

Sygn. akt VI ACa 1290/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2013r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Małgorzata Manowska

Sędzia SA – Maciej Kowalski

Sędzia SA – Ksenia Sobolewska-Filcek (spr.)

Protokolant: –sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2013r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w W.

przeciwko (...) w M. (Niemcy)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 25 czerwca 2012r., sygn. akt XX GC 202/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) S.A. w W. na rzecz (...) w M. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. Akt VI ACa 1290/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 czerwca 2012r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo (...) S. A. w W. (dawniej (...) Spółka Akcyjna w W. dalej: (...)) o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego (...) w M. (dalej: (...)) kwoty 154.939,05 złotych wraz ustawowymi odsetkami od dnia 13 lipca 2010r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu. Powyższe rozstrzygnięcie poprzedził następującymi ustaleniami faktycznymi:

W dniu 12 lipca 2004r. (...) (najemca) zawarł z (...) Sp. z o.o. w W. (dalej: (...)) - wynajmujący umowę najmu pomieszczeń biurowych położonych w budynku (...) w W. przy ul. (...). W art. 5 umowy strony uzgodniły, iż miesięczna stawka czynszu najmu będzie wynosiła: za 1 m² powierzchni biurowej – równowartość w polskich złotych kwoty 15,00 EUR, zaś za jedno miejsce parkingowe w garażu podziemnym – równowartość kwoty 120,00 EUR. Najemca był też obowiązany ponosić wszelkie rzeczywiste koszty eksploatacyjne, w tym koszty zarządu w kwocie netto stanowiącej równowartość 4,60 EUR za 1 m² wynajmowanych pomieszczeń oraz zobowiązał się do zapłaty wynajmującemu kwoty będącej różnicą pomiędzy wszelkimi rzeczywistymi kosztami eksploatacyjnymi poniesionymi przez wynajmującego w roku obrotowym, przypadającymi na 1 m² wynajmowanej powierzchni, wynikającymi ze zweryfikowanego i

zatwierdzonego sprawozdania finansowego za ten rok, a kosztami poniesionymi przez najemcę na podstawie art. 5.3. umowy. W przypadku zakończenia umowy najmu rozliczenie tych kosztów miało nastąpić przed opuszczeniem pomieszczeń przez najemcę, w wysokości uzgodnionej z wynajmującym, ale nie niższej niż poziom rozliczenia tych kosztów w roku poprzednim. Najemca miał ponosić również koszty energii elektrycznej na podstawie wskazań licznika oraz opłaty telefoniczne pobierane zgodnie z wyliczeniami wewnętrznej centrali, na podstawie ogólnie obowiązujących jednostek taryfowych (...) S.A. Czynsz najmu, opłaty parkingowe i koszty eksploatacyjne oraz podatek VAT miały być płatne w złotych polskich, miesięcznie z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca, nie później jednak niż w ciągu 7 dni roboczych od daty otrzymania przez najemcę faktury, zaś koszty i świadczenia związane z eksploatacją miały być płatne miesięcznie w ciągu 7 dni roboczych od dnia otrzymania przez najemcę faktury. Zgodnie z art. 8.1 umowy (...) zobowiązał się wpłacić na rachunek (...) depozyt gwarancyjny, tytułem zabezpieczenia płatności czynszu i innych roszczeń mogących powstać w związku z wykonaniem umowy, równy sumie trzymiesięcznego czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz podatku VAT. Depozyt ten miał być oprocentowany według stopy procentowej dla depozytów kwartalnych prowadzonych przez Bank (...) S.A. obowiązującej w okresie trwania umowy. Zgodnie z art. 8.7 wynajmujący zobowiązał się zwrócić najemcy niewykorzystany depozyt gwarancyjny po wygaśnięciu umowy najmu oraz opuszczeniu i przekazaniu wynajmującemu pomieszczeń w stanie umożliwiającym ich natychmiastowy wynajem, bez szkód i uporządkowanych oraz po zapłaceniu przez najemcę wszelkich należnych kwot. Umowa najmu została zawarta na czas określony – do 11 lipca 2007r.

W dniach 13 lipca i 8 września 2004r. (...) wpłacił na rzecz (...) kwoty 62.364,51 zł. i 60.432,25 zł., tytułem umówionego depozytu. Z dniem 11 stycznia 2005r. w miejsce (...) z mocy art. 678 k.c., wskutek zawartej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego gruntu i prawa własności budynku, wstąpił (...). W dniu 30 października 2006r. zawarto Aneks nr (...) do umowy najmu, w którym wskazano, iż za miejsce parkingowe w garażu podziemnym najemca będzie płacił wynajmującemu równowartość netto w złotych polskich kwoty 150,00 euro miesięcznie. Aneksem nr (...) z dnia 12 lipca 2004r. umowa najmu została przedłużona do dnia 11 lipca 2010r. (...) wystawił (...) faktury VAT:

nr (...) z dnia 20 maja 2010r. na kwotę 1.747,37 zł tytułem czynszu za parking za okres od 1 marca 2010r. do 28 kwietnia 2010r.;

nr (...) z dnia 1 czerwca 2010r. na kwotę 31.526,74 zł tytułem czynszu za powierzchnię biurową i parking za okres od 1 czerwca 2010r. do 1 lipca 2010r.;

nr (...) z dnia 1 czerwca 2010r. na kwotę 8.905,51 zł tytułem opłaty eksploatacyjnej za okres od 1 czerwca 2010r do 30 czerwca 2010r.;

nr (...) z dnia 7 czerwca 2010r. na kwotę 918,90 zł tytułem zwrotu kosztów za media i energię elektryczną za maj 2010r.;

nr (...) z dnia 1 lipca 2010r. na kwotę 11.267,34 zł tytułem czynszu za powierzchnię biurową i parking za okres od 1 lipca 2010r. do 11 lipca 2010r.;

nr (...) z dnia 1 lipca 2010r. na kwotę 3.179,87 zł tytułem opłaty eksploatacyjnej za okres od 1 lipca 2010r. do 11 lipca 2010r.;

nr (...) z dnia 1 lipca 2010r. na kwotę 1.420,84 zł tytułem rozliczenia opłat eksploatacyjnych za 2009 rok.;

nr (...) z dnia 7 lipca 2010 roku na kwotę 696,86 zł tytułem zwrotu kosztów za media i energię elektryczną za czerwiec 2010r.;

nr (...) z dnia 9 sierpnia 2010r. na kwotę 343,53 zł tytułem zwrotu kosztów za media i energię elektryczną za lipiec 2010r.;

nr (...) z dnia 16 sierpnia 2010r. na kwotę 6.260,36 zł tytułem rozliczenia opłat eksploatacyjnych za okres od 1 stycznia 2010r. do 11 lipca 2010r.

Faktury te nie zostały przez (...) zapłacone. W dniu 9 marca 2011r. (...) wystawił (...) notę odsetkową na kwotę 10.699,00 zł. Wezwaniami z dnia 2 lutego 2010r., 16 kwietnia 2010r., 26 maja 2010r. i 14 marca 2011r. (...) wzywał (...) do zapłaty zaległych faktur wraz z odsetkami.

Po wygaśnięciu umowy, w dniu 12 lipca 2010r., (...) protokolarnie przekazał (...) wynajmowane pomieszczenia biurowe i pismem z 17 grudnia 2010r. pozwanego do zwrotu depozytu gwarancyjnego wraz z odsetkami, a wobec braku zapłaty, w dniu 10 lutego 2011r. wystąpił na drogę sądową. W uzasadnieniu pozwu podał, że dochodzona kwota stanowi równowartość depozytu gwarancyjnego – 122.796,76zł., powiększonego o oprocentowanie w kwocie 32.142,29 zł, zgodne ze stopą procentową dla depozytów kwartalnych prowadzonych przez Bank (...) S.A. Oraz, że winna być zwrócona powodowi, zgodnie z umową stron, wobec spełnienia wszystkich zastrzeżonych warunków.

W odpowiedzi na pozew (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości twierdząc, że zgodnie z umową łączącą strony zwrot depozytu gwarancyjnego był uzależniony od łącznego spełnienia warunków wskazanych w umowie. Jednym z nich było zapłacenie przez powoda wszelkich należnych kwot z tytułu umowy. Tymczasem powód nie uiścił należności wynikających z faktur wystawionych tytułem czynszu za powierzchnie biurowe, parking, opłat eksploatacyjnych oraz za media i energię elektryczną, co łącznie z należnościami wynikającymi z wystawionych przez pozwanego not odsetkowych daje kwotę 76.966,32 zł. Tym samym, zdaniem pozwanego, roszczenie powoda o zwrot kaucji nie jest wymagalne. Pozwany zakwestionował również wysokość wskazanych przez powoda odsetek od kwoty depozytu podnosząc, że powód nie przedstawił dowodu na okoliczność jaka była rzeczywista stopa procentowa dla depozytów kwartalnych w Banku (...) S.A. w okresie trwania umowy łączącej strony. Wreszcie pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu własnej wierzytelności w kwocie 76.966,32 zł z tytułu niezapłaconych przez powoda należności z wierzytelnością powoda wskazaną w pozwie i podniósł procesowy zarzut potrącenia.

Po wytoczeniu powództwa, w dniu 31 marca 2011r. (...) wpłacił na rzecz (...) 72.443,02 zł tytułem zwrotu części depozytu gwarancyjnego, a w dniu 1 września 2011r. złożył oświadczenie o potrąceniu własnej wierzytelności w kwocie 76.966,32 zł z tytułu należności wynikających z faktur wystawionych na podstawie umowy najmu z 12 lipca 2004r. wraz z odsetkami ustawowymi, z wierzytelnością (...) dochodzoną pozwem. Wobec cofnięcia przez powoda pozwu co do kwoty 72.443,02 zł Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2011r. umorzył postępowanie w tym zakresie.

W toku procesu powód zakwestionował należności wynikające z faktur dołączonych przez pozwanego, a w szczególności prawidłowość wyliczenia kosztów eksploatacyjnych oraz opłat za energię elektryczną i pozostałe media, a także wysokość odsetek wskazanych w nocie odsetkowej. Wskazał też na nieprawidłowość wystawienia faktur za czynsz za powierzchnie biurowe i parking podnosząc, iż część z nich została policzona w stawce niezgodnej z umową, część zaś na podstawie nieprawidłowego kursu euro. Dodatkowo podniósł, iż stanowisko pozwanego odnośnie braku wymagalności dochodzonego pozwem roszczenia kłóci się z dokonaniem przezeń w toku procesu częściowym zwrotem depozytu gwarancyjnego.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie powoda wywiedzione z zapisu z art. 8 ust. 7 umowy jest niezasadne. Redakcja wskazanego zapisu umowy nie budzi wątpliwości interpretacyjnych, a jego wykładnia nie była pomiędzy stronami sporna. Strony prowadziły jedynie spór dotyczący wypełnienia przez powoda warunku w postaci zapłacenia pozwanemu wszelkich należnych kwot wynikających z umowy. Zgodnie zaś z ogólnymi regułami postępowania dowodowego obowiązek przedstawienia dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na stronach, a ciężar udowodnienia faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne - art. 6 k.c. w zw. z art. 3 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. Powód zatem winien był udowodnić w tej sprawie, że spełnił wszystkie warunki wymagane dla zwrotu depozytu gwarancyjnego.

W ocenie Sądu Okręgowego za słuszne należy uznać stanowisko strony pozwanej, że postępowanie dowodowe wykazało, iż warunek w postaci zapłacenia przez powoda wszystkich kwot należnych pozwanemu na podstawie umowy nie został spełniony. Wprawdzie powód zasadnie kwestionuje prawidłowość wystawienia faktur obciążających go kosztami za media i energię elektryczną (faktury nr (...); nr (...); nr (...)) oraz prawidłowość rozliczenia przez pozwanego opłat eksploatacyjnych za rok 2009 i za okres od 1 stycznia do 11 lipca 2010r., jednakże w pozostałym zakresie nie sposób przyznać mu racji.

Powód zalega bowiem z zapłatą należności czynszowych za pomieszczenia biurowe i miejsca parkingowe oraz z tytułu płatności objętych fakturami dotyczącymi świadczeń eksploatacyjnych wyliczonych na podstawie art. 5 ust. 3 umowy. Wprawdzie w piśmie procesowym z dnia 24 października 2011r. próbował zakwestionować także prawidłowość wystawienia przez pozwanego faktur czynszowych, jednak twierdzenia jego w tym zakresie uległy prekluzji dowodowej. A niezależnie od powyższego, nawet nieprawidłowe wyliczenie przez wynajmującego należności czynszowych w wystawionych fakturach nie zwalniało powoda z obowiązku zapłaty czynszu za pomieszczenia biurowe i miejsca parkingowe w szczególności, że wysokość czynszu w tym zakresie wynikała z zapisu art. 5 ust. 1 i 2 umowy. Podobnie wysokość opłat eksploatacyjnych płatnych przez najemcę miesięcznie na podstawie art. 5 ust. 3 umowy. Opłaty te najemca miał obowiązek uiszczać miesięcznie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, niezależnie od faktu wystawienia przez wynajmującego faktur (art. 6 ust. 1 umowy). Powód zaś nie wykazał, aby zapłacił omawiane należności czynszowe i koszty eksploatacyjne. Nie może zatem skutecznie dochodzić od pozwanego zwrotu kaucji gwarancyjnej, skoro nie spełnił wszystkich warunków, o których mowa w art. 8 ust. 1 umowy.

Sąd Okręgowy stwierdził też, że zgodnie z umową zwrot depozytu miał nastąpić jednorazowo, po spełnieniu kumulatywnie warunków z art. 8.7 umowy. Zatem fakt, że pozwany zwrócił powodowi część depozytu gwarancyjnego, choć nie miał takiego obowiązku do czasu zapłacenia wszystkich należności wynikających z umowy, należy ocenić jedynie jako akt dobrej woli. Sąd ten stwierdził też, że w tym stanie rzeczy zwolniony jest z obowiązku prowadzenia zawnioskowanego przez powoda postępowania dowodowego odnośnie wysokości odsetek od depozytu oraz z konieczności badania zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia.

W apelacji od powyższego wyroku, zaskarżając go w całości, powód - (...) S. A. w W. zarzucił Sądowi Okręgowemu:

nierozpoznanie istoty sprawy z uwagi na bezpodstawne uznanie, że roszczenie powoda podlegało oddaleniu jako przedwczesne, a w konsekwencji nierozważenie faktu, że pozwany zwrócił powodowi część depozytu gwarancyjnego i niezbadanie zarzutu potrącenia, który w ocenie skarżącego oznacza, że pozwany uznał roszczenie i traktował je jako wymagalne;

błąd w ustaleniach faktycznych prowadzący do błędnego przyjęcia, jakoby zwrot depozytu gwarancyjnego uzależniony był od kumulatywnego spełnienia warunków wskazanych w umowie, choć pozwany pomimo braku zapłaty przez powoda wymaganych należności zwrócił część depozytu gwarancyjnego;

naruszenie prawa materialnego w postaci art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie do interpretacji postanowień umowy.

W związku z powyższymi zarzutami powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego ewentualnie - na wypadek nieuwzględnienia zarzutu nierozpoznania istoty sprawy - o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwany - (...) w M. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda – (...) S. A. w W. nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Okręgowy dokonał bowiem prawidłowych ustaleń faktycznych w sprawie oraz należycie ocenił ustalone fakty w świetle znajdujących w sprawie zastosowanie przepisów prawa materialnego (choć przepisów tych nie wskazał w pisemnym uzasadnieniu orzeczenia). Ustalenia te oraz ocenę prawną Sąd Apelacyjny podziela w całości.

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do zarzutu popełnienia przez Sąd Okręgowy błędu w ustaleniach faktycznych Sąd Apelacyjny zważył, że zarzut ten nie może być uznany za trafny. Stwierdzenie przez sąd I instancji, że z zapisu art. 8.7 umowy wynika, iż zwrot depozytu uzależniony jest od kumulatywnego spełnienia wskazanych tam warunków, nastąpiło bowiem nie tyle w drodze ustalenia faktów w oparciu o art. 233 § 1 k.p.c., na podstawie zgromadzonych dowodów (treść umowy nie budzi bowiem wątpliwości żadnej ze stron), a w drodze wykładni umowy stosownie do art. 65 § 1 i 2 k.c. W tym stanie rzeczy należy przypomnieć, że wprawdzie wykładni umów dokonuje się badając, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, m.in. analizując sposób jej wykonywania, jednak wbrew stanowisku powoda zwrot części depozytu gwarancyjnego w toku procesu nie uzasadnia twierdzenia, że strony rozumiały kwestionowany obecnie zapis umowy odmiennie, niż to wynika z jego dosłownego brzmienia. Jak bowiem trafnie stwierdził Sąd Apelacyjny w Katowicach w uzasadnieniu wyroku z dnia 28 listopada 2012r. wydanego w sprawie I ACa 678/12 (LEX nr 1239886) treść umowy w pierwszym rzędzie ustala się na podstawie jej literalnego brzmienia. Nie można bowiem za pomocą artykułu 65 § 2 k.c. nadawać oświadczeniom woli stron innego sensu, niż to wynika z jej zapisanej treści. Nadto, sięganie do innych, niż językowa, metod wykładni umowy jest celowe jedynie wówczas, gdy jej treść nie jest jednoznaczna, a sposób rozumienia sporny pomiędzy stronami. Tymczasem w sprawie niniejszej, w toku postępowania przed Sądem I instancji, powód nie kwestionował prawidłowości prezentowanego przez pozwanego poglądu, iż zwrot niewykorzystanego depozytu gwarancyjnego uzależniony jest m.in. od zapłacenia przez najemcę wszelkich należnych kwot. Sąd Apelacyjny zważył też, że istotnym dla oceny zasadności żądań powoda zgłoszonych w tej sprawie jest nie tyle problem, czy warunki zwrotu depozytu muszą być spełnione kumulatywnie, a to, że warunkiem takim jest niewątpliwie zapłata przez najemcę wszelkich należnych kwot. Wynika to nie tylko z brzmienia art. 8.7 umowy, lecz także z charakteru depozytu gwarancyjnego, jaki strony nadały mu w art. 8. Z art. 8.3 umowy wynika bowiem, że depozyt służyć miał zagwarantowaniu wynajmującemu możliwości zaspokajania na bieżąco roszczeń wobec najemcy m.in. z tytułu poniesionych i udokumentowanych strat i szkód spowodowanych przez najemcę oraz wynikłych z niedotrzymania przez niego warunków umowy. Przy czym najemca zobowiązał się za każdym razem uzupełniać depozyt do umówionej kwoty (art. 8.5), a nawet wyrównać saldo wynikłe z przewyższenia kwoty depozytu wartością roszczeń wynajmującego (art. 8.6). Z powyższych postanowień umowy oraz z jej art. 8.1 wynika zatem, że depozyt służył usprawnieniu bieżących rozliczeń między stronami niektórych pilnych należności wynikłych w toku realizacji umowy oraz zabezpieczeniu płatności czynszu, czego konsekwencją jest zapis art. 8.7 dotyczący uzależnienia zwrotu niewykorzystanego depozytu od zapłaty przez najemcę wszelkich należnych kwot. W tym stanie rzeczy zwrot przez pozwanego na rzecz powoda części niewykorzystanej kwoty depozytu nie tylko nie zaprzecza takiemu rozumieniu umowy, jaki zaprezentował Sąd Okręgowy, lecz potwierdza jego trafność.

Sąd Apelacyjny zważył też, że umowa zawarta przez strony była niewątpliwie umową najmu lokalu użytkowego oraz miejsca parkingowego, a do jej istotnych warunków należało ustalenie, że powód (najemca) zobowiązany jest do zapłaty z tego tytułu czynszu na rzecz pozwanego (wynajmujący). Stosownie też do art. 669 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Wbrew wywodom skarżącego, obowiązek ten, wynikający wprost z ustawy, nie jest uzależniony od wystawienia faktury przez wynajmującego. Najemca nie jest zatem od niego zwolniony w przypadku jej niewystawienia. Faktura jest bowiem jedynie rodzajem rachunku zawierającego dane dokonanej transakcji. Zaś, stosownie do art. 6.1 umowy, jej wystawienie wyznacza jedynie ostateczny termin comiesięcznej płatności należności czynszowej. Jak też trafnie stwierdził Sąd Okręgowy, umowa wskazuje wszystkie składowe niezbędne dla obliczenia należnego czynszu, a także termin zapłaty niezależny od daty wystawienia faktury. Stąd nie zasługuje na uwzględnienie, jako nietrafny, podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c.

Odnosząc się natomiast do zarzutu nierozpoznanie przez Sąd Okręgowy istoty tej sprawy Sąd Apelacyjny zważył, że badanie zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia byłoby uzasadnione jedynie wówczas, gdyby powód dokonał na rzecz pozwanego zapłaty z tytułu należności czynszowych za sporny okres, a spór między stronami

dotyczyłby rozliczenia zapłaconej kwoty. W sytuacji jednak, gdy powód nie wykazał w ogóle faktu zapłaty czynszu, Sąd Okręgowy słusznie uznał, iż nie doszło do wypełnienia warunku zwrotu depozytu, jakim jest m.in. zapłata wszelkich należnych kwot, co wyklucza uznania należności powoda z tytułu zwrotu depozytu za wymagalną, a w konsekwencji, jej potrącenie z ewentualnymi należnościami pozwanego (art. 498 § 1 k.c.).

W tym stanie rzeczy, uznając apelację powoda za nieuzasadnioną Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji, na zasadzie art. 385 k.p.c. oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z ustanowioną w art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.