

Sygn. akt I A Ca 119/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

|                |   |   |
|----------------|---|---|
| Przewodniczący | : | SSA Dariusz Małkiński   |
| Sędziowie      | : | SSA Irena Ejsmont - Wiszowata<br>SSO del. Grażyna Wołosowicz (spr.) |
| Protokolant    | : | Iwona Zakrzewska  |

po rozpoznaniu w dniu 25 maja 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **C. K.**

przeciwko **W. N. i M. N.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanej M. N.

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 12 września 2017 r. sygn. akt I C 1221/16

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanej M. N. na rzecz powoda kwotę 8.100 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.**

D. I. E. G. W.

**Sygn. akt IA Ca 119/18**

## UZASADNIENIE

Powód C. K. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą: G. S. C. K. w pozwie skierowanym przeciwko M. N. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą:(...)M. N. oraz W. N. wniósł o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, że pozwani M. N. i W. N. mają solidarnie zapłacić powodowi C. K. prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą (...) w B. kwotę 564.873,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 56.414,93 zł za okres od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 10.01.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34 541,46 zł, za okres od dnia 10.02.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 10.03.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34 541,46 zł, za okres od dnia 09.04.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 11.05.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.06.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.07.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 11.08.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.09.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.10.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 10.11.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.12.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 6.165,36 zł, za okres od dnia 28.12.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 6.993,91 zł, za okres od dnia 08.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 12.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.02.2016 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 11.718,93 zł, za okres od dnia 20.02.2016 r. do dnia zapłaty.

Oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych M. N. i W. N. na rzecz powoda kosztów sądowych według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 14.017,00 zł.

W razie wniesienia przez pozwanych M. N. i W. N. zarzutów do nakazu zapłaty lub skierowania sprawy do trybu zwykłego wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. N. i W. N. na rzecz powoda C. K. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą: G. S. C. K. z/s w B. kwoty 564.873,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 56.414,93 zł za okres od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 10.01.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 10.02.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 10.03.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.04.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 11.05.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.06.2015 r. do dnia zapłaty,

- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.07.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34 541,46 zł, za okres od dnia 11.08.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.09.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.10.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 10.11.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.12.2015 r. do dnia zapłaty.
- kwoty 6.165,36 zł, za okres od dnia 28.12.2015 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 6.993,91 zł, za okres od dnia 08.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 12.01.2016 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 34.541,46 zł, za okres od dnia 09.02.2016 r. do dnia zapłaty,
- kwoty 11 718,93 zł, za okres od dnia 20.02.2016 r. do dnia zapłaty

oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych M. N. i W. N. na rzecz powoda kosztów sądowych według norm prawem przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 14.017,00 zł.

Sąd Okręgowy w Białymstoku nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym z dnia 23 maja 2016 roku w sprawie o sygn. akt I Nc 51/16 nakazał pozwanym W. N. oraz M. N. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) M. N., aby zapłacili solidarnie na rzecz powoda C. K. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) kwotę 564 873,57 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od:

- kwoty 56 414,93 złotych za okres od dnia 12 maja 2016 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 10 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 10 lutego 2015 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 10 marca 2015 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 11 maja 2015 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 lipca 2015 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 11 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 września 2015 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 października 2015 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 10 listopada 2015 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty;

- kwoty 6 165,36 złotych za okres od 28 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 6 993,91 złotych za okres od 8 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 12 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 lutego 2016 roku do dnia zapłaty;
- kwoty 11 718,93 złotych za okres od 20 lutego 2016 roku do dnia zapłaty;

oraz kwotę 17 878,00 złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 10 817,00 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniesli w tym terminie zarzuty.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwani wniesli zarzuty, w których zawarli wnioski o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania.

**Wyrokiem z dnia 12 września 2017 roku Sąd Okręgowy w Białymstoku: uchylił nakaz zapłaty z dnia 23 maja 2016 roku w sprawie INc 51/16 (punkt I.), zasądził od pozwanych W. N. i M. N. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą(...)M. N. solidarnie na rzecz powoda C. K. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) kwotę 564 873, 57 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od:**

- a. **kwoty 56 414,93 złotych za okres od dnia 12 maja 2016 roku do dnia zapłaty;**
- b. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 10 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty;**
- c. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 10 lutego 2015 roku do dnia zapłaty;**
- d. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 10 marca 2015 roku do dnia zapłaty;**
- e. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty;**
- f. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 11 maja 2015 roku do dnia zapłaty;**
- g. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty;**
- h. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 lipca 2015 roku do dnia zapłaty;**
- i. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 11 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty;**
- j. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 września 2015 roku do dnia zapłaty;**
- k. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 października 2015 roku do dnia zapłaty;**
- l. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 10 listopada 2015 roku do dnia zapłaty;**
- m. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty;**
- n. **kwoty 6 165,36 złotych za okres od 28 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty;**
- o. **kwoty 6 993,91 złotych za okres od 8 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;**
- p. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 12 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty;**
- q. **kwoty 34 541,46 złotych za okres od 9 lutego 2016 roku do dnia zapłaty;**

**r. kwoty 11 718,93 złotych za okres od 20 lutego 2016 roku do dnia zapłaty (punkt II.); zasądzi od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 21 478 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III.) oraz stwierdził, że nieuiszczone w sprawie koszty sądowe ponosi Skarb Państwa (punkt IV.).**

Z ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynikało, że powód C. K. i pozwana M. N. są przedsiębiorcami prowadzącymi jednoosobową działalność gospodarczą pod firmą: G. S. C. K. (powód) oraz (...)M. N. (pозwana). Z kolei pozwany W. N. jest ojcem pozwanej M. N. i zarówno jej pełnomocnikiem w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

W dniu 10 sierpnia 2012 r. strony zawarły umowę najmu pomieszczeń w budynku posadowionym na nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), stanowiącej własność powoda. W imieniu M. N. działał W. N. jako jej pełnomocnik, legitymując się pełnomocnictwem z dnia 28.10.2011 r. udzielonym przez M. N. z notarialnie poświadczonym podpisem przez notariusza J. C. (REP. (...)na rok 2011). Powód wynajął pozwaną M. N. i wydał jej pomieszczenia o łącznej powierzchni 2 856 m<sup>2</sup>. Aneksem z dnia 11 kwietnia 2013 roku wynajmowaną powierzchnię zmniejszono do 1 391,60 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z ww. umową pozwana zobowiązała się do zapłaty co miesiąc czynszu z tytułu najmu z góry w terminie do 7-go każdego miesiąca w kwocie 24 złotych za m<sup>2</sup>. Aneksem z dnia 11 kwietnia 2013 roku strony zmniejszyły czynsz do kwoty 20 złotych za m<sup>2</sup> w stosunku do wynajmowanych pomieszczeń znajdujących się na pierwszym piętrze.

Zgodnie z umową pozwana została obciążona również kosztami opłat dodatkowych (eksploatacyjnych) m.in. zużycia energii elektrycznej, wody i odprowadzania ścieków, centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości. Powyższe koszty opłat eksploatacyjnych pozwana ponosiła niezależnie od zapłaty czynszu.

Z dalszych ustaleń Sądu I instancji wynikało, że niemal od samego początku obowiązywania umowy najmu po stronie pozwanej występowały opóźnienia w płatności czynszu. Z uwagi na powyższe pozwany W. N. zawarł w powodem w dniu 18 lutego 2013 roku umowę poręczenia, którą przyjął na siebie solidarnie odpowiedzialność za zapłatę należności z tytułu czynszu i opłat dodatkowych (eksploatacyjnych) wskazanych w umowie najmu z dnia 10.08.2012 r. łączącej powoda i pozwaną M. N.. Swoją odpowiedzialność jako poręczyciela potwierdził w aneksach nr (...) z dnia 11.04.2013 r. i nr (...) z dnia 30.10.2013 r., podpisując je jako poręczyciel. W aneksie nr (...) z dnia 30.10.2013 r. pozwany W. N. zmodyfikował swoją odpowiedzialność jako poręczyciela w ten sposób, że ograniczył ją do kwoty 10 000 000 złotych. Na udzielenie poręczenia przez pozwanego W. N. zgodę wyraziła jego żona B. N. podpisując stosowane oświadczenie za aneksach do umowy najmu.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani z tytułu umowy najmu zobowiązani byli do zapłaty:

- kwoty 56.414,93 zł z tytułu przeterminowanych odsetek ustawowych naliczonych Notą odsetkową nr (...);
- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc styczeń 2015 r., płatną w terminie do 09 01.2015 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 02.01.2015 r.);
- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc luty 2015 r., płatnej w terminie do 09 02.2015 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 02.02.2015 r.);
- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc marzec 2015 r., płatnej w terminie do 09 03.2015 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 02.03.2015 r.);
- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc kwiecień 2015 r., płatnej w terminie do 08 04.2015 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 01.04.2015 r.);

- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc maj 2015 r., płatnej w terminie do 09.05.2015 r (faktura VAT nr (...) z dn. 02.05.2015 r.);
- kwoty 34 541,46 zł, czynsz za miesiąc czerwiec 2015 r., płatnej w terminie do 08 06 2015 r (faktura VAT nr (...) z dn. 01.06.2015 r.);
- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc lipiec 2015 r., płatnej w terminie do 08 07 2015 r (faktura VAT nr (...) z dn. 01.07.2015 r.);
- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc sierpień 2015 r., płatnej w terminie do 10 08 2015 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 03.08.2015 r.);
- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc wrzesień 2015 r., płatnej w terminie do 08.09 2015 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 01.09.2015 r.);
- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc październik 2015 r., płatnej w terminie do 08.10.2015 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 01.10.2015 r.);
- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc listopad 2015 r., płatnej w terminie do 09.11.2015 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 02.11.2015 r.);
- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc grudzień 2015 r., płatnej w terminie do 08.12.2015 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 01.12.2015 r.);
- kwoty 6.165,36 zł, opłaty eksploatacyjne za miesiąc listopad 2015 r, płatnej w terminie do 25.12.2015 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 18.12.2015 r.);
- kwoty 6.993,91 zł, opłaty eksploatacyjne za miesiąc grudzień 2015 r., płatnej w terminie do 07.01.2016 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 31.12.2015 r.);
- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc styczeń 2016 r., płatnej w terminie do 11 01 2016 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 04.01.2016 r.);
- kwoty 34.541,46 zł, czynsz za miesiąc luty 2016 r., płatnej w terminie do 08,02.2016 r (faktura VAT nr (...) z dn. 01.02.2016 r.);
- kwoty 11.718,93 zł, opłaty eksploatacyjne za miesiąc styczeń 2016 r., płatnej w terminie do 19.02.2016 r. (faktura VAT nr (...) z dn. 12.02.2016 r.).

Pismami z dnia 12.01.2016 r. powód wezwał pozwanych M. N. i W. N. do zapłaty kwoty 541.915,16 zł.

Pozwany W. N. pismem z dnia 18.02.2016 r. działając jako pełnomocnik pozwanej M. N. oraz w imieniu własnym oświadczył, że uznaje dług w wysokości, 564.873,58 zł z tytułu należności objętych: notą odsetkową nr (...), fakturą VAT nr (...) z dn. 02.01.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 02.02.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 02.03.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 01.04.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 02.05.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 01.06.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 01.07.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 03.08.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 01.09.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 01.10.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 02.11.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 01.12.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 18.12.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 31.12.2015 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 04.01.2016 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 01.02.2016 r., fakturą VAT nr (...) z dn. 12.02.2016 r. W piśmie wskazał, że kwota 564.873,58 złotych stanowi zaległość w zapłacie czynszu i opłat eksploatacyjnych naliczonych zgodnie i w oparciu o umowę najmu z dnia 10.08.2012 r. zawartej pomiędzy M. N. a G. S. C. K. pomieszczeń położonych w budynku przy ul. (...) w O.

Oświadczył też, że należności opisane powyżej na łączną kwotę 564.873,58 zł są bezsporne, wymagalne i istniejące między stronami zarówno z umowy najmu z dnia 10.08.2012 r., jak i z umowy poręczenia z dnia 18.02.2013 r.

Pozwani do dnia wniesienia pozwu nie uregulowali kwoty 564.873,58 złotych stanowiącej zaległości w zapłacie czynszu i opłat eksploatacyjnych wynikających z umowy najmu zawartej w dniu 10 sierpnia 2012 roku. Na dzień 22.03.2016 r. pozwana M. N. zalegała w opłatach z tytułu najmu, odsetek (wyliczonych w nocie odsetkowej) i opłat dodatkowych (eksploatacyjnych) na łączną kwotę 614.279,64 zł.

W powyższych okolicznościach, Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej, iż zawarcie umowy najmu, z tytułu której roszczeń dochodzi powód, jak również uznanie długu podpisane przez pozwanego W. N. odbyło się z przekroczeniem udzielonego mu przez pozwaną upoważnienia - nie podzielił, twierdzeń M. N. w zakresie nieważności umowy najmu z dnia 10 sierpnia 2012 roku zawartej w jej imieniu przez jej ojca W. N.. Wskazał, że umowę najmu z dnia 10 sierpnia 2012 r. oraz kolejne aneksy do umowy w imieniu pozwanej M. N. zawierał pozwany W. N. jako jej pełnomocnik, który przy zawarciu umowy oraz aneksów posługiwał się upoważnieniem z dnia 28 października 2011 roku udzielonym przez M. N. z notarialnie poświadczonym podpisem przez notariusza J. C. (REP.(...) na rok 2011). Z treści dokumentu z dnia 28 października 2011 r. wynika wprost, że pozwany W. N. na mocy pełnomocnictwa był uprawniony do zawierania umów i kontraktów. Ponadto zgodnie z treścią pełnomocnictwa był uprawniony do „otwierania i zamykania nowych oddziałów również sklepów meblowych”, a więc oprócz uprawnienia do dokonywania czynności prawnych był też uprawniony do dokonywania czynności faktycznych. Zdaniem Sądu Okręgowego, twierdzenie strony pozwanej, że pełnomocnictwo nie obejmowało prawa do zawarcia umowy najmu było bezpodstawne. Z treści dokumentu pełnomocnictwa jednoznacznie wynikało, iż pozwany W. N. był uprawniony do podejmowania wszelkich czynności prawnych i faktycznych związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą przez pozwaną M. N., w tym do zawarcia umowy najmu. Podkreślał, że również działania podejmowane przez pozwaną wskazywały jednoznacznie, iż wystawiony przez nią dokument pełnomocnictwa obejmuje również swoim zakresem upoważnienie do zawarcia umowy najmu. O powyższym świadczy fakt, iż pozwana M. N. w dniu 3 września 2012 r. wnioskiem nr (...) dokonała zmiany we wpisie (...) prowadzonym przez Ministerstwo (...) poprzez dodanie dodatkowego miejsca wykonywania działalności gospodarczej lokalu przy ul. (...) w O.. Tym samym w pełni akceptowała działanie podjęte przez jej ojca w zakresie zawartej umowy najmu. Powyższy fakt stoi w całkowitej opozycji z twierdzeniami pozwanego, iż zawarł on niejako umowę najmu za plecami córki, a o powyższej umowie córka dowiedziała się dopiero po 4 miesiącach po jej zawarciu. Ponadto wskazywał, że pozwani wykonywali umowę najmu. W dniu 12 sierpnia 2012 roku powód wydał, a pozwany W. N. działając w imieniu pozwanej M. N. przejął lokal i w jej imieniu objął w posiadanie. Okoliczność ta została stwierdzona protokołem przekazania z dnia 12.08.2012 r. Nadto na podstawie umowy najmu z dnia 10 sierpnia 2012 roku powód wystawiał co miesiąc faktury VAT, a pozwana je opłacała. Okoliczność tę potwierdzają dowody wpłat dokonanych przez pozwaną M. N. w latach 2014, 2015, 2016 złożone przez powoda do akt sądowych.

Sąd Okręgowy podzielił natomiast twierdzenia pozwanej, iż upoważnienie z dnia 28 października 2011 roku nie zawierało w swej treści umocowania do podjęcia jednostronnej czynności polegającej na uznaniu długu. Z treści upoważnienia nie wynikało, aby W. N. był umocowany do składania jednostronnych oświadczeń materialnoprawnych, którym niewątpliwie jest oświadczenie o uznaniu długu. Tym samym oświadczenie pozwanego W. N. zawarte w piśmie z dnia 18 lutego 2016 roku uznaniu długu nie mogło być skuteczne względem pozwanej. Wskazywał, że jednostronna czynność prawna, jaką jest uznanie długu, dokonana z przekroczeniem umocowania jest bezwzględnie nieważna (art. 104 k.c.).

Mimo uznania przez Sąd Okręgowy oświadczenia o uznaniu długu jako nieważnego, powyższe pismo było jednak wystarczającym dowodem wykazującym powstanie po stronie pozwanej zaległości czynszowych względem powoda. Wskazywał, że pozwany stał na stanowisku, iż dokument o uznaniu długu został przez niego podpisany pod wpływem błędu. Zdaniem pozwanego błąd ten został wywołany przez powoda, który podstępnie nakłonił go do podpisania w/ w dokumencie obiecując, że udzieli następnie jego córce (pозwanej) zwłoki w spłacie zobowiązań i zawrze z nią ugodę.

Pozwany podkreślił, iż wiedząc iż powód nie ma zamiaru zawrzeć ugody nigdy nie podpisałby dokumentu o uznaniu długu i nie przejąłby na siebie zobowiązań córki.

Powyższe twierdzenie w ocenie Sądu I instancji jednoznacznie wskazywało, iż pozwany nie neguje prawdziwości swego oświadczenia o wysokości i wymagalności należności z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych. Wskazuje jedynie, iż nie złożyłby go, wiedząc, że powód nie zawrze stosownej ugody z jego córką obejmującej powstałe zaległości. Sąd Okręgowy zauważył, że pozwany W. N. również w korespondencji e-mail potwierdzał zaległości pozwanej M. N..

Ponadto, Sąd Okręgowy wskazywał, że powód dwukrotnie występował z pozwem o zapłatę pojedynczych należności z tytułu czynszu. W sprawie XI Nc 3502/15 Sąd Rejonowy w Białymstoku nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 11.05.2015 r. zasądził kwotę 34.541,46 zł (czynsz z faktury VAT nr (...) z dnia 02.06.2014 r. za miesiąc czerwiec 2014 r.). Następnie w sprawie XI Nc 8719/15 Sąd Rejonowy w Białymstoku nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 30.11.2015 r. zasądził kwotę 69.083,00 zł (czynsz z faktur VAT nr (...) z dnia 03.11.2014 r. i z faktury VAT nr (...) z dnia 01.12.2014 r.,- czynsz odpowiednio za miesiące listopad 2014 r. i grudzień 2014 r.). Należność zasądzona nakazem zapłaty w sprawie XI Nc 8719/15 została uregulowana przez pozwaną M. N., bez konieczności kierowania jej do egzekucji. Zdaniem Sądu Okręgowego z wyżej powołanych okoliczności wynikało wprost, że pozwana M. N. nie kwestionowała swojego obowiązku zapłaty z tytułu zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych.

Sąd Okręgowy wskazywał ponadto, że pozwany podnosił, iż powód niezasadnie dochodzi zapłaty czynszu najmu lokalu, bowiem przez długi czas dostęp do wynajmowanego lokalu był wyłączony, z uwagi na przeprowadzane remonty w obrębie wyjścia do lokalu jak i w części wynajmowanej. Pozwany podał, iż w związku z budową nowej klatki schodowej na wyższe piętro odgrodzono mu powierzchnię 60 m<sup>2</sup>, której nie odjęto od płaconego czynszu. Pozwany podkreślił, iż remonty budynku powodowały, iż dostęp dla klientów był utrudniony, a czasem niemożliwy. Z uwagi na to, że w pewnych okresach lokal nie nadawał się do umówionego użytku pozwany uważał, że naliczone za ten okres opłaty są całkowicie bezzasadne. Sąd Okręgowy wskazał, że przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało bezspornie, iż remont przedmiotowego budynku położonego przy ulicy (...) w O. trwał jedynie 2 miesiące. Rozpoczął się z dniem 15 sierpnia 2014 roku a zakończył 17 października 2014 roku. Ponadto z zeznań świadków wynikało, iż prowadzenie prac remontowych nie utrudniało pozwanym prowadzenia działalności gospodarczej. W trakcie remontu parteru pozwani bezproblemowo mogli bowiem prowadzić działalność gospodarczą na pierwszym piętrze budynku. Dodatkowo Sąd I instancji wskazywał ponadto, że przyczyna remontu leżała po stronie pozwanej, która zrezygnowała z prowadzenia działalności gospodarczej na parterze i zdecydowała się ją prowadzić jedynie na pierwszym piętrze. Powyższa decyzja determinowała konieczność podjęcia remontu klatki schodowej. Tym samym to decyzja biznesowa pozwanych zmusiła powoda do podjęcia prac remontowych. Ponadto remont miał na celu udogodnienie korzystania z budynku przez pozwanych.

Wskazując na powyższe, Sąd Okręgowy stwierdził, że strona powodowa w pełni wykazała, że służy jej wierzytelność wobec pozwanych M. N. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą: (...) M. N. oraz W. N. w wysokości 564.873,58 złotych wynikająca z łączącej strony umowy najmu z dnia 10 sierpnia 2012 roku. Z dołączonych przez stronę powodową dokumentów wynikało, że strony łączyła umowa najmu pomieszczeń mieszczących się w budynku położonym przy ulicy ul. (...) w O. oraz umowa poręczenia. Z zeznań świadków jednoznacznie wynikało, iż strona pozwana korzystała z wynajmowanych jej pomieszczeń, oraz iż przeprowadzany remont budynku nie zakłócał ponad miarę korzystania z wynajmowanych pomieszczeń. Z uwagi na brak zapłaty należności z tytułu czynszu najmu oraz opłat eksploatacyjnych po stronie powodowej powstała wymagalna wierzytelność w kwocie 564.873,58 złotych. Kwota zadłużenia wynikała z podpisanego przez powoda oświadczenia o uznaniu długu, które co prawda było nieważne jako dokonane z przekroczeniem umocowania, jednakże zdaniem Sądu Okręgowego jednoznacznie wskazywało na powstałe zadłużenie po stronie pozwanej. Stąd, uwagi na brak zapłaty przez pozwanych powyższej kwoty, mimo uprzedniego wezwania przez pozwanego do jej uiszczenia, przedmiotowe powództwo było w pełni zasadne.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 k.p.c.



**Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 12 września 2017 roku wniosła pozwana M. N., która zaskarżyła ww. wyrok w części w jakiej Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej M. N. solidarnie z pozwanym W. N. na rzecz powoda kwotę 564 873, 67 zł wraz z odsetkami (punkt II. wyroku, wraz z podpunktami a. - r.) oraz w zakresie w jakim zasądził od pozwanej M. N. solidarnie z pozwanym W. N. na rzecz powoda kwotę 21 478 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III. wyroku). Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:**

- 1. sprzeczność ustaleń faktycznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym, polegającą na:**
  - a) bezpodstawnym przyjęciu, że pełnomocnictwo obejmowało umocowanie do zawarcia przez pozwanego W. N. umowy najmu w imieniu i na rzecz pozwanej M. N.,**
  - b) bezpodstawnym przyjęciu, że pozwana osobiście dokonała zmiany we wpisie (...) prowadzonym przez Ministra (...) poprzez dodanie dodatkowego miejsca wykonywania działalności, podczas gdy wpisyw tych dokonywał na podstawie pełnomocnictwa Pozwany W. N.;**
- 2. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez:**
  - a) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego, wyrażającej się w przyjęciu przez sąd pierwszej instancji, iż pełnomocnictwo z dnia 28 października 2011 roku obejmowało umocowanie do zawarcia umowy najmu, podczas gdy treść dokumentu oraz przesłuchanie pozwanego przeczą temu,**
  - b) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c., poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku na jakich dowodach sąd oparł ustalenia faktyczne, brak oceny dowodów w zakresie ich wiarygodności oraz oparcie przez sąd rozstrzygnięcia na nieważnym oświadczeniu woli, a w konsekwencji dowolną ocenę dowodów;**
- 3. naruszenie prawa materialnego, poprzez dokonanie błędnej, sprzecznej z art. 65 § 1 k.c., wykładni pełnomocnictwa z dnia 28 października 2011 roku, poprzez ustalenie, że pełnomocnictwo obejmowało zawarcie przez Pozwanego W. N. umowy najmu z Powodem;**
- 4. nierozpoznanie istoty sprawy, w zakresie w jakim sąd rozstrzygnął o żądaniu zapłaty w zakresie należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, ewentualnie - naruszenie art. 232 k.p.c. w związku z art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. w zakresie w jakim sąd pierwszej instancji orzekł o roszczeniu powoda w części obejmującej należności z tytułu opłat eksploatacyjnych pomimo braku dowodów na wysokość tego roszczenia;**
- 5. jednocześnie podnosiła zarzut przedawnienia roszczenia w stosunku do pozwanej M. N..**

**Wskazując na powyższe zarzuty, wносиła o:**

- 1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:**
    - a) oddalenie powództwa w stosunku do pozwanej M. N. - w całości ,**
    - b) zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję**
- a także o:**
- 2. zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.**

## **SĄD APELACYJNY USTALIŁ I ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

### **Apelacja pozwanej była bezzasadna.**

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy poczynił w niniejszej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Odwoławczy podziela i uznaje za własne. Aprobuje także dokonaną przez Sąd I instancji ocenę prawną roszczenia dochodzonego przez powoda.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do sformułowanych w apelacji zarzutów dotyczących naruszenia przepisów prawa procesowego tj. art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. należało uznać je za nieuzasadnione.

Wbrew stanowisku Skarżącej uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełniało wymagania określone w art. 328 § 2 k.p.c., gdyż zawierało zarówno obszerne ustalenia faktyczne, w tym ustosunkowanie się do dowodów zebranych w sprawie oraz ich wiarygodności, jak i wskazanie podstawy prawnej rozstrzygnięcia z przytoczeniem mających zastosowanie w niniejszej sprawie przepisów prawa. Należy przy tym dodatkowo wskazać, że mankamenty uzasadnienia z reguły nie należą do tego rodzaju uchybień, które mogą mieć wpływ na wynik sprawy (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 7 stycznia 2010 r., II UK 148/09, LEX nr 577847), zaś naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za uzasadniony zarzut apelacji tylko w skrajnych wypadkach, gdy uzasadnienie sądu I instancji jest na tyle wadliwie, że uniemożliwia przeprowadzenie instancyjnej kontroli prawidłowości zaskarżonego wyroku (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z 10 grudnia 2009 r., III UK 52/09, LEX nr 578160 i wyrok Sądu Najwyższego z 3 marca 2006 r., II CK 428/05, LEX nr 180195). Tymczasem uzasadnienie zaskarżonego wyroku w niniejszej sprawie nie zawierało wad o takim ciężarze gatunkowym.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy wbrew twierdzeniom Skarżącej w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy, dokonał także właściwej oceny przeprowadzonych w sprawie dowodów. Dokonując tych ustaleń Sąd I instancji nie naruszył przepisów postępowania cywilnego w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy, wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy, szczegółowo w uzasadnieniu omówił dowody, na podstawie których dokonał ustaleń, a oceniając zebrany materiał dowodowy nie przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów, o której mowa w art. 233 k.p.c. Wyjaśnienia w tym miejscu wymaga, że dla skuteczności podnoszonego przez pozwanych zarzutu nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności, skarżąca powinna była wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r. w sprawie IV CKN 970/00; LEX 52753). Nie jest usprawiedliwiony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wyłącznie z tej tylko przyczyny, że własna ocena dowodów dokonana przez strony jest odmienna od oceny Sądu. Pogląd taki był już wielokrotnie wypowiedziany w orzecznictwie. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo – wbrew zasadom doświadczenia życiowego – nie uwzględnia jednoznacznych związków przyczynowo – skutkowych, przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r. w sprawie II CKN 817/00, LEX 56906). Tymczasem, poddając analizie poprawność rozumowania Sądu I instancji według wskazanych powyżej kryteriów, Sąd Apelacyjny nie znalazł przesłanek mogących podważyć prawidłowość oceny materiału dowodowego dokonanej przez Sąd Okręgowy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sporu poddanego przez powoda pod osąd w niniejszej sprawie.

Odnosząc się jeszcze kwestii przeprowadzonej przez Sąd I instancji oceny zeznań świadków i wpływu przeprowadzanego przez powoda remontu na prowadzenie działalności gospodarczej przez pozwaną oraz ewentualne zmniejszenie się dochodów z prowadzonej przez nią działalności w tym okresie - to należało zauważyć, iż istotnie Sąd Okręgowy zawarł w sporządzonym uzasadnieniu stwierdzenie, że „Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało bezsprzecznie, iż remont przedmiotowego budynku położonego przy ulicy (...) w O. trwał jedynie 2 miesiące... Ponadto z zeznań świadków jednoznacznie wynika, iż prowadzenie prac remontowych nie utrudniało

pozwany prowadzenia działalności gospodarczej” – bez odniesienia się szczegółowo do przeprowadzonych w sprawie dowodów oraz bez wskazania z imienia i nazwiska zeznających na te okoliczności świadków oraz nie dokonał oceny wiarygodności ich zeznań w tym zakresie. Tym niemniej podkreślić należy, że okoliczność ta nie miała wpływu na treść rozstrzygnięcia albowiem w niniejszej sprawie powód dochodził zapłaty należności z umowy najmu, których pozwana mu nie uiściła pomimo, iż powód udostępnił jej lokal, pozwana natomiast nie dochodziła odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy, nie zgłosiła powództwa wzajemnego. Istotność zaś faktów, które winien ustalić sąd wiąże się z podstawą faktyczną powództwa przez co istotne znaczenie mają tylko te fakty, które odpowiadają hipotezom tych przepisów prawa materialnego, które mają rzeczywiście zastosowanie w sprawie.

Odnosząc się następnie do zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego, zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można było przede wszystkim zgodzić się ze Skarżącą, że pozwany jako pełnomocnik pozwanej nie mógł w jej imieniu zawrzeć umowy najmu. Rację ma pozwana, że Sąd Okręgowy stosownie do treści art. 65 §1 k.c. winien dokonać wykładni pełnomocnictwa z dnia 28 października 2011 roku, poprzez ustalenie, czy pełnomocnictwo obejmowało zawarcie przez pozwanego W. N. umowy najmu z powodem. Wbrew jednak twierdzeniom pozwanej, Sąd I instancji takie ustalenia poczynił, słusznie stwierdzając, że W. N. poprzez udzielenie mu przez pozwaną pełnomocnictwa z dnia 28 października 2011 roku (k. 20 akt), uzyskał uprawnienie do zawierania umów i kontraktów. Jest to zatem pełnomocnictwo rodzajowe, tj pełnomocnictwo określające rodzaj czynności prawnych do których umocowany został W. N., w ramach prowadzonej przez pozwaną działalności gospodarczej, a w takim wypadku jest w pełni wystarczające do zawarcia umowy najmu. W przypadku udzielenia tego typu pełnomocnictwa nie ma potrzeby, aby zawarcie umowy najmu gdy czynność ta przekracza zakres zwykłego zarządu - poprzedzały dokonanie tej czynności dodatkowe konsultacje bądź wyrażenie zgody na tą czynność pozwanej. Takiego wymogu nie ma (vide: Postanowienie Sadu najwyższego – Izba Cywilna z dnia 10 maja 2017r. w sprawie I CSK 586/16, Legalis nr 1625219; wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 18 października 2012 roku w sprawie IA Ca 927/12, Legalis nr 721867).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego W. N. był również uprawniony w ramach udzielonego mu pełnomocnictwa do potwierdzenia istniejącego zadłużenia w związku z umową najmu budynku położonego przy ulicy (...) w O.. Można bowiem traktować czynność z dnia 18 lutego 2016 roku dokonaną przez W. N. – uznania długu, a która to czynność została słusznie potraktowana przez Sąd I instancji jako czynność nieważną - jako uznanie niewłaściwe. Uznanie niewłaściwe jest oświadczeniem wiedzy, a nie woli. W. N. niewątpliwie był jako pełnomocnik oraz osoba prowadząca na bieżąco sprawy firmy był zorientowany w stanie istniejących zadłużeń oraz terminów zapłaty należności, które należy uregulować, tym bardziej, że był również upoważniony do posługiwania się kartą płatniczą i reprezentowania pozwanej M. N. w prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Czynność ta (tj. uznanie niewłaściwe) również przerywa bieg terminu przedawnienia. Jak wyjaśnia Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 25 kwietnia 2010r tzw. uznanie niewłaściwe występuje wówczas, gdy wierzyciel zostanie powiadomiony o przekonaniu dłużnika co do istnienia jego długu wobec niego jako wierzyciela, ponieważ oświadczenie takie musi być jednoznacznie skierowane do wierzyciela i musi do niego dotrzeć. Natomiast dla skuteczności tego tzw. uznania niewłaściwego nie jest wymagane istnienie po stronie zobowiązanego zamiaru wywołania skutku prawnego w postaci przerwania biegu przedawnienia. Istotne natomiast jest to, aby zachowanie zobowiązanego mogło uzasadniać przekonanie osoby uprawnionej, iż zobowiązany jest świadom swojego obowiązku, a w konsekwencji by mogło uzasadniać oczekiwanie uprawnionego, że świadczenie na jego rzecz zostanie spełnione. W piśmiennictwie stwierdzono wręcz, że oświadczenie wiedzy zobowiązanego musi dotrzeć do uprawnionego i musi to być przez zobowiązanego zamierzone, a moment, w którym uprawniony powziął wiadomość o zachowaniu zobowiązanego stanowiącym uznanie niewłaściwe jest momentem przerwania biegu przedawnienia (vide :nr.653955).

Z powyższych względów apelacja jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego, postanowiono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i w oparciu o § 2 pkt. 7) w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z dnia 5 listopada 2015 r. poz. 1804 ze zm.).

D. I. E. G. W.