

Sygn. akt VI ACa 899/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Teresa Mróz

Sędzia SA – Krzysztof Tucharz (spr.)

Sędzia SA – Ewa Śniegocka

Protokolant: – sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 17 stycznia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) w W.

przeciwko P.H.U. (...) Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 marca 2012 r., sygn. akt XX GC 348/11

1) oddala apelację;

2) zasądza od P.H.U. (...) Sp. z o.o. w likwidacji z siedzibą w W. na rzecz (...) w W. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

3) przyznaje r.pr. M. W. ze środków Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie wynagrodzenie w kwocie 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) podwyższonej o należny podatek VAT, tytułem zwrotu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej, udzielonej stronie pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 marca 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od P.H.U. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz (...) w W. kwotę 440 489,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 maja 2008 r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie w pozostałym zakresie i obciążył pozwaną spółkę obowiązkiem zwrotu powodowej Agencji kosztów postępowania w wysokości 35 837 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

Strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego o pow. 441,89 m2 położonego w budynku przy ul. (...) w W., zawarta w dniu 17 grudnia 2003 r. na okres 10 lat. Pozwana spółka zobowiązała się, jako najemca do czynienia nakładów

inwestycyjnych na przedmiotowy lokal a ponadto do płacenia czynszu w kwocie 24 114,45 zł, który miał podlegać waloryzacji o wskaźnik cen towarów i usług ogłoszony przez GUS.

W razie rozwiązania umowy najmu pozwana zobowiązała się wydać powodowej (...) (w tej dacie) lokal a w przypadku zwłoki w jego opróżnieniu i wydaniu stronie wynajmującej miała obowiązek zapłacić (...) karę „konwencjonalną” w wysokości stawki dziennej czynszu za każdy dzień zwłoki, wyrównać powstałą stratę wskutek nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu a ponadto uiścić opłatę w wysokości ostatnio pobranego czynszu.

Pismem z dnia 8 listopada 2006 r. doręczonym pozwanej w dniu 15 listopada 2006 r. powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu w trybie natychmiastowym wobec niewywiązywania się przez najemcę z jego zobowiązań umownych. Wskazano tam jednocześnie, że w przypadku niezwrócenia powódce lokalu skorzysta ona w uprawnienia do naliczania przewidzianych w umowie kar konwencjonalnych. Informację o tym, że pozwana odebrała powyższe pismo w dacie 15 listopada 2006 r. powódka powzięła dopiero w dniu 11 stycznia 2007 r. w wyniku uzyskania odpowiedzi na reklamację usługi pocztowej. Zanim doszło do rozwiązania umowy najmu powódka wzywała najemcę do realizacji przyjętych w tej umowie zobowiązań.

Strona pozwana uznała dokonane wobec niej wypowiedzenie umowy najmu za bezskuteczne, o czym powiadomiła powódkę w piśmie z dnia 29 listopada 2006 r.

W odpowiedzi na to wystąpienie powódka nie podzieliła powyższego stanowiska i ponownie wezwała pozwaną (w piśmie z dnia 13 grudnia 2006 r.) do natychmiastowego przekazanie jej przedmiotowego lokalu. Na skutek pozwu wniesionego przez (...) przeciwko P.H.U. (...) sp. z o.o. w W. o eksmisję Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanej wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2008 r. sygn. akt XX GC 222/07, opróżnienie i wydanie powódce spornego lokalu. Orzeczenie to stało się prawomocne a w 2011 r. pozwana spółka wystąpiła do Sadu ze skargą o wznowienie postępowania w powyższej sprawie.

W okresie od stycznia 2007 r. do stycznia 2008 r. powódka wystawiała pozwanej noty obciążeniowe za bezumowne korzystanie przez nią z lokalu wyliczając te należności w rozmiarze 41 776,32 zł miesięcznie, co dało łącznie kwotę 607 148,08 zł. Uwzględniając dokonane przez pozwaną wpłaty powódka dochodziła od pozwanej zapłaty kwoty 464 399,32 zł w postępowaniu upominawczym. Od wydanego w dniu 11 czerwca 2008 r. nakazu zapłaty strona pozwana wniosła sprzeciw. Ostatecznie powodowa (...) ograniczyła swoje roszczenie do kwoty 440 489,08 zł tj. za okres od kwietnia 2007 r. do stycznia 2008 r. oraz częściowo za miesiąc marzec 2007 r.

W ocenie Sądu Okręgowego żądanie strony powodowej podlegało uwzględnieniu.

Poza sporem jest okoliczność, że strony zastrzegły w umowie z dnia 17 grudnia 2003 r. obowiązek zapłaty wynajmującemu (...) kary umownej w razie zwłoki w oddaniu przedmiotowi najmu, po rozwiązaniu tej umowy. Ustosunkowując się do podniesionego w sprawie od nakazu zapłaty zarzutu, że umowa najmu trwa nadal Sąd Okręgowy wskazał na bezzasadność powyższej argumentacji w sytuacji gdy zapadł prawomocny wyrok nakazujący eksmisję pozwanej z przedmiotowego lokalu i tym samym została przesądzona skuteczność dokonanego wypowiedzenia, z przytoczonych wyżej względów nie mógł się również ostać zarzut pozwanej, że mimo wypowiedzenia umowy najmu uległa ona następnie przedłużeniu w trybie art. 674 k.c. Odnosząc się do kwestii zanegowania w sprawie okoliczności, że pozwana dopuściła się zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu Sąd podzielił w tym względzie stanowisko strony powodowej. Zachowanie powódki po wypowiedzeniu pozwanej umowy najmu w sposób wyraźny i konsekwentny zmierzało do odzyskania lokalu i dochodzenia od byłego najemcy stosownych roszczeń pieniężnych co znalazło swój wyraz w wytoczeniu powództwa o eksmisję pozwanej i w wystawianiu jej sukcesywnie not obciążeniowych.

Nie ma tu istotnego znaczenia fakt, że za miesiąc grudzień 2006 r. i styczeń 2007 r. pozwana otrzymała od powodowej Agencji faktury za należności czynszowe gdyż dopiero po dniu 11 stycznia 2007 r. ta ostatnia uzyskała wiedzę o dacie doręczenia pozwanej pisma zawierającego oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu.

Co się tyczy przytaczanych w toku procesu okoliczności, które miały świadczyć o tym, że pozwana nie popadła w zwłokę z wydaniem lokalu to w ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia te należało ocenić jako spóźnione z uwagi na treść art. 503 k.p.c. w zw. z art. 479^{14a} k.p.c. i w zw. z art. 479¹⁴ § 2 k.p.c.

Jeżeli zaś chodzi o oświadczenia woli stron, zawarte w umowie dotyczące zakresu odpowiedzialności finansowej strony pozwanej, w razie niewydania powódce przedmiotu najmu, po wygaśnięciu stosunku zobowiązaniowego, to mimo iż zapis ów może budzić pewne wątpliwości, należy tłumaczyć go zgodnie z poglądem powódki skoro w sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana nie negowała trafności dokonanej przez przeciwnika interpretacji powyższego postanowienia. Nie uczyniła również tego w apelacji od poprzedniego wyroku Sądu Okręgowego, który został uchylony z powodu nieważności postępowania.

Pozwana nie uregulowała kar umownych, naliczanych jako dwukrotność ostatnio pobieranego czynszu, we wskazanym wcześniej okresie czasu.

Sąd nie uwzględnił wniosku pozwanej spółki o miarkowanie kary umownej gdyż po pierwsze: dłużnik nie zawarł takiego żądania w sprzeciwie od nakazu zapłaty, co oznacza, że utracił prawo powoływania powyższego zarzutu w toku dalszego postępowania a po drugie – miał wtedy obowiązek wykazać jego zasadność przy pomocy stosownych dowodów (czego nie uczynił).

Sąd Okręgowy nie podzielił przy tym prezentowanego przez część doktryny i judykatury poglądu, że wniosku o miarkowanie kary umownej należy doszukiwać się już w ogólnym żądaniu pozwanego oddalenia powództwa. Ubocznie Sąd wskazał, że nie sposób uznać za rażąco wygórowane domaganie się przez powódkę zapłaty kary umownej w rozmiarze odpowiadającym podwójnej wysokości czynszu.

Nie może też być mowy o nadużyciu przez powodową (...) prawa podmiotowego, jakie przysługiwało jej w stosunku do pozwanej, polegającego na żądaniu od dłużnika spełnienia takiego świadczenia, a poza tym pozwana utraciła również w tym przypadku prawo powoływania tego rodzaju zarzutu.

W opinii Sądu, przedstawione przez powódkę wyliczenia zaległości pozwanej za okres od kwietnia 2007 r. do stycznia 2008 r. (417 763,20 zł) i za część miesiąca marca 2008 r. (22 725,88 zł) nie budzą żadnych wątpliwości a należności za wcześniejsze miesiące zostały uznane za uregulowane w wyniku zaliczenia na ich poczet dokonanych przez pozwaną wpłat. Odnosząc się do kwestii rzekomo nieuwzględnionej w tym rozliczeniu kaucji gwarancyjnej wraz z należnymi od niej odsetkami czy też roszczeń pozwanej o zwrot równowartości nakładów Sąd wskazał, że ocena zasadności tych żądań byłaby możliwa gdyby pozwana ponosiła (z poprzedniego tytułu) zarzut potrącenia, której to czynności nie dokonała.

W związku z częściowym cofnięciem pozwu Sąd umorzył w tym zakresie postępowanie w sprawie a o kosztach procesu orzekł stosownie do treści art. 100 § 2 k.p.c. Sąd pominął wnioskowany dowód z przesłuchania stron z uwagi na wadliwie sformułowaną tezę powodową.

Od powyższego wyroku, w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach postępowania apelację wniosła pozwana spółka podnosząc następujące zarzuty:

a) naruszenie prawa materialnego przez:

- niezastosowanie art. 674 k.c. w zw. z art. 60 k.c. mimo, że pozwana używała lokalu za zgodą i wiedzą powódki,
- wadliwe zastosowanie art. 484 § 2 k.c. wskutek błędnego przyjęcia, że pozwana nie wykazała, iż nie ponosi odpowiedzialności za zwłokę w opuszczeniu lokalu podczas gdy z całokształtu okoliczności wynika, że zachowanie Agencji dawało pełną podstawę do uznania, iż umowa najmu lokalu trwa nadal a zatem pozwana spółka nie pozostawała w zwłoce,

- błędną wykładnię art. 484 § 2 k.p.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. oraz nietrafne przyjęcie, iż brak jest przesłanek do miarkowania kary umownej oraz przez uznanie, że żądanie miarkowania kary umownej musi być konkretnie sprecyzowane oraz że kara umowna nie jest rażąco wygórowana gdy tymczasem, biorąc pod uwagę sposób jej wyliczenia oraz brak szkody po stronie powódki – Sąd miał podstawę i powinien był dokonać miarkowania tej kary,

- naruszenie art. 65 § 2 k.c. poprzez ustalenie zamiaru stron przy zawarciu umowy w sposób odbiegający od zamiaru rzeczywistego i przyjęcie zgodnie z interpretacją powódki, iż wysokość kary umownej powinna być liczona przez zsumowanie wszystkich dni zwłoki a następnie doliczenie opłaty w wysokości ostatniego pobranego czynszu oraz dokonanie takiej interpretacji § 20 pkt 5 umowy najmu, która doprowadziła do wyników sprzecznych z treścią umowy,

- obraży art. 5 k.c. wskutek przyjęcia, że dochodzenie kary umowy w określonej przez powódową Agencję wysokości nie stanowi nadużycia prawa podczas gdy z całokształtu okoliczności wynika pogląd przeciwny,

- naruszenie art. 6 k.c. przez uznanie, że powódka udowodniła wysokości dochodzonego roszczenia,

b) naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez:

- niewłaściwe zastosowanie art. 503 k.p.c. w zw. z art. 479⁽¹⁴⁾ k.p.c. i w zw. z art. 479⁽¹⁴⁾ () § 2 k.p.c. wskutek przyjęcia, że pozwana utraciła prawo powoływania zarzutów niepodniesionych w sprzeciwie, podczas gdy zarzuty te były tam zawarte i wynikały one bezpośrednio lub pośrednio z treści uzasadnienia do sprzeciwu oraz w sytuacji gdy Sąd I instancji ustanowił powodowej spółce pełnomocnika z urzędu dopiero w dniu 30 września 2011 r. i nie miał on możliwości powoływania tych twierdzeń w sprzeciwie, zatem zgłoszone w toku procesu przez pełnomocnika zarzuty nie powinny być uznane za objęte prekluzją dowodową,

- naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek przyjęcia, że pozwana spółka nie kwestionowała zasadności naliczenia kar ani ich wysokości podczas gdy przeciwnie okoliczności wynikają z treści sprzeciwu od nakazu zapłaty oraz poprzez przyjęcie, że powódka domagała się konsekwentnie wydania lokalu,

- naruszenie art. 233 k.c. poprzez niezgodne z przeprowadzonymi dowodami ustalenie, że pozwana zobowiązana jest do zapłaty kar umownych za okres, w którym powódka wystawiała faktury obejmujące należności czynszowe, podczas gdy w tym okresie czasu powódka nie miała prawa obciążać pozwanej karą umowną oraz nieuwzględnienie tych okoliczności przy wydaniu rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie,

- obrażę art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku o zawieszenie postępowania w sytuacji gdy pozwana złożyła skargę o wznowienie postępowania w sprawie o eksmisję z lokalu,

- naruszenie art. 229 w zw. z art. 245 k.p.c. przez niedopuszczenie dowodu z dokumentów prywatnych złożonych przez stronę pozwaną w postaci nie poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii podczas gdy ich treść nie była przez stronę powoda kwestionowana,

- obrażę art. 232 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. przez zaniechanie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron, podczas gdy było to konieczne dla wyjaśnienia istotnych faktów, takich jak potwierdzenie, że przez prawie dwa lata trwały pomiędzy stronami rozmowy i podejmowane były ustalenia, które świadczyły o legalności działań pozwanej, a w konsekwencji o tym, że nie opróżniając lokalu pozwana nie powstawała w zwłoce.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana spółka wносиła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego, a jako ewentualny zgłosiła wniosek o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Strona powodowa wносиła o oddalenie apelacji i przyznanie jej od skarżącej kosztów postępowania w instancji odwoławczej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej spółki nie może odnieść zamierzonych skutków prawnych.

Bez znaczenia jest zarzut rzekomo bezpodstawnej odmowy zawieszenia postępowania w niniejszej sprawie z uwagi na wniesienie przez spółkę P.H.U. (...) skargi o wznowienie postępowania dotyczącego orzeczenia eksmisji pozwanej z przedmiotowego lokalu. Pomijając już nawet okoliczność, że skarga ta została w toku postępowania apelacyjnego prawomocnie odrzucona (vide: postanowienie tut. Sądu z dnia 12 grudnia 2012 r. sygn. akt VI Acz 1996/11) to i tak sam fakt jej złożenia nie miał wpływu na prawomocność lub skuteczność wyroku eksmisyjnego z dnia 17 kwietnia 2008 r.

W tej sytuacji nie mógł się też ostać zarzut, że mimo wypowiedzenia pozwanej umowy najmu doszło do przedłużenia jej trwania w sposób przewidziany w art. 674 k.c.

Nie do przyjęcia jest również argumentacja skarżącego jakoby zachowanie powodowej Agencji, po dokonanych przez nią wypowiedzeniu umowy najmu wskazywało na brak zawinionego postępowania byłego najemcy, który nadal korzystał z przedmiotu najmu. Twierdzenia o rzekomo prowadzonych w tym czasie rozmowach w sprawie pozostawienia lokali do dyspozycji pozwanej nie mają żadnego oparcia w przeprowadzonych przez Sąd I instancji dowodach. Wbrew twierdzeniom pozwanej druga strona nie akceptowała istniejącego stanu rzeczy, o czym świadczą wystawiane spółce regularne noty obciążeniowe, poczynając od stycznia 2007 r., które zawierały wyliczenia kar „konwencjonalnych” za bezumowne korzystanie przez pozwaną z tego lokalu.

W tym samym roku powodowa (...) wytoczyła też przeciwko spółce P.H.U. (...) powództwo o wydanie przedmiotu najmu (na co wskazuje sygnatura akt sprawy, w której zapadł wyrok eksmisyjny). Przyjmując jako okoliczność bezsporną fakt, że już w grudniu 2006 r. dotarło do powódki pismo pozwanej z dnia 29 listopada 2006 r. negujące zasadność dokonanego wypowiedzenia nie sposób jednocześnie odmówić racji Sądowi Okręgowemu, który uznał za racjonalne postępowanie powódki, polegające na dalszym wystawianiu faktur pozwanej z naliczonymi opłatami czynszowymi za okres obejmujący miesiące listopad i grudzień 2006 r. oraz styczeń 2007 r. skoro w tym czasie Agencja nie dysponowała jeszcze pocztowym dowodem doręczenia pozwanej pisma zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w trybie natychmiastowym, z którą to czynnością utożsamiała moment ustania stosunku zobowiązaniowego.

Nie było zatem przeszkód aby potraktować później wskazywany tu okres czasu jako stan bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu Agencji i dokonać w związku z tym stosownych korekt należności.

Prawidłowo też postąpił Sąd Okręgowy pomijając wnioskowany w sprzeciwie od nakazu zapłaty dowód z przesłuchania stron. Należy tu zauważyć, że pierwotnie dotyczył on nieistotnych dla tego sporu okoliczności takich jak: przebieg realizacji wiążącej strony umowy i ugody oraz ustaleń w tym przedmiocie. W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana utrzymał, że w wywiązywała się należycie ze swoich zobowiązań umownych co pozostawało w oczywistej sprzeczności z faktem skutecznego wypowiedzenia jej przez Agencję umowy najmu. Natomiast zmieniona później teza dowodowa słusznie budziła zastrzeżenia Sądu. Nie może się też ostać zarzut, że powódka nie przystąpiła do odbioru lokalu po wypowiedzeniu umowy najmu skoro to pozwana spółka nie przejawiała gotowości zwrotu Agencji przedmiotu najmu utrzymując, że nadal łączy strony nawiązany w 2003 r. stosunek zobowiązaniowy. Z kolei zawarte w apelacji twierdzenia, o wzywaniu pozwanej do wpłacenia kaucji gwarancyjnej (co miało nastąpić w 2007 r.) i prowadzeniu wówczas rozmów z Agencją w sprawie sprzedaży pozwanej przedmiotowego lokalu mają gołosłowny charakter a niezależnie od tego były one sprekludowane. Skarżący pozostaje w błędzie utrzymując, że przepisy o prekluzji procesowej nie powinny być zastosowane przed ustanowieniem pozwanej spółce pełnomocnictwa z urzędu. Ubocznie wypada zauważyć, że autor niniejszej apelacji nie jest pierwszym profesjonalnym pełnomocnikiem z którego usług korzystała strona pozwana w tej sprawie.

Jako bezzasadny należy ocenić zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c. w sytuacji gdy w sprzeciwie od nakazu zapłaty nie został zakwestionowany sposób wyliczenia należności z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z przedmiotowego lokali (nawiązujący do treści § 20 pkt 5 umowy najmu). Trafnie Sąd Okręgowy wskazał, że zarówno przy zawieraniu umowy najmu jak i przy sporządzaniu sprzeciwu od nakazu zapłaty pozwaną spółkę reprezentowała ta sama osoba – S. R.. Gdyby więc uważał on, że powyższemu postanowieniu umowy należy nadać inny sens niż uczyniła to strona powodowa, to nic nie stało na przeszkodzie aby zgłosić w tym zakresie stosowne zarzuty w złożonym sprzeciwie. Dlatego też prezentowana przez drugiego, w kolejności pełnomocnika pozwanej spółki odmienna interpretacja rzeczzonego zapisu umowy nie mogła okazać się skuteczna a Sąd nie miał obowiązku badać tego zagadnienia.

Sąd Apelacyjny akceptuje też w całości stanowisko Sądu I instancji co do konieczności zgłoszenia przez dłużnika umotywowanego wniosku o miarkowanie kary umownej, niezależnie od zgłoszonego żądania oddalenia powództwa oraz, że w sprawach gospodarczych tego rodzaju uprawnienie podlega rygorom prekluzji dowodowej. Trudno bowiem wymagać aby to Sąd z urzędu musiał badać – czy istnieją jakieś przesłanki, przemawiające za zmniejszeniem dochodzonej kary umownej bez stosownej inicjatywy ze strony dłużnika. Niezależnie od tego, zgodzić się trzeba z poglądem Sądu Okręgowego, iż kara umowna ustalona w rozmiarze dwukrotności opłaty czynszowej nie może być uznana za rażąco wygórowaną.

W rozpoznawanej sprawie rola takiej kary sprowadzała się do wywarcia odpowiedniego nacisku na byłego najemcę aby ten niezwłocznie zwrócił swojemu kontrahentowi przedmiot najmu po rozwiązaniu umowy. Gdyby dłużnik był obowiązany płacić wierzycielowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy w dotychczasowym rozmiarze to nie miałby on żadnego interesu w oddaniu lokalu zanim nie zostałby do tego zobowiązany orzeczeniem Sądu .

Z tych względów zarzut obrazy art. 484 § 2 k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. nie miał uzasadnionych podstaw prawnych.

W żadnym też wypadku nie sposób uznać dochodzonego roszczenia jako działanie naruszającego przepis art. 5 k.c.

Bez znaczenia jest tu przytaczana argumentacja o rzekomo należyтым wywiązywaniu się pozwanej spółki z jej zobowiązań umownych (w zakresie czynienia na lokal nakładów) skoro przeczy temu wynik sprawy o eksmisję.

Skoro pozwana spółka ignorowała wezwania powódki do zwrotu jej lokalu i to przez bardzo długi okres czasu to czyniła to na własne ryzyko i nie może bronić się zarzutem nadużycia przez przeciwnika prawa podmiotowego, w sytuacji gdy sama naruszała zasady współżycia społecznego.

Bezzasadny był również zarzut naruszenia art. 6 k.c.

Wbrew twierdzeniom skarżącego powódka udowodniła wysokość dochodzonego roszczenia. Przedmiotem merytorycznego rozstrzygnięcia Sądu było żądanie zapłaty kary umownej za okres czasu, w którego skład nie wchodziły pierwsze cztery miesiące po rozwiązaniu umowy najmu, przy czym, jak już była o tym mowa nie budziła żadnych wątpliwości zasadność roszczeń powódki o zapłatę kar umownych poczynawszy od dnia 16 listopada 2006 r. Jeżeli pozwana uważała, że za ten wcześniejszy okres czasu powodowa (...) niewłaściwie rozliczyła dokonane przez pozwaną wpłaty i że w efekcie wierzyciel został zaspokojony w większym rozmiarze niż sam wskazał to powinna była wystąpić z odpowiednią inicjatywą dowodową. Jeżeliby nawet założyć, że powodowa Agencja potrąciła wierzytelność pozwanej z tytułu wpłaconej przez nią kaucji gwarancyjnej tylko w nominalnej wysokości to pozwana nadal zachowała roszczenie względem powódki o zapłatę odsetek, lecz skoro nie dokonała potrącenia tej wierzytelności z wierzytelnością powoda to ta okoliczność nie ma żadnego wpływu na ocenę stanu zadłużenia skarżącej.

Jeżeli chodzi o przyjęty przez (...) sposób naliczania kar w ujęciu miesięcznym a nie jak wskazano w umowie za każdy dzień zwłoki to ten słuszny zarzut i tak w ostatecznym wyniku, nie mogło zmienić na korzyść pozwanej rozmiaru jej długu. Podzielenie miesięcznej stawki czynszu przez 30 dni a następnie pomnożenie jej przez faktyczną ilość dni

bezumownego korzystania z przedmiotowego lokalu dałoby nawet wyższą kwotę do wskazywanej przez powoda gdyż miesiące: maj, lipiec, sierpień, październik i grudzień 2007 r. oraz styczeń 2008 r. miały po 31 dni.

Zarzut niedopuszczenia przez Sąd dowodu z dokumentów prywatnych złożonych przez pozwanych w postaci nie poświadczonych za zgodność z oryginałem kserokopii był oczywiście bezzasadny w świetle powołanego w uzasadnieniu wyroku orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1994 r. sygn. akt II CZP 37/94 publ. OSNCP 1994 nr 11 poz. 206. Ponadto z treści apelacji nie wynika – jakich to konkretnie okoliczności miały dotyczyć owe kserokopie co do których powód rzekomo nie zgłaszał zastrzeżeń.

Jeżeli chodzi o zarzut nieprzeprowadzenia przez Sąd Okręgowy dowodu z przesłuchania na wskazane w apelacji okoliczności to oprócz słuszności argumentów przytoczonych przez Sąd Okręgowy należy podkreślić, że pełnomocnik pozwanej nie zgłosił zastrzeżenia, w trybie art. 162 k.p.c. w stosunku do wydanego na rozprawie w dniu 27 marca 2012 r. postanowienia o oddaleniu tego wniosku dowodowego, co rodzi skutek przewidziany w tym przepisie.

Jak już wcześniej była o tym mowa Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do podzielenia zarzutów pozwanej o naruszeniu przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c. oraz przepisów o prekluzji dowodowej.

Mając to wszystko na uwadze, wniesioną apelację należało oddalić z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z art. 98 i 99 k.p.c. w zw. z § 6 ust. 7 i § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz. U. nr 163 poz. 1349 ze zm.).

Rozstrzygnięcie o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym nastąpiło w oparciu o przepis § 2 ust. 3, § 6 ust. 7 i § 12 ust. 1 pkt cyt. wyżej rozporządzenia.