

Sygn. akt V AGa 12/20

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 stycznia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Chrapoński
Protokolant:	Barbara Franielczyk

po rozpoznaniu w dniu 3 stycznia 2022 r. w Katowicach

na rozprawie

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

przeciwko (...) spółki jawnej A. P., J. G. w B.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego (...) spółki jawnej A. P., J. G.
w B.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej – powódki wzajemnej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 21 grudnia 2018 r., sygn. akt X GC 40/18

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2 w części rozstrzygającej o powództwie wzajemnym o tyle, że zasądza od pozwanej wzajemnej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w G. na rzecz powódki wzajemnej (...) Spółki jawnej A. P., J. G. w B. odsetki ustawowe za opóźnienie:

- od kwoty 11.374,08 (jedenaście tysięcy trzysta siedemdziesiąt cztery 08/100) złotych od dnia 11 października 2015r. do dnia 8 grudnia 2015r.,

- od kwoty 7.075,92 (siedem tysięcy siedemdziesiąt pięć 92/100) złotych od dnia 11 listopada 2015r. do dnia 8 grudnia 2015r.;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od powódki wzajemnej (...) spółki jawnej A. P., J. G. w B. na rzecz pozwanej wzajemnej (...) Spółki

z ograniczoną odpowiedzialnością w G. kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

	SSA Dariusz Chrapoński	
--	------------------------	--

Sygn. akt V AGa 12/20

UZASADNIENIE

(...) Sp. z o.o. w G. wniosła zasądzenie od (...)Spółka Jawna A. P., J. G. spółki jawnej w B. kwoty 72.374,23 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że domaga się zapłaty tej kwoty tytułem zwrotu poniesionych nakładów na przystosowanie lokalu położonego w G., przy ul. (...) będącego przedmiotem najmu dla wymagań jakie powinien spełniać lokal, w którym prowadzony jest klub fitness.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Jednocześnie pozwana wniosła powództwo wzajemne domagając się zasądzenia od powódki kwoty: 67.957,50 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia złożenia pozwu wzajemnego; 11.374,08zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 października 2015 r.; kwoty 12.996,35 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 listopada 2015 r. i kwoty 1.223,49 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 grudnia 2015 r. W piśmie przygotowawczym z dnia 20 grudnia 2018 r. pozwana – powódka wzajemna rozszerzyła żądanie pozwu w ten sposób ,że wniosła o zasądzenie 76.670,00 zł zamiast kwoty 67.957,50 zł.

Pozwana wskazała, że domaga się zapłaty kwoty 67.957,50 zł tytułem kary umownej za nieprzekazanie w terminie przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy. Podała również, że kwota 11.374,08 zł stanowi nieuiszczoną należność za czynsz i media za październik 2015 r., kwota 12.996,35 zł stanowi nieuiszczoną należność za czynsz i media za listopad 2015 r. a kwota 1.223,49 zł należność za media za listopad 2015 r.

W odpowiedzi na pozew wzajemny powódka–pozwana wzajemna wniosła o oddalenie żądań pozwu wzajemnego w części ponad kwotę 5.920,43 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 12 listopada 2015 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej- powódki wzajemnej kosztów procesu.

Jej zdaniem żądanie zasądzenia kary umownej było niezasadne, gdyż to pozwana odmówiła odbioru przedmiotu najmu, a wobec czego dnia 3 grudnia 2015 r. zostały jej przesłane pocztą. Nie zakwestionowała natomiast należności objętych pozvem wzajemnym w zakresie należności czynszowych, powołała się jednakże na fakt potrącenia wzajemnej wierzytelności z tytułu kaucji w kwocie 18.450 zł, tak że do zapłaty pozostała jedynie kwota 5.920,42 zł tytułem należności czynszowych za listopad 2015 r. Żądanie zasądzenia kwoty 1.223,49 zł nie znajduje podstaw w łączącym strony stosunku prawnym.

W piśmie przygotowawczym z dnia 2 maja 2018 r. pozwana-powódka wzajemna podniosła zarzut przedawnienia należności w wysokości 72.374,23 zł. Jej zdaniem skoro przekazanie lokalu nastąpiło w dniu 3 grudnia 2015 r. to roszczenie uległo przedawnieniu w dniu 3 grudnia 2016 r. Pozew powódki został zwrócony a zarządzenie uprawomocniło się w dniu 15 lipca 2017 r. co oznacza ,że bieg terminu przedawnienia roszczenia powódki nie został przerwany przez wniesienie pozwu skoro nastąpił jego zwrot. Zakwestionowała skuteczność potrącenia ponieważ to nie powódka dokonała wpłaty kaucji.

Wyrokiem z dnia 21 grudnia 2018 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo główne, uwzględnił powództwo wzajemne co do kwoty 7.143,92 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 5.920,43 zł od dnia 11 listopada 2015 r. i od

kwoty 1.223,49 zł od dnia 11 grudnia 2015 r., oddając to powództwo w pozostałym zakresie, zasądzając od pozwanej na rzecz powódki koszty postępowania w wysokości 4.710,35 zł, i nakazując pobrać od powódki kwotę 35 zł i pozwanej kwotę 401 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwana w dniu 3 kwietnia 2013 r. zawarła z M. N. i T. P. umowę najmu lokalu użytkowego w budynku położonym w G. przy ul. (...). Najemcy zawarli umowę najmu z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu klubu fitness. W art. 5 ust. 1 i 2 umowy, zatytułowanym „postanowienia dodatkowe”, strony przewidziały, że nakłady konieczne poniesione przez najemcę będą zwracane przez wynajmującego w ten sposób, że wynajmujący będzie proporcjonalnie potrącał z czynszu wartość poniesionych nakładów, oraz, że niezależnie od rozliczenia nakładów koniecznych, wynajmujący zobowiązuje się do rozliczenia nakładów ulepszających poniesionych przez najemcę. W art. 4 pkt 7 strony ustaliły, że w terminie 7 dni najemca wpłaci kaucję w wysokości dwumiesięcznego czynszu 18.450 zł a kaucja miała być zwrócona w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy i przekazania przez najemcę kluczy do lokalu i po obustronnym podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego. Jak stanowił art. 4 ust 8 oprócz czynszu najemcy mieli ponosić koszty energii elektrycznej rozliczając się bezpośrednio z dostawcą a w zakresie wody, ścieków i ogrzewania według wskazań licznika i zajmowanej powierzchni rozliczając się na podstawie refaktury wystawionej przez wynajmującego. W trakcie trwania umowy nigdy nie doszło do obniżenia czynszu o wartość dokonanych nakładów. Lokal został wynajęty celem prowadzenia w nim działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu klubu fitness. Lokal znajdował się w stanie nie zdatnym do użytku, zgodnie z przeznaczeniem ustalonym przez strony. Wynajmowany lokal był przeznaczony wyłącznie na działalność handlową. W tym celu konieczne było wykonanie prac adaptacyjnych, doświetlenie lokalu, budowa sanitariatów, posadowienie ścianek działowych, przebudowa instalacji elektrycznej. W dniu wydania lokalu powódce, posiadał on częściowo zniszczoną podłogę (częściowe ubytki gresu, liczne uszkodzenia), miejscowy znaczny brak wykończenia w postaci cokolika przypodłogowego, w łazienkach ściany i podłogi były zawilgocone (miejscami zagrzybione), urządzenia sanitarne były używane (nie były nowe) i w znacznym stopniu zniszczone, drzwi wewnętrzne były uszkodzone, oświetlenie było bez kloszy ochronnych. Lokal został wydany w dniu 3 kwietnia 2013 r. na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Ściany były odnowione i pomalowane. Budynek był w bardzo dobrym stanie technicznym. Strony uzgodniły, że najemca od dnia 3 do dnia 25 kwietnia 2013 r. przeprowadzi prace przygotowawcze do prowadzenia działalności gospodarczej oraz adaptację lokalu zgodnie z załącznikiem nr (...) do umowy najmu, który będzie stanowił integralną część umowy. Projektant działający na zlecenie powódki wykonał szkic koncepcji szatni dla siłowni oraz dokonał inwentaryzacji istniejących ścian w celu ustalenia możliwości zagospodarowania lokalu na klub fitness. W tym terminie powódka rozpoczęła wykonywanie prac. Załącznik numer (...) do umowy nie powstał. Na podstawie aneksu do umowy najmu numer (...) z dnia 18 kwietnia 2013 r. prawa i obowiązki najemcy, wynikające w tej umowie przejęła powódka (...) Sp. w G. założona przez M. N. i T. P.. Powódka przed dniem 2 lipca 2013 r. rozpoczęła wykonywanie prac w tym demontaż ścianek działowych z płyt k-g, wykonała część instalacji elektrycznej w biurach i sali fitness, wykonała część instalacji elektrycznej w szatni i WC, wykonała część prac remontowych sali fitness, zbudowała nowe ścianki działowe, budowę biura, pokoju śniadań. W dniu 27 maja 2013 r. powódka zawarła umowę dotyczącą wykonania remontu z FUH (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością. W dniu 3 czerwca 2013 r. została wystawiona faktura (...) nr (...) w kwocie 738 zł, w dniu 3 czerwca 2013 r. została wystawiona faktura (...) nr (...) w kwocie 3.300 zł, w dniu 17 czerwca 2013 r. została wystawiona faktura (...) nr (...) w kwocie 2.600 zł, w dniu 22 czerwca 2013 r. została wystawiona faktura (...) sp. z o.o. nr (...) w kwocie 14.500 zł, w dniu 1 lipca 2013 r. została wystawiona faktura (...) sp. z o.o. nr (...) w kwocie 51.236 zł. Powódka uregulowała należności z faktur wystawionych przez (...) sp. z o.o. W lipcu 2013 r. powstał projekt przebudowy pomieszczeń wraz ze zmianą sposobu użytkowania zakładający obsługę ćwiczących jednocześnie 40 osób wraz z trenerami, szatnie wraz z umywalnią i wc dla 20 kobiet i 20 mężczyzn. Projekt zakładał wykonanie nowej instalacji mechaniczno-nawiewnej, rozbudowę istniejącej instalacji gazowej oraz przebudowę istniejącej instalacji wod-kan i c.o oraz sanitarnej. Projekt przewidywał wykonanie prac adaptacyjnych w szerszym zakresie niż pierwotne założenia adaptacji przedstawione przez najemcę. Pierwotny projekt przewidywał klub fitness dla 20 osób. W dniu 2 lipca 2013 r. strony podpisały porozumienie, które przewidywało udzielenie zgody wynajmującej na wykonanie przez najemcę prac związanych z przebudową, rozbudową, adaptacją i modernizacją lokalu. Jak stanowił § 7, wszelkie prace objęte porozumieniem najemca zobowiązany był wykonać już na własny koszt i we własnym zakresie. Zwrot poniesionych nakładów w

tym zakresie mógł nastąpić w oparciu o art. 676 k.c. lub na mocy odrębnego porozumienia, sporządzonego na dzień zakończenia umowy najmu z uwzględnieniem zużycia technicznego. W dniu 29 lipca 2013 r. najemca drogą mailową powiadomił wynajmującego o rozpoczęciu w dniu 1 sierpnia 2013 r. prac adaptacyjnych. W niedługim czasie najemca po raz kolejny zmienił koncepcję adaptacji lokalu. Decyzja o pozwoleniu na budowę została wydana w dniu 22 października 2013 r. W dniu 22 października 2013 r. strony zawarły aneks do umowy najmu. Do umowy dodały artykuł 3 pkt. 4, który stanowił, że po rozwiązaniu umowy najmu najemca będzie zobowiązany w terminie 7 dni przekazać lokal wynajmującemu a w przypadku konieczności przywrócenia stanu poprzedniego w terminie 30 dni. Zgodnie z art. 3 punkt 5, w przypadku gdy najemca po rozwiązaniu umowy nie przekaze przedmiotu najmu w wyznaczonym terminie, za każdy dzień opóźnienia zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w wysokości 1/20 kwoty czynszu miesięcznego brutto. Wynajmujący ma prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych. Strony zmieniły również brzmienie art. 5 punkt 1 w ten sposób, że ustaliły, że wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu najemcy poniesionych przez niego nakładów, mających na celu przystosowanie lokalu do jego indywidualnych potrzeb. Najemca zrzeka się w tym zakresie wszelkich roszczeń w stosunku do wynajmującego. Nadto zmieniły art. 5 punkt 2 umowy, w ten sposób, że wynajmujący może żądać usunięcia przed zwrotem przedmiotu najmu wszelkich zmian dokonanych przez najemcę w przedmiocie najmu i przywrócenia stanu poprzedniego. W dniu 3 września 2013 r. powódka złożyła wniosek o zatwierdzenie projektu budowlanego i wydanie pozwolenia na przebudowę i zmianę sposobu użytkowania części pawilonu usług-handlowego przy ulicy (...). Powódka po uzyskaniu w dniu 22 października 2013 r. pozwolenia na budowę przeprowadziła prace adaptacyjne i rozpoczęła prowadzenie działalności gospodarczej- klubu fitness. Pismem z dnia 14 sierpnia 2015 r. pozwana-powódka wzajemna dokonała wypowiedzenia umowy najmu zawartej w dniu 3 kwietnia 2013 r. Powodem było nie wyrażenie zgody przez powódkę-pozwaną wzajemną, na wynajem lokalu użytkowego posadowionego obok lokalu dotychczas wynajmowanego za stawkę czynszu proponowaną przez wynajmującego. Umowa uległa rozwiązaniu z dniem 30 listopada 2015 r.

W dniu 3 grudnia 2015 r. odbyło się uzgodnione przez strony przekazanie przedmiotowego lokalu. W umówionym dniu stawili się współnicy pozwanej-powódki wzajemnej A. P., J. G. wraz z A. C. i S. T. oraz za powódkę- pozwaną wzajemną M. N. i radca prawny P. N.. Lokal został wcześniej przez powódkę całkowicie opróżniony i uprzątnięty. Strony dokonały wspólnie odpisów liczników zużycia energii elektrycznej, wody i gazu oraz przeprowadziły oględziny lokalu. Każda ze stron wykonała swoją dokumentację fotograficzną obiektu. Przedstawicielka pozwanej A. P. odmówiła jednak podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego powódki oraz odmówiła przyjęcia kompletu kluczy do lokalu, twierdząc, że protokół ten jest zbyt ogólny. Zażądała przy tym umieszczenia w protokole szczegółowego opisu stanu elewacji budynku w którym znajduje się wynajmowany lokal oraz szczegółowego opisu uszkodzeń w lokalu. A. P. sporządziła własnoręcznie protokół odbioru, który w sposób bardzo dokładny zawierał opis stanu lokalu użytkowego. Strony nie sporządziły wspólnego protokołu odbioru. A. P. chciała przejąć klucze po podpisaniu protokołu odbioru przez nią sporządzonego przez M. N.. M. N. nie chciał podpisać protokołu sporządzonego przez A. P.. Przedstawiciele pozwanej opuścili lokal. Przedstawiciele powódki dokonali zabezpieczenia i zamknięcia lokalu. Podpisany przez powódkę protokół zdawczo-odbiorczy przedmiotowego lokalu (który nie został wypełniony w czasie przekazania lokalu ale podpisał się na nim M. N. i radca prawny P. N.) wraz z kompletem kluczy do niego, został przesłany do pozwanej za pomocą poczty kurierskiej (...) w dniu 3 grudnia 2015 r. Od tego czasu powódka w żaden sposób nie korzystała z przedmiotowego lokalu i nie miała do niego dostępu. W. R. w dniu 11 grudnia 2015 r. pozostawił przesyłkę zawierającą klucze w skrzynce na listy przy posesji pozwanej a następnie zaznaczył w elektronicznym potwierdzeniu odbioru skuteczność doręczenia. Taki sposób pozostawiania przesyłek w przypadku nieobecności A. P. W. R. miał uzgodniony z A. P.. W przypadku gdy przesyłka mieściła w skrzynce pozostawiał ją w skrzynce a gdy się nie mieściła pozostawiał na terenie posesji-ogrodzie. Powódka w dniu 8 lutego 2016 r. przesłała pozwanej zdjęcie potwierdzenia doręczenia przesyłki wraz z wyjaśnieniem, że w dniu 3 grudnia 2015 r. protokół przekazania lokalu wraz 2 kompletami kluczy został przesłany do pozwanej przesyłką kurierską (...) a przesyłka ta nie została zwrócona do nadawcy. Powódka wyjaśniła, że lokal został zabezpieczony zamknięty w dniu 3 grudnia 2015 r. i od tej daty powódka nie ma dostępu do lokalu. Pozwana uznała, że powódka nie wydała jej w terminie lokalu i obciążyła (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością karą umowną w wysokości 67.957,50 zł. Za podstawę jej obliczenia przyjęła 6 m-cy (każdy miesiąc licząc 30 dni) i 15 dni, począwszy od dnia następnego po upływie 30 dnia (o którym mowa w art. 3 pkt. 4 umowy najmu) do dnia objęcia lokalu tj. do dnia 15 lipca 2016 r., przyjmując 1/30 kwoty czynszu brutto. Pozwana stała

na stanowisku, że w posiadanie lokalu weszła w dniu 15 lipca 2016 r. kiedy to została zawiadomiona przez innego najemcę, że sporny lokal pozostaje otwarty. Postanowienia dotyczące czynszu najmu strony zawarły w art. 4 umowy najmu z dnia 3 kwietnia 2013 r. i ustaliły wysokość czynszu na kwotę 7.500 zł netto + VAT, (z dniem 1 września 2015 r. został podwyższony do kwoty 8.500,00 zł netto + VAT), płatny miesięcznie na podstawie faktury VAT wystawionej przez wynajmującego z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Oprócz czynszu najemca zobowiązany był ponosić koszty zużywanej energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu śmieci, ogrzewania przedmiotu najmu w sposób opisany w art. 4 pkt 8, tj. według wskazań licznika rozliczając się z dostawcą energii elektrycznej, wody i ścieków według wskazań licznika rozliczając się z wynajmującym, a ogrzewania na podstawie refaktury wystawianej przez wynajmującego. W dniu 1 października 2015 r. wynajmujący obciążył najemcę fakturą za czynsz i zużyte media na kwotę 11.374,08 zł brutto, jednak zobowiązana (...) Spółka z o.o nie uiściła należności w terminie. Natomiast w dniu 8 listopada 2015 r. wynajmujący obciążył najemcę fakturą za czynsz i zużyte media na kwotę 12.996,35 zł brutto, zobowiązany również nie uiścił należności w terminie. Pierwotna wartość faktury Nr (...) wynosiła 1.898,00,00 zł brutto, jednak w związku z pismem (...) Spółki z o.o. z dnia 8 grudnia 2015 r. wystawiono korektę faktury Nr (...), która zmniejszyła wartość brutto faktury do kwoty 1.223,49 brutto. Na wymienioną kwotę składały się: opłaty za gaz za okres od 8 do 30 listopada 2015 r. - 654,95 zł, korzystanie z lokalu za okres od 1 do 2 grudnia 2015 r. - 548,38 zł, opłata za wodę i ścieki za okres od 8 do 30 listopada 2015 r. - 339,76 zł. Ta faktura również nie została uregulowana przez powódkę. W piśmie z dnia 8 grudnia 2015 r. powódka dokonała potrącenia przysługującej jej wierzytelności w kwocie 18.450,00 zł, wynikającej z tytułu zwrotu kaucji wpłaconej zgodnie z umową najmu z dnia 3 kwietnia 2013 r. z wierzytelnością wynikającą z faktury nr (...) z dnia 1 października 2015r w kwocie 11.374,08 zł oraz faktury nr (...) z dnia 8 listopada 2015 r. w kwocie 12.996,35 zł. Po dokonanych potrąceniu, do zapłaty na rzecz (...) Sp. j. A. P., J. G. pozostaje część wierzytelności tej spółki wynikającej z faktury nr (...) z dnia 8 listopada 2015 r. w kwocie 5.920,43 zł. Pozwana otrzymała to oświadczenie o potrąceniu.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo główne podlegało oddaleniu z uwagi na przedawnienie. Art. 677 k.c. dotyczy zarówno roszczeń najemcy o zwrot nakładów koniecznych, jak i zwrot ulepszeń ni zgodnie z nim roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Zwrot lokalu użytkowego nastąpił w dniu 3 grudnia 2015 r. co oznacza, że roszczenie powódki uległo przedawnieniu w dniu 3 grudnia 2016 r., tj. przed skutecznym wniesieniem powództwa głównego. Niezależnie od tego było ono niezasadne. Nakłady konieczne to nakłady obciążające pozwaną, których konieczność wykonania wynikała z art. 662 § 1 w zw. z art. 663 k.c. Uprawnienie najemcy przewidziane w tym przepisie ogranicza się do napraw koniecznych, przez które należy rozumieć także naprawy niezbędne do umówionego użytku rzeczy. Wynajmujący ma obowiązek utrzymywać rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku, a w razie braku takiego uzgodnienia w stanie odpowiadającym właściwościom i przeznaczeniu rzeczy (art. 662 § 1 k.c.). Obowiązek ten obejmuje także powinność dokonywania przez wynajmującego napraw rzeczy, które obciążają wynajmującego, jeżeli okażą się one konieczne (tzw. naprawy konieczne). Wykonywanie napraw koniecznych jest dodatkowo uregulowane w przepisach szczególnych (art. 663 i art. 666 § 2 k.c.). Przywrócenie należytego stanu rzeczy, w jakim powinna się ona znajdować, wyznacza także granicę obowiązku jej naprawy przez wynajmującego. Naprawa ma doprowadzić do przywrócenia możliwości korzystania z lokalu w ramach przeciętnego, a nie podwyższonego standardu, jeżeli nie był on uzgodniony w umowie. W sprawie powódka sprecyzowała, że domaga się zapłaty nakładów koniecznych. W lokalu niezbędne było wykonanie nakładów o charakterze koniecznym, nie mniej jednak strony umownie określiły zasady ich zwrotu. W umowie z dnia 3 kwietnia 2013 r. pozwana zobowiązała się zwrócić nakłady ulepszenia, w aneksie z dnia 2 lipca 2013 r. ich rozliczenie miało nastąpić w oparciu o art. 676 k.c. a w aneksie z dnia 22 października 2013 r. najemca zrzekł się w tym zakresie wszelkich roszczeń. Natomiast co do nakładów koniecznych strony ustaliły, że nakłady konieczne poniesione przez najemcę będą zwracane przez wynajmującego w ten sposób, że wynajmujący będzie proporcjonalnie potrącał z czynszu wartość poniesionych nakładów. Umowa, według której wartość nakładów poczynionych przez najemcę - i to bez względu na ich charakter (tj. czy są to nakłady konieczne, czy też ulepszenia) - zostanie zwrócona przez wynajmującego w ten sposób, że kwota odpowiadająca wartości tych nakładów będzie sukcesywnie potrącana z czynszu najmu tak, że wysokość miesięcznego czynszu będzie pomniejszana nie więcej niż o około $\frac{1}{4}$ jego części, jest w pełni dopuszczalna w

ramach art. 353¹ k.c. Budzi także wątpliwości jaki precyzyjnie zakres prac do dnia 3 lipca 2013 r. wykonała Pozwana-powódka wzajemna oraz jaka była ich wartość.

W odniesieniu do powództwa wzajemnego Sąd Okręgowy uznał, że było ono bezzasadne w całości co do roszczenia o zapłatę kary umownej. Sąd uznał, że nie było podstaw do naliczania kary umownej w oparciu o art. 3 pkt 4 w brzmieniu z 22 października 2013 r. Powódka wydała lokal w dniu 3 grudnia 2015 r., a nie jak twierdziła pozwana w dniu 15 lipca 2016 r.

Uwzględnieniu natomiast podlegało w części powództwo o zapłatę części czynszu i mediów. Postanowienia dotyczące czynszu najmu strony zawarły w art. 4 umowy najmu z dnia 3 kwietnia 2013 r. i ustaliły wysokość czynszu na kwotę 7.500 zł netto + VAT, (z dniem 1 września 2015 r. został podwyższony do kwoty 8.500,00 zł netto + VAT), płatny miesięcznie na podstawie faktury VAT wystawionej przez wynajmującego z góry do dnia 10-go każdego miesiąca. Oprócz czynszu najemca zobowiązany był ponosić koszty zużywanej energii elektrycznej, wody, odprowadzania ścieków, wywozu śmieci, ogrzewania przedmiotu najmu w sposób opisany w art. 4 pkt 8, tj. według wskazań licznika rozliczając się z dostawcą energii elektrycznej, wody i ścieków według wskazań licznika rozliczając się z wynajmującym, a ogrzewania na podstawie refaktury wystawianej przez wynajmującego. W dniu 1 października 2015 r. wynajmujący obciążył najemcę fakturą za czynsz i zużyte media na kwotę 11.374,08 zł brutto, jednak zobowiązana powódka nie uiściła należności w terminie. Natomiast w dniu 8 listopada 2015 r. wynajmujący obciążył najemcę fakturą za czynsz i zużyte media na kwotę 12.996,35 zł brutto, zobowiązany również nie uiścił należności w terminie. Pierwotna wartość faktury Nr (...) wynosiła 1.898,00,00 zł brutto, jednak w związku z pismem powódki z dnia 8 grudnia 2015 r. wystawiono korektę faktury Nr (...), która zmniejszyła wartość brutto faktury do kwoty 1.223,49 brutto. Na wymienioną kwotę składały się: opłaty za gaz za okres od dnia 8 do dnia 30 listopada 2015 r. - 654,95 zł opłaty za korzystanie z lokalu za okres od dnia 1 do dnia 2 grudnia 2015 r. - 548,38 zł ,opłata za wodę i ścieki za okres od dnia 8 do dnia 30 listopada 2015 r. - 339,76 zł. Ta faktura również nie została uregulowana przez powódkę. Skuteczne jednakże było potrącenie dokonane przez powódkę w piśmie z dnia 8 grudnia 2015 r. gdzie dokonała ona potrącenia przysługującej powódce wierzytelności w kwocie 18.450,00 zł, wynikającej z tytułu zwrotu kaucji wpłaconej zgodnie z umową najmu z dnia 3 kwietnia 2013 r. z wierzytelnością wynikającą z faktury nr (...) z dnia 1 października 2015 r. w kwocie 11.374,08 zł oraz faktury nr (...) z dnia 8 listopada 2015 r. w kwocie 12.996,35 zł. Po dokonanych potrąceniu, do zapłaty na rzecz pozwanej pozostawała część wierzytelności tej spółki wynikającej z faktury nr (...) z dnia 8 listopada 2015 r. w kwocie 5.920,43 zł. Powódka wstąpiła w prawa najemcy tj. T.P. i M. N. i miała prawo po rozwiązaniu i wydaniu lokalu domagać się zwrotu kaucji a wierzytelność ta w dacie potrącenia była wymagalna. Pozwana przyznała na rozprawie w dniu 31 lipca 2018 r., że otrzymała oświadczenie o potrąceniu. Zasądzeniu w takiej sytuacji podlegała kwota 7.143,92zł w tym: 5.920,43 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 listopada 2015 r. (faktura (...)) oraz kwota 1.223,49 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 grudnia 2015 r. (faktura (...)). O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c. w związku z art. 455 k.c.

O kosztach procesu wywołanego powództwem wzajemnym orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., a o nieopłaconych kosztach sądowych w oparciu o art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 u.k.s.c.

W apelacji pozwana-powódka wzajemna zarzuciła: błąd w ustaleniach faktycznych, że dnia 3 grudnia 2015 r. doszło do przekazania jej przedmiotu najmu oraz naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez przyjęcie: że powódka-pozwana wzajemna wstąpiła w prawa najemcy lokalu (art. 509 i art. 519 k.c.) oraz przyjęcie skuteczności dokonanego potrącenia z uwagi na niespełnienie przesłanek z art. 498 k.c. W odniesieniu do tego drugiego zarzutu apelująca podniosła, że w razie uznanie skuteczności potrącenia sąd winien był orzec o odsetkach ustawowych za opóźnienie za okres od dnia wymagalności poszczególnych wierzytelności do dnia potrącenia.

Wskazując na te zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w części oddalającej powództwo wzajemne poprzez jego uwzględnienie wraz z kosztami procesu i kosztami sądowymi.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja podlegała uwzględnieniu jedynie w niewielkiej części.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, gdyż potwierdzają je zgromadzone w sprawie dowody, które zostały ocenione zgodnie z kryteriami określonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Apelująca podważa ustalenia faktyczne jedynie w zakresie czasu, w którym doszło do zwrotu przedmiotu najmu, kontestując przyjętą przez Sąd Okręgowy datę 3 grudnia 2015 r. W istocie zatem pozwana podważa ocenę dowodów, jaką przeprowadził Sąd pierwszej instancji na gruncie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W kontekście tego rodzaju zarzutu wypada przypomnieć, że do uznania skuteczności zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów nie wystarczy zakwestionowane w apelacji stanowiska sądu pierwszej instancji poprzez przedstawienie własnej interpretacji materiału procesowego. Granicę swobodnej oceny dowodów wyznaczają zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. W tej sytuacji apelujący winien wskazać oraz udowodnić, że sąd pierwszej instancji naruszył jeden z tych czynników i miało to wpływ na ostateczne ustalenia sprawy, w rezultacie czego doszło do subsumpcji pod normy prawa materialnego wadliwie ustalonych faktów. Jeśli apelujący nie podważy skuteczności oceny dowodów z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego jego twierdzenia o wadliwości postępowania sądu w tym zakresie mogą być poczytywane co jedynie za polemikę ze stanowiskiem sądu i nie mogą prowadzić do wywołania zamierzonego skutku procesowego. Tak też było w niniejszej sprawie, gdyż pozwana nie wykazała, że Sąd Okręgowy przy ocenie dowodów naruszył reguły swobodnej ich oceny, a w tej sytuacji stanowisko pozwanej o istnieniu odmiennych okoliczności faktycznych sprawy uznać należało za polemikę ze stanowiskiem jakie zostało wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Za prawidłowe trzeba uznać ustalenia faktyczne, że do nieprzekazania dnia 3 grudnia 2015 r. lokalu doszło z przyczyn leżących po stronie przedstawiciela pozwanej, który uzależnił dokonanie odbioru przedmiotu najmu od podpisania sporządzonego przez siebie protokołu opisującego jego stan techniczny. Przedstawiciel powódki tego nie uczynił, gdyż opis rzeczy był niezgodny z jego stanowiskiem w tej kwestii. W następstwie nieporozumień stron co do treści protokołu zdawczo-odbiorczego nie doszło do przekazania pozwanej kluczy. O tym, że powódka zamierzała przekazać pozwanej lokal świadczy fakt, że po zakończeniu tego spotkania – tego samego dnia – przesłała jej za pośrednictwem operatora pocztowego klucze do niego. Logicznym jest wniosek, że gdyby powódka nie miała takiej intencji, a uzależniała wydanie lokalu od podpisania korzystnego dla siebie protokołu zdawczo-odbiorczego, to nie przesłałaby pozwanej kompletu kluczy. Jest rzeczą również bezsporną, że powódka po tej dacie nie korzystała z lokalu. Nie stanowiło przeszkody dokonania odbioru pozostawienie przez powódkę w lokalu części jego wyposażenia oraz elementów niezwiązanych z nim w sposób trwały. Mogło to co jedynie rodzić po jej stronie odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania polegającego na obowiązku wydania przedmiotu najmu, ale nie odpowiedzialności z tytułu kary umownej za opóźnienie w spełnieniu tego świadczenia w terminie. Na marginesie wzmiankować wypada, że kara umowna została zastrzeżona za ściśle określone niewykonanie zobowiązania przez powódkę – zwrotu w terminie lokalu, a zatem ta sankcja nie odnajduje zastosowania do innych form nieprawidłowego wykonania umowy.

Przechodząc do umówienia zagadnień związanych z kwestiami materialnoprawnymi należy rozpocząć od kwestii najdalej idącej – kary umownej za nieprzekazanie pozwanej przedmiotu najmu w terminie. Otóż Sąd Okręgowy przyjął, że na skutek przesłania przez powódkę poprzez operatora pocztowego kluczy do lokalu spełniony został przez nią obowiązek o jakim mowa w art. 675 § 1 k.c., gdyż pozwana mogła dysponować od tego czasu przedmiotem najmu. Pozwana kontestowała fakt otrzymania kluczy, prezentując własny pogląd co do czasu objęcia w posiadanie lokalu będącego przedmiotem najmu. Za słuszne trzeba jednak uznać ustalenia, że powódka owe klucze do lokalu wysłała, a to umożliwiło pozwanej objęcie go w posiadanie. W ocenie Sądu Apelacyjnego rozstrzygnięcie kwestii zasadności naliczenia kar umownych nie wywołuje w realiach niniejszej sprawy potrzeby dokonania stanowczej oceny, czy pozwana faktycznie otrzymała przesyłkę pocztową zawierającą klucze oraz w jakiej dacie objęła władztwo nad lokalem.

Art. 675 § 1 k.c. nakłada na najemcę obowiązek przekazania wynajmującemu rzeczy po zakończeniu najmu w stanie niepogorszonym. Sporządzenie protokołu odbioru przedmiotu najmu, który określałby jego stan techniczny nie jest

przesłanką zwrotu rzeczy, a tym samym wynajmujący nie może warunkować jej odbioru od podpisania tego rodzaju dokumentu. Wymóg aby przedmiot najmu znajdował się w stanie nie pogorszonym nie może być interpretowany w ten sposób, że gdy w takim stanie się on nie znajduje, względnie, gdy nie sporządzono konsensualnego opisu co do jego właściwości, to wynajmujący może uchylić się od odbioru. Sporządzany w praktyce obrotu cywilnoprawnego przez strony umowy najmu protokół zdawczo-odbiorczy ma jedynie znaczenie dowodowe, które przejawia się w dwóch aspektach. Po pierwsze, określa stan rzeczy w chwili jej zwrotu, a po drugie wynika z niego fakt przeniesienia posiadania przedmiotu najmu na wynajmującego. W razie jego braku, każda z tych okoliczności może być udawadniania innymi prawem procesowym przewidzianymi środkami dowodowymi. Dlatego dla wypełnienia obowiązku z art. 675 § 1 k.c. najemca winien zaoferować wynajmującemu zwrot przedmiotu najmu poprzez przeniesienie na niego posiadania w jeden ze sposobów wynikających z Kodeksu cywilnego. Na wynajmującym natomiast spoczywa obowiązek dokonania odbioru przedmiotu najmu, w szczególności poprzez współdziałanie w wykonaniu przez dłużnika zobowiązania (art. 354 § 2 k.c.). W odniesieniu natomiast do kary umownej, o której mowa w art. 483 § 1 k.c. warto zaznaczyć, że w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że odpowiedzialność dłużnika z tytułu kary umownej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania co prawa nie jest związana z poniesieniem przez wierzyciela szkody, to nie mniej jednak uwarunkowana jest pozostałymi przesłankami odpowiedzialności kontraktowej przewidzianej w art. 471 k.c. Stanowi ona odszkodowanie umowne w razie gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Tym samym dłużnik jest zwolniony z obowiązku jej zapłaty gdy wykaze, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 26 stycznia 2011 r., II CSK 318/10; z dnia 6 października 2010 r., II CSK 180/10; z dnia 11 stycznia 2008 r., V CSK 362/07; z dnia 21 września 2007 r., V CSK 139/07 i z dnia 27 czerwca 2003 r. IV CKN 300/01). Jednocześnie dopuszcza się w ramach swobody kontraktowania rozszerzenie odpowiedzialności dłużnika za zapłatę kary umownej z powodu niezawinionego niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Rozszerzając odpowiedzialność na podstawie art. 473 § 1 k.c. strony winny w sposób wyraźny wskazać w umowie, za jakie inne - niż wynikające z ustawy - okoliczności dłużnik ma ponosić odpowiedzialność. Nie mogą to być jednak okoliczności obciążające wierzyciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2013 r., I CSK 748/12, OSNC 2014, nr 6, poz. 67).

Przekładając powyższe wywody na grunt niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny uznaje, że ustalone fakty wskazują, że do niewydania w dniu 3 grudnia 2015 r. przedmiotu najmu doszło wyłącznie z przyczyn leżących po stronie pozwanej, która odmówiła odbioru, uzależniając tę czynność od podpisania przez powódkę protokołu odbioru, o treści przez siebie spisanej, na co powódka się nie zgodziła. Jednocześnie poprzez przesłanie tego samego dnia kluczy powódka umożliwiła pozwanej objęcie posiadania przedmiotu najmu, sama z niego nie korzystając po tej dacie. Wzmiankować należy i to, że strony nie rozszerzyły odpowiedzialności powódki za karę umowną na zdarzenia przez nią niezawinione. Nawet gdyby taka sytuacja miała miejsce powódka nie ponosiłaby odpowiedzialności, gdyż niewydanie lokalu nastąpiło z przyczyn leżących po stronie wierzyciela – pozwanej.

Nie można uznać argumentów apelacji, że powódka nie wstąpiła w stosunek najmu z pozwaną. Zmiana stron umowy nie została unormowana w prawie prywatnym, nie mniej jednak dopuszczalność zawierania tego typu umów wynika z zasady swobody kontraktowania (art. 353¹ k.c.). Z uwagi na specyfikę tej umowy zawiera ona elementy charakterystyczne dla przelewu wierzytelności (art. 509 k.c.) i przejęcia długu (art. 519 k.c.). W zakresie nieunormowanym poprzez umowę, której przedmiotem jest zmiana stron określonego stosunku obligacyjnego stosuje się odpowiednio przepisy o przelewie wierzytelności i o przejęciu długu. Taka umowa może zostać zawarta w ramach jednej czynności złożonej, lub kilku czynności następujących sukcesywnie. Istotnym z tego punktu widzenia jest, aby ostateczny rezultat takich zdarzeń prawnych doprowadził do zmiany podmiotowej w określonym stosunku zobowiązaniowym. Dopuszczalne jest równocześnie zawarcie takiej umowy poprzez czynności prawne o charakterze konkludentnym.

Jest faktem, że umowa najmu pierwotnie została zawarta w dniu 3 kwietnia 2013 r. przez pozwaną a M. N. i T. P., jako najemcami. Aneks nr (...) z dnia 18 kwietnia 2013 r. zawartym pomiędzy pozwaną a T.P. ustalono, że z dniem jego zawarcia stroną umowy staje się powódka – spółka założona przez dotychczasowych najemców. Aneks

nr (...) z dnia 22 października 2013 r. został już bezpośrednio zawarty przez pozwaną z powodową spółką. Co istotne również, od daty przejęcia praw i obowiązków przez powódkę, pozwana wystawiała na jej rzecz faktury VAT tytułem należności wynikających z umowy, w tym także tych, które zgłosiła pod osąd w ramach powództwa wzajemnego. Dalej idąc, wszelkie ustalenia w czasie trwania umowy, w szczególności co do wykonania remontów przedmiotu najmu od daty opisanej zmiany podmiotowej pozwana prowadziła z powódką. Podsumowując, powódka ponad wszelką wątpliwość wstąpiła w prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu – w miejsce pierwotnych najemców. Argumenty pozwanej, że do takiego zdarzenia nie doszło sprzeczne są nie tylko z faktami, ale są wewnętrznie niespójne. Pozwana bowiem z jednej strony domaga się od powódki zapłaty kary umownej oraz należności czynszowych, a to przecież oznacza, że powódkę uważa za najemcę. Z drugiej strony – w odniesieniu do rozliczenia kaucji umownej - pozwana twierdzi, że powódka nie jest najemcą i dlatego między innymi domaga się nieuwzględnienia potrącenia wzajemnych wierzytelności. Pozwala to na stanowcze przyjęcie wniosku, że twierdzenia pozwanej w omawianym tutaj zakresie zostały stworzone wyłącznie na użytek procesu. Wstąpienie przez powódkę w prawa i obowiązki umowy najmu oznaczało również wstąpienie w prawa i obowiązki odnoszące się do rozliczenia wniesionej kaucji. Brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że w tym zakresie strony wyłączyły skutek przekształceń podmiotowych umowy najmu.

Nie można zgodzić się ze stanowiskiem apelacji, iż nie zostały spełnione przesłanki potrącenia kaucji umownej, o których mowa w art. 498 § 1 k.c. Sąd nie daje wiary stanowisku pozwanej, że poprzednicy prawni powódki nie uregulowali tego świadczenia po zawarciu umowy. Ten argument został bowiem sformułowany w sposób wyraźny dopiero w apelacji i jest spóźniony w rozumieniu art. 381 k.p.c. Co prawa w toku postępowania pierwszoinstancyjnego pozwana powoływała się na brak przesłanek potrącenia, lecz jej twierdzenia były na tyle ogólne i nie poparte żadnym rozwinięciem prezentowanej tezy, że nie było wiadomym, które konkretnie przesłanki z art. 498 § 1 k.c. pozwana kwestionowała. Niezależnie od tego pozwana nigdy przed procesem, w tym także po złożeniu oświadczenia o potrąceniu nie kontestowała faktu zapłaty przez pierwotnych najemców kaucji, w szczególności nie wzywała ich do jej uregulowania. Równocześnie w toku obowiązywania umowy najmu konsekwentnie domagała się zapłaty innych należności. Gdyby i należność z tytułu kaucji nie została uregulowana to oczywistym byłby wniosek, że pozwana żądałaby zapłaty tej należności, tak jak i innych zobowiązań najemcy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pozostały spełnione przesłanki potrącenia ustawowego z art. 498 § 1 k.c. Obie strony miały wobec siebie status wzajemnych wierzycieli, których wysokość poprawnie określił Sąd Okręgowy. Wierzytelności pozwanej były wymagalne w terminach określonych w wystawionych fakturach VAT. Wierzytelność z tytułu kaucji natomiast podlegała zwrotowi w terminie 7 dni od rozwiązania umowy najmu (art. 4 ust. 7), a zatem stała się ona wymagalna z dniem 8 grudnia 2015 r. (art. 455 in principio k.c.). Przysługujące stronom wierzytelności w dacie złożenia oświadczenia o potrąceniu z dnia 8 grudnia 2015 r. były wymagalne i zaskarżalne, a nadto nie zachodziła inna przesłanka wyłączająca możliwość potrącenia na podstawie pozostałych przepisów prawa prywatnego. W rezultacie oświadczenie powoli powódki o potrąceniu wywołało jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy skutek prawny z art. 498 § 2 k.c.

Jeden tylko argument apelacji zasługuje na uwzględnienie. Otóż art. 499 zdanie drugie k.c. ustanawia skutek prawny oświadczenia o potrąceniu w dacie, w której potrącenie stało się możliwe. Stan potrącalności aktualizuje się nie w chwili dotarcia do adresata oświadczenia o potrąceniu, a w dacie w której, w której spełnione zostały wszystkie przesłanki potrącenia, o których mowa w art. 498 § 1 k.c. Przedstawiona przez powódkę do potrącenia wierzytelność była wymagalna w dniu 8 grudnia 2015 r., a wobec skutek prawny potrącenia nastąpił w tymże dniu. Jako że wierzytelności pozwanej były wcześniej wymagalne, za czas od daty poszczególnych płatności do daty 8 grudnia 2015 r. przysługują pozwanej odsetki za opóźnienie w zapłacie wierzytelności, które zostały umorzone na skutek potrącenia. Z tych przyczyn powództwo wzajemne wino zostać uwzględnione ponad to co uwzględnił Sąd pierwszej instancji co do odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 11.374,08 zł za okres od dnia 11 października 2015 r. do dnia 8 grudnia 2015 r. i od kwoty 7.075,92 zł za okres od dnia 11 listopada 2015 r. do dnia 8 grudnia 2015 r.

Mając na względzie te wywody na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzeczono jak na wstępie.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c., zasądzając od pozwanej na rzecz powódki koszty zastępstwa radcowskiego w wysokości 4.050 zł (§ 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, Tj. Dz. U z 2018 r., poz. 265).