

Sygn. akt I ACa 1068/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Dorota Markiewicz

Sędziowie: SA Edyta Jefimko

SO (del.) Anna Strączyńska (spr.)

Protokolant: Weronika Trojańska

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Przedsiębiorstwa Państwowego Wytwórni (...) w likwidacji w W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 12 marca 2015 r., sygn. akt XXVI GC 9/14

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie 1b) w części w ten sposób, że kwotę 1.936,17 zł (jeden tysiąc dziewięćset trzydzieści sześć złotych siedemnaście groszy) podwyższa do kwoty 4.089,44 zł (cztery tysiące osiemdziesiąt dziewięć złotych czterdzieści cztery grosze),

- w punkcie 2 w części w ten sposób, że zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego Wytwórni (...) w likwidacji w W. kwotę 15.943,40 zł (piętnaście tysięcy dziewięćset czterdzieści trzy złote czterdzieści groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 września 2013 roku do dnia zapłaty;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego Wytwórni (...) w likwidacji w W. kwotę 149,24 zł (sto czterdzieści dziewięć złotych dwadzieścia cztery grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej.

Edyta Jefimko Dorota Markiewicz Anna Strączyńska

Sygn. akt I ACa 1068/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 17 września 2013 r. przedsiębiorstwo państwowe Wytwórnia (...) w likwidacji z siedzibą w W. wniosło o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty 81.978,05 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wymagalności poszczególnych kwot i dat wskazanych w pozwie do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że dochodzona kwota stanowi roszczenie z tytułu niezapłaconych faktur VAT wystawionych w związku z realizacją umowy najmu zawartej przez strony.

W dniu 15 listopada 2013 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Okręgowym w Warszawie wydał nakaz zapłaty, w którym nakazał stronie pozwanej, żeby w ciągu dwóch tygodni zapłaciła powodowi dochodzoną kwotę oraz kwotę 4.642 złote tytułem zwrotu kosztów procesu albo w tym terminie wniosła do Sądu sprzeciw.

W sprzeciwie z dnia 10 grudnia 2013 r. od nakazu zapłaty pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Ewentualnie podniosła zarzut potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnościami przysługującymi pozwanemu z tytułu obowiązku zwrotu przez powoda wpłaconej kaucji po ustaniu stosunku najmu oraz obowiązku naprawienia szkody powstałej w jego majątku z winy powoda w związku z koniecznością prowadzenia dezynsekcji wynajmowanej hali, placu oraz zgromadzonych tam materiałów i poniesienia kosztów zwróconego przez kontrahenta pozwanego transportu materiałów.

Wyrokiem z dnia 12 marca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz Przedsiębiorstwa Państwowego Wytwórni (...) w likwidacji w W. kwotę 40.034,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 1.601,94 zł od dnia 15 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 5.240,48 zł od dnia 16 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.487,00 zł od dnia 16 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.913,88 zł od dnia 19 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 17.827,62 zł od dnia 26 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 787,98 zł od dnia 16 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty.
- od kwoty 5.175,75 zł od dnia 17 września 2013 roku do dnia zapłaty,

oraz kwotę 1.936,17 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. W punkcie drugim wyroku sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia stanu faktycznego:

W dniu 06 lipca 2006 r. strony zawarły umowę najmu, której przedmiotem były hala o powierzchni 1.053 m² wraz z zapleczem sanitarnym usytuowana na nieruchomości w W. przy ul. (...) oraz teren utwardzony o powierzchni 700 m² usytuowany na ww. nieruchomości. Na mocy umowy powód jako wynajmujący zobowiązał się oddać najemcy przedmiot najmu, zapewnić korzystanie z energii elektrycznej i zimnej wody oraz odbiór ścieków. Najemca zobowiązał się używać przedmiotu najmu wyłącznie w celu realizacji zadań związanych z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą - z wyłączeniem prawa do gromadzenia oraz utylizacji surowców wtórnych, jak też do używania przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, z należytą starannością i zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki i do bezwzględnego przestrzegania przepisów sanitarnych, ochrony środowiska, bhp oraz przepisów p.poż. obowiązujących na terenie nieruchomości wynajmującego. Z tytułu umowy najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu od dnia podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego zryczałtowany czynsz miesięczny w wysokości 10.000 zł powiększony o podatek VAT. Niezależnie od czynszu najemca zobowiązany był do odrębnego

ponoszenia comiesięcznych opłat eksploatacyjnych z tytułu dostawy energii elektrycznej, korzystania z zimnej wody, udostępniania drogi dojazdu środków transportowych najemcy do przedmiotu najmu oraz opłaty związanej z konserwacją sieci elektrycznej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej. Strony zawarły umowę na czas nieokreślony z możliwością jej wcześniejszego jej rozwiązania przy zachowaniu trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego. Wynajmujący zastrzegł sobie prawo do wcześniejszego rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym, tj. bez zachowania terminów wypowiedzenia, w przypadku dopuszczenia się przez najemcę rażącego naruszenia obowiązków wynikających z umowy; nieprzestrzegania przez najemcę przepisów bhp i p.poż. obowiązujących na nieruchomości wynajmującego oraz przepisów dotyczących ochrony środowiska naturalnego oraz opóźniania się przez najemcę z płaceniem czynszu za dwa pełne okresy płatności. Po zakończeniu stosunku najmu najemca zobowiązany był oddać przedmiot najmu najpóźniej w terminie wskazanym przez wynajmującego, przy czym strony ustaliły, że termin ten nie może być dłuższy niż 5 dni. W przypadku niedochowania tego terminu, wynajmującemu przysługiwały od najemcy kary umowne w wysokości 5% ostatniego miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia. W celu zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego wynikających z umowy najemca zobowiązał się do wpłacenia na rzecz wynajmującego wpłaty zabezpieczającej w wysokości 26.000 zł, która po ustaniu stosunku najmu miała być pozwanej zwrócona lub zaliczona na poczet czynszu oraz innych należności przysługujących wynajmującemu na podstawie umowy w dacie rozwiązania umowy.

Na wynajmowanym terenie pozwany prowadził działalność gospodarczą związaną ze składowaniem i sprzedażą surowców wtórnych przeznaczonych do recyklingu, w tym makulatury. Makulatura była przechowywana przez pozwanego w wynajmowanej hali oraz bezpośrednio na terenie otwartym. Podczas opadów składowane materiały były poddawane działaniu deszczu, teren był pokryty tzw. błotem makulaturowym. Składowana makulatura była częściowo umieszczana na studzienkach kanalizacyjnych, uniemożliwiając spływanie do niej wody deszczowej, jak też do studzienek spływało błoto makulaturowe.

Sąsiednie tereny były wynajmowane innym podmiotom, m.in. podmiotowi zajmującemu się segregacją odpadów, produkcją kostki brukowej, kruszeniem gruzu. W okolicy przedmiotu najmu były przechowywane śmieci i odpady, kruszony gruz również dostawał się do studzienek kanalizacyjnych. Na wynajmowanym terenie kanalizacja deszczowa była niedrożna. Powodowało to obecność wody na wynajmowanym terenie przez wiele dni po opadach deszczu. Wpływało to na niszczenie składowanej na placu przez pozwanego makulatury oraz na występowanie karaluchów. W dniu 07 sierpnia 2012 r. transport makulatury przeznaczony dla niemieckiego kontrahenta pozwanego został zwrócony z powodu obecności karaluchów. Pozwany poniósł koszty transportu zanieczyszczonego materiału w obie strony oraz po tym zdarzeniu dokonał dezynsekcji całego terenu. Pozwany nie zgłaszał zastrzeżeń związanych z obecnością insektów w przedmiocie najmu oraz z niedrożnością kanalizacji odpływowej, zgłosił zastrzeżenia w tym zakresie dopiero w momencie, gdy powód zaczął domagać się uregulowania zaległości płatniczych.

W latach 2006 i 2009 pozwany wystąpił do powoda o wyrażenie zgody na dokonanie prac adaptacyjnych. Powód wyraził zgodę, z tym, że w roku 2009 pod warunkiem przywrócenia obiektu do stanu poprzedniego z datą zakończenia obowiązywania umowy najmu. W toku współpracy stron dochodziło do zajmowania przez pozwanego terenu w zakresie przekraczającym teren objęty umową najmu. Po ponawianych wezwaniach do zaprzestania wykorzystywania terenu nieobjętego umową najmu pismem z dnia 11 października 2012 r. powód obciążył pozwanego karą za bezumowne korzystanie z terenu. W dniu 20 lipca 2010 r. wykonany przez pozwanego kanał najazdowy dla samochodów ciężarowych spowodował awarię linii kablowej zasilającej (...). Naprawy dokonał powód, który następnie obciążył pozwanego poniesionymi z tego tytułu kosztami. Odpowiedzialność za awarię oraz zalecenie rozbiórki wybudowanego najazdu stanowiła kwestie sporne pomiędzy stronami.

Aneks nr (...) z dnia 29 maja 2008 r. strony zwiększyły przedmiot najmu w zakresie terenu utwardzanego do 1.650 m² oraz ustaliły wysokość czynszu na 11.724 złote powiększone o podatek VAT, następnie aneksem nr (...) z dnia 06 marca 2009 r. - do 2.170 m² oraz czynsz do 12.764 złote powiększone o podatek VAT. Aneks nr (...) strony zwiększyły powierzchnię wynajmowanego terenu utwardzanego do 2.825 m² oraz dodały do przedmiotu najmu teren nieutwardzany o powierzchni 420 m² oraz ustaliły czynsz najmu w kwocie 14.494 złote powiększony o podatek VAT.

Aneksem nr (...) z dnia 06 lipca 2006 r. pozwany zobowiązał się do przestrzegania przepisów prawa, w szczególności w zakresie dotyczącym ustawy o odpadach oraz prawa ochrony środowiska oraz do uzyskania stosownych pozwoleń na prowadzenie działalności w tym zakresie.

W ramach realizacji umowy powód wystawił na rzecz pozwanego m.in. następujące faktury VAT: nr (...) z dnia 06 maja 2013 r. na kwotę 17.827,62 zł tytułem czynszu najmu z terminem płatności 16 maja 2013 r.; nr (...) z dnia 09 maja 2013 r. na kwotę 7.119,08 zł tytułem energii elektrycznej, wody zimnej i ścieków, konserwacji sieci z terminem płatności 19 maja 2013 r.; nr (...) z dnia 04 czerwca 2013 r. na kwotę 17.827,62 zł tytułem czynszu najmu z terminem płatności 14 czerwca 2013 r.; nr (...) z dnia 05 czerwca 2013 r. na kwotę 5.240,48 zł tytułem energii elektrycznej, wody i ścieków, konserwacji sieci z terminem płatności 15 czerwca 2013 r.; nr (...) z dnia 05 czerwca 2013 r. na kwotę 8.487 zł tytułem naprawy linii kablowej średniego napięcia zasilającego firmę (...) z terminem płatności 15 czerwca 2013 r.; nr (...) z dnia 8 lipca 2013 r. na kwotę 2.913,88 zł tytułem energii elektrycznej, wody i ścieków, konserwacji sieci z terminem płatności 18 lipca 2013 r.; nr (...) z dnia 25 lipca 2013 r. na kwotę 17.827,62 zł tytułem czynszu najmu z terminem płatności 25 lipca 2013 r.; nr (...) z dnia 05 sierpnia 2013 r. na kwotę 787,98 zł tytułem energii elektrycznej, wody i ścieków, konserwacji sieci z terminem płatności 15 sierpnia 2013 r. i nr (...) z dnia 06 września 2013 r. na kwotę 5.175,75 zł tytułem czynszu najmu z terminem płatności 16 września 2013 r.

Pismem z dnia 26 czerwca 2013 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty zaległych należności o łącznej kwocie 56.329,42 zł w terminie do dnia 30 czerwca 2013 r. oraz poinformował pozwanego, że nieuiszczenie zaległości w tym terminie spowoduje rozwiązanie umowy w trybie natychmiastowym. W odpowiedzi z dnia 02 lipca 2013 r. pozwany zobowiązał się uiszczyć zaległe należności do końca lipca 2013 r. Następnie w dniu 02 lipca 2013 r. powód skierował do pozwanego przesądowe wezwanie do zapłaty z wyznaczeniem nieprzekraczalnego terminu na uiszczenie należności do dnia 16 lipca 2013 r. Pismem z dnia 01 sierpnia 2013 r. powód rozwiązał z pozwanym umowę najmu w trybie natychmiastowym na mocy § 8 pkt 3 lit. c umowy oraz wezwał do przekazania przedmiotu najmu do dnia 09 sierpnia 2013 r. Poinformował również, że niedotrzymanie terminu będzie skutkowało naliczaniem kar umownych za bezumowne użytkowanie zgodnie z § 8 ust. 5 umowy. Pozwany odebrał pismo w dniu 06 sierpnia 2013 r. oraz zaproponował termin przekazania przedmiotu najmu na 12 sierpnia 2013 r. W dniu 12 sierpnia 2013 r. strony wspólnie ustaliły termin na oddanie przedmiotu najmu do końca sierpnia 2013 r. Pozwany opuścił przedmiot najmu zgodnie z ustaleniami, tj. do końca sierpnia 2013 r. Strony nie sporządziły protokołu zdawczo-odbiorczego ze zwrotu przedmiotu najmu.

Następnie pismem z dnia 02 września 2013 r. powód obciążył pozwanego karą umowną z tytułu bezumownego użytkowania przedmiotu najmu w wysokości 15.943,40 zł za okres od dnia 10 sierpnia 2013 r. do 31 sierpnia 2013 r. Tego samego dnia powód wysłał też do pozwanego ostateczne przesądowe wezwanie do zapłaty, w którym wzywał do zapłaty łącznie 76.802,30 zł, na które złożyły się zaległości z nieuregulowanych faktur VAT oraz należności z tytułu kary umownej w kwocie wskazanej w piśmie z dnia 2 września 2013 r.

Pismem z dnia 09 grudnia 2013 r. pozwany wezwał powoda do zapłaty kwoty 16.671,21 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonywanie obowiązków jako wynajmującego i obecnością insektów, co wywołało szkodę w postaci konieczności poniesienia kosztów transportu zwróconego towaru w obie strony oraz dezynsekcji wynajmowanego budynku, placu oraz należących do pozwanego materiałów składowanych w przedmiocie najmu.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, w szczególności dokumenty prywatne i urzędowe, zeznania świadków oraz dowód z przesłuchania stron.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie, tj. w zakresie, w jakim obejmowało żądanie z tytułu nieuregulowanych faktur VAT oraz z tytułu kosztów poniesionych przez powoda w związku z naprawą uszkodzenia linii energetycznej.

Sąd Okręgowy przypomniał przepisy dotyczące umowy najmu – art. 659 i nast. kc oraz przepisy o karze umownej – art. 483 § 1 kc i art. 476 kc. Uznał za bezsporne, że strony łączyła umowa najmu, która była aneksowana oraz fakty, że pozwany nieterminowo uiszczał należności i że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy. Za bezsporną uznał też

wysokość dochodzonych opłat. Uznał też, że sporna pozostawała podstawa do naliczania kar umownych za opóźnienie w zwrocie przedmiotu najmu oraz możliwość potrącenia przez pozwanego należności powoda z kaucją wpłaconą przez pozwanego na rzecz powoda i niezwróconą po ustaniu stosunku najmu.

Zdaniem Sądu I instancji w niniejszej sprawie powód skutecznie wypowiedział umowę najmu oraz wezwał pozwanego do zwrotu przedmiotu najmu, a następnie, podczas spotkania w dniu 12 sierpnia 2013 r. strony wspólnie ustaliły, że zwrot nastąpi najpóźniej z końcem miesiąca sierpnia 2013 r. Okoliczność tę potwierdzili przedstawiciele obu stron przesłuchiwani w charakterze stron, w związku z czym była to okoliczność przyznana, niebudząca wątpliwości. Znalazła również potwierdzenie we wskazaniu przez powoda okresu, za jaki domaga się kar umownych (do 31 sierpnia 2013 r.). Powód nie dowiódł jednak, że porozumienie zawarte pomiędzy stronami co do terminu zwrotu przedmiotu najmu przewidywało, że pomimo jego zawarcia stronie powodowej będzie przysługiwało prawo do naliczania kar umownych za opóźnienie. Okoliczności tej nie podnieśli przedstawiciele powoda i pozwanego przesłuchiwani w charakterze stron, w związku z tym przyjęcie odmiennego stanowiska przez Sąd co do treści złożonych oświadczeń w tym zakresie nie znajdowało żadnych podstaw oraz byłoby sprzeczne z art. 65 k.c. Ponadto naliczanie kar umownych za opóźnienie w sytuacji, gdy strona powodowa ustaliła w porozumieniu z pozwanym termin do zwrotu przedmiotu najmu do końca miesiąca sierpnia 2013 r. w oparciu o literalną treść § 8 ust. 2 umowy stanowiłoby nadużycie prawa powoda sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, o którym mowa w art. 5 k.c. Nie ulegało wątpliwości Sądu, że przewidziane przez strony umowy kary umowne miały służyć kompensacie niewykonania lub nienależytego wykonania umowy przez pozwanego zgodnie z poczynionymi przez strony ustaleniami umownymi. W sytuacji, w której strona powodowa zgodnie ustaliła określony termin zwrotu przedmiotu najmu i pozwany terminu tego dotrzymał, nie dochodzi do sytuacji, która wymagałaby „kompensaty” na rzecz powoda.

Sąd podkreślił, że pozwany dokonał zwrotu przedmiotu najmu w terminie ustalonym przez strony. W związku z tym brak było podstaw do uznania, że pozwany nie dochował terminu zwrotu przedmiotu najmu, co upoważniałoby powoda do naliczania z tego tytułu kar umownych na podstawie § 8 ust. 5 umowy.

W konsekwencji powództwo w zakresie roszczenia z tytułu naliczonej kary umownej podlegało oddaleniu.

Sąd Okręgowy uznał powództwo powoda w pozostałej części, jednak jedynie w zakresie, w jakim jego wierzytelność nie została potrącona z wierzytelnością pozwanego o zwrot wpłaconej powodowi wpłaty zabezpieczającej. W tym miejscu Sąd przypomniał przepisy dot. potrącenia – art. 498 § 1 i art. 499 kc. Wskazał też, że zgodnie z § ust. 2 zd. 2 umowy, wpłata zabezpieczająca podlegała zwrotowi po ustaniu stosunku najmu lub miała być zaliczona na poczet czynszu oraz innych należności przysługujących wynajmującemu na podstawie zawartej pomiędzy stronami umowy w dacie rozwiązania umowy. W związku z tym powód miał prawo do zaliczenia wpłaconej przez powoda kwoty zabezpieczenia na poczet nieuiszczonych przez pozwanego należności czynszowych oraz opłat za media. Powód jednak z przysługującego mu prawa nie skorzystał. W związku z tym, zgodnie z umową kaucja podlegała zwrotowi na rzecz pozwanego wraz z ustaniem stosunku najmu. Powód wpłaty tej nie zwrócił pozwanemu, wobec tego pozwanemu przysługuje roszczenie o jej zwrot od daty ustania stosunku najmu.

Sąd Okręgowy nie uznał natomiast za skuteczny zarzutu potrącenia w zakresie, w jakim dotyczył on zwrotu poniesionych kosztów transportu makulatury do kontrahenta z Niemiec w obie strony oraz dokonanych przez pozwanego działań dezynfekcyjnych. Pozwany opierał swoje roszczenia w tym zakresie o odpowiedzialność odszkodowawczą powoda związaną z niedopełnieniem obowiązków dozoru oraz obowiązku utrzymywania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku przez cały czas trwania umowy. Pomimo zobowiązania wynajmującego do dbałości o teren najmu, w wynajmowanej hali oraz na terenie otwartym występowały karaluchy, które wnikając w składowaną makulaturę spowodowały zwrot tej makulatury przez kontrahenta pozwanego, natomiast niedrożna kanalizacja odpływowa powodowała występowanie dużych ilości wody opadowej na wynajmowanym terenie, co wpływało na niszczenie składowanej makulatury pozwanego. Z materiału zebranego w sprawie, w szczególności z zeznań świadków oraz przesłuchania przedstawicieli powoda i pozwanego w charakterze stron, zdaniem Sądu I instancji wynika, że pozwany przyczynił się znacznie do powstania szkody po stronie pozwanego. Z treści zawartej pomiędzy stronami umowy wynikało, że przedmiot najmu będzie używany w celu

realizacji zadań związanych z prowadzoną przez pozwanego działalnością gospodarczą - za wyjątkiem prawa do gromadzenia i utylizacji surowców wtórnych. Nie ulega natomiast wątpliwości, że pozwany gromadził i przechowywał surowce wtórne - makulaturę, w tym nie tylko w zadaszonej hali, lecz również na terenie otwartym, gdzie składowana makulatura była poddawana działaniu opadów. Powstające tzw. błoto makulaturowe oraz fakt zastawiania studzienek odpływowych składowaną makulaturą przyczyniały się do występujących niedrożności kanalizacji odpływowej, co powodowało, że na terenie występowała woda na długo po opadach. Wszystkie te okoliczności w ocenie Sądu przyczyniły się do występowania insektów w materiale składowanym w hali i na placu, a w konsekwencji do ich przenikania do składowanej przez pozwanego makulatury. Ponadto nie bez znaczenia pozostawał również fakt, że pozwany nie wykazał, jakoby zgłaszał jakiegokolwiek zastrzeżenia co do przedmiotu najmu podczas realizacji umowy, w szczególności dotyczących niedrożnej kanalizacji ściekowej czy występowania insektów.

W związku z powyższym, że pozwany skutecznie dokonał potrącenia wzajemnych wierzytelności przysługujących stronom niniejszego procesu w zakresie zwrotu kaucji, Sąd zaliczył potrąconą wierzytelność na poczet wierzytelności powoda z pkt. a-b oraz częściowo z pkt. c petitum pozwu.

Sąd Okręgowy uznał też, że doszło do złożenia materialnoprawnego zarzutu potrącenia, co miało miejsce w sprzeciwie od nakazu zapłaty. Zakres pełnomocnictwa wskazywał na to, iż pełnomocnik mógł takie oświadczenie złożyć, a jest to dopuszczalne w świetle wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 lipca 2014 r. I ACa 150/14, Lex nr 1527265.

O kosztach procesu Sąd orzekł stosownie do art. 100 zd. 1 k.p.c, stosunkowo je rozdzielając na obie strony w proporcji 48 % dla powoda i 52 % dla pozwanego.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się strona powodowa, która wywiodła apelację od części oddalającej powództwo i zarzuciła wyrokowi:

- naruszenie prawa procesowego:

1. w postaci art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 258 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez błędne uznanie zeznań świadka T. P. za niewiarygodne w zakresie, w jakim świadek ten zeznał, że po końcu sierpnia 2013 r. na terenie przedmiotu najmu występowały przedmioty pozwanego i jego pracownicy, zarazem błędne przyjęcie, że z zeznań stron nie wynika, że pozwany opuścił przedmiot najmu do dnia 31 sierpnia 2013 r., podczas gdy z przesłuchania samego pozwanego wynika, że po sierpniu 2013 r. prowadził prace na terenie przedmiotu najmu, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, bowiem w konsekwencji Sąd I Instancji przyjął nieprawidłowo, że pozwany opuścił do dnia 31 sierpnia 2013 r. teren przedmiotu najmu, i że przedmiot został zwrócony w ogólności, co miało istotny wpływ na określenie wymagalności zwrotu kaucji, a także braku podstaw do naliczania kar umownych;

2. w postaci art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 w zw. z art. 300 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodu z przesłuchania stron w zakresie, w jakim przyjął, że powód zeznał, że zwolnił pozwanego z długu, podczas gdy powód wyznaczył jedynie dodatkowy termin na uprzątnięcie przedmiotu najmu i jego wydanie, którego to terminu pozwany nie dotrzymał, i jednocześnie przyjął, że udzielenie tego terminu jest wiążące co do zakresu oświadczenia woli jedynie dla powoda co miało istotny wpływ na wynik sprawy, bowiem w konsekwencji Sąd I Instancji błędnie przyjął, że powód nie jest uprawniony do obciążenia pozwanego karami umownymi za okres od pierwotnie wyznaczonego terminu wydania przedmiotu najmu (tj. 9 sierpnia 2013 r.) do końca sierpnia 2013 r., pomimo kolejnej samowoli pozwanego w zakresie ustalenia własnych terminów i niewywiązania się z terminu umownego;

3. w postaci art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c. poprzez błędną niespójną i sprzeczną z treścią tego dokumentu ocenę dowodu z bliżej nieokreślonego „wezwania” i ustalenia na tej podstawie, że przedmiot najmu został zwrócony, podczas, gdy z pisma powoda z dnia 2 września 2013 r. wynika jedynie, że powód nalicza kary umowne miesięcznie, natomiast kara za miesiąc wrzesień i następne nie jest dochodzona niniejszym powództwem;

4. w postaci art. 247 k.p.c. w zw. z art. 245 k.p.c, w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez zastąpienie treści umowy najmu z dn. 6.07.2006 r. w zakresie jej § 9 pkt. 3 w zw. z § 11 umowy tj. kwalifikowanej formy zwrotu przedmiotu najmu,

zastrzeżonej rygorem nieważności, dowodem z przesłuchania stron, w konsekwencji nieuprawnione przyjęcie, że w braku protokołu zdawczo-odbiorczego strony mogły ustalić ustnie wydanie przedmiotu najmu, podczas gdy nie było to konieczne, bowiem relacje stron w tym zakresie były jednoznacznie uregulowane umownie, co miało istotny wpływ na wynik postępowania, bowiem Sąd I Instancji na tej podstawie błędnie przyjął, że przedmiot najmu został zwrócony i nie istnieją inne wierzytelności powoda podlegające zabezpieczeniu kaucją, a w dalszej konsekwencji błędnie przyjął, że wierzytelność z tytułu kaucji jest wymagalna i może być potrącona,

5. w postaci art. 227 kpc w zw. z art. 245 kpc poprzez niedokonanie oceny dokumentów dopuszczonych jako dowody, w tym szczególnie oświadczenia powoda z k. 146 akt sprawy, co spowodowało błędną ocenę, że potrącenie dokonane przez pełnomocnika pozwanego jest możliwe i prawnie skuteczne, podczas, gdy brak protokołu zdawczo-odbiorczego powoduje, że wierzytelność z tytułu kaucji jest niewymagalna,

- naruszenie prawa materialnego:

1. w postaci art. 499 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie, to jest przyjęcie, że złożenie oświadczenia o skorzystaniu z zarzutu potrącenia w postępowaniu sądowym przez pełnomocnika procesowego „ewentualnie”, „z ostrożności procesowej” i „na wypadek uznania przez sąd za zasadne wierzytelności, których istnienie kwestionuje” stanowi skuteczne potrącenie materialne,

2. w postaci art. 498 kc w zw. z art. 675 § 1 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie, to jest przyjęcie, że wierzytelność z tytułu zwrotu kaucji jest wymagalna, w sytuacji, gdy najemca nie zwrócił przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, a z okoliczności sprawy wynika, że najemca dokonał istotnych zmian w przedmiocie najmu bez zgody wynajmującego lub z obowiązkiem ich usunięcia, czego nie dokonał.

Wskazując na powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę wyroku i zasądzenie dodatkowej kwoty 41.943,40 zł wraz ze wskazanymi w apelacji odsetkami od poszczególnych kwot i dat oraz zasądzenie kosztów procesu za I i II instancję.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony powodowej zasługiwała na uwzględnienie w części, co doprowadziło do częściowej zmiany wydanego przez Sąd I instancji wyroku.

Sąd Apelacyjny przyjmuje ustalenia Sądu Okręgowego za własne, ponieważ są one prawidłowe i w zasadzie bezsporne, co podkreślono w uzasadnieniu. Jednak ocena prawna organu II instancji, choć dokonana na podstawie tego samego materiału dowodowego, jest odmienna.

Przede wszystkim Sąd Apelacyjny zauważył niekonsekwencję w samej apelacji. Apelacja jest nielogiczna, ponieważ z jednej strony powód twierdzi, że umowa najmu nadal trwa (ponieważ nie było protokołu zdawczo-odbiorczego z przekazania przedmiotu umowy), a z drugiej nalicza za część miesiąca sierpnia 2013 r. karę za bezumowne korzystanie z hali i terenu. Skoro powód twierdzi, że umowa nadal trwa, to powinien żądać zapłaty czynszu, a nie kar i wówczas rzeczywiście kaucja byłaby świadczeniem niewymagalnym. Jeżeli jednak powód nalicza karę za niewydanie przedmiotu najmu, to tym samym potwierdza, że skutecznie złożył wypowiedzenie i doszło do zakończenia umowy zgodnie z terminem wskazanym w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy. Ten brak logiki powielony został w uzasadnieniu Sądu Okręgowego i de facto doprowadził do sytuacji, że za okres od 09 sierpnia do 31 sierpnia 2013 r. powód w ogóle nie otrzymał żadnej zapłaty – ani z tytułu najmu (bo umowy już zdaniem Sądu nie było), ani z tytułu kary umownej (bo Sąd uznał to żądanie za nadużycie prawa w związku z wyrażeniem zgody na przedłużenie terminu do opuszczenia terenu i hali).

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego kluczowe dla rozstrzygnięcia sprawy jest stanowisko samej strony powodowej. Skoro konsekwentnie w całym postępowaniu domagała się ona zasądzenia od pozwanego kary umownej za sierpień

2013 r. i za okres od 10 do 31 sierpnia 2013 r. wystawiła dokument księgowy, jakim jest faktura, to niniejszym potwierdziła, że w dniu 09 sierpnia 2013 r. umowa najmu została rozwiązana.

Ponadto zgodnie z § 8 ust. 5 zdanie 2 umowy najmu w przypadku niedochowania terminu (oddania przedmiotu najmu) wynajmującemu przysługują od najemcy kary umowne w wysokości 5 % ostatniego miesięcznego czynszu za każdy dzień opóźnienia. Zdanie pierwsze w/w przepisu stanowi natomiast, że kary te należą się „po zakończeniu stosunku najmu”. Nie może być wątpliwości, że do opóźnienia po stronie pozwanej w wydaniu przedmiotu najmu doszło. Pozwana spółka nie kwestionowała ani wypowiedzenia umowy ani daty, kiedy powinna opuścić teren, jednak zwróciła się do wynajmującego o przedłużenie terminu wydania hali oraz placu. Doszło do porozumienia pomiędzy stronami jedynie co do ostatecznej daty wydania przedmiotu najmu, co nie zmienia faktu, że strona pozwana była już w opóźnieniu i powinna uiszczać za każdy dzień karę, zgodnie z ustaleniami umownymi.

Przy tak sformułowanym żądaniu pozwu, podtrzymywanym do końca procesu, nie ma znaczenia czy doszło do protokolarnego wydania terenu, bo strona powodowa sama stwierdziła, że chce kar za niewydanie terenu po zakończeniu stosunku najmu. Tym samym zarzuty apelacji, że nie wzięto pod uwagę zeznań T. P. i że umowa wymaga kwalifikowanej formy protokołu zdawczo-odbiorczego są niezasadne.

Zasadny jest jednak zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 kpc co do uznania, iż nie ma podstaw do obciążenia pozwanego karami umownymi. W ocenie Sądu Apelacyjnego kara za okres od 10 do 31 sierpnia 2013 roku należy się powodowi. Porozumienie pomiędzy stronami z dnia 12 sierpnia 2013 r. ustalało jedynie inny niż wskazany w wypowiedzeniu termin wydania rzeczy, nie zmieniło jednak (bo nie mogło, choćby z racji braku formy) faktu, że pozwanemu po 09 sierpnia 2013 r. nie przysługiwał tytułu prawny do rzeczy i pozostawał w jej władaniu bez umowy. Powód w tym czasie nie dysponował swoją rzeczą i nie istniała umowa o korzystanie z niej, zatem spełniła się dyspozycja zapisów umowy, tj. przepisu § 8 ust. 5. Nie można było, tak jak uczynił to Sad Okręgowy uznać, że porozumienie stron odnośnie terminu wydania rzeczy, zwalniało pozwanego z długu, ponieważ strona pozwana nie wykazała, by dotyczyło ono czegokolwiek innego poza przesunięciem terminu wydania rzeczy.

Jeżeli chodzi o brak protokołu zdawczo-odbiorczego, to sytuacja ta jest zbliżona do częstego braku protokołów przy odbiorze prac budowlanych. Brak protokołu nie powoduje, że wykonawca nie ma prawa do wynagrodzenia. Podobnie tutaj – sam powód twierdzi, że rozwiązano umowę i chce kary, zatem forma potwierdzenia wydania rzeczy, również w przekonaniu strony, była nieistotna.

Konsekwencją tego stanowiska jest też uznanie, że wierzytelność z tytułu kaucji była wymagalna i w tej części apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Zarzuty dotyczące prawa materialnego, tj. naruszenia przepisów art. 499 kc i 498 kc, nie mogły zostać uznane za skuteczne. Sama strona powodowa naliczała kary, które były należne wyłącznie po rozwiązaniu umowy, zatem przyjmowała, że skutek taki nastąpił. Co więcej z materiału dowodowego wynika, że przedmiot najmu został opuszczony w terminie, który strony uzgodniły w ustnym porozumieniu, zatem do 31 sierpnia 2013 r. Ponadto też z umowy – z jej § 12 wynika, że kaucja (wpłata zabezpieczająca) może być zaliczona na poczet czynszu i innych należności przysługujących wynajmującemu po ustaniu stosunku najmu. Umowa nie wymaga tu wydania rzeczy. Niewątpliwie skutek w postaci rozwiązania umowy nastąpił (co potwierdza stanowisko powoda), zatem nie było też przeszkód, by należność z tytułu kaucji uznać za wymagalną.

Wreszcie też Sąd Apelacyjny w całości przychylił się do oceny dokonanej przez Sad Okręgowy w zakresie skuteczności zarzutu materialnoprawnego co do potrącenia i nie widzi potrzeby ponownego przytaczania trafnej argumentacji. Tym samym apelacja w tej części (co do 26.000 zł) podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kc.

Powyższe rozważania spowodowały, że apelację – w odniesieniu do należności za okres 10-31 sierpnia 2013 r. uznano za częściowo zasadną i doszło do dosądzenia na rzecz powoda różnicy pomiędzy należną kwotą 55.978,05 zł (żądane 81.978,05 zł – potrącone 26.000 zł) a kwotą przyznaną w I instancji, tj. 40.034,65 zł. Działając na mocy art. 386 § 1 kpc Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1 b odnośnie kosztów postępowania i w punkcie drugim

zasądzając 15.943,40 zł wraz z odsetkami od dnia 17 września 2013 r. do dnia zapłaty. Należność co do odsetek wynikała z treści przepisu art. 481 kc.

Jeżeli chodzi o koszty postępowania, to należało w efekcie rozliczyć je w oparciu o art. 100 kpc, przyjmując jednak w I instancji stosunek 68 % na korzyść powoda i 32 % na rzecz pozwanego. Powód poniósł koszty 4.099 zł jako opłatę o d pozwu i 3.617 zł jako wynagrodzenie pełnomocnika, zatem 68 % z nich to 5.246,88 zł. Pozwany natomiast koszty pełnomocnika w wysokości 3.617 zł, a zatem 32 % to 1.157,44 zł. Różnica tych kwot daje 4.089,44 zł i tyle należy się stronie powodowej za postępowanie przed Sądem Okręgowym. Natomiast przed Sądem Apelacyjnym strona powodowa wygrała w 38 %, a przegrała w 62 %. Koszty poniesione przez powoda to opłata od apelacji 2.098 zł i 2.700 zł jako wynagrodzenie pełnomocnika, czyli 4.798 zł, z tego 38 % to 1.823,24 zł. Strona pozwana zapłaciła jedynie za wynagrodzenie pełnomocnika zawodowego, czyli 2.700 zł, należne z tego jest jej 1.674 zł. Po odjęciu tych dwóch kwot pozostawała do zapłaty na rzecz powoda kwota 149,24 zł.

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w sentencji wyroku.

SSA Edyta Jefimko SSA Dorota Markiewicz SSO (del) Anna Strączyńska