

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 28 marca 2017r. Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi oddalił powództwo (...) Spółki Akcyjnej w R. przeciwko A. K. o zapłatę kwoty 23.810,06 zł.

Sąd Rejonowy podejmując powyższy wyrok oparł się na ustaleniach faktycznych, które Sąd Okręgowy aprobuje i uznaje także za własne.

Apelację od powyższego wyroku w całości wniósł powód, zarzucając naruszenie:

I. przepisów postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia, tj.:

- art. 245 k.p.c. w wyniku wadliwego odczytania treści dokumentu prywatnego w postaci Umowy najmu w wyniku pominięcia następujących okoliczności: zawarcia umowy najmu na czas oznaczony 8 lat, tj. do dnia 1 lipca 2018r., pominięcie przez Sąd ustaleń umownych określonych w § 3 pkt 6 przedmiotowej Umowy dotyczących prawa Wynajmującego do zaliczenia kaucji na poczet czynszu najmu tj. czynszu przyszłego, czynszu za okres do 1 lipca 2018 roku, pominięciu przez Sąd faktu, iż umowa nie mogła być rozwiązana za wypowiedzeniem,
- art. 227 k.p.c. w wyniku uznania za dowody w sprawie twierdzeń pozwanej, które dotyczyły faktów nie mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotnego znaczenia, przy jednoczesnym pominięciu faktów, które kryteria z cyt. przepisu spełniają,
- art. 229 k.p.c. w wyniku pominięcia, iż faktem przyznanym przez pozwaną było niepłacenie czynszu, co winno prowadzić do wniosku, iż do rozwiązania umowy doszło w wyniku nienależytego wykonywania przez pozwaną zobowiązania,
- art. 233 § 1 k.p.c. w wyniku wadliwego ocenienia wiarygodności twierdzeń stron, w oderwaniu od całokształtu materiału dowodowego, tj. umowy stron, bezspornego faktu nienależytego wykonywania zobowiązania przez pozwaną, prawa powoda do rozwiązania umowy w trybie bez wypowiedzenia, faktu poniesienia szkody,
- art. 316 § 1 k.p.c. w wyniku uchylenia się od prawidłowego zbadania i ocenienia stanu rzeczy istniejącego na chwilę zamknięcia rozprawy,
- naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., które istotnie utrudnia kontrolę instancyjną poprzez sporządzenie uzasadnienia faktycznego w oderwaniu od prawidłowej oceny faktów, a także wyniku braku prawidłowego zastosowania przepisów prawa materialnego ze wskazaniem ich wpływu na treść orzeczenia

I. sprzeczności istotnych ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego polegającą na pominięciu, że umowa została zawarta na czas oznaczony, do końca Umowy pozostało od dnia jej rozwiązania 4 lata, Umowa nie mogła zostać rozwiązana za wypowiedzeniem, udzielenie ochrony prawnej pozwanej wobec braku płatności czynszu, które stanowiło nienależyte wykonanie Umowy, pominięcie zapisów Umowy obejmujących prawo powoda do rozliczenia części lub całości czynszu najmu z kaucji, pominięcie przez Sąd że powodowi należy się czynsz najmu do końca trwania umowy najmu, pominięcie przez Sąd kwestii wzajemności umowy oraz faktu, iż celem zobowiązania stron była realizacja długoterminowego najmu, określonego w granicach czasowych w celu zapewnienia bezpieczeństwa obrotu gospodarczego, gwarancji poniesionych nakładów na Lokal, sąd błędnie odczytał zapis § 5 ust 4 w związku z § 10 ust. 1. umowy i zrozumiał go w taki sposób, że kaucja jest przeznaczana na pokrycie zaległego czynszu za jeden miesiąc, w sytuacji gdy § 10 w ust. 1 przywołuje możliwość rozwiązania umowy. Należy w tym miejscu wskazać, iż rozwiązanie umowy nie nastąpiło po jednomiesięcznym zaleganiu z zapłatą czynszu, ale po okresie de facto 5 miesięcznej zaległości czynszowej;

II. naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na treść orzeczenia, w wyniku zarówno błędnego zastosowania przepisów jak i ich błędnej wykładni, tj.:

- błędnej wykładni art. 353¹ k.c. w związku z treścią § 3 ust. 6 pkt d i g oraz § 5 ust. 1 i ust. 4 i § 2 ust. 1 i 2 umowy stron i błędnego zastosowania art. 58 § 1 i 2 k.c. polegające na pominięciu przez Sąd następujących faktów: umowa była zawarta na czas oznaczony i upływał najwcześniej 1 lipca 2018 roku, nie mogła być rozwiązana za wypowiedzeniem, rozwiązanie umowy nastąpiło w trybie sankcyjnym wobec nie płacenia czynszu najmu przez okres 5 miesięcy, umowne wpłaty pozwanej w tym kaucja zgodnie z § 3 ust. 6 lit. D i g mogą być przeznaczone nie tylko na zapłatę czynszu czyli należności z FV, ale czynszu jako takiego,
- uchylenie się od zastosowania art. 471 k.c. dla oceny prawa powoda do zatrzymania kaucji,
- art. 673 § 3 k.c. wskutek uchylenia się od jego zastosowania do oceny sytuacji i braku wyprowadzenia skutków w aspekcie art. 353 k.c. w związku z art. 471 k.c. co do powstania zobowiązania czynszowego po rozwiązaniu umowy,
- art. 498 k.c. w wyniku jego błędnego zastosowania wobec braku spełnienia przesłanek wzajemności wierzycelności, ich jednorodności i wymagalności.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Na wstępie rozważań należy poczynić istotną uwagę. Otóż powód w toku całego postępowania przed Sądem pierwszej instancji wywodził, że kaucja wpłacona przez pozwaną przepadła na rzecz powoda w oparciu o postanowienia § 5 ust. 4 w zw. z § 10 ust. 1 umowy. Stanowisko to powód zaprezentował w odpowiedzi na sprzeciw pozwanej od nakazu zapłaty (k.64 – 65), jak również potwierdziła je świadek M. P. w swoich zeznaniach na rozprawie w dniu 14 marca 2017r. (k.92 odw. – 93).

Trafnie Sąd Rejonowy jednak uznał, że zastrzeżenie na podstawie § 5 ust. 4 umowy najmu z dnia 29 czerwca 2010r., iż „w przypadkach zaistnienia okoliczności wskazanych w § 10 ust. 1 wpłacona kaucja ulega przepadkowi na rzecz Wynajmującego” stanowi w istocie zastrzeżenie kary umownej na wypadek wypowiedzenia umowy przez wynajmującego w trybie natychmiastowym, jeżeli „Najemca zalega z płatnością czynszu lub opłaty za organizację handlu za jeden miesiąc” (co przewidywał § 10 ust. 1. a) umowy). Tego rodzaju zastrzeżenie kary umownej, jak prawidłowo uznał Sąd Rejonowy, było nieważne. Zgodnie bowiem z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). A zatem, jedynie na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego można zastrzec, że naprawienie szkody nastąpi w postaci zapłaty kary umownej. Zastrzeżenie takiej kary na wypadek wypowiedzenia przez Wynajmującego umowy z powodu niepłacenia przez Najemcę czynszu (czyli świadczenia pieniężnego) stanowi w istocie obejście normy zawartej w art. 483 § 1 k.c. i jako takie musi zostać uznane za nieważne (art. 58 § 1 k.c.). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 lutego 2007r., sygn. akt III CSK 288/06, brak jest podstaw do domagania się zasądzenia kary umownej zastrzeżonej na wypadek odstąpienia od umowy, jeżeli podstawę do odstąpienia od umowy stanowiło niewykonanie zobowiązania pieniężnego (Legalis).

Powyższy pogląd Sądu pierwszej instancji powód, jak się wydaje, zaakceptował, nie wniósł bowiem w apelacji żadnych zarzutów co do tego stanowiska. Jednakże, na skutek zaakceptowania poglądu o nieskuteczności zastrzeżenia przepadku kaucji jako swoistej kary umownej, powód dopiero w apelacji wywiódł, że miał prawo powstrzymać się

ze zwrotem czy rozliczeniem kaucji. Wskazał, że zabezpiecza ona jego uprawnienia do odszkodowania, jakie mu przysługuje w związku z – jak określił – sankcyjnym rozwiązaniem umowy najmu w trybie art. 673 § 3 k.c. w zw. z § 10 ust. 1 umowy. Apelujący wywodził, że na skutek wypowiedzenia umowy z winy Najemcy (powódki), przysługuje mu roszczenie o zapłatę czynszu za okres na jaki umowa została zawarta, tj. do dnia 1 lipca 2018r., jako odszkodowanie na podstawie art. 471 k.c. Zdaniem apelującego, kaucja, zgodnie z zapisami § 3 ust. 6 pkt d i g oraz § 5 ust. 1 i ust. 4 i § 2 ust. 1 i 2 umowy stron może być przeznaczona nie tylko na zapłatę czynszu zaległego (z wystawionych już faktur), ale czynszu jako takiego (czyli, jak należy rozumieć, za okres po wypowiedzeniu umowy).

Odnosząc się do tego stanowiska powoda, już na wstępie należy zauważyć, że z uwagi na to, że pojawiło się ono dopiero w apelacji, bezzasadne są zarzuty naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa procesowego, tj. art. 316 § 1, art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nierozważenie i nieustalenie przez sąd tych okoliczności. To powód winien składać właściwe wnioski dowodowe i przedstawiać określone twierdzenia, zgodnie z zasadą ciężaru dowodu (art. 6 k.c., art. 232 k.p.c.). Ponieważ powód nie podnosił tych okoliczności w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji, nie może obecnie czynić sądowi zarzutu, że nie zajął się nimi i nie ustalił ich z urzędu.

Niezależnie od tego, przedstawione w apelacji stanowisko powoda, co do zasady nie może zostać zaakceptowane.

Niewątpliwie wynajmującemu, który wypowiedział najemcy umowę najmu przed upływem terminu, na który umowa została zawarta, z winy najemcy (na skutek niezapłacenia czynszu), przysługuje co do zasady roszczenie o odszkodowanie na podstawie art. 471 k.c. Roszczenie to powód musiałby jednakże udowodnić w niniejszym procesie. Nie można się bowiem zgodzić z tezą, leżącą u podstaw apelacji, że w takiej sytuacji powodowi przysługuje od pozwanej odszkodowanie równe wysokości czynszów za dalszy okres po wypowiedzeniu umowy najmu, do dnia zakończenia najmu, przewidzianego w umowie (czyli do 1 lipca 2018r.). Jeżeli bowiem powód, po zdaniu lokalu przez pozwaną, wynajął ten lokal innej osobie, to nie sposób mówić, iż poniósł szkodę w postaci utraty czynszu za ten okres. Taka sytuacja zdaje się miała miejsce w rozpoznawanej sprawie. Jak bowiem zeznała świadek M. P. na rozprawie w dniu 14 marca 2017r.: „Zainteresowanych wynajmem boksów jest bardzo duże... Boks, który wynajmowała pozwana, znalazł szybko najemcę, myślę, że nastąpiło to w ciągu miesiąca. Na to stoisko było chętnych 2 czy 3 najemców” (k.93 odwr.).

Niezależnie od tego, jeszcze raz podkreślić należy, że powód powołując się na fakt poniesienia szkody z powodu wypowiedzenia umowy najmu przed terminem, musiałby ją udowodnić, tymczasem w niniejszej sprawie temu nie sprostał. Dopiero w apelacji powołał się na to, że przysługuje mu roszczenie do pozwanej o czynsz przyszły, tj. po wypowiedzeniu umowy do dnia jej zakończenia przewidzianego w umowie. Nie sposób zaakceptować poglądu, że taka jest szkoda powoda, ponieważ powód – skoro zdecydował się na wypowiedzenie umowy z pozwaną – musiałby obecnie udowodnić, że nie wynajął boksu w tym czasie innym najemcom i nie miał takiej realnej możliwości, a jeżeli wynajął – że czynsz nowego najemcy był niższy (różnica w czynszu stanowiłaby wówczas szkodę), a nadto, że na skutek braku wynajmu boks, nie ponosił żadnych kosztów, które ponosiłby w razie wynajmowania boks (a które pomniejszałyby jego zysk z czynszu najmu). Żadnej z tych okoliczności nie udowodnił, zatem nie można uznać, aby powód wykazał, że poniósł szkodę na skutek rozwiązania umowy najmu z pozwaną i w jakiej wysokości.

Już zatem z tego względu powód nie może powoływać się na prawo zatrzymania kaucji w celu rozliczenia jej z przysługującym mu roszczeniem o naprawienie szkody, wynikłej z przedterminowego rozwiązania umowy najmu.

Niezależnie od tego, treść łączącej strony umowy najmu nie pozwalałaby powodowi na tego rodzaju powstrzymanie się z rozliczeniem kaucji. Zdaniem apelującego, miał on prawo powstrzymania się z rozliczeniem kaucji do dnia zakończenia umowy najmu przewidzianego w umowie, niezależnie od faktu wcześniejszego jej wypowiedzenia. Nie można się z tym zgodzić. Należy zwrócić bowiem uwagę na treść łączącej strony umowy, w zakresie odnoszącym się do kaucji. Otóż zgodnie z § 5 ust. 1 umowy najemca zobowiązał się do wpłaty kaucji w wysokości 30.000 zł celem zabezpieczenia roszczeń, które według własnego wyboru wynajmujący zgłosi względem najemcy. Z kolei w myśl § 5 ust. 3 umowy „z zastrzeżeniem wyjątków w umowie przewidzianych powyższa kaucja będzie podlegała zwrotowi w wartości nominalnej wniesienia po wygaśnięciu umowy najmu i przekazaniu stoiska wynajmującemu, po potrąceniu ewentualnych kosztów naprawienia zniszczeń powstałych w stoisku z winy najemcy w trakcie jego użytkowania oraz

po rozliczeniu nieuregulowanych należności z tytułu wszelkich zobowiązań powstałych w związku z wykonywaniem umowy najmu”.

Powyższy zapis umowny jednoznacznie zatem rozstrzyga kwestię zwrotu i rozliczenia kaucji. Po pierwsze, wskazuje na chwilę zwrotu kaucji – miało to nastąpić po wygaśnięciu umowy najmu i przekazaniu stoiska. Tymczasem wygaśnięcie umowy najmu niewątpliwie nastąpiło także w wyniku wypowiedzenia umowy najmu przez Wynajmującego. Strony w umowie przewidziały możliwość takiego wypowiedzenia, a zatem siłą rzeczy użyte w umowie określenie „wygaśnięcie umowy najmu” musiało się odnosić także do tego sposobu jej rozwiązania. Po drugie, powyższy zapis wskazał, co podlega potrąceniu z kaucji przed jej zwrotem: były to koszty naprawienia zniszczeń oraz nieuregulowane należności z tytułu wszelkich zobowiązań powstałych w związku z wykonywaniem umowy najmu. Powód nie przedstawił do rozliczenia kaucji żadnych tego rodzaju należności, w związku z czym pozwana, jako najemca, miała prawo dokonania potrącenia ze swojej wierzytelności o zwrot kaucji zobowiązań względem powoda z tytułu zaległych należności czynszowych i opłat. Wierzytelność powódki z tego tytułu była wymagalna w chwili dokonywania potrącenia, ponieważ umowa przewidywała obowiązek zwrotu kaucji po wygaśnięciu umowy najmu i przekazaniu stoiska – a zatem powinno to nastąpić ze strony powoda bez nieuzasadnionej zwłoki, czyli niezwłocznie, jeżeli nie przedstawił do rozliczenia z kaucji żadnych własnych roszczeń względem powódki. Skoro powód nie przestawił do rozliczenia z kaucją żadnych należności, a wręcz przeciwnie – wystąpił z powództwem o zaległy czynsz, to pozwana miała prawo do złożenia skutecznego oświadczenia o potrąceniu wierzytelności. Zarzuty naruszenia art. 498 k.c. są tu całkowicie nieuzasadnione.

Postanowienia § 3 ust. 6 lit. d) i g) umowy, na które powołuje się apelujący przewidywały możliwość zaliczania wpłat najemcy zarówno na czynsz zaległy i bieżący. Nie ma to jednak znaczenia, ponieważ powód do chwili obecnej nie wykazał z jakiego tytułu i w jakiej wysokości roszczenia przedstawił do rozliczenia z kaucją. Nie do przyjęcia jest zaś stanowisko apelującego, że do sformułowania tych roszczeń i do rozliczenia kaucji może powstrzymać się do chwili upływu czasu, na jaki umowa najmu pierwotnie została zawarta. Oprócz tego, że jest ono sprzeczne z postanowieniami umownymi, to byłoby to sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i jako takie nie zasługiwałoby na ochronę (art. 5 k.c.). Oznaczałoby bowiem nieuzasadnione nadużycie przez Wynajmującego faktu posiadania kaucji po rozwiązaniu umowy najmu, w sytuacji gdy nie rozliczył z nią niewątpliwie istniejących należności czynszowych najemcy i nie przedstawił do rozliczenia z kaucją innych należności, w tym odszkodowawczych.

Przedstawiona argumentacja przesądza o bezzasadności zarzutów apelacyjnych.

Mając powyższe na uwadze, apelacja powoda podlegała oddaleniu jako niezasadna, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, ustaloną w oparciu o § 2 pkt 5 w zw. z §10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800, z późn. zm.).

Krzysztof Wójcik Iwona Godlewska Bartosz Kaźmierak