

Sygn. akt I ACa 1951/04

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 lutego 2005 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kołaczyk (spr.)
Sędziowie :	SSA Urszula Bożałkińska SSA Jadwiga Galas
Protokolant :	Katarzyna Lenczowska

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2005 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. i (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej (...) Sp. z o.o. w K.

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 13 lutego 2004 r., sygn. akt XIII GC 319/03

1) zmienia zaskarżony wyrok w punktach 2 i 4 o tyle, że:

- w punkcie 2 zasądzoną kwotę 18442,13 zł obniża do kwoty 16792,13 (szesnaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt dwa i 13/100) złotych, a odsetki od kwoty 7500 zł zasądza od 11 czerwca 2003 r., oddalając powództwo w pozostałej części;
- w punkcie 4 w części dotyczącej kosztów sądowych obciążających pozwaną (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 1497,60 zł obniża do kwoty 1198,12 zł (jeden tysiąc sto dziewięćdziesiąt osiem i 12/100) złotych oraz nakazuje pobrać od powoda z zasądzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Katowicach) kwotę 299,57 (dwieście dziewięćdziesiąt dziewięć i 57/100) złotych;

2) w pozostałej części apelację oddala.

Sygn. akt- I ACa 1951/04

UZASADNIENIE

Powód J. D. domagał się zasądzenia od (...) Spółki z o.o. w K. i (...) Spółki z o.o. w K. solidarnie kwoty 41.363,23 zł wraz z odsetkami tytułem opłat czynszowych za okres od stycznia do czerwca 2003 r. oraz opłat za media z łączącej strony umowy najmu.

Pozwana (...) w toku procesu uznała powództwo co do kwoty 18.300 zł obejmującej czynsz za okres od stycznia do marca 2003 r. oraz opłatę za media w kwocie 4.229,30 zł w pozostałym zakresie wnosząc o oddalenie powództwa, zarzucając, że 1 kwietnia 2003 r. wynajmowany budynek został powodowi oddany i umowa najmu per facta concludentia została rozwiązana. Pozwana (...) wniosła o oddalenie powództwa w całości zarzucając, że mimo zawartej z powodem umowy nie korzystała z przedmiotu najmu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej (...) Spółki z o.o. 22.671,43 zł z ustawowymi odsetkami od 24 marca 2003 zaś od (...) spółki z o.o. 18.442,13 zł z ustawowymi odsetkami od 24 marca 2003 oddalając powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach sądowych. Rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 2 kwietnia 2002 r. została zawarta umowa najmu pomiędzy J. D. a (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K., którego przedmiotem był jednopiętrowy budynek przy ulicy (...) w K., stanowiący własność wynajmującego. Strony ustaliły wysokość czynszu na równowartość 1700 EURO brutto, płatnego miesięcznie na podstawie faktur VAT wystawianych przez wynajmującego z góry do 10 każdego miesiąca.

W połowie 2002 roku ustalono, że zostaną zawarte dwie umowy najmu, jedna z pozwaną spółką(...), druga z pozwaną spółką (...) w organizacji. Powód zawarł z pozwaną (...) ustne porozumienie, że początkowo faktury VAT z tytułu najmu za całość budynku wystawiane będą wyłącznie na pozwaną spółkę (...), zaś od stycznia 2003 roku połowa na pozwaną spółkę (...). Mimo to powód nie wystawiał faktur VAT na pozwaną spółkę (...).

W dniu 1 sierpnia 2002 r. powód zawarł ze spółka (...) aneks do w/w umowy, na mocy którego ograniczono przedmiot umowy najmu do parteru budynku przy ul . (...) w K., zaś czynsz ustalono na 2.500,- zł netto.

Również dnia 1 sierpnia 2002 r. J. D. zawarł z (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością – spółką w organizacji w K. umowę najmu I piętra tego budynku. Strony ustaliły czynsz w wysokości 2.500,-zł netto płatny z góry do każdego miesiąca na podstawie faktury VAT wystawionej przez wynajmującego.

W październiku 2002 r. P. D., przebywając wraz z M. G. w wynajmowanym budynku został poinformowany, że część rzeczy, które się tam znajdują należy do pozwanej spółki (...), zaś pozostała część do innej spółki. Również na adres wynajmowanego budynku kierowana była korespondencja zarówno pozwanej (...), jaki innej spółki. 29 października 2002 r. prezes zarządu pozwanej spółki (...) odebrała pismo kierowane do tej spółki, a zaadresowane na sporny lokal.

Postanowieniem z dnia 21 listopada 2002 r. pozwana spółka (...) – Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. została wpisana do KRS pod numerem (...), gdzie jako adres wskazany został lokal przy ulicy (...) w K..

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. zgłosiła rozpoczęcie działalności gospodarczej w Urzędzie Skarbowym w K. z dniem 21 lutego 2003 r. i została zarejestrowana w ewidencji podatników.

Pismem z dnia 7 lutego 2003 r. powód wezwał pozwaną spółkę (...) do uregulowania zaległości czynszowych za styczeń – luty 2003 r. w kwocie 12.200,-zł.

Pismem z dnia 10 marca 2003 r. powód wezwał pozwaną spółkę (...) do uregulowania zaległości powstałych w okresie styczeń – marzec 2003 r. w kwocie 18.300,- zł.

1 kwietnia 2003 r. pozwane spółki, nie informując powoda, opuściły budynek przy ulicy (...) w K. i przenieśli się pod adres: ulica (...) w K. a następnie wydały powodowi klucze, nastąpił odbiór obiektu przez powoda.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd uznał, iż zeznania powoda J. D. są w całości wiarygodne, gdyż korespondują w dużym zakresie z protokołem zeznań świadka J. B. (1) złożonych z 23 września 2003 r. w Komendzie Miejskiej Policji w K., która była zatrudniona w pozwanej spółce (...) w charakterze księgowej oraz wiarygodnymi zeznaniami świadków P. D., M. G. oraz M. N..

Odnośnie zeznań występującego w imieniu pozwanej spółki (...) – J. L. (1), Sąd nie dał im wiary w części, gdzie wskazuje, iż powód zawarł z nim nieformalną umowę o opuszczenie lokalu, gdyż ma kontrahentów na kupno wynajmowanego budynku. Po pierwsze ta część zeznań nie znajduje potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, a po drugie trudno uznać, że w związku z nie budzącym wątpliwości zapisem umowy najmu o konieczności dokonywania zmian i uzupełnień tejże umowy w formie pisemnych aneksów (§ 22 umowy z 2.04.2002 r.), strony zawarłyby tego rodzaju porozumienie w sposób ustny. Również niewiarygodna jest część zeznań J. L. (1), gdzie zaprzecza, iż kiedykolwiek spółka (...) zajmowała część wynajmowanego budynku. Jest to zdaniem Sądu sprzeczne z treścią wpisu dokonanego w KRS, gdzie jako siedziba w/w pozwanej podany został wynajmowany budynek przy ul. (...) w K.. Również w tym zakresie świadek J. B. (1) zeznając 23 września 2003 r. w Komendzie Miejskiej Policji w K., jako osoba zatrudniona w spółce potwierdza fakt, że w/w spółka zajmowała część przedmiotowego budynku do końca marca 2003 r., zaś później przeniosła się pod inny adres. O tym, że pozwana spółka (...) znajdowała się w spornym budynku świadczy również fakt, iż pismo z 27.10.2002 r., kierowane do tejże spółki na adres ul. (...) K., zostało w dniu 29.10.2002 r. odebrane przez prezesa zarządu pozwanej – K. K.. Sąd odmówił również wiary fragmentowi zeznań J. L. (1), gdzie wskazuje, iż pod koniec grudnia 2002 r. poinformował powoda o konieczności opuszczenia wynajmowanego budynku. Jest to sprzeczne z wiarygodnymi zeznaniami powoda, jak również nie znajduje potwierdzenia w treści łączącej strony umowy, gdzie ustalono, iż wypowiedzenie umowy najmu winno być dokonane pod rygorem nieważności w formie pisemnej (§ 18 pkt 3 umowy z 2.04.2002 r.

W pozostałej części zeznania J. L. (1) są zdaniem Sądu w pełni wiarygodne.

Odnośnie zeznań złożonych przez świadka J. B. (1) Sąd zauważył, że są one w pełni wiarygodne, gdyż w dużej części pokrywają się one z zeznaniami złożonymi przez tego świadka 23 września 2003 r. w Komendzie Miejskiej Policji w K., jak również korespondują z wiarygodnymi zeznaniami powoda.

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

Bezsporne w sprawie było to, że powoda od 2 kwietnia 2002 r. łączyła z pozwaną spółką (...) umowa najmu przedmiotowego budynku.

Strony pozostają w sporze co do skutecznego zawarcia dnia 1 sierpnia 2002 r. aneksu do w/w umowy najmu, mocą której ograniczono przedmiot najmu do parteru budynku przy ul. (...) w K. oraz co do faktu zawarcia skutecznej umowy najmu pierwszego piętra tegoż budynku przez pozwaną (...), z której wynika odpowiedzialność w/w w pozwanej za dochodzone należności. Również sporne pozostaje sposób i moment rozwiązania stosunków najmu między pozwanymi, a powodem.

Zgodnie z zawartym 1.08.2002 r. między powodem a pozwaną spółką (...) aneksem do wcześniejszej umowy najmu z 2.04.2002 r. (k.38), strony ustaliły w § 1, iż pozwana spółka (...) zajmować będzie powierzchnie 120 m² mieszczącą się na parterze wynajmowanego budynku. Następnie w § 2 niniejszego aneksu zmniejszyły należny z tego tytułu czynsz z 1.700 EURO miesięcznie do kwoty 2.500 zł netto (3.050 z VAT) miesięcznie.

W ocenie Sądu takie brzmienie aneksu jednoznacznie wskazuje, iż na jego mocy nastąpiło ograniczenie przedmiotu najmu z całego budynku do części powierzchni na jego parterze, z jednoczesnym ograniczeniem wysokości płaconego z tego tytułu czynszu.

Zatem na tej podstawie Sąd przyjął, że od 1 sierpnia 2002 r. pozwana spółka (...) wynajmowała wyłącznie część przedmiotowego budynku znajdującą się na parterze

W tych okolicznościach Sąd uznał, że obie pozwane łączyły z powodem umowy najmu przedmiotowego budynku w zakresie określonym w umowie, z których wynika dla najemców obowiązek zapłaty czynszu. Od 1 sierpnia 2002 r. część budynku parter o pow. 120m² wynajmowała (...), zaś piętro (...), każda zobowiązana do zapłaty czynszu po 3.050 zł miesięcznie. Obie pozwane korzystały z budynku do końca marca 2003 r., zadłużenie każdej z nich za okres styczeń-marzec 2003 r. wynosiło po 9.150 zł. Nadto pozwane są zobowiązane zapłacić czynsz za dalszy okres jako okres wypowiedzenia objęty żądaniem pozwu a to do czerwca 2003 r. w kwocie po 9.250 zł czyli każde łącznie po 18.300 zł. Zobowiązanie każdej z nich jest samodzielne. Postępowanie dowodowe nie dostarczyło podstaw do przyjęcia, aby doszło do wcześniejszego rozwiązania umowy w drodze porozumienia. Umowy przewidywały trzymiesięczny okres wypowiedzenia. Tymczasem pozwane nie wypowiadając umów, i nie informując o tym fakcie powoda opuściły budynek, a dopiero później w kwietniu 2003 r. doszło do oddania mu kluczy. W momencie oddania kluczy doszło per facta concludentia do wypowiedzenia umowy, którego skutki następowały dopiero z upływem trzech miesięcy. Powód nigdy zaś nie wyraził zgody na rozwiązanie umowy ze skutkiem wcześniejszym bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Pozwane zobowiązane są też do zapłaty skapitalizowanych odsetek naliczonych za opóźnienie w zapłacie należności czynszowych do 20 marca 2003 r. w kwotach po 142,13 zł każda, a ponadto pozwana (...)umownej należności za media w kwocie 4.229,30 zł.

Wyrok ten zaskarżyła pozwana (...) sp. z o.o. w pkt 2 i 4 wnosząc o jego zmianę w części uwzględniającej wobec niej powództwo przez jego oddalenie w całości, zasądzenie kosztów procesu za obie instancje zarzucając naruszenie prawa procesowego przez dowolną ocenę dowodów i bezpodstawne skutkiem tego przyjęcie, że pozwana korzystała z lokalu, oraz, że pozwana uciekła z nieruchomości nie informując o tym powoda, naruszenie prawa materialnego przez naruszenie zasady ekwiwalentności świadczeń z umowy najmu, przyjęcie, że pozwana ma zapłacić podatek VAT podczas gdy powód nie wystawiał jej faktur VAT, zasądzenie czynszu za okres od IV.2003 r. z odsetkami do 24.III.2003. – przed datą wymagalności roszczeń.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Nieuzasadnione są zarzuty apelacji naruszenia prawa procesowego w zakresie w jakim kwestionują ocenę materiału dowodowego, gdy dokonana przez Sąd I instancji nie pozostaje w sprzeczności z zasadami logiki rozumowania czy doświadczenia życiowego, nie wykazuje błędów natury faktycznej. Sąd poddał wnikliwej ocenie całość materiału dowodowego sprawy dokonując jego wszechstronnej analizy, a swoje stanowisko wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku uzasadnił zgodnie z wymogami art. 328 § 2 kpc. Dokonana przez Sąd Okręgowy ocena dowodów nie nasuwa zastrzeżeń, mieści się w zakresie swobody zakreślonej treścią art. 233 § 1 kpc. Postawienie zarzutu dowolnej oceny dowodów wymaga wykazania poprzez argumenty natury jurystycznej, że Sąd uchybił zasadom oceny dowodów objętym treścią w/w przepisu, wskazania realnych w danej sprawie przyczyn, dla których ocena sądu nie spełnia wymogów przepisu art. 233 § 1 kpc. W szczególności skarżący powinien wskazać jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Nie wystarcza zaś, jak to czyni apelująca samo powoływanie się na fakt odmowy przez Sąd I instancji wiarygodności zeznaniom J. L. oraz bezkrytycznego w ocenie skarżących dania wiary powodowi i świadków, subiektywne przekonanie o innej, aniżeli przyjął Sąd wadze poszczególnych dowodów, przywoływanie okoliczności faktycznych wpływających z zeznań, którym Sąd odmówił wiarygodności, prezentowanie własnej wersji stanu faktycznego. Każda subiektywna ocena dokonywana w warunkach rozbieżnych

twierdzeń stron, uwzględnia dążenie do narzucenia sądowi własnych ocen, korzystnych dla prezentowanego w procesie stanowiska i oczekiwanej treści rozstrzygnięcia i jako taka nie może stanowić podstawy ustaleń. Istotą orzekania jest zachowanie samodzielności, niezależności w ustalaniu i wyciąganiu wniosków istotnych z punktu widzenia prawa materialnego. Sąd I instancji nie dopuścił się uchybień odwołując się do zeznań świadka J. B., gdy te zeznania nie stanowiły jedynej podstawy dowodowej wyroku, a Sąd mógł je uwzględnić przy ocenie zgromadzonych w sprawie dowodów w tym zeznań przesłuchanej bezpośrednio w przedmiotowej sprawie J. B..

Przy ocenie dowodów uwzględnia się bowiem wszelkie okoliczności, które mogą mieć znaczenie dla mocy, wiarygodności poszczególnych dowodów, nie tylko treść danego przeprowadzonego dowodu, ale i wszelkie towarzyszące mu okoliczności, nie wyłączając składanych oświadczeń, wyjaśnień, wcześniejszych zachowań, zeznań złożonych w innej sprawie, w ramach wszechstronnego rozważenia materiału sprawy, w oparciu o które Sąd może wyrobić sobie przekonanie o wiarygodności określonego dowodu. Również nie pozbawia sam przez się cech wiarygodności rodzaj stosunków łączących świadka ze stroną, fakt, że jest on znajomym bądź krewnym strony. Istotne jest zestawienie treści zeznań z pozostałymi dowodami naświetlającymi okoliczności sprawy i dokonanie prawidłowego wyboru, po rozważeniu wynikłych sprzeczności w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego.

Sąd Apelacji podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji co do tego, że powód pozostawał od 1 sierpnia 2002 r. w stosunkach najmu z pozwanymi spółkami, które wspólnie korzystały z przedmiotowego budynku, jak i to, że pozwane bez wcześniejszego wypowiedzenia umów najmu, bez zgody powoda na wcześniejsze rozwiązanie umowy opuściły przedmiot najmu.

Niesporne jest, że skarżąca jako spółka w organizacji zawarła z powodem umowę najmu na wynajem piętra budynku przy ul. (...) w K. i tam też po zarejestrowaniu spółki 21.XI.2002 r. miała swoją siedzibę. Siedziba jest miejscem wykonywania funkcji prowadzenia spraw spółki przez zarząd. Tam funkcjonował jej organ zarządzający – zarząd w osobach L. K. i J. L. i tam docierała i odbierana była korespondencja dla spółki i ten adres był podawany jako miejsce prowadzenia działalności w zgłoszeniu do Urzędu Skarbowego i tam też, jak wynika z zeznań świadka, została wystawiona pierwsza faktura VAT w lutym 2003 r.. Nie była to zatem tylko, jak twierdzi apelująca „siedziba na papierze”. To zaś, że w dacie umowy lokal nie został protokolarnie przekazany spółka (...) nie posiadała wówczas wyodrębnionych organizacyjnie komórek wewnętrznych, obsługiwali ją pracownicy spółki (...) – nie oznacza, że nie korzystała ona z przedmiotowego lokalu, który był do jej dyspozycji. Było to wynikiem pozostawiania budynku w gestii spółki (...), powiązań osobowych obu spółek poprzez tożsamość wspólników jak i tożsamość osób zarządzających które też zdecydowały i o tym, że płatnikiem czynszu miała być początkowo do momentu rejestracji(...) na którą według dyspozycji pozwanych wystawiane były faktury VAT. Okoliczność ta nie oznacza, że pozwana (...) z tytułu zawartej umowy z powodem nie miała ponosić żadnych obciążeń finansowych, czemu wyraźnie przeczy treść umowy nakładającej na pozwaną w § 5 obowiązek zapłaty czynszu. To zaś, że ich płatnikiem, według późniejszych ustnych ustaleń miała być pozwana ad 1 na którą były wystawione faktury VAT nie oznacza, że doszło w ten sposób do przejścia długu, czego zresztą pozwana nie podnosi, twierdząc tylko, że nie jest w ogóle zobowiązana, a co w okolicznościach sprawy nie może odnieść rezultatu. Przejęcie długu zgodnie z treścią art. 519kc wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności a takowej w stanie rozpoznawanej sprawy nie było. Niewątpliwie jest, że organ zarządzający pozwanej miał przedmiot najmu do swojej dyspozycji, wewnętrzne zaś powiązanie obu spółek i wynikające z nich ustalenia co do tego, która z nich

będzie spełniała zobowiązania ich obciążające względem powoda, nie pozbawiają pozwanej (...) legitymacji biernej. Pozwana ad 1 była tylko płatnikiem długu pozwanej ad 2, która pozostawała nadal zobowiązana. Świadczenie najemcy miało charakter świadczenia pieniężnego, a zatem mogło być spełnione nie tylko osobiście przez dłużnika, ale i osobę trzecią. Kwestie prawidłowości działań w świetle przepisów fiskalnych co do wystawienia faktur VAT, ich naruszenia i konsekwencji prawno skarbowych do których odwołuje się skarżąca, pozostają bez wpływu na ocenę stosunków cywilnoprawnych łączących strony z których wynikają określone zobowiązania cywilnoprawne.

Prawidłowe są też ustalenia sądu I instancji co do okoliczności opuszczenia przedmiotu najmu. Brak jest podstaw w materiale dowodowym sprawy, korzystającym z przymiotu wiarygodności, do przyjęcia zasadności twierdzenia skarżącej, że opuszczenie w dniu 1 kwietnia 2003 r. – co jest niesporne – nastąpiło w drodze porozumienia stron i było następstwem rozwiązania umowy zgodną wolą stron. Własne projekcje skarżącej nie znajdujące odzwierciedlenia w materiale dowodowym sprawy nie mogą odnieść rezultatu, gdy pozwane nie zdołały wykazać twierdzonej okoliczności, że przyczyną wyprowadzenia się z lokalu był zamierzony przez powoda fakt jego sprzedaży. Dołączone do pisma z 1 sierpnia 2003 r. wydruki internetu są z daty 1 sierpnia 2003 r. a więc z okresu już po rozwiązaniu umowy stron, a nie z okresu poprzedzającego opuszczenie lokalu, a nadto załączone zgłoszenie nie dotyczy sprzedaży a wynajmu (k.64), a takowe starania po ustaniu stosunku najmu z pozwanymi powód mógł czynić. Odnosnie powoływanej korespondencji, która by miała uzasadnić wcześniejszą wiedzę powoda o wyprowadzeniu się najemców, to apelacja nie precyzuje co to za korespondencja, pisma z jakich konkretnie dat miałyby to potwierdzać, ograniczając się do ogólnego stwierdzenia, nie mającego odzwierciedlenia w materiale dowodowym sprawy. Podkreślić należy, że powód od samego początku podnosił, że przedmiot najmu został opuszczony bez jego wcześniejszego powiadomienia, a dopiero później doszło do wydania kluczy i formalnego zdania lokalu.

Dokonane czynności nie dają podstaw do przyjęcia za apelującą, iż z datą zdania lokalu w drodze czynności konkludentnych doszło do rozwiązania umowy zgodną wolą stron. Czynności te nie sankcjonowały ze strony powoda działań pozwanych niezgodnych z umową, o czym świadczy treść pozwu, jak i stanowisko wyrażone na rozprawie. Powód tylko przyjął stan narzucony mu przez pozwane, nie rezygnując z przysługujących mu uprawnień, domagając się należnych mu świadczeń za okres wypowiedzenia. Zawarte umowy będące umowami na czas oznaczony przewidywały trzymiesięczne okresy wypowiedzenia, co nie zostało ze strony najemców dochowane. Opuszczenie lokalu nastąpiło bez zachowania wymaganego trybu, stanowiło w istocie „zerwanie umowy”. Do wygaśnięcia stosunku najmu nie jest wystarczające opróżnienie lokalu, ale wypowiedzenie tego węzła obligacyjnego, co wynika z treści art. 673 i 688 kc mających charakter bezwzględnie obowiązujący (por. wyrok SN z 6.IV.2000 r. IICKN 264/00 – OSNC 2000 nr 10 poz. 186). Prawo cywilne chroni zasadę stabilności stosunków obligacyjnych przez wskazania w jaki sposób i kiedy dochodzi do ich wygaśnięcia. Ustawodawca nie przewiduje unicestwienia stosunków obligacyjnych jednostronnie, bez zachowania wymagań ustawowych i umownych, w drodze postawienia kontrahenta przed faktami dokonanymi. Tego rodzaju zachowanie traktowane jest jako naruszenie warunków umownych, jej nienależyte wykonanie ze wszystkimi tego konsekwencjami. Istotnie w okresie po 1 kwietnia umowa nie była wykonywana, ale jest to li tylko skutkiem zachowania pozwanej, która miała taką możliwość a z niej niekorzystała, nie zachowując okresu trzymiesięcznego wypowiedzenia umowy. Sama zrezygnowała z dalszego korzystania z lokalu. W tym przypadku nie doszło do pozbawienia najemcy korzystania z przedmiotu najmu, twierdzonej przez skarżącą niemożliwości korzystania. Jest to tylko wynik jej działania, zaś skutki finansowe podejmowanych decyzji naruszających warunki umowy, obciążają stronę, która nie dotrzymuje postanowień zawartego kontraktu. Drogą faktów dokonanych nie można sankcjonować zrywania umów, tego rodzaju zachowanie nie zasługuje na ochronę prawną. Pozwana gdyby chciała respektować postanowienia umowy mogła w spornym okresie korzystać z przedmiotu najmu. Nie zostało wykazane, że powód w tym okresie zadysponował lokalem np. poprzez jego sprzedaż czy wynajem innej osobie.

Niewątpliwie w realiach rozpoznawanej sprawy powodowi należy się kwota czynszu za okres wypowiedzenia, którego pozwana nie dochowała. Stanowi ona jego szkodę. Gdyby pozwana realizowała umowę w sposób prawidłowy taką korzyść powód by uzyskał, jak również mógłby podjąć wcześniej starania o zagospodarowanie lokalu. Uwzględniając fakt zdania lokalu w następstwie „zerwania” umowy, powód zaprzestał fakturowania należności czynszowych, gdyż umowa faktycznie nie była realizowana. Zatem zgodzić należy się ze skarżącą, iż brak jest podstaw do uwzględnienia w żądaniu obejmującym okres od kwietnia do czerwca 2003 r. podatku VAT, gdy tych obciążeń powód nie poniósł, a w świetle umowy czynsz składał się z kwoty netto 2.500 + podatku VAT a podstawę tego stanowiła wystawiona faktura VAT. Tego zaś obciążenia powód nie ponosił, a zatem ten element czynszu nie może być traktowany również jako szkoda.

Powyższe czyni w tej części co do kwoty 1.650 zł apelację uzasadnioną, podobnie jak i w części dotyczącej odsetek od roszczenia odszkodowawczego obejmującego okres niedotrzymania terminu wypowiedzenia. Uszło uwagi Sądu I

instancji, że przyjęta w zaskarżonym wyroku data wyprzedza okres wymagalności tego roszczenia, a zatem nie może być mowy o opóźnieniu od tej

daty. Uwzględniając, że po czynnościach zdawczo-odbiorczych lokalu powód wezwał do zapłaty roszczenia odszkodowawczego za okres wypowiedzenia w pozwie z 20 marca 2004 r. doręczonym pozwanej 27 maja 2004 r. oraz wszelkie niezbędne czynności dla spełnienia roszczenia mieszczące się w ramach tzw. niezwłoczności z art. 455 kc, Sąd Apelacyjny przyjął, że stan opóźnienia uzasadniający żądanie odsetek (art. 481 § 1 w zw. z art. 455 kc) datuje się od 11 czerwca 2004 r.

Z podanych wyżej przyczyn w zakresie w jakim apelacja była uzasadniona zaskarżony wyrok został zmieniony w sposób opisany w sentencji, a dalej idąca oddaleni na podstawie art. 385 kpc. Koszty postępowania apelacyjnego z uwagi na fakt, iż apelacja tylko w nieznacznej tylko części była

uzasadniona obciążają pozwaną (art. 100 kpc).