej oraz poprzez czynności dokonane przez bank w wynajętym lokalu począwszy od listopada 2011 r. do lutego 2012r. (opróżnienie lokalu z pracowników, sprzętu, mebli, zdemontowanie reklam zewnętrznych, umieszczenie informacji o przeniesieniu placówki banku na ul.(...))

-przyjęcie, że w przypadku, który miał miejsce w niniejszej sprawie, rozmowy prowadzone pomiędzy powodem a świadkiem M. należy traktować jako obejmujące oświadczenia wiedzy, a nie przejaw woli pozwanego oraz przyjęcie, że wszystkie wyżej wymienione czynności faktyczne i zachowania pracowników pozwanego świadczyły tylko i wyłącznie o zamiarze strony pozwanej, a nie można ich traktować jako oświadczenia woli odpowiadającego temu zamiarowi;

-uznanie za wiarygodne zeznań powoda, który na ostatniej rozprawie, zeznając w charakterze strony stwierdził, że tylko raz jesienią 2011 r. rozmawiał nieoficjalnie ze świadkiem M., o tym że bank szuka nowej lokalizacji dla swojej placówki znajdującej się w lokalu powoda i że do końca lutego były to jedyne kontakty powoda z M., pomimo pozostawania w sprzeczności takich zeznań z zeznaniami świadków M. i K. oraz z treścią korespondencji mailowej złożonej przez pozwanego do akt sprawy w charakterze dowodu, z której wynika, że rozmowy były prowadzone z powodem wcześniej niż w lutym 2012r., oraz, że w opróżnionym lokalu na początku lutego miały miejsce awarie, o których powód wiedział i rozmawiał onich ze świadkiem M. w dniu 9 lutego 2012 r.;

-niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego przyjęcie, że zeznanie powoda, iż nie posiadał wiedzy, że bank w tamtym czasie nie działał już w lokalu, z uwagi na to, że lokal jest w K., a siedziba firmy w S., jest wiarygodne, trudno bowiem uznać za prawdziwe, że powód jako wieloletni przedsiębiorca wynajmujący bankowi lokal za stosunkowo wysoki czynsz najmu, nie interesował się tym, co się dzieje w tym lokalu przez 5 miesięcy, szczególnie w kontekście sygnalizowanych przez A. M. działań banku o opróżnieniu lokalu i działań polegających na opróżnieniu zajmowanego lokalu, stoi to także w sprzeczności z faktami wynikającymi z korespondencji mailowej (mail M. z 14.02.2012r.) o mających miejsce w opróżnionym lokalu awariach, które wymagały kontaktów M. z powodem (np. 9.02.2012r.);

-przyjęcie w ustalonym stanie faktycznym sprawy, że zdaniem Sądu, zgodnie z doświadczeniem życiowym właściwe powinno być kierowanie pism do powoda jako przedsiębiorcy na adres prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, a nie zamieszkania, pomimo zapisów umowy stron w kontekście treści aneksu nr (...) do umowy oraz wskazania przez powoda w ewidencji działalności gospodarczej adresu do doręczeń na ul.(...) oraz przyjęcie w tym kontekście, że powód dochował należytej staranności przy prowadzeniu własnych spraw jako przedsiębiorca zapewniając przy regularnych, długotrwałych wyjazdach za granicę, możliwość odbioru przesyłek listowych jedynie w siedzibie firmy przy ul. (...) w S., który to adres nie był wskazany w umowie przez powoda, ani nie był wskazany jako adres do doręczeń w ewidencji działalności gospodarczej;

- naruszenie przepisów o postępowaniu cywilnym tj. art. 207 § 6 kpc poprzez pominięcie wniosku dowodowego pozwanego z wydruku korespondencji mailowej, złożonego na rozprawie w dniu 19 listopada 2014 r. po przeprowadzeniu dowodu z przesłuchania strony powodowej, wobec treści zeznań, w których powód zaprzeczył, że kontaktował się z M. w okresie po wrześniu 2011 r., pomimo tego, że taki wniosek dowodowy nie przedłużał w żaden sposób postępowania w sprawie i pozwany nie mógł wcześniej (przed złożeniem zeznań przez powoda) wiedzieć, że zaprzeczy on faktowi takich kontaktów i temu, że wiedział, o tym iż bank opróżnił zajmowany lokal, zatem nie było wcześniej potrzeby składania takiego wniosku dowodowego;

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art.60 k.c. poprzez błędną jego wykładnię

polegającą na przyjęciu w okolicznościach niniejszej sprawy, że pozwany poprzez dokonanie szeregu czynności, na które składały się zachowania jego pracowników, w tym świadka M. (rozmowy z powodem, korespondencja mailowa z powodem), w szczególności rozmowy o wcześniejszym opróżnieniu wynajmowanego lokalu za odszkodowaniem, rozmowy na temat wywieszenia bannera o wynajmie, faktyczne opróżnienie pomieszczeń wynajmowanego lokalu

z pracowników sprzętu i mebli, zdemontowanie reklam zewnętrznych banku wywieszonych na elewacji lokalu, nie wyraził dostatecznie jasno woli nieprzedłużania umowy najmu na następny okres,

-naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 65 k.c. poprzez niedokonanie prawidłowej wykładni postanowień § 16 ust. 2 i 4 umowy zawartej przez strony w związku z treścią aneksu nr (...) do umowy oraz przyjęcie, że postanowienia tego paragrafu nie modyfikowały zasady przyjętej w § 61 k.c. co do chwili złożenia powodowi oświadczenia woli pozwanego zawartego w piśmie z dnia 10 lutego 2012 r., z punktu widzenia reguł wykładni językowej, jak i uwzględnienia zgodnego zamiaru stron, co doprowadziło Sąd do wniosku, że § 16 ut.4 umowy nie znajduje zastosowania w sprawie.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych. Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu sprzeczności istotnych ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego powód podkreślił, że pozwanemu znany był adres siedziby przedsiębiorstwa powoda, bowiem pozwany, a dokładnie jego pracownicy, niejednokrotnie kontaktowali się z powodem czy to osobiście czy korespondencyjnie pod adresem przy ul. (...) w S. i mieli świadomość, że jest to adres, pod którym G. M. prowadzi działalność gospodarczą. Fakt nadania przez pozwanego tak istotnej przesyłki, jak tej zawierającej oświadczenie woli o nieprzedłużeniu umowy najmu, na adres zamieszkania powoda nie może rodzić dla niego negatywnych konsekwencji, co słusznie wskazał Sąd Rejonowy w wyroku.

Odnosząc się do kwestii, że Sąd I instancji nie ustalił, że oświadczenie woli o nieprzedłużeniu umowy najmu zostało złożone *perfecta concludentia* powód podał, że przywołane w treści apelacji czynności, jak np. korespondencja mailowa A. M. (1) z powodem, opróżnienie wynajmowanego lokalu z personelu i sprzętu czy demontaż reklam zewnętrznych, mające zdaniem pozwanego być przejawem braku woli co do kontynuowania umowy najmu przez bank, nie mogą być w realiach niniejszej sprawy brane pod uwagę jako wiążące, a dokonane czynności faktyczne w takim kształcie należy interpretować jedynie w kategorii zasygnalizowania powodowi, że nieprzedłużenie umowy najmu może mieć miejsce, jednakże w żadnym wypadku nie mogą być one odbierane jako przejaw woli pozwanego. Powód podniósł, że A. M. (1) w korespondencji mailowej z powodem wprost przyznał, że żadna ostateczna decyzja w przedmiocie dalszego najmowania lokalu jeszcze nie zapadła, zwłaszcza że powód nie uzyskał zgody na wywieszenie banneru z informacją, że przedmiotowy lokal jest do wynajęcia.

Podobną argumentację powód przytoczył w opozycji do zarzutu naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. i podał, że powoływanie się przez pozwanego, że A. M. (1) jako pracownik pozwanego banku był w stanie skutecznie złożyć oświadczenie woli o nieprzedłużaniu umowy najmu lokalu, należy uznać za nieuzasadnione. Podał, że sam A. M. (1) zeznał, że nie był osobą upoważnioną z ramienia banku do podejmowania wiążących decyzji w imieniu pozwanego, dlatego też dokonanych przez świadka czynności faktycznych, zwłaszcza w postaci kontaktowania się z powodem w sprawie dalszego najmowania pomieszczenia powoda w żadnym wypadku nie można uznać za skuteczne i dorozumiane złożenie oświadczenia woli.

Odnosząc się do zarzutu, że mało wiarygodnym jest to, że powód przez kilka miesięcy nie interesował się wynajmowanym przez siebie lokalem powód podał, że nie ma to dla sprawy żadnego znaczenia, a biorąc pod uwagę, że powód zawodowo trudni się wynajmowaniem własnych nieruchomości i posiada ich kilkadziesiąt, a dodatkowo wskazana nieruchomość znajdowała się w innym mieście, poza miejscem zamieszkania powoda, nie powinno dziwić, że powód w okresie kilku miesięcy nie widział wskazanego lokalu.

Powód podał, że również z uwagi na przedstawioną powyżej argumentację, zarzut naruszenia art. 207 § 6 k.p.c. oraz art. 60 k.c. jest niezasadny, bowiem korespondencja mailowa, jak i inne przytoczone przez pozwanego czynności faktyczne nie przesądzą o skutecznym złożeniu oświadczenia woli, a jedynie o tym, że oświadczenia o danej treści będzie można się spodziewać, a co za tym idzie nawet gdyby pozwany skutecznie wnioskował o przeprowadzenie dowodu z korespondencji mailowej, który to wniosek dowodowy został pominięty, potwierdziłby jedynie istnienie pewnych oświadczeń wiedzy, których to istnienie nie jest dla sprawy w żadnym stopniu istotne.

Odnosząc się do zarzutu dokonania nieprawidłowej wykładni przepisu § 16 ust. 2 i 4 umowy, powód w pełni podzielił argumentację Sądu Rejonowego w tym zakresie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona, doprowadzając do zmiany wyroku w postulowanym przez pozwanego kierunku.

Sąd odwoławczy rozpoznaje ponownie merytorycznie materiał dowodowy i dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej, w granicach zakreślonych wniesioną apelacją, co wynika z dyspozycji art. 378§1 k.p.c. Wyrok Sądu drugiej instancji musi opierać się na własnych ustaleniach faktycznych i prawnych sądu odwoławczego. W pierwszej kolejności określenia wymaga więc podstawa faktyczna żądania, ponieważ dopiero po jej ustaleniu możliwe jest odniesienie się do postawy prawnej.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia. Jednakże dokonał częściowo odmiennej oceny prawnej.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego regulowana przepisem art. 659§1 k.c. Treść umowy, zarówno w pierwotnym brzmieniu, jak i po zawarciu aneksu, nie była w sprawie sporna. Podobnie jak niesporne było, w jakiej dacie i na jaki adres pozwana skierowała oświadczenie o nieprzedłużeniu umowy najmu na kolejny okres. Sporna natomiast jest ocena stron, w jakiej dacie z oświadczeniem pozwanej mogli zapoznać się wynajmujący. Sąd odwoławczy w całości podziela przy tym rozważania teoretyczne Sądu Rejonowego odnoszące się do zakresu stosowania normy art. 61 k.c. odmiennie jednak oceniając zachowania strony powodowej w zakresie możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia. Jednocześnie podziela w całości argumentację Sądu I instancji, iż nie doszło do złożenia oświadczenia o nieprzedłużaniu umowy najmu per facta concludentia.

W niniejszej sprawie istotne są natomiast zapisy dotyczące adresów wskazanych przez strony umowy w kontekście treści §16 ust. 2 umowy. Strony postanowiły bowiem, że oświadczenia związane z umową winny być składane pod adresem podanym na stronie pierwszej umowy. W przypadku umowy z pierwotnym Wynajmującym na stronie pierwszej umowy ujawniono jedynie adres prowadzenia działalności gospodarczej wynajmującej i w tym przypadku nie było problemów interpretacyjnych, jaki adres do doręczeń wskazano. Sytuacja uległa jednak zmianie w chwili podpisania aneksu do umowy w dniu 25 lutego 2008 roku. W tymże aneksie jako stronę wynajmującą wskazano dwie osoby – jako pierwsza A. M. (2), z adresem zamieszkania przy ul. (...) w S., a nadto kolejno G. M. z tym samym adresem zamieszkania. Dopiero poniżej wpisany został adres prowadzonej przez powoda działalności gospodarczej. Powyższe zapisy wskazują jednoznacznie, iż jedynym adresem wspólnym dla obojga wynajmujących, a jednocześnie zawartym na pierwszej stronie umowy, był adres przy ulicy (...).

Niesporne było także, iż powód nigdy nie dopełnił obowiązku poinformowania pozwanej o zmianie adresu widniejącego na stronie pierwszej umowy, w szczególności nigdy nie złożył oświadczenia, by korespondencję dla wynajmujących kierować pod adres przy ul. (...). Jak słusznie wskazała strona pozwana, adres przy ul. (...) figurował także w ewidencji działalności gospodarczej powoda, jako adres do doręczeń. Prawidłowo więc pozwana wystosowała oświadczenie dotyczące umowy na powyższy adres. Oceny takiej nie zmienia fakt, iż pracownik pozwanej - A. M. (1), kontaktował się z powodem w biurze przy ul. (...). Wykonywanie faktycznych czynności, czy kontaktowanie się ze stroną w innym miejscu niż wskazane w umowie, nie pozwala uznać, iż doszło do skutecznego poinformowania pozwanej o zmianie adresu do kierowania korespondencji w przedmiocie umowy najmu. Zwłaszcza, że czynności tych dokonywał pracownik – jak podkreślił Sąd Rejonowy, nieupoważniony do podejmowania w imieniu pozwanej jakichkolwiek decyzji. Niczym nieuzasadnione więc byłoby kierowanie tak istotnej korespondencji na adres biura powoda, który to adres nie został nigdzie przez strony wyartykułowany. Ponadto jeszcze raz należy podkreślić, że przy ul. (...) funkcjonował jedynie powód, zaś oświadczenie pozwanej kierowane było do obojga wynajmujących.

Przechodząc do oceny możliwości zapoznania się przez powoda i jego żonę z treścią oświadczenia pozwanej Sąd Okręgowy uznał, iż w realiach niniejszej sprawy to powód nie dochował należytej dbałości w prowadzeniu swoich

spraw. Z zeznań świadka M., a także korespondencji mailowej i wyjaśnień samego powoda wynika, iż już jesienią 2011 roku powód co najmniej mógł spodziewać się, że pozwana nie będzie zainteresowana przedłużeniem umowy najmu na kolejny okres – powód był informowany, że pozwana szuka nowej lokalizacji, prowadził rozmowy i korespondencję w sprawie banera, a nadto w sprawie odszkodowania za wcześniejsze rozwiązanie umowy. Mimo to w okresie, w jakim upływał termin do złożenia przez pozwaną oświadczenia w sprawie nieprzedłużenia umowy najmu wyjechał na okres trzech tygodni nie zabezpieczając podejmowania przesyłek wpływających na adres ujawniony w ewidencji działalności gospodarczej jako adres do doręczeń. Tym samym z własnej winy nie mógł zapoznać się w odpowiednim czasie z treścią oświadczenia pozwanej.

Dodatkowo wskazać należy na zapis §16 ust. 4 umowy, w którym strony postanowiły, iż w przypadku niezawiadomienia o zmianie adresu za skuteczne uznaje się doręczenie pisma na poprzedni adres z datą pierwszego awiza. Takie skutki przewidziano dla sytuacji, gdy strona nie wykona obowiązku powiadomienia o zmianie adresu. Tym bardziej rygorystycznie ocenić należy postawę, gdy strona nie odbiera przesyłki kierowanej na właściwy adres, zwłaszcza w okresie, w jakim powinna się spodziewać tak doniosłego dla dalszego bytu umowy stron, oświadczenia. Sąd uznał więc, iż w dacie pierwszego awizowania powód mógł zapoznać się z treścią oświadczenia. Tym samym pozwany w terminie umownym złożył powyższe oświadczenie, a umowa najmu nie została przedłużona na kolejny okres. Powód nie stawiał się w dacie wyznaczonej na przekazanie lokalu, zaś protokół i klucze do lokalu zostały mu przesłane w lutym 2013 roku. Niezasadne jest więc naliczanie czynszu najmu za marzec 2013 roku.

Mając na uwadze powyższe rozważania, wobec zasadności apelacji, konieczne było wydanie orzeczenia reformatoryjnego (art. 386§1 k.p.c.) o treści, jak w punkcie I, w którym oddalono powództwo w całości.

Jednocześnie zmianie uległo orzeczenie o kosztach procesu za I instancję.

O kosztach procesu za postępowanie przed Sądem I instancji orzeczono na podstawie art. 108 k.p.c. i 98 k.p.c. Na koszty procesu po stronie pozwanej składa wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 2400 złotych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych. Wynagrodzenie ustalono na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – na kwotę 1200 złotych.

Orzekając o kosztach procesu za drugą instancję Sąd Okręgowy również orzekł na podstawie art. 108 k.p.c. oraz 98 k.p.c. Na koszty strony pozwanej złożyła się opłata od apelacji w kwocie 1826 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalono na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 wskazanego rozporządzenia.

SSR del. Anna Górnik SSO K. Górski SSO A. B.

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. Przedłożyć z (...)