

Sygn. akt **XX GC 676/14**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XX Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Katarzyna Kisiel
Protokolant:	Katarzyna Kafarska

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W.

przeciwko (...) spółce akcyjnej w K.

o zapłatę

1. umarza postępowanie w sprawie co do kwoty 1.995.131,66 zł (jeden milion dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto trzydzieści jeden złotych sześćdziesiąt sześć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami ;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W. na rzecz pozwanej (...) spółki akcyjnej w K. kwotę 7.217 zł (siedem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać od powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowej w W. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Warszawie) kwotę 48,08 zł (czterdzieści osiem złotych osiem groszy) tytułem wydatków poniesionych tymczasowo z sum Skarbu Państwa.

SSO Katarzyna Kisiel

Sygn. akt XX GC 676/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 kwietnia 2014 r. strona powodowa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W. (dalej: (...) sp. z o.o. sp. k. w W.) wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i nakazanie stronie pozwanej (...) spółce akcyjnej w K. (dalej: (...) S.A. w K.), aby zapłaciła stronie powodowej kwotę 6.550.526,50 zł (sześć milionów pięćset pięćdziesiąt tysięcy pięćset dwadzieścia sześć złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w dniu 18 grudnia 2012 r. B.

i (...) sp. z o.o. sp. k. w W. zawarły umowę leasingu, na podstawie której B. zobowiązała się nabyć Centrum Handlowe od zbywcy (Echo 77) i oddać je do użytkowania i pobierania pożytków powódce, za które ta zobowiązała się płacić wynagrodzenie pieniężne. W dniu 24 kwietnia 2013 r. pozwana wraz z B. zawarli umowę sprzedaży Centrum Handlowego.

Zanim doszło do zawarcia umowy sprzedaży miała miejsce zmiana operatora hipermarketu spożywczego i związane z tym faktem prace modernizacyjne na terenie Centrum Handlowego. Jednym z największych najemców Centrum był operator supermarketu budowlanego N.. Podczas negocjacji poprzedzającej sprzedaż pozwana, zdaniem powódki celowo nie ujawniła, że N. miało trudności finansowe, które zagrażałyby ciągłości przychodu z wynajmowanej przez N. powierzchni handlowej. Ujawnienie jakichkolwiek trudności finansowych wpłynęłoby bowiem na wartość inwestycji i zostałyby uwzględnione w cenie nabycia Centrum.

Jak dalej wskazywano, w dniu 4 lipca 2013 r. pozwana zawarła porozumienie z N. w którym obniżono N. z mocą wsteczną od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 15 marca 2013 r. czynsz w zamian za zrzeczenie się przez N. jakichkolwiek roszczeń związanych z konsekwencjami zmian w Centrum Handlowym.

W dniu 24 kwietnia 2013 r. pomiędzy stronami została także zawarta Umowa Ramowa Najmu. Na jej podstawie pozwana wzięła na siebie ryzyko związane z konsekwencjami zmian w Centrum Handlowym i zagwarantowała przyszłemu operatorowi Centrum stały dochód z umów najmu. Umowa ta była przykładem typowej umowy o charakterze (...). Ponadto powódka wskazała, że treść § 1 ust. 3 pkt b umowy zawiera oczywistą omyłkę polegającą na pominięciu czasownika „złoży” przed pojęciem „wypowiedzenia”.

W dniu 26 czerwca 2013 r. N. złożyło oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Tym samym zdaniem powódki spełnił się warunek przewidziany w § 1 ust. 3 pkt b umowy ramowej najmu. Z dniem następującym bezpośrednio po złożeniu tego oświadczenia pozwana automatycznie stała się odpowiedzialna za uiszczenie opłaty za lokal na dotychczasowych warunkach przewidzianych w umowie najmu N., przy jednoczesnym uwzględnieniu treści Umowy Ramowej Najmu.

W związku z powyższym, w dniu 3 lipca 2013 r. powódka poinformowała pozwaną, że N. złożyło oświadczenie i wezwała pozwaną do wywiązania się z zobowiązań wynikających z Umowy Ramowej Najmu. W dniu 16 lipca 2013 r. pozwana ustosunkowała się do wezwania uznając je za bezprzedmiotowe, kwestionując ziszczenie się warunku wskazanego w § 1 ust. 3 pkt 6 Umowy Ramowej Najmu, wskazując że oświadczenie N. o wypowiedzeniu umowy najmu jest nieskuteczne.

Powódka wystawiła stosowne faktury, które nie zostały zapłacone (pozew – k.3-39).

Z uwagi na stwierdzenie braku podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, Zarządzeniem z dnia 8 lipca 2014 r. (k. 793) tut. Sąd skierował sprawę do rozpoznania w postępowaniu zwykłym.

W odpowiedzi z dnia 20 sierpnia 2014 r. na pozew strona pozwana (...) spółka akcyjna z siedzibą w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana wskazała, że N. pismem z dnia 3 stycznia 2013 r., zwróciło się do pozwanej o obniżkę czynszu. Zgłaszane żądanie nie miało jednak związku z sytuacją finansową N., lecz z trwającym w Centrum Handlowym z inicjatywy strony powodowej remontem oraz zmianą operatora spożywczego.

Pozwana podniosła, że przy zawarciu umowy przedwstępnej przekazała powódce listę najemców, którzy ustnie bądź pisemnie zgłosili się do pozwanej z prośbą o tymczasowe upusty czynszu. N. został wymieniony w tej liście na

pierwszym miejscu. Początkowo pozwana nie zgodziła się na obniżkę czynszu, ponieważ N. nie było w stanie wykazać spadku obrotów. Udzielenie obniżki na mocy porozumienia z dnia 4 lipca 2013 r. nastąpiło z uwagi na negocjacje pomiędzy stronami dotyczące uregulowania wzajemnych roszczeń N. i pozwanej.

Pozwana zaprzeczyła, jakoby ww. porozumienie, miało na celu utrzymanie wyższej ceny sprzedaży Centrum Handlowego, bowiem zostało zawarte już po zamknięciu transakcji i w związku z tym nie miało żadnego wpływu na wysokość ceny. Ponadto, na potrzeby obliczenia ceny sprzedaży strony przyjęły niższy czynsz N., niż wynikał z obowiązującej umowy najmu, bowiem zdaniem kupującego, czynsz umowny był przeszacowany ponad stawkę rynkową. W dniu 23 lipca 2014 r. o zawarciu ww. porozumienia pozwana poinformowała powódkę.

Zgodnie z twierdzeniami pozwanej, nie zataiła ona przed powódką złej sytuacji finansowej N., bowiem nie miała do niej żadnego wglądu, a N. na podstawie umowy najmu nie miało obowiązku składania pozwanej raportów dotyczących swojej sytuacji finansowej. W okresie przed podpisaniem umowy sprzedaży N., miało nieznaczące zaległości w opłaceniu czynszu, lecz kupujący miał tego pełną świadomość, gdyż był o tym informowany przez pozwaną. Zgodnie z pkt 4.8.4. umowy sprzedaży Centrum Handlowego, pozwana oświadczyła, że nie wystąpiły i nie trwają nadal w dacie umowy żadne istotne przypadki niewykonania zobowiązań ze strony najemcy w związku z jakąkolwiek umową najmu, za wyjątkiem N.. Dodatkowo w dniu 27 marca 2013 r. powódka otrzymała e-mail z obszerną dokumentacją dotyczącą transakcji, jednym z załączników był tzw. raport dłużników, z którego wynikało, że N. ma wobec pozwanej zaległości czynszowe w kwocie 103.802,95 zł. Powyższe zaległości były głównym argumentem do zabezpieczenia interesów kupującego, w myśl pkt 11.1.2 umowy sprzedaży Centrum Handlowego.

Zdaniem pozwanej § 1 pkt 3 lit. b umowy znajduje zastosowanie tylko wtedy, gdy wypowiedzenie jest skuteczne i prowadzi do wygaśnięcia umowy najmu, zaś oświadczenie N. z dnia 26 czerwca 2013 r. jest bezskuteczne, co również uznała powódka. Podniesiono także, że złożone przez N. oświadczenie nie miało na celu doprowadzenia do wygaśnięcia stosunku najmu i opuszczenia przez N. zajmowanej powierzchni, tylko skłonienie wynajmującego do renegotjacji wysokości czynszu, co może świadczyć wręcz o pozorności działań N. (odpowiedź na pozew – k.802-833).

Pismem procesowym z dnia 25 listopada 2015 r. (k.1172) strona powodowa **częściowo cofnęła powództwo** w zakresie kwoty 996.603,93 zł, a także **rozszerzyła powództwo** w zakresie kwoty 1.778.427,36 zł.

Pismem procesowym z dnia 29 czerwca 2016 r. (k.1690) strona powodowa **częściowo cofnęła powództwo** w zakresie kwoty 998.527,73 zł, a także **rozszerzyła powództwo** w zakresie kwoty 2.124.723,78 zł.

Pismem procesowym z dnia 26 października 2016 r. (k.1856) strona powodowa **rozszerzyła powództwo** w zakresie kwoty 1.219.147,49 zł.

Na podstawie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 grudnia 2012 r. (...) sp. z o.o. w (...) sp. z o.o. sp. k. w W. zawarły umowę leasingu, na podstawie której (...) sp. z o.o. w W. zobowiązała się nabyć Centrum Handlowe od zbywcy i oddać je do użytkowania i pobierania pożytków powódce, za które ta zobowiązała się płacić wynagrodzenie pieniężne.

Dowód: okoliczności bezsporne potwierdzone dowodem z dokumentu w postaci: umowy leasingu z dnia 18 grudnia 2012 r. – k. 343-368.

W dniu 24 kwietnia 2013 r. pozwana wraz z (...) sp. z o.o. w W. zawarły umowę sprzedaży własności Centrum Handlowego położonego w R. przy

ul. (...). Przed zawarciem umowy pozwana informowała powódkę o ewentualnych zmianach dotyczących najemców powierzchni w Centrum Handlowym, a także przekazała powódce listę problematycznych najemców, na której w pierwszym miejscu figurowała N. . Powódka przed podpisaniem umowy miała świadomość niestabilnej sytuacji finansowej N. .

Zgodnie z ust. 4.8.4. umowy pozwana oświadczyła, że nie wystąpiły i nie trwają nadal w dacie umowy żadne istotne przypadki niewykonania zobowiązań ze strony pozwanej lub personelu zarządzającego nieruchomością, w szczególności Zarządcy (...), ani żaden istotny przypadek niewykonania zobowiązań ze strony najemcy w związku z jakąkolwiek umową najmu, za wyjątkiem N.. Istotny przypadek niewykonania zobowiązań ze strony pozwanej oznacza jakkolwiek przypadek niewykonania zobowiązań, który uprawniałby najemcę do wypowiedzenia lub rozwiązania umowy najmu lub zawieszenia lub zmniejszenia płatności jakiegokolwiek części czynszu lub opłat eksploatacyjnych. Istotny przypadek niewykonania zobowiązań ze strony najemcy oznacza jakkolwiek przypadek niewykonania zobowiązania w formie zaległości w zakresie płatności czynszu lub opłat eksploatacyjnych przez okres dłuższy niż 40 dni, lub przypadek niewykonania, który uprawniałby wynajmującego do rozwiązania umowy najmu, czy to bezpośrednio na podstawie umowy najmu, czy też na podstawie mających zastosowanie polskich przepisów prawa.

Zgodnie zaś z ust. 11.1.2. umowy, w oparciu o zasadę swobody umów, na zasadzie ryzyka pozwana zobowiązała się, że jeśli jakkolwiek najemca w okresie 6 miesięcy po dacie zamknięcia zaprzestanie dokonywania płatności wynikających z umowy najmu (bądź zaprzestął płatności przed dniem umowy) i (...) sp. z o.o. w W. bądź powódka na tej podstawie wypowie umowę najmu przed upływem takiego 6 miesięcznego okresu, pozwana zapłaci powódce zryczałtowane odszkodowanie w kwocie 6 miesięcznego czynszu należnego z takiej umowy najmu, w tym umowy najmu z (...) S.A. w K..

Przed zawarciem umowy sprzedaży w Centrum Handlowym miała miejsce zmiana operatora hipermarketu spożywczego z C. na REAL i związane z tym faktem prace modernizacyjne, które skłoniły najemców pomieszczeń Centrum Handlowego, w tym (...) S.A. w K. do złożenia wniosków o obniżenie kwoty czynszu za wynajem powierzchni.

Dowód: okoliczności potwierdzone dowodami z dokumentów w postaci: umowy z dnia 24 kwietnia 2013 r. wraz z załącznikami – k.104-239, odpisów z ksiąg wieczystych nieruchomości – k.241-254, protokołu zdawczo – odbiorczego nieruchomości – k.256, protokołu zdawczo – odbiorczego nieruchomości wraz z tłumaczeniem – k.258 – 260, protokołu zdawczo – odbiorczego nieruchomości wraz z tłumaczeniem – k.262 – 274, listu intencyjnego wraz z tłumaczeniem – k.276-306, umowy poręczenia wraz z tłumaczeniem – k.308-318, warunkowej umowy najmu z dnia 21 października 1998 r. wraz z aneksami – k.320-341, pisma z dnia 3 stycznia 2013 r. – k.603, pisma z dnia 22 stycznia 2013 r. – k.605, wiadomości e-mail wraz z tłumaczeniem – k.714-717 i k.723-726, k.727-729, pism najemców – k.718-722, wiadomości e-mail – k.731, umowy z dnia 15 marca 2012 r. k.843-878, umowy z dnia 20 grudnia 2012 r. – k.880-912, załącznika 3.8.4 do umowy z dnia 20 grudnia 2012 r. – k.914-915, wiadomości e-mail – k.931-934, wiadomości e-mail wraz z tłumaczeniem – k.1112-1115, wiadomości e-mail wraz z tłumaczeniem – k.1117-1123, opinii i raportów biegłego rewidenta – k.607-628, k. 630-652, k. 654-657, k.659-709 oraz dowodem z zeznań świadków: A. K. -00:18:29, 00:32:20, M. Ć. – 00:58:20, 01:03:42, 01:07:18, D. S. – 01:19:26, B. J. - 02:35:23, 02:56:48, T. N. -03:09:01 – protokół z rozprawy z dnia 9 września 2015 r. – k.1124-1133, M. L. – 00:06:41 - protokół z rozprawy z dnia 21 października 2015 r. – k.1145-1147, J. K. - 00:11:20 - protokół z rozprawy z dnia 18 listopada 2015 r. – k.1160-1162, R. K. – 00:22:22, 00:24:44 – protokół z rozprawy z dnia 16 marca 2016 r. – k. 1555-1558, J. F. – 00:08:05, 01:12:38 – protokół z rozprawy z dnia 29 czerwca 2016 r. – k. 1684-1688, a także dowodem z przesłuchania strony pozwanej P. G. – 00:11:51 – protokół z rozprawy z dnia 26 października 2016 r. – k.2179-2181.

W dniu 24 kwietnia 2013 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. sp. k. w W., a (...) S.A. w K. doszło do zawarcia Głównej Umowy Najmu, zgodnie z którą powódka oddała, a pozwana przyjęła w najem pomieszczenia i stanowiska na warunkach określonych w umowie. Umowa w zakresie wynajmowanych pomieszczeń została, zgodnie z § 1 ust. 3 umowy, uwarunkowana wystąpieniem którejkolwiek z okoliczności, tj. rozwiązania którejkolwiek z umów najmu z najemcą przed zamknięciem w terminie do dnia 30 czerwca 2015 r., w odniesieniu do powierzchni zajmowanych przez najemców, bądź wypowiedzenia przez któregokolwiek najemcę obowiązującej go umowy najmu w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. (lub po upływie 6 miesięcy od dnia zamknięcia, o ile to nastąpiło później) z powodu okoliczności, które wystąpiły przed dniem zamknięcia, w odniesieniu do powierzchni zajmowanych przez tych najemców. Na podstawie § 1 ust. 4 umowy, w odniesieniu do każdej powierzchni, w odniesieniu do których zostanie spełniony warunek zawieszający określony w § 1 ust. 3 umowy, pozwana zobowiązała się do zapłacenia czynszu w wysokości należnej od danego najemcy bezpośrednio po spełnieniu warunku zawieszającego, z zastrzeżeniem § 6 pkt 6, który będzie stosować się w kolejnych styczeniach poczynając od dnia następującego bezpośrednio po dniu rozwiązania umów.

Ponadto pozwana zawarła także dwie inne umowy najmu, dotyczące centrów handlowych w P. i T., w których (...) S.A. w K. wynajmowała powierzchnie. Przed zawarciem tychże umów, a także później pozwana informowała powódkę o ewentualnych zmianach dotyczących najemców powierzchni w centrach handlowych.

Dowód: okoliczności potwierdzone dowodami z dokumentów w postaci: umowy z dnia 24 kwietnia 2013 r. wraz z tłumaczeniem – k.66-102, umów wraz z tłumaczeniem – k. 486-524 i k.526-601, wiadomości e-mail – k.733-774, wiadomości e-mail – k.994-1000, wiadomości e-mail – k.1002-1005, wiadomości e-mail – k.1037-1038, wiadomości e-mail wraz z tłumaczeniem – k.1583-1589, wiadomości e-mail wraz z tłumaczeniem – k.1606-1641, pisma z dnia 29 maja 2013 r. – k.1657-1663, wiadomości e-mail – k.1664 oraz dowodem z zeznań świadków: D. S. – 01:12:23 – protokół z rozprawy z dnia 9 września 2015 r. – k.1124-1133, M. L. – 00:06:41 – protokół z rozprawy z dnia 21 października 2015 r. – k.1145-1147, J. F. – 00:08:05 – protokół z rozprawy z dnia 29 czerwca 2016 r. – k. 1684-1688, a także dowodem z przesłuchania strony pozwanej P. G. – 00:11:51 – protokół z rozprawy z dnia 26 października 2016 r. – k.2179-2181.

W dniu 26 czerwca 2013 r. N. jako najemca pomieszczeń Centrum Handlowego złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 21 października 1998 r. Następnie w dniu 3 lipca 2013 r. powódka poinformowała pozwaną, że N. złożyło takie oświadczenie i wezwała pozwaną do: zawarcia aneksu do umowy, zapłaty miesięcznie czynszu za powierzchnię wynajętą w wysokości 41.268,81 EUR, zapłaty kwoty 230.172,52 zł należnej od N. oraz do podpisania protokołu przekazania.

W odpowiedzi na powyższe pozwana pismem z dnia 16 lipca 2013 r. wskazała, że złożone przez N. oświadczenie nie wywołuje skutków prawnych, ponadto zakwestionowała skuteczność wezwania powódki do wykonania łączącej strony umowy najmu z dnia 24 kwietnia 2013 r. z uwagi na niespełnienie przesłanek określonych w § 6 ust. 1 pkt b) umowy najmu.

Powódka w związku z wypowiedzeniem przez N. umowy najmu wystawiła pozwanej faktury, które nie zostały zapłacone. Pismem z dnia 23 kwietnia 2014 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 2.344.505,66 zł wraz z odsetkami ustawowymi, tytułem zaległych opłat za czynsz oraz opłat eksploatacyjnych i marketingowych, w związku ze złożonym przez (...) S.A. w K. w dniu 26 czerwca 2013 r. oświadczeniem o wypowiedzeniu umowy najmu.

Dowód: okoliczności bezsporne potwierdzone dowodami z dokumentów w postaci: warunkowej umowy najmu z dnia 21 października 1998 r. wraz z aneksami – k.320-341, pisma z dnia 26 czerwca 2013 r. – k.370, pisma z

dnia 3 lipca 2013 r. – k.372-390, pisma z dnia 16 lipca 2013 r. – k.392-404, faktur VAT – k.421-457, k. 458-469, k.1194-1543, k.1711-1816, k. 1866-1874, zastawienia operacji – k.471-484, pisma z dnia 23 kwietnia 2014 r. – k.776-777 oraz dowodem z zeznań świadków: D. S. – 01:55:14, B. J. – 02:12:12 – protokół z rozprawy z dnia 9 września 2015 r. – k.1124-1133, T. T. – 00:18:24 – protokół z rozprawy z dnia 16 marca 2016 r. – k.1555-1558, R. K. – 00:35:29 – protokół z rozprawy z dnia 16 marca 2016 r. – k. 1555-1558.

W dniu 4 lipca 2013 r. pozwana zawarła porozumienie z (...) S.A. w K..

Na mocy § 1 porozumienia obniżono (...) S.A. w K. w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 15 marca 2013 r. wysokość czynszu, w zamian za zrzeczenie się przez nią jakichkolwiek roszczeń związanych z konsekwencjami zmian w Centrum Handlowym obejmujących zmiany operatora hipermarketu spożywczego na terenie Centrum oraz prowadzenia przez pozwaną z tego tytułu prac modernizacyjnych. O zawarciu porozumienia pozwana poinformowała powódkę w dniu 23 lipca 2013 r.

Dowód: okoliczności bezsporne potwierdzone dowodami z dokumentów w postaci: porozumienia z dnia 4 lipca 2013 r. – k.408-409, wiadomość e-mail wraz z tłumaczeniem – k.917-929 oraz dowodem z zeznań świadków: D. S. – 01:48:35, B. J. - 02:41:23, T. N. – 03:13:31 – protokół z rozprawy z dnia 9 września 2015 r. – k.1124-1133, R. K. – 00:56:57 – protokół z rozprawy z dnia 16 marca 2016 r. – k. 1555- 1558, J. F. – 01:12:38 – protokół z rozprawy z dnia 29 czerwca 2016 r. – k. 1684-1688, a także dowodem z przesłuchania strony pozwanej P. G. – 00:11:51, 00:29:02 – protokół z rozprawy z dnia 26 października 2016 r.– k.2179-2181.

Pismem z dnia 23 września 2013 r. N. wskazała, że wypowiedzenie umowy najmu jest skuteczne, jednocześnie podtrzymała złożone w piśmie z dnia 12 lipca 2013 r. warunki nawiązania nowego stosunku najmu. Ponadto oświadczyła, iż do czasu złożenia przez powódkę oświadczenia uznającego dokonane przez nią wypowiedzenia za skuteczne będzie świadczyć na rzecz powódki rynkowe kwoty wynikające ze złożonej propozycji nawiązania nowego stosunku najmu. W odpowiedzi na powyższe powódka nie uznała oświadczenia N. o wypowiedzeniu za skuteczne i wezwała ją do wykonywania umowy zgodnie z jej postanowieniami.

Dowód: okoliczności bezsporne potwierdzone dowodami z dokumentów w postaci: pisma z dnia 23 września 2013 r. – k.406, pisma z dnia 9 października 2013 r. – k.936-937 oraz dowodem z zeznań świadków: R. K. – 00:22:22 – protokół z rozprawy z dnia 16 marca 2016 r. – k. 1555-1558.

Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2013 r. ogłoszono upadłość (...) S.A. w K.

z możliwością zawarcia układu, a następnie umorzono postępowanie upadłościowe spółki.

Dowód: okoliczności bezsporne potwierdzone dowodami z dokumentów w postaci: postanowienia – k. 711-712, ogłoszenia – k.1545-1547, postanowienia z dnia 23 października 2015 r. – k.1549-1550.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o twierdzenia stron wyraźnie przyznane, bądź niezaprzeczone przez przeciwnika (art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c.) oraz dokumenty zgromadzone w aktach sprawy, których prawdziwość nie była przez strony kwestionowana.

Przy ustalaniu stanu faktycznego przydatne były także zeznania świadków: A. K., M. Ć., D. S., B. J., T. N., M. L., J. K., T. T., R. K., J. F..

Sąd dał wiarę zeznaniom następujących świadków w zakresie wskazanym poniżej:

- A. K. w zakresie dotyczącym zawarcia przez strony umowy sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2013 r. i jej postanowień, prowadzenia prac modernizacyjnych w centrum handlowym na żądanie powódki. Świadek co prawda nie uczestniczył bezpośrednio w redagowaniu umowy master lease pod kątem prawnym, jednak znał ogólne założenia biznesowych

transakcji. Wskazał on, że master lease miała być umową, która dotyczy powierzchni nie wynajętych oraz, że standardową strategią pozwanego było nieudzielanie gwarancji płatności czynszu (zeznania świadka złożone na rozprawie w dniu 9 września 2015r.).

- M. C. w zakresie dotyczącym zawarcia przez strony umowy sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2013 r. i jej postanowień, prowadzenia prac modernizacyjnych w centrum handlowym, posiadania przez powódkę wiedzy o niestabilnej sytuacji finansowej (...) S.A. w K.. Jedyną istotną okolicznością na którą wskazywał świadek było wyjaśnienie, że zasadnicza rola w negocjacji umowy master lease pod względem prawnym ogrywali R. K., mecenas S. oraz mecenas O. – (...) z kancelarii (...). W tym też zakresie zeznania świadka M. C. są w pełni zbieżne z zeznaniami świadka R. K..

- D. S. w zakresie dotyczącym zawarcia przez strony umowy sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2013 r. i jej postanowień, zawarcia przez strony głównej umowy najmu z dnia 24 kwietnia 2013 r. i jej postanowień, posiadania przez powódkę wiedzy

o niestabilnej sytuacji finansowej N. i jej zadłużeniach finansowych względem pozwanej, zmiany operatora hipermarketu spożywczego, prowadzenia prac modernizacyjnych w centrum handlowym, przedstawienia powódce porozumienia z dnia 4 lipca 2013 r., złożenia wypowiedzenia umowy najmu przez N.;

- B. J. w zakresie dotyczącym wypowiedzenia umowy najmu przez N.; poinformowania powódki o porozumieniu z dnia 4 lipca 2013 r., prowadzeniu prac modernizacyjnych w centrum handlowym, posiadania przez powódkę wiedzy o niestabilnej sytuacji finansowej N. i jej zadłużeniach finansowych względem pozwanej;

- T. N. w zakresie dotyczącym zawarcia porozumienia z dnia 4 lipca 2013 r., posiadania przez powódkę wiedzy o niestabilnej sytuacji finansowej N. i jej zadłużeniach finansowych względem pozwanej;

- M. L. w zakresie dotyczącym prowadzenia prac modernizacyjnych w centrum handlowym, zawarcia przez strony umowy sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2013 r. Świadek M. L. nie uczestniczyła osobiście w redagowaniu zapisów umowy master lease ani nie pamiętała szczegółów tej umowy. Jednakże z jej zeznań wynikało, że master lease miał dotyczyć powierzchni pustych, jak również, że pozwany co do zasady zgadzał się, że będzie ponosił odpowiedzialność za lokale puste, bądź te, które będą puste (zeznania świadka złożone na rozprawie w dniu 21 października 2015r.).

- J. K. w zakresie dotyczącym prowadzenia prac modernizacyjnych w centrum handlowym. Świadek ten zajmował się kwestiami technicznymi i nie uczestniczył w negocjowaniu umowy master lease. Świadek ten potwierdził, że w redagowaniu umowy uczestniczyła Kancelaria (...), a ze strony pozwanej pan D., pan K. oraz pan K. (zeznania świadka złożone na rozprawie w dniu 18 listopada 2015r.).

- T. T. w zakresie dotyczącym złożenia wypowiedzenia umowy najmu przez N. ;

- R. K. w zakresie dotyczącym zawarcia przez strony umowy sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2013 r. i jej postanowień, wypowiedzenia umowy najmu przez N., kwestionowania przez strony skuteczności złożonego przez N. oświadczenia o wypowiedzeniu, zawarcia porozumienia z dnia 4 lipca 2013 r.;

- J. F. zakresie dotyczącym zawarcia przez strony umowy sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2013 r. i jej postanowień, prowadzenia prac modernizacyjnych w centrum handlowym z inicjatywy powódki, zawarcia umów dotyczących centrów handlowych

w P. i T., informowania przez pozwaną o kłopotach finansowych najemców, posiadania przez powódkę wiedzy o niestabilnej sytuacji finansowej N. i jej zadłużeniach finansowych względem pozwanej przed zawarciem umowy sprzedaży, zmiany operatora hipermarketu spożywczego, wypowiedzenia umowy najmu przez N., zawarcia porozumienia z dnia 4 lipca 2013 r., składania przez najemców wniosków o obniżenie kwoty czynszu za wynajem powierzchni w związku

z trwającymi pracami modernizacyjnymi oraz zmianą operatora handlowego.

Zeznania świadków były w powyższym zakresie spójne, logiczne i znajdowały potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, a także były zgodne z zasadami doświadczenia życiowego.

Sąd dopuścił także dowód z zeznań stron ograniczając tenże dowód do przesłuchania strony pozwanej (...) S.A. w K. reprezentowanej przez P. G., dając wiarę jego wyjaśnieniom w zakresie, w jakim korelowały one z pozostałymi dowodami zgromadzonymi w sprawie, biorąc pod uwagę subsydiarny i pomocniczy charakter tego dowodu.

Sąd natomiast nie dał wiary zeznaniom świadka J. F. w następującym zakresie. Po pierwsze znaczna część jego zeznań była sprzeczna z całokształtem materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie w zakresie interpretacji umowy master lease. Rozumienie przedmiotowej umowy master lease przedstawione przez świadka jako de facto umowy gwarancji czynszowej obejmującej nie tylko powierzchnie wakatowe, ale również powierzchnie wynajęte jest sprzeczne ze zgodnym rozumieniem umowy przedstawionym przez świadków A. K. oraz R. K.. Po drugie jego zeznania ujawniły, że nie miał on dostatecznej wiedzy na temat zastosowanych w umowie master lease konstrukcji prawnych oraz, że co do zasady nie znał treści tejże umowy.

W uznaniu Sądu natomiast żaden ze świadków zawnioskowanych przez stronę powodową nie potwierdził w sposób wiarygodny interpretacji umowy, wedle której umowa master lease miałaby mieć charakter zbliżony do umowy gwarancji czynszowej, a w konsekwencji, aby postanowienie zawarte § 1 ust. 3 lit b) umowy master lease miało być rozumiane w oderwaniu od konwencjonalnego charakteru czynności prawnej, jaka jest wypowiedzenie.

Jednocześnie należy wskazać, że przeważająca część materiału dowodowego zaoferowanego przez stronę powodową nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż przede wszystkim zgłoszeni świadkowie nie mieli wiedzy na temat przebiegu negocjacji oraz znaczenia poszczególnych postanowień umowy master lease. Przy negocjowaniu tejże umowy bezpośrednio uczestniczyły jedynie cztery osoby- mecenas D. oraz mecenas K. z ramienia pozwanego oraz mecenas S. i mecenas O.(...) (pracownicy kancelarii (...)) z ramienia powoda. Świadkowie A. K. (z ramienia pozwanego) oraz J. F. (z ramienia powoda) mieli wpływ na kwestie biznesowe związane z transakcją, jednak w redagowaniu zapisów umowy pod kątem prawnym bezpośrednio nie uczestniczyli.

Sąd nie prowadził postępowania dowodowego z urzędu, gdyż przy rozpoznawaniu sprawy na podstawie przepisów kodeksu postępowania cywilnego w gestii Sądu nie leży zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Sąd nie jest też zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.). Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

Sąd Okręgowy w Warszawie, zważył co następuje:

Zgodnie z art. 355 § 1 k.p.c. Sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne.

Z uwagi na częściowe cofnięcie przez powódkę ze skutkiem prawnym pozwu pismami procesowymi z dnia 25 listopada 2015 r. (k.1172), 29 czerwca 2016 r. (k.1690), a także z dnia 26 października 2016 r. (k.1856), postępowanie w zakresie kwoty 1.995.131,66 zł (jeden milion dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto trzydzieści jeden złotych sześćdziesiąt sześć groszy) należało umorzyć, o czym Sąd orzekł w pkt 1 wyroku.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Podstawą nawiązania przedmiotowego stosunku zobowiązaniowego, z którego powódka wywodziła swoje roszczenie była Główna Umowa Najmu z dnia 24 kwietnia 2013 r. (master lease). Zgodnie z § 1 ust. 1 tej umowy, na warunkach określonych w przedmiotowej umowie, główny wynajmujący, tj. powódka oddać miała w najem wynajmowane pomieszczenia oraz wynajmowane stanowisko na rzecz głównego najemcy, tj. pozwanej, a pozwana miała przyjąć w najem wynajmowane pomieszczenia oraz wynajmowane stanowisko od powódki. Ustęp 3 pkt b) tego paragrafu stanowi, że umowa w zakresie wynajmowanych pomieszczeń jest uwarunkowana wystąpieniem wypowiedzenia przez któregokolwiek najemcę obowiązującej go umowy najmu w terminie do dnia 31 grudnia 2013 r. (lub po upływie sześciu miesięcy od dnia zamknięcia, o ile to nastąpiło później) z powodu okoliczności, które wystąpiły przed dniem zamknięcia (Opcja Najmu nr 2), w odniesieniu do powierzchni zajmowanych przez tych najemców.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W niniejszej sprawie, nie sposób uznać, iż intencją stron było nawiązanie stosunku najmu albowiem pozwana nigdy nie miała zamiaru obejmować w posiadanie lokalu, czy też z niego korzystać. Przyjąć zatem należało, że intencją stron było zawarcie umowy na podstawie, której w określonych przypadkach, po zajściu wskazanych okoliczności pozwana regulowałaby należności związane z przedmiotem najmu, w wysokości takiej, jaka byłaby należna od dotychczasowego najemcy, a zgodnie z § 16 umowy wynajmujący miał prawo do podnajęcia zajmowanej powierzchni. A zatem umowa najmu miała obejmować powierzchnie niewynajęte lub te, które będą wolne.

Kwestią sporną w niniejszej sprawie była wykładnia § 1 ust. 3 pkt b) tej umowy, tj. ziszczenie się warunku powstania umowy w zakresie wynajmowanych pomieszczeń.

Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, zgodnie zaś z § 2 tego artykułu w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Wskazać należy, że art. 65 § 2 k.c. określa sposób wykładni oświadczeń woli stron umowy w sposób odmienny, niż ma to miejsce przy interpretacji tekstu prawnego:

w umowach należy bowiem przede wszystkim badać zamiar stron i cel umowy, a dopiero w dalszej kolejności ma znaczenie jej dosłowne brzmienie. Powyższa zasada, doznaje jednak pewnych ograniczeń w stosunkach pomiędzy przedsiębiorcami zawierającymi umowy pisemne. Opieranie się w tego rodzaju stosunkach tylko na badaniu zgodnego zamiaru stron, odmiennego co do istotnych postanowień umowy zawartych w jej tekście godziłoby

w bezpieczeństwo obrotu. Jeżeli chodzi o oświadczenia woli ujęte w formie pisemnej, czyli wyrażone w dokumencie, to sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. Co ważne, wykładni poszczególnych wyrażeń należy dokonywać z uwzględnieniem kontekstu, a więc także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Ustalanie zgodnego zamiaru stron i celu umowy wymaga zatem nie tylko zbadania konkretnego postanowienia umowy, ale analizy jej całości; innymi słowy wskazane jest przyjmowanie takiego sensu oświadczenia woli, które uwzględnia logikę całego tekstu, który je wyraża czyli kontekstu umownego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi - I Wydział Cywilny z dnia 3 marca 2016 r., I ACA 1313/15).

W kontekście powyższego, w ocenie Sądu Okręgowego, do powstania umowy w zakresie wynajmowanych pomieszczeń, na podstawie § 1 ust. 3 pkt b) umowy dochodziłoby, w chwili skutecznego wypowiedzenia przez któregokolwiek najemcę obowiązującej go umowy najmu. Nie zaś w chwili złożenia przez niego oświadczenia o wypowiedzeniu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż wypowiedzenie jest instrumentem prawnym służącym do zakończenia zobowiązań o charakterze ciągłym. Jest to jednostronne oświadczenie woli o charakterze prawoskształtującym, które w świetle postanowień umowy lub norm prawnych prowadzi do wygaśnięcia ciągłego stosunku prawnego ze skutkiem na przyszłość. Treść § 1 ust. 3 pkt b) umowy nie daje podstaw do przyjęcia, że strony miały na uwadze jedynie czynność faktyczną polegającą na wystosowaniu przez najemcę określonego komunikatu, niezależnie od jego konsekwencji prawnych. Wypowiedzenie winno być rozumiane z uwzględnieniem jego konwencjonalnego charakteru, tj. przez pryzmat wywołanego przez nie skutku prawnego.

Jeżeli dana osoba poprzez swoje oświadczenie nie doprowadziła do skutecznego wygaśnięcia stosunku najmu, to ani nie dokonała wypowiedzenia umowy, ani nie złożyła wypowiedzenia. Z uwagi na bezskuteczne oświadczenie N., niezależnie od jego nazwy i treści, nie mogło spowodować wygaśnięcia stosunku najmu, zatem w sensie prawnym nie stanowiło wypowiedzenia umowy najmu. Sąd uznał w świetle zapisów Głównej Umowy Najmu, za nielogiczne, że zgodnym zamiarem stron było ustalenie, że każde wypowiedzenie, czy bezskuteczne, czy też pozorne wywołuje skutki w postaci powstania umowy w zakresie wynajmowanych pomieszczeń. W takiej sytuacji dochodziłoby w istocie do tego, że równocześnie funkcjonowałyby dwa stosunki najmu.

Podkreślić należy, że bezspornym był fakt, iż wypowiedzenie złożone przez N. było bezskuteczne. Strony zgodnie przyjmowały, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, albowiem zgodnie z § 14 ust. 2 umowy najmu z dnia 21 października 1998 r. (k.320-341) umowa podlegała samoczynnemu przedłużeniu na okres kolejnych pięciu lat jeżeli najemca nie złoży pisemnego oświadczenia przeciwnego na rok przed planowanym upływem pierwszego okresu 10-letniego lub kolejnych okresów pięcioletnich. Poza sporem pozostawało, to iż okres 10-letni liczony od dnia wydania przedmiotu najmu upłynął w dniu 30 marca 2010 r., a N. nie złożyła oświadczenia przeciwnego, co pozwala na przyjęcie, iż umowa najmu z N. uległa przedłużeniu na czas oznaczony do dnia 30 marca 2015 r. Skutkiem powyższego umowa nie podlegała rozwiązaniu za wypowiedzeniem w trybie art. 688 k.c.

Nie znajduje zastosowanie w sprawie art. 661 k.c. bowiem umowa nie została zawarta na okres dłuższy niż 10 lat. W tych okolicznościach, bez znaczenia pozostaje fakt, co do przyczyn złożenia takiego wypowiedzenia. W oświadczeniu podano, że chodzi o pogorszenie sytuacji finansowej i kryzys w branży. Za wykazane natomiast należało uznać, iż N. była w złej sytuacji finansowej, co wynikało z dokumentów księgowych spółki.

Powód wskazywał, iż kluczowe w sprawie było ustalenie czy sformułowanie „złoży wypowiedzenie” odnosi się do zdarzenia faktycznego w postaci pisma określonej treści i czy na mocy § 6 ust. 1 Ramowej Umowy Najmu dochodzi do zawarcia umowy najmu, czy też kreowany jest mechanizm gwarancyjny wiążący pozwanego z faktem w postaci czynności złożenia wypowiedzenia. Nie można uznać, iż sformułowanie „złoży wypowiedzenie” obejmuje przypadki zarówno złożenia wypowiedzenia, jak również czynności, które nie wywołują skutków prawnych.

Wskazać należy również, że istotą umowy najmu jest wydanie najemcy lokalu i skorelowany z tym obowiązek zapłaty czynszu. W każdym przypadku, gdy lokal posiada już najemcę, na podstawie ważnej umowy, jak w niniejszej sprawie, zawarcie drugiej umowy, np. z podmiotem wskazanym przez pozwaną byłoby czynnością nieważną (por. art. 58 k.c.). W niniejszej sprawie natomiast to N. pozostawała najemcą lokalu. Posiadała lokal oraz deklarowała dokonywanie płatności czynszu w części, co do kwoty wynikającej ze złożonej propozycji nawiązania nowego stosunku najmu.

Uznać należało zatem, że celem § 6 pkt 1 Umowy Ramowej Najmu z dnia 24 kwietnia 2013 r. było przejście przez pozwaną ryzyka związanego z wszelkimi przypadkami, które zagrażałyby ciągłości umów najmu, a co za tym idzie uzyskiwaniem dochodów.

Zdaniem Sądu Okręgowego natomiast, postępowanie dowodowe nie wykazało, że zgodnym zamiarem stron było zobowiązanie pozwanej do gwarantowania stałości przepływów czynszowych w każdym przypadku. Powyższa okoliczność nie wynika także z postanowień Umowy Ramowej.

Oceny tej nie zmienia okoliczność, iż pozwany próbował poszukiwać najemców powierzchni handlowej N., ale przedmiotowe działanie należało interpretować jako przejaw raczej dobrej woli, a nie przyjęcia odpowiedzialności z tytułu gwarancji czynszu.

Uznać należało także, iż strony były świadome na czym polega różnica w konstrukcji gwarancji czynszowej i jaka klauzula została zastosowana w § 6 pkt 3 Umowy Ramowej oraz w pkt 11.1.2 Umowy sprzedaży Centrum Handlowego. Strony te konstrukcje rozróżniały i posługiwały się nimi w sposób świadomy w celu zabezpieczenia swoich interesów. Uznać należy, iż interes powoda miał być zabezpieczony tak przez konstrukcję na mocy której pozwany miał zapewnić ciągłość najmu powierzchni handlowej (§ 6 pkt 1 Umowy Ramowej Najmu) jak i posiłkowo poprzez gwarancję przychodów czynszowych oraz gwarancję zapłaty zryczałtowanego odszkodowania (§ 6 pkt 3.4 Umowy Ramowej Najmu oraz pkt 11.1.2 Umowy sprzedaży Centrum Handlowego).

W odniesieniu do klauzuli o charakterze gwarancyjnym, to należy wskazać, iż została ona przewidziana w cytowanym już powyżej pkt 11.1.2 Umowy Sprzedaży z dnia 24 kwietnia 2013 r. (k.104-132), zgodnie z którą w oparciu o zasadę swobody umów, na zasadzie ryzyka sprzedający (tj. pozwana) zobowiązała się, w przypadku jeśli jakikolwiek najemca w okresie 6 miesięcy po dacie zamknięcia zaprzestanie dokonywania płatności wynikających z umowy najmu (bądź zaprzestał płatności przed dniem umowy) i kupujący (tj. (...) sp. z o.o.

w W.) bądź korzystający (tj. powódka) na tej podstawie wypowiedzieć umowę najmu przed upływem takiego 6 miesięcznego okresu, sprzedający zobowiązał się do zapłaty korzystającemu zryczałtowane odszkodowanie w kwocie 6 miesięcznego czynszu, należnego z takiej umowy najmu, w tym umowy najmu z (...) S.A. w K. (k.129). Okoliczności oraz cel wprowadzenia tego zapisu do umowy oraz jego sens wyjaśnił szczegółowo świadek R. K.. Treść tych zeznań jest w pełni wiarygodna w świetle projektów umów sprzedaży centrum handlowego

W uznaniu Sądu, w żadnym stopniu nie wykazano, iż zgodnym zamiarem stron było przerzucenie na pozwanego całego ryzyka związanego z brakiem wpływów czynszowych przez okres 5 lat od dnia zawarcia transakcji.

Ponadto w uznaniu Sądu nie stanowi podstawy uwzględnienia powództwa okoliczność, iż gdyby powódka wiedziała o sytuacji finansowej (...) S.A. w K. to uwzględnione zostałyby to w cenie nabycia, a N. zostałyby wpisana w treści głównej Umowy Najmu. Twierdzenia o tym, że powódka poniosła szkodę w związku z nieuczciwymi działaniami pozwanej związanymi ze sprzedażą centrum handlowego nie mogą mieć znaczenia w sprawie, skoro powódka jako podstawę roszczenia wskazała okoliczności dotyczące niewykonania umowy. Ponadto nie bez znaczenia pozostaje fakt, iż w istocie powódka przed zawarciem umowy sprzedaży otrzymała informacje świadczące o zaleganiu w płatnościach czynszu przez N., co mogło świadczyć o niestabilnej sytuacji finansowej spółki, co zresztą zgodnie przyznali m.in. świadkowie M. C., D. S., B. J., T. N., J. F..

Na podstawie listu intencyjnego z dnia 10 maja 2012r. przyjąć należało, iż istotnie powód chciał zabezpieczyć swoje interesy poprzez zawarcie umowy master lease i poprzez gwarancję przychodów czynszowych. Brak było jednak zgody pozwanego na zawarcie umowy gwarancji, świadczy o tym korekta w liście intencyjnym, jak i korelujące zeznania świadków. Nadto pozwany wskazywał na tożsame założenia biznesowe w innych transakcjach.

Stanowisko strony powodowej jest wadliwe, także z tego względu, że w praktyce zrównuje ono umowę master lease z umową gwarancji czynszowej.

W odniesieniu do gwarancji przychodów czynszowych, to wskazać należy, że jest to stosunek prawny, w którym jedna ze stron zobowiązuje się wykonać świadczenie pieniężne za osobę trzecią, w sytuacji gdy ta osoba nie spełnia świadczenia. Jest to zupełnie odmienna konstrukcja od umowy master lease zarówno pod względem prawnym, jak również pod względem skutków ekonomicznych. W żadnym razie nie da się zatem uzasadnić twierdzenia, że umowa master lease i gwarancja czynszowa, to jedno i to samo.

Nie jest również tak, jak starała się przedstawić strona powodowa, że gwarancja przychodów czynszowych należała się powódce niejako z samego faktu nabycia centrum handlowego, bowiem jak twierdziła nabywała nie

tylę nieruchomości, co przychody czynszowe. W sensie prawnym powódka jednakowoż nabywała nieruchomości, gdyż strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości, a nieruchomość ta miała określony potencjał generowania przychodów czynszowych. Zarówno ten potencjał, jak i związane z nim ryzyko zostały odzwierciedlone w cenie sprzedaży oraz uzgodnionej przez strony stopie kapitalizacji, która w tej transakcji była na wysokim poziomie (8,66%), tzn. wskazywała na istotne ryzyko kupującego związane z transakcją. Polegało ono na niezyskaniu w przyszłości przychodów czynszowych, których uzyskanie powód zakładał w chwili zawarcia umowy sprzedaży centrum handlowego. Wskazać należy ponadto, że powód jako profesjonalny podmiot w zakresie obrotu nieruchomościami i ich wynajmu był w pełni świadomy tego ryzyka.

Jednocześnie należy wskazać, że gdyby rzeczywiście strony rozumiały umowę master lease jako umowę gwarancji czynszowej, to wprowadzenie pkt 11.1.2 do umowy sprzedaży centrum handlowego nie miałyby żadnego sensu, bowiem powód miałby zagwarantowany wpływ przychodów czynszowych już z tytułu samej umowy master lease. Ponadto brak jest podstaw do przypisania odpowiedzialności pozwanemu na podstawie pkt 11.1.2 umowy sprzedaży centrum handlowego, gdyż odpowiedzialność ta była uzależniona od rozwiązania przez powoda umowy najmu z N., na co powód nigdy się nie zdecydował.

Powództwo podlegało oddaleniu również z uwagi na nie ziszczenie się drugiej przesłanki nawiązania stosunku najmu, uregulowanej w § 1 ust. 3 pkt b) umowy. Powódka bowiem, nie wykazała, aby przyczyną wystosowania przez N. bezskutecznego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu były okoliczności, które wystąpiły przed dniem zamknięcia transakcji. Okoliczności wystosowania oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, wskazane w piśmie z dnia 26 czerwca 2013 r., wskazują na stagnację gospodarczą w Polsce, kryzys w branży (...), zbyt wysokie w ocenie N. stawki czynszu, nie mogły zdaniem Sądu stanowić podstawy do wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę, bowiem nie zostały dookreślone w czasie.

Reasumując należy wskazać, że niniejszy proces wynikał z tego, że zawierając umowę sprzedaży centrum handlowego powód dobrowolnie i świadomie wziął na siebie ryzyko, które zaktualizowało się wkrótce po nabyciu centrum handlowego i które następnie powód starał się przerzucić na pozwanego. Jednocześnie powód próbował osiągnąć swój cel obciążenia pozwanego ryzykiem sytuacji finansowej N. przez kreowanie w drodze wykładni umowy rzekomych „mechanizmów gwarancyjnych” które nigdy nie były przedmiotem uzgodnień stron i na które pozwany w żadnym stopniu się nie godził. Przy czym należy zaznaczyć, że powód miał wiedzę o zaległościach N. w płatnościach czynszu, był o takich zaległościach informowany w drodze tzw. raportów dłużników. Z raportów przesłanych powodowi w dniu 27 marca 2013r. (a więc na prawie miesiąc przed transakcją) wynika, że w każdym z trzech centrów handlowych (...) miało zaległości czynszowe na poziomie 100.000 zł. Dodatkowo w pkt 4.8.4 umowy sprzedaży centrum handlowego pozwany oświadczył, że N. narusza umowę najmu, pozostając w zwłoce z płatnością czynszu.

W konsekwencji zarzuty powoda, jakoby został on wprowadzony w błąd okazały się zupełnie bezpodstawne i nie miały związku z faktami niniejszej sprawy.

Z tych wszystkich względów powództwo zostało oddalone (pkt 2 wyroku).

W pkt 3 sentencji wyroku orzeczono o kosztach postępowania na zasadach odpowiedzialności za wynik procesu i kosztów celowych - art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw.

z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. zasądając od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W punkcie 4 wyroku, Sąd na podstawie przepisu art. 83 ust. 2 u.k.s.c.

w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c., nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa, kwotę 48,08 zł tytułem zwrotu tymczasowo poniesionych wydatków, na które składały się należności tłumacza.

SSO Katarzyna Kisiel

ZARZĄDZENIE

(...)

(...)