

Sygn. akt V ACa 233/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Jadwiga Galas
Sędziowie :	SA Barbara Kurzeja (spr.)
Protokolant :	SA Janusz Kiercz Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2013 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

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

o zapłatę

na skutek apelacji powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

od wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 14 stycznia 2013 r., sygn. akt XIII GC 494/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- zasądza od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 94.559,44 (dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt dziewięć 44/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 października 2012 r.;
- oddala powództwo w pozostałej części;
- zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8.345 (osiem tysięcy trzysta czterdzieści pięć) złotych tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7.428 (siedem tysięcy czterysta dwadzieścia osiem) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt **V ACa 233/13**

Uzasadnienie.

Wyrokiem zaocznym z dnia 14 stycznia 2013 roku Sąd Okręgowy w Katowicach oddalił w całości powództwo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. oraz orzekł o kosztach procesu, ustalając, co następuje.

Pozwana zawarła w 2009 roku z (...) Sp. z o.o. w W. – jako wynajmującym – umowę najmu lokalu użytkowego w budynku, stanowiącym własność (...) Sp. z o.o. oraz miejsc parkingowych na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) oraz (...). Umowa została zawarta na czas oznaczony do 31 maja 2019 roku. Wysokość czynszu została ustalona na 9 euro netto za 1 m⁽²⁾ (przy łącznej powierzchni 487 m⁽²⁾) oraz 60 euro netto za każde z dwóch wynajętych miejsc parkingowych. Czynsz miał podlegać corocznej waloryzacji. Wynajmujący był uprawniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w przypadku uchybienia w płatności czynszu lub nieuzupełnienia wpłaconej przy zawarciu umowy kaucji w terminie, którą wynajmujący mógł zaliczyć na poczet nieuiszczonego czynszu. W takim przypadku najemca był zobowiązany do zapłaty wynajmującemu kary umownej w wysokości trzymiesięcznego czynszu i opłat eksploatacyjnych, powiększonych o podatek VAT, przy czym strony zastrzegły, że wynajmujący może dochodzić odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej na zasadach ogólnych. W okresie obowiązywania umowy, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 12 sierpnia 2011 roku, prawo własności budynku i użytkowania wieczystego gruntu objętego umową najmu, nabyła powódka i wstąpiła w związku z tym w miejsce zbywcy w stosunek najmu, na podstawie art. 678 k.c. O powyższym poinformowała powódkę w piśmie z dnia 7 września 2011 r. Ponieważ pozwana nie zapłaciła czynszu i opłat eksploatacyjnych za miesiące: styczeń, luty i marzec 2012 r. powódka zaspokoila tę wierzytelność z uwolnionej kaucji i wezwała pozwaną o jej uzupełnienie w terminie 14 dni pod rygorem rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Jednakże pozwana nie uzupełniła kaucji i nie uiszczała swoich należności, pomimo że kolejnymi pismami została poinformowana o stanie zaległości oraz została wezwana do zapłaty. Wobec bezskuteczności wezwania, w dniu 22 maja 2012r. powódka wystosowała do pozwanej oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu na skutek nieuzupełnienia przez pozwaną kaucji w terminie, a następnie, dzięki staraniom skierowanym na znalezienie nowego najemcy, w dniu 19 sierpnia 2012r. zawarła nową umowę najmu z A. S.. Objęte pozwem żądanie odszkodowawcze, oparte na podstawie z art. 471§ 1 k.c., obejmuje szkodę powódki w postaci niezyskanego czynszu wraz z podatkiem VAT w okresie od czerwca do sierpnia 2012 r. oraz kwotę 29.161,16 zł stanowiącej koszt usługi pośrednika, który w wykonaniu umowy o świadczenie usług w zakresie pośrednictwa w zawieraniu umów najmu doprowadził do zawarcia - w dniu 19 sierpnia 2012 r. umowy najmu z nowym najemcą, który na podstawie tej umowy był zobowiązany do zapłaty czynszu za m-c sierpień w wysokości 1euro, przy czym powódka przyjęła równowartość 1 euro jako 4,16 zł, zgodnie z tabelą kursów walut NBP na dzień 20 września 2012 r.

Pozwana nie wniosła odpowiedzi na pozew i na wyznaczonej w dniu 14 stycznia 2013r. rozprawie nie stawiała się.

W ocenie Sądu Okręgowego, brak było podstaw do uwzględnienia powództwa, gdyż zastrzeżona przez strony w umowie najmu kara umowna winna być zaliczona na poczet odszkodowania i zasądzeniu może podlegać wyłącznie odszkodowanie, które przekracza jej wysokość. Sąd uznał, że skoro strona powodowa naliczyła już stronie pozwanej karę umowną w wysokości 108.353,23 zł, a zakres odpowiedzialności z tego tytułu pokrywa się z zakresem ogólnej odpowiedzialności kontraktowej dłużnika, powództwo w zakresie kwoty 108.353,23 zł podlegało oddaleniu jako pozbawione podstaw jurydycznych. Szkada przenosząca kwotę wyliczonej przez powódkę karę umowną, w wysokości 1.247,77 zł nie została natomiast przez powódkę wykazana. Brak jest bowiem podstaw prawnych aby do odszkodowania obejmującego utracone korzyści doliczać podatek od towarów i usług w stawce 23% , skoro w okresie czerwca i lipca 2012r. powódka nie świadczyła na rzecz pozwanej żadnej odpłatnej usługi ani nie dokonywała odpłatnej dostawy towaru w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004r. o podatku od towarów i usług (t.jedn. Dz. U. z 2011r., Nr 177, poz. 1054 ze zm.) Nadto powódka od miesiąca sierpnia 2012 r. wynajęła przedmiot najmu innemu podmiotowi i to wyłącznie od woli powódki zależało ustalenie wysokości czynszu najmu. Nie zachodzi zatem – zdaniem Sądu pierwszej instancji – związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. pomiędzy rozwiązaniem umowy najmu z pozwaną z przyczyn jej dotyczących a ewentualną szkodą poniesioną przez powódkę w miesiącu sierpniu 2012r. To samo dotyczy kosztów pośrednictwa. Nie jest bowiem typową, oczekiwaną w zwykłym toku rzeczy, konsekwencją przedterminowego

rozwiązania umowy najmu zawartej przed podmiot zajmujący się wynajmem powierzchni konieczność ponoszenia przez wynajmującego kosztów związanych z pośrednictwem innego podmiotu zajmującego się wyszukiwaniem potencjalnych najemców i pośrednictwem przy zawieraniu umowy najmu. Dodatkowo Sąd wskazał, że utraconą korzyścią nie jest czynsz najmu w pełnej wysokości, gdyż stanowi przychód, a szkodą w tym przypadku jest na ogół czysty zysk. Z jednej bowiem strony powódka nie osiągnęła przychodu (za miesiące czerwiec i lipiec 2012 r.), ale z drugiej zaoszczędziła wydatków niezbędnych dla jego osiągnięcia, które zmuszona byłaby ponieść, gdyby umowa była realizowana. Zatem, dla określenia wysokości poniesionej przez powódkę szkody koniecznym byłoby pomniejszenie przysługującego przychodu o koszty jego uzyskania, których powódka nie wskazywała.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, która zaskarżyła orzeczenie w części oddalającej żądanie o zapłatę 94.559,44 zł i wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie tej kwoty na jej rzecz wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, względnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Podnosząc zarzuty naruszenia:

- prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 483 k.w zw. z art. 484§1 k.c. i 58 k.c. polegającą na uznaniu, że kara umowna została zastrzeżona skutecznie i że określana w doktrynie jako „zaliczalna”, wyklucza jednoczesną jej kwalifikację jako kary umownej, określanej jako „alternatywna”, skutkującą możliwością wyboru dochodzenia od pozwanego zapłaty albo odszkodowania albo kary umownej,

- prawa procesowego, a to art. 339§1 k.p.c., polegającego na nieprzyjęciu za prawdziwe twierdzeń o okolicznościach faktycznych, przytoczonych w pozwie przy jednoczesnym naruszeniu zasady kontradiktoryjności, a to art. 3 k.p.c., art. 207 k.p.c., art. 210 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c., poprzez uznanie za udowodnione okoliczności odmiennych od tych, które powódka przytoczyła w pozwie oraz oddaleniu wniosku dowodowego powódki o przesłuchanie w charakterze strony prezesa zarządu powodowej spółki, względnie na zaniechaniu przeprowadzenia dalszego postępowania dowodowego w sprawie.

Powódka zarzuciła też Sądowi pierwszej instancji błędną ocenę ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę wyroku przez przyjęcie braku adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zawinionym przez pozwaną rozwiązaniem umowy najmu, a obniżeniem dochodu powódki z tytułu najmu w sierpniu 2012 roku oraz pomiędzy zawinionym przez pozwaną rozwiązaniem umowy najmu, a kosztami pośrednictwa.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

W związku z zarzutami skarżącej natury procesowej dotyczące prawidłowości przeprowadzonego postępowania zważyć w pierwszej kolejności należy, że wskazany w apelacji art. 339§1 k.p.c. odnosi się wyłącznie do warunków formalnych wydania wyroku zaocznego, natomiast jedyny zarzut apelacji mogący ewentualnie rzutować na ocenę poczynionych ustaleń faktycznych tj. zarzut sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, jest w istocie zarzutem przeciwko niepoprawnemu wnioskowaniu. Oddalenie powództwa przez sąd pierwszej instancji było bowiem konsekwencją nieprawidłowej oceny jurydycznej ustalonego i niespornego w istocie stanu faktycznego.

Należy w związku z tym wskazać, że możliwość żądania odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej jest rzeczywiście dopuszczalna jedynie wtedy, gdy możliwość dochodzenia odszkodowania obok kary umownej zostanie przewidziana umową i nie budzi wątpliwości w świetle przepisu art. 484 k.c., że kara umowna tego typu ma charakter zaliczany, co oznacza, iż kara ta musi być zaliczona na poczet odszkodowania i zasądzeniu może podlegać tylko odszkodowanie w kwocie przenoszącej karę umowną. Przesłanką żądania kary umownej jest jednakże jej wcześniejsze, ważne i skuteczne zastrzeżenie. Z art. 483 § 1 k.c. wynika, że stanowi ona zastrzeżenie, wedle którego naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy pieniężnej. Dlatego też postanowienia umowne łączące obowiązek zapłaty kary umownej z brakiem lub nieterminowym spełnieniem świadczenia pieniężnego powinny być traktowane jako poczynione contra legem (art. 58 § 3 k.c. – wyrok SN z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 240/08, LEX nr 484667;), wobec czego takie postanowienie umowne jest z mocy art. 58 § 1 k.c. bezwzględnie nieważne (wyrok SN z dnia 18 sierpnia 2005 r., V CK 90/05, LEX

nr 393104; brak jest także podstaw – co zasadnie podnosi skarżący – do domagania się zasądzenia kary umownej zastrzeżonej na wypadek odstąpienia od umowy, jeżeli podstawę do odstąpienia od umowy stanowiło niewykonanie zobowiązania pieniężnego (wyrok SN z dnia 7 lutego 2007 r., III CSK 288/06, OSP 2009, z. 4, poz. 39).

Nie ulega wątpliwości, co uszło uwagi Sądu Okręgowego, że prawo wynajmującego do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia zastrzeżono m. in. w przypadku nieuzupełnienia kaucji, a więc zobowiązania pieniężnego.

Rozwiązanie umowy, łączącej strony procesu, nastąpiło z uwagi na bezskuteczny upływ terminu do uzupełnienia kaucji. Naliczenie przez stronę powodową kary umownej było zatem niedopuszczalne wobec dotknięcia sankcją nieważności zapisu przewidującego taką możliwość.

Wobec uznania za nieważny - w świetle art. 58 § 3 k.c.- zapisu, dotyczącego kary umownej, należało stwierdzić, że powódce przysługiwało prawo żądania od pozwanej odszkodowania na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.).

Brak natomiast było podstaw do uznania, że w świetle przytoczonych i niezakwestionowanych przez pozwaną okoliczności faktycznych, w tym wysokości szkody, roszczenie to nie zostało wykazane (art. 6 k.c.), bądź też że pomiędzy niewykonaniem przez stronę pozwaną zobowiązań umownych skutkujących rozwiązaniem umowy, która była zawarta na czas oznaczony, a szkodą w postaci nieuzyskanego czynszu w m- cu sierpniu 2012 r. i poniesionymi przez powódkę kosztami pośrednictwa nie zachodził adekwatny związek przyczynowy w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. Jeśli chodzi o szkodę będącą wynikiem nieuzyskania przez powódkę czynszu za m-c sierpień 2012 r., zważyć należało, że do podpisania umowy z nowym najemcą doszło dopiero w dniu 19 sierpnia 2012 roku. Stosownie do art. 662 § 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku. Normą w stosunkach między wynajmującymi i najemcami jest natomiast zwolnienie najemców z obowiązku uiszczania czynszu za okres niezbędny do adaptacji lokalu do ich potrzeb. Skoro okoliczność nieuzyskania przez pozwanego w wymienionym okresie z winy pozwanej oczekiwanego przychodu i wysokość poniesionej z tego tytułu straty nie została w procesie zakwestionowana, brak było podstaw do przyjęcia, że strona powodowa nie wykazała okoliczności faktycznych stanowiących podstawę żądania odszkodowania lub nie czyniła starań w celu jej zapobieżenia; nie zachodzą również podstawy do stawiania powódce zarzutu, że nie wskazała w pozwie czy i jakie poniosłaby koszty związane z uzyskaniem przychodu zwłaszcza w sytuacji, gdy żądaniem pozwu nie zostały objęte inne stałe opłaty, do ponoszenia których jest zobowiązana.

Dotyczy to również przyczyn rezygnacji z czynszu za okres 10 dni sierpnia 2012 r. Nie sposób bowiem zaaprobować stanowiska Sądu Okręgowego odnośnie do braku adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zachowaniem pozwanej, a koniecznością poniesienia przez powódkę kosztów usługi pośrednictwa w obrocie nieruchomościami, przejawiającymi się koniecznością zlecenia poszukiwania nowego najemcy profesjonalnemu podmiotowi. Nie ulega wątpliwości, że gdyby nie doszło do przedwczesnego rozwiązania umowy najmu między stronami, nie zaszłyby konieczność poszukiwania nowego najemcy lokalu. Praktyka polegająca na zleceniu takich poszukiwań podmiotom profesjonalnym jest praktyką nie tylko powszechną, lecz także przyspieszającą osiągnięcie zamierzonego celu. Podważanie zasadności korzystania z usług profesjonalistów, podważałoby jednocześnie sens istnienia zawodu pośrednika w obrocie nieruchomościami. Zawodu, którego wykonywanie nie ogranicza się wyłącznie do kojarzenia stron transakcji dzięki rozbudowanym bazom ich danych, lecz także na odpowiednim doradztwie, którego wagę potwierdzają przepisy Ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 1997 r. Nr 115, poz. 741), reglamentującej dostęp do tego zawodu.

Na marginesie należy dodać, że gdyby powódka nie podjęła żadnych działań, mających na celu znalezienie nowego najemcy jej lokalu bądź czyniła to na własną rękę w sposób nieefektywny, mogłaby narazić się na zarzut przyczynienia się do zwiększenia wysokości szkody poprzez wydłużenie okresu, w którym przedmiotowy lokal pozostawał do wynajęcia.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny uznał za zasadne, na podstawie art. 471 k.c., także roszczenie powódki o naprawienie szkody obejmującej kwotę 29.161,16 zł, jako cenę za usługę pośrednictwa w obrocie nieruchomościami i z powyższych względów orzekł jak w sentencji (art. 386 § 1 k.p.c.).

Na zasądzoną kwotę składają się: równowartość kwoty 15.720,74 euro według jego kursu na dzień wniesienia pozwu (utracony czynsz za czerwiec, lipiec i sierpień 2012 roku po odjęciu 1 euro, uzyskanego od nowego najemcy, która po przeliczeniu stanowi kwotę 65.398,28 zł oraz kwota 29.161,16 zł tytułem zwrotu wynagrodzenia dla pośrednika w obrocie nieruchomościami) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu (zgodnie z żądaniem zawartym w pozwie) tj. od 4 października 2012 roku, gdyż całość żądanej kwoty była już w tym czasie wymagalna (art. 481§1 i 2 k.c.)

Wobec zaskarżenia wyroku sądu pierwszej instancji jedynie w zakresie kwoty 94.559,44 zł, wyrok oddalający powództwo w pozostałej części pozostał niezmienny.

O kosztach postępowania za pierwszą instancję orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. i § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, na które składają się: kwota 4728 zł tytułem opłaty sądowej od uwzględnionej części żądania, kwota 3600 zł tytułem zastępstwa procesowego i kwota 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98§1 k.p.c., mając na uwadze, że powódka wygrała je w całości. Na koszty postępowania apelacyjnego po stronie powódki złożyła się opłata od apelacji w kwocie 4.728 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 2.700 zł, ustalone w oparciu o §6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 wymienionego wyżej rozporządzenia.