

Sygn. akt I AGa 83/20

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 sierpnia 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny i Własności Intelektualnej w składzie:

Przewodniczący Sędzia Elżbieta Fijałkowska

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2021 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w P.

przeciwko N. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 27 listopada 2019 r., sygn. akt IX GC 808/18

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzoną od pozwanej na rzecz powoda w pkt. I kwotę obniża do 56.775,19 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych i dziewiętnaście groszy) oraz uchyla pkt. I b), a w pozostałym zakresie powództwo oddala; oraz w pkt. III koszty procesu stosunkowo rozdziela w 32% na powoda i 68% na pozwaną i zasądza od pozwanej na rzecz powoda 6.526 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;
2. oddala apelację w pozostałej części;
3. koszty postępowania stosunkowo rozdziela w 32% na powoda i 68% na pozwaną i zasądza od pozwanej na rzecz powoda 2059 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Elżbieta Fijałkowska

Sygn. akt I AGa 83/20

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 sierpnia 2018 r. powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. wniósł o zasądzenie od pozwanej N. B. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) kwoty 83.585,90 zł, z odsetkami za opóźnienie od wskazanych w pozwie kwot oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu.

**Wyrokiem z dnia 27 listopada 2019 r Sad Okręgowy w Poznaniu:**

**I. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 83.585,90 wraz z odsetkami:**

a) **ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych:**

- *od kwoty 8.365,30 zł od dnia 10 listopada 2017 r. do dnia zapłaty,*
- *od kwoty 18.585,30 zł od dnia 9 grudnia 2017 r. do dnia zapłaty,*
- *od kwoty 18.585,30 zł od dnia 11 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty,*
- *od kwoty 525,41 zł od dnia 24 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty,*
- *od kwoty 9.956,42 zł od dnia 9 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,*
- *od kwoty 504,98 zł od dnia 23 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,*
- *od kwoty 252,48 zł od dnia 6 marca 2018 r. do dnia zapłaty,*

b) *ustawowymi za opóźnienie od kwoty 26.810,71 zł od dnia 24 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty;*

I. *w pozostałym zakresie powództwo oddalił*

II. *kosztami procesu obciążył w całości pozwaną i na tej podstawie zasądził od niej na rzecz powoda kwotę 9.597 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.*

***W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz od powoda zwrotu kosztów procesu.***

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski

Powód (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. i pozwana N. B. prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...), są przedsiębiorcami.

Powoda i pozwaną łączyła wcześniej zawarta umowa najmu powierzchni w holu głównym na parterze kompleksu sportowo – rekreacyjnego (...) w P., z przeznaczeniem pod punkt małej gastronomii. Z umowy ten pozwana wywiązywała się należycie.

W 2014 r. powód ogłosił przetarg ustny nieograniczony na wynajem powierzchni użytkowej pod 2 automaty vendingowe. W ogłoszeniu o przetargu określono następujące warunki: najem miał trwać 2 lata, wysokość wywoławcza miesięcznego czynszu za najem jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej czynszu wynosić miała 2.300 zł netto, przy czym czynsz z tytułu najmu powierzchni pod automaty miał być liczony za każdy automat według wzoru - powierzchnia automatu (nie mniej niż 1 m<sup>2</sup>) ... m<sup>2</sup> razy stawka czynszu w ... zł netto; do podanej ceny netto doliczany miał być podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie wystawienia faktury. Najmniejszą jednostką powierzchni najmu liczoną pod jeden automat miał być 1m<sup>2</sup>; najemca zobowiązany był także do ponoszenia na rzecz wynajmującego miesięcznej opłaty ryczałtowej za zużycie energii elektrycznej.

W wyniku tego przetargu nie został wyłoniony najemca.

W 2015 r. powód ogłosił drugi przetarg pisemny nieograniczony na wynajem powierzchni użytkowej pod 5 automatów. W ogłoszeniu o przetargu określono następujące warunki: najem miał trwać do 31 lipca 2017 r., minimalna wysokość miesięcznego czynszu za najem powierzchni użytkowej pod 5 automatów vendingowych tj. nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni najmu, wynosić miała 15.000 zł; do podanej ceny netto doliczany miał być podatek VAT w stawce obowiązującej w dacie wystawienia faktury, najemca zobowiązany był także do ponoszenia na rzecz wynajmującego miesięcznej opłaty za zużycie energii elektrycznej, wody oraz odprowadzanie ścieków.

Także w wyniku tego przetargu nie został wyłoniony najemca.

W związku z niewyłonieniem najemcy w przetargach, powód podjął negocjacje w przedmiocie zawarcia umowy najmu powierzchni z przeznaczeniem pod automaty vendingowe, z innymi najemcami powierzchni kompleksu, w tym m.in. z pozwaną. W wyniku tych negocjacji oferta złożona przez pozwaną (czynsz najmu w wysokości 14.000 zł) została wybrana jako najkorzystniejsza.

W dniu 25 sierpnia 2015 r. powód zawarł z pozwaną umowę najmu, która dotyczyła części holu głównego na parterze o powierzchni 4 m<sup>2</sup> oraz części holu na I piętrze o powierzchni 1 m<sup>2</sup> w kompleksie sportowo – rekreacyjnym (...) w P., tj. łącznie 5 m<sup>2</sup> powierzchni najmu, na której zainstalowanych będzie 5 automatów stanowiących własność najemcy (§ 1 ust. 1 umowy).

Z tytułu najmu 5 m<sup>2</sup> powierzchni pod 5 automatów vendingowych najemca zobowiązany był płacić na rzecz wynajmującego czynsz najmu w wysokości 14.000 zł miesięcznie, powiększony o należny podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia przez wynajmującego faktury (§ 2 ust. 1 umowy).

Oprócz czynszu najmu, każdego miesiąca najemca miał być obciążany należnościami z tytułu ryczałtu miesięcznego za energię elektryczną oraz należnościami z tytułu ryczałtu miesięcznego za wodę i ścieki, powiększonymi o należny podatek VAT w stawce obowiązującej w dniu wystawienia przez wynajmującego faktury (§ 2 ust. 2 umowy).

Czynsz najmu oraz ryczałt miesięczny za energię elektryczną wodę i ścieki, najemca zobowiązany był uiszczać z góry, w terminie 7 dni od wystawienia faktury przez wynajmującego w każdym miesiącu umowy (§ 2 ust. 3 umowy).

Umowa została zawarta na czas określony(...)

Umowa mogła zostać rozwiązana przez wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w przypadku m.in. zalegania przez najemcę z opłatami za czynsz najmu lub ryczałt za energię elektryczną, wodę i ścieki (§ 7 ust. 1 a. umowy).

Umowa była trzykrotnie aneksowana:

1) aneks nr (...) z dnia 31 sierpnia 2015 r. dotyczył zmiany § 1 ust. 8 i 9 oraz § 2 ust. 2 – 4 i 6 umowy, poprzez wprowadzenie postanowień o rozliczaniu kosztów zużycia energii elektrycznej na podstawie podliczników zainstalowanych na automatach;

2) aneks nr (...) (nazwany aneksem nr (...)) z dnia 1 czerwca 2016 r. dotyczył zmiany § 1 ust. 1 umowy, w związku ze zmianą lokalizacji jednego z automatów, usytuowanego na I piętrze i przeniesieniem go do holu głównego na parterze oraz § 2 ust. 1 umowy najmu poprzez podwyższenie miesięcznego czynszu najmu do kwoty 15.100 zł netto; zmiana lokalizacji automatu odbyła się na prośbę pozwanej;

3) aneks nr (...) z dnia 27 lipca 2017 r. dotyczył zmiany § 6 ust. 1 umowy i wydłużenia okresu najmu do dnia 30 czerwca 2018 r.

Pozwana od początku trwania umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2015 r. miała problemy z terminowym regulowaniem czynszu i innych opłat związanych z najmem powierzchni pod aparaty vendingowe. Pod koniec 2017 r. pozwana zaczęła trwale zalegać z zapłatą należności na rzecz powoda z tytułu przedmiotowej umowy.

Powód pismami z dnia 30 sierpnia 2017 r., 3 października 2017 r. i 19 października 2017 r. wzywał pozwaną do zapłaty należności z tytułu umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2015 r. Pismem z dnia 3 listopada 2017 r. pozwana oświadczyła, że zaległości powstałe z tytułu niezapłaconych czynszów najmu za stoisko i automaty zostaną spłacone wg zaproponowanego przez nią harmonogramu spłat. Pozwana nie kwestionowała wysokości swojego zobowiązania względem powoda, ani wielkości najmowanej powierzchni.

Pismem z dnia 10 listopada 2017 r. powód nie wyraził zgody na spłatę należności według zaproponowanego przez pozwaną spłat i przedstawił własny harmonogram spłat. Jednocześnie wskazał, że brak wpłat w terminach wskazanych

przez powoda spowoduje rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy najemcy, co z kolei może spowodować naliczenie kary umownej w wysokości 200 % miesięcznego czynszu najmu.

Po powstaniu zaległości pozwana zwracała się ustnie do powoda o obniżenie wysokości czynszu. W dniu 21 stycznia 2018 r. pozwana zwróciła się do powoda na piśmie z prośbą o obniżenie wysokości czynszu za najmowaną powierzchnię pod automaty vendingowe o 1/5 części, za okres od stycznia do kwietnia 2018 r. Pozwany, w odpowiedzi na wiadomość pozwanej, w dniu 23 stycznia 2018 r. podtrzymał swoje warunki spłaty zadłużenia według harmonogramu wskazanego w piśmie z dnia 10 listopada 2017 r.

Pismem z dnia 29 stycznia 2018 r. pozwana reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika zarzuciła powodowi pozbawienie jej możliwości korzystania z 1m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni na I piętrze, nakazując usytuowanie automatu w holu głównym na parterze i to w miejscu niewidocznym dla klientów, co doprowadziło do powstania u pozwanej szkody w wysokości 48.000 zł [500 zł (o tyle mniejszy dochód przynosił bowiem przeniesiony na parter automat) × 4 tygodnie × 24 miesiące 48.000 zł]. Nadto pozwana wskazała, że przedmiot najmu ma wadę polegającą na faktycznie mniejszej powierzchni zajmowanej przez automaty vendingowe, niż wskazana w umowie. W związku z tym wezwała powoda do podpisania aneksu do umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2015 r., w którym strony jeszcze raz określały zarówno przedmiot umowy najmu z rzeczywistą powierzchnią oraz dokonają umownego obniżenia czynszu. Pozwana podniosła również, że z uwagi na fakt, iż przez około 2 lata pozwana była uprawniona do korzystania jedynie z 4 m<sup>2</sup> powierzchni zamiast 5 m<sup>2</sup> wskazanych w umowie, przysługuje jej roszczenie o obniżenie czynszu za cały okres trwania wady w kwocie 130.076,28 zł. Pozwana potrąciła również przysługującą jej w stosunku do powoda wierzytelność z tytułu obniżenia czynszu w kwocie 130.076,28 zł i z tytułu szkody w wysokości 48.000 zł, z wzajemną wierzytelnością powoda w stosunku do niej z tytułu zaległości w zapłacie czynszu i innych opłat obciążających najemcę w wysokości 76.034,25 zł i wezwała powoda do zapłaty na jej rzecz kwoty 102.042,03 zł.

W odpowiedzi na powyższe pismo powód pismem z dnia 1 lutego 2018 r. wskazał na bezzasadność roszczenia powódki o obniżenie czynszu za cały okres trwania umowy i z tytułu szkody, a co za tym idzie – bezskuteczność dokonanego potrącenia.

Pismem z 1 lutego 2018 r. z uwagi na zaległości w płatności czynszu i opłat obciążających najemcę, powód na podstawie § 7 ust. 2 umowy, rozwiązał umowę łączącą strony ze skutkiem natychmiastowym. W związku z rozwiązaniem umowy najmu pozwana w dniach 14 – 15 lutego 2018 r. zdała powodowi przedmiot najmu – powierzchnię użytkową 5 m<sup>2</sup>.

Pismem z dnia 20 lutego 2018 r. pozwana oświadczyła, że pismo powoda z dnia 1 lutego 2018 r. uznaje za rozwiązanie umowy najmu przez wynajmującego za zgodą najemcy. Wskazała, że nie wyraża zgody na rozwiązanie umowy ze skutkiem natychmiastowym z winy najemcy, gdyż nie zaistniały przesłanki ku temu. W szczególności pozwana nie zalega z zapłatą czynszu najmu. Wręcz przeciwnie, posiada nadpłatę z tego tytułu, z uwagi na zajmowanie faktycznie znacznie mniejszej powierzchni (3,9 m<sup>2</sup>) niż wskazana w umowie (5 m<sup>2</sup>).

W odpowiedzi na powyższe powód, pismem z dnia 8 marca 2018 r. podtrzymał dotychczasowe stanowisko zarówno co do przyczyn rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, jak i co do wysokości zadłużenia pozwanej wobec wynajmującego. Jednocześnie pismem z tego samego dnia powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty zadłużenia w wysokości 81.008,33 zł, w tym kwoty 56.775,19 zł z tytułu należności wynikających z umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2015 r.

W okresie od listopada 2017 r. do lutego 2018 r. powód wystawił na rzecz pozwanej następujące faktury VAT z tytułu czynszu i opłat za energię elektryczną, wodę i wywóz ścieków, do których zapłaty pozwana była zobowiązana do dnia zdania najmowanej powierzchni tj. do dnia 15 lutego 2018 r.:

- 1) nr (...) z dnia 2 listopada 2017 r. na kwotę 18.585,30 zł, płatną do dnia 9 listopada 2017 r.,
- 2) nr(...) z dnia 1 grudnia 2017 r. na kwotę 18.585,30 zł, płatną do dnia 8 grudnia 2018 r.,

- 3) nr (...) z dnia 3 stycznia 2018 r. na kwotę 18.585,30 zł, płatną do dnia 10 stycznia 2018 r.,
- 4) nr (...) z dnia 16 stycznia 2018 r. na kwotę 525,41 zł, płatną do dnia 23 stycznia 2018 r.,
- 5) nr (...) z dnia 1 lutego 2018 r. na kwotę 18.585,30 zł, płatną do dnia 8 lutego 2018 r.,
- 6) nr (...) korygującą fakturę nr (...) do kwoty 9.956,42 zł,
- 7) nr (...) z dnia 15 lutego 2018 r. na kwotę 504,98 zł, płatną do dnia 22 lutego 2018 r.,
- 8) nr (...) z dnia 26 lutego 2018 r. na kwotę 252,48 zł, płatną do dnia 5 marca 2018 r.

Powód potrącił należność wynikającą z faktury nr (...) z dnia 2 listopada 2017 r. na kwotę 18.585,30 zł z kwotą kaucji w wysokości 4.220 zł. W dniu 11 stycznia 2018 r. pozwana zapłaciła na rzecz powoda kwotę 6.000 zł, którą powód zaliczył na poczet należności wynikającej z tejże faktury. Do zapłaty pozostała zatem kwota 8.365,30 zł. Należności objęte pozostałymi wymienionymi wyżej fakturami, nie zostały przez pozwaną uiszczone.

W związku z rozwiązaniem umowy najmu łączącej powoda z pozwaną przed terminem do jakiego miała trwać, powód został pozbawiony możliwości uzyskania czynszu najmu powierzchni pod aparaty vendingowe w wysokości wynikającej z umowy z pozwaną.

Pozwany po rozwiązaniu umowy najmu z pozwaną, natychmiast rozpoczął poszukiwania nowego najemcy, warunki zawartych umów były jednak mniej korzystne dla wynajmującego niż wynikające z umowy łączącej go z pozwaną.

W dniu 15 lutego 2018 r. powód zawarł z (...) Sp. z o.o. umowę najmu powierzchni 3 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem do postawienia 3 automatów vendingowych. Umowa została zawarta na czas określony od 16 lutego 2018 r. do 31 marca 2018 r. Czynsz najmu za cały okres obowiązywania umowy wynosił 9.000 zł netto.

W dniu 30 marca 2018 r. powód zawarł z (...) Sp. z o.o. umowę najmu powierzchni 3 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem do postawienia 3 automatów vendingowych. Umowa została zawarta na czas określony od 1 kwietnia 2018 r. do 22 kwietnia 2018 r. Czynsz najmu za cały okres obowiązywania umowy wynosił 4.400 zł netto.

W dniu 20 kwietnia 2018 r. powód zawarł z (...) Sp. z o.o. umowę najmu powierzchni 6 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem do postawienia 6 automatów vendingowych. Umowa została zawarta na czas określony od 23 kwietnia 2018 r. do 21 kwietnia 2021 r. Miesięczny czynsz najmu wynosił 12.000 zł netto.

W związku z rozwiązaniem ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu łączącej powoda z pozwaną, łączna wysokość utraconych przez powoda korzyści w okresie od 16 lutego 2018 r. do 30 czerwca 2018 r., wyniosła 26.810,71 zł.

Powód dochodził od pozwanej zapłaty 83.585,90 zł, w tym kwoty 56.775,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych z tytułu czynszu najmu i innych opłat obciążających najemcę oraz kwoty 26.810,71 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie z tytułu odszkodowania, wywodząc swoje roszczenie z treści art. 659 § 1 k.c. w zw. z § 2 ust. 1 i 2 umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2015 r. (jeśli chodzi o należności z tytułu czynszu i innych opłat obciążających zgodnie z umową najemcę) oraz art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. (jeśli chodzi o należność z tytułu poniesionej przez powoda szkody).

Zarówno treść umowy, jak i wszystkich aneksów do niej, w tym zapisów dotyczących przedmiotu najmu i wysokości należnego czynszu, nie była przez strony kwestionowana. Strony odmiennie rozumiały jednak związek pomiędzy wskazaną w umowie powierzchnią najmu (5 m<sup>2</sup>), a wysokością należnego czynszu.

Powód twierdził bowiem, że czynsz najmu został w umowie określony ryczałtowo i nie miał bezpośredniego związku z wskazaną w § 1 umowy powierzchnią najmu. W szczególności czynsz nie był uzależniony od faktycznie zajętej pod automaty vendingowe powierzchni użytkowej. Powierzchnia najmu została określona szacunkowo, dlatego, że tego

typu automaty nie mają zestandaryzowanej powierzchni. Powodowi chodziło przede wszystkim o zainstalowanie na przeznaczonej w tym celu i wskazanej w umowie jako przedmiot najmu powierzchni, pięciu aparatów do sprzedaży produktów żywnościowych (napojów i przekąsek). Pozwana natomiast utrzymywała, że najmowana powierzchnia odzwierciedlała faktycznie zajmowaną przez przedmiotowe automaty, a czynsz najmu był ustalony w oparciu o 1 m<sup>2</sup> zajętej przez automaty powierzchni.

Stanowisko pozwanej, w ocenie Sądu nie było zasadne. Mimo, że w § 1 ust. 1 umowy najmu z dnia 25 sierpnia 2015 r., przedmiot najmu został określony za pomocą jednostek miary powierzchni (5 m<sup>2</sup>), to jednak 1 m<sup>2</sup> nie stanowił jednostki przeliczeniowej dla czynszu, który został ustalony kwotowo (ryczałtowo), a nie w odniesieniu do m<sup>2</sup> najmowanej powierzchni czy też powierzchni faktycznie zajmowanej przez automat. Za taką interpretacją zapisów § 1 ust. 1 i § 2 ust. 1 umowy, przemawiała nie tylko ich treść, zeznania świadków A. K. (1) i H. S. (1) oraz wiceprezesa zarządu powoda K. R. (1), ale także treść ogłoszeń o przetargach nieograniczonych na wynajem powierzchni użytkowej pod 5 automatów vendingowych w kompleksie sportowo – rekreacyjnym (...) w P., udostępnianych publicznie przed zawarciem umowy z pozwaną.

Określone w pierwszym ogłoszeniu o przetargu warunki, w odniesieniu do czynszu najmu, miały być następujące: wysokość wywoławcza miesięcznego czynszu za najem jednego metra kwadratowego powierzchni użytkowej czynszu wynosić miała 2.300 zł netto, przy czym czynsz z tytułu najmu powierzchni pod automaty miał być liczony za każdy automat według następującego wzoru: powierzchnia automatu (nie mniej niż 1 m<sup>2</sup>) ... m<sup>2</sup> razy stawka czynszu w ... zł netto. Wskazano tam, że najmniejszą jednostką powierzchni najmu liczoną pod jeden automat miał być 1m<sup>2</sup>. W ogłoszeniu tym wysokość czynszu miała bezpośredni związek z powierzchnią automatów i najmowaną powierzchnią, przy czym – w odniesieniu do jednego automatu – nie mogła być ona mniejsza niż 1 m<sup>2</sup>.

Natomiast w drugim ogłoszeniu o przetargu nieograniczonym (w 2015 r.) na wynajem powierzchni użytkowej pod 5 automatów vendingowych warunki umowy najmu, w odniesieniu do czynszu, zostały określone odmiennie. Mianowicie ogłoszono, że minimalna wysokość miesięcznego czynszu za najem powierzchni użytkowej pod 5 automatów vendingowych tj. nie więcej niż 5 m<sup>2</sup> powierzchni najmu, wynosić ma 15.000 zł. W tym przypadku wysokość czynszu nie miała bezpośredniego związku z powierzchnią automatów i najmowaną powierzchnią, o ile nie przekraczała ona 5 m<sup>2</sup>, a czynsz został ustalony „za najem powierzchni użytkowej pod 5 automatów vendingowych”.

Na tych samych zasadach została zawarta umowa z pozwaną. W § 1 ust. 1 umowy określono przedmiot najmu jako „część holu głównego na parterze o powierzchni 4 m<sup>2</sup> oraz część holu na I piętrze o powierzchni 1 m<sup>2</sup> tj. łącznie 5 m<sup>2</sup> powierzchni najmu (choć precyzyjniej powinno być „do 5 m<sup>2</sup> powierzchni najmu”), na której zainstalowanych będzie 5 automatów stanowiących własność najemcy”. Natomiast w § 2 ust. 1 umowy ustalono czynsz „z tytułu najmu 5 m<sup>2</sup> powierzchni pod 5 automatów vendingowych w wysokości początkowo 14.000 zł netto, a od 1 czerwca 2016 r. – 15.100 zł netto miesięcznie, powiększony o należny podatek VAT”.

W obu tych zapisach, wiodącą rolę odgrywa widoczny na zewnątrz zamiar obu stron, postawienia na przeznaczonej do tego powierzchni 5 automatów do sprzedaży produktów żywnościowych, bez względu na zajmowaną przez nie powierzchnię, która szacunkowo została określona na 5 m<sup>2</sup>. Twierdzenie to jest tym bardziej uzasadnione, że wielkość tego rodzaju automatów nie jest zestandaryzowana (co można sprawdzić na stronach internetowych producentów takich automatów). Czynsz najmu został więc określony kwotowo (ryczałtowo) „za najem powierzchni pod 5 automatów vendingowych” i nie był ustalany w oparciu o 1 m<sup>2</sup> zajętej przez te automaty powierzchni. Nie został bowiem przedstawiony żaden wzór dotyczący ustalenia czynszu w odniesieniu do każdego automatu z osobna i z uwzględnieniem faktycznie zajmowanej przez niego powierzchni.

O tym, że obie strony w taki właśnie sposób rozumiały zapisy przedmiotowej umowy i nie uzależniały wysokości należnego czynszu od powierzchni faktycznie zajmowanej przez automaty, świadczy także fakt, że pozwana ani przy zawieraniu umowy, ani w trakcie jej wykonywania przez 2,5 roku nie zgłaszała żadnych uwag czy wątpliwości

dotyczących najmowanej powierzchni, ani wysokości należnego czynszu. Powyższe okoliczności pozwana zaczęła kwestionować i błędnie wiązać wysokość należnego czynszu z faktycznie zajęta przez automaty powierzchnią dopiero w styczniu 2018 r., od momentu zalegania z zapłatą czynszu i innych opłat obciążających ją jako najemcę. Prowadziło to do wniosku, że twierdzenia pozwanej stanowiły jedynie wyraz przyjętej taktyki wobec powoda i rosnącego w stosunku do niego zadłużenia, a nie wyraz woli stron umowy wyrażonej już w trakcie jej zawierania.

Pozwana nie udowodniła twierdzenia, że ustalenie powierzchni faktycznie zajmowanej przez automaty vendingowe, jak i wysokość czynszu, miało być dokonane dopiero po przywiezieniu automatów. Dowód z zeznań świadka B. B. Sąd uznał za niewystarczający. Twierdzeniu powyższemu przeczyło także zachowanie samej pozwanej, która nie dokonała pomiarów przywiezionych automatów przed ich zainstalowaniem i nie kwestionowała w związku z tym najmowanej powierzchni wskazanej w umowie i należnego czynszu od początku trwania umowy, a uczyniła to dopiero po powstaniu znacznej zaległości w stosunku do powoda w styczniu 2018 r.

Za chybione i nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia Sąd uznał twierdzenia pozwanej, że została zmuszona do zawarcia umowy z powodem, a czynsz najmu miał być ustalony w wysokości 14.000 zł brutto (a nie 14.000 zł netto). Pozwana okoliczności tych w żaden sposób nie wykazała. Zresztą między przedsiębiorcami ceny towarów i usług są co do zasady ustalane w kwotach netto, a nie brutto. Pozwana zawarła z powodem umowę o określonej treści i wykonywała ją przez 2,5 roku. Nie uchyliła się przy tym od skutków swojego oświadczenia woli powołując się na wady tego oświadczenia, ani nie wypowiedziała jej także, choć była do tego upoważniona z ważnych przyczyn (§ 6 ust. 2 umowy).

Skoro zatem czynsz najmu w wysokości ustalonej w umowie (niezależnie od powierzchni faktycznie zajmowanej przez automaty pozwanej) był powodowi należny, pozwanej nie przysługiwało względem niego żadne roszczenie o obniżenie wysokości czynszu, ani nie powstało po stronie powoda zobowiązanie do zwrotu pozwanej nadpłaconej kwoty czynszu. Pozwana nie posiadała w stosunku do powoda żadnej pieniężnej, wzajemnej, wymagalnej i zaskarżalnej wierzytelności w stosunku do powoda, a zatem nie mogła jej potrącić z wierzytelnością powoda w stosunku do niej z tytułu czynszu i innych opłat obciążających ją jako najemcę, a złożone – w piśmie z dnia 29 stycznia 2018 r. – oświadczenie o potrąceniu nie odniosło zamierzonego skutku, w postaci umorzenia obu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej.

Pozwana nie kwestionowała wymagalności należności z tytułu czynszu stwierdzonych fakturami dołączonymi do pozwu. Nie przeczyła również, że była zobowiązana do ponoszenia innych opłat z tytułu zwrotu kosztów energii elektrycznej, wody i wywozu ścieków i nie kwestionowała wysokości należności z tego tytułu, dochodzonych niniejszym pozwem.

Dlatego Sąd uwzględnił w całości roszczenie powoda w zakresie należności z tytułu czynszu i innych opłat obciążających zgodnie z umową pozwaną jako najemcę i zasądził od niej na rzecz powoda z tego tytułu kwotę 56.775,19 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od następujących kwot: 8.365,30 zł od dnia 10 listopada 2017 r.; 18.585,30 zł od dnia 9 grudnia 2017 r.; 18.585,30 zł od dnia 11 stycznia 2018 r.; 525,41 zł od dnia 24 stycznia 2018 r.; 9.956,42 zł od dnia 9 lutego 2018 r.; 504,98 zł od dnia 23 lutego 2018 r.; 252,48 zł od dnia 6 marca 2018 r. do dnia zapłaty (punkt I a) wyroku).

O odsetkach ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych sąd orzekł, na podstawie art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, zasądając je zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia następnego po dniu płatności wskazanym na fakturze do dnia zapłaty. Termin zapłaty wynikający z faktur był zgodny z § 3 ust. 3 umowy z dnia 25 sierpnia 2015 r. Zresztą do daty początkowej naliczania odsetek za opóźnienie pozwana nie odniosła się w toku procesu.

Co do roszczenia o zapłatę odszkodowania w wysokości 26.810,71 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu Sąd stwierdził:

Zgodnie z brzmieniem przepisu art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem

okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności.

Oprócz wskazanych powyżej przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika, tj.: niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, którego skutkiem jest powstanie szkody w majątku lub interesach dłużnika, konieczne jest wykazanie pomiędzy nimi adekwatnego związku przyczynowego – art. 361 § 1 k.c. W świetle art. 471 k.c. spełnienie się wskazanych przesłanek nie przesądza jeszcze o powstaniu roszczenia o naprawienie szkody. Przepis ten wymaga bowiem, aby niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania było następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Zgodnie z art. 361 § 2 k.c. naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. W myśl reguły dowodowej wyrażonej w art. 6 k., dochodzenie przez wierzyciela roszczenia odszkodowawczego wymaga, aby wykazał on w procesie okoliczności, z których wywodzi skutki prawne dla siebie korzystne.

W dacie rozwiązania przez powoda umowy ze skutkiem natychmiastowym na podstawie § 7 ust. 1 umowy (pismem z dnia 1 lutego 2018 r.), pozwana zalegała z zapłatą za czynsz i inne opłaty od listopada 2017 r. Treść zobowiązania pozwanej, jak i fakt jego nienależytego wykonania, nie budziła wątpliwości. Powód był uprawniony na podstawie § 7 ust. 1 umowy do jej rozwiązania ze skutkiem natychmiastowym w przypadku m.in. zalegania przez najemcę z opłatami za czynsz najmu lub ryczałt za energię elektryczną, wodę i ścieki. Do takich zaległości po stronie pozwanej jako najemcy doszło. Powód skorzystał więc z uprawnień, które – na zasadzie swobody umów – strony zamieściły w łączącej je umowie najmu. Wobec oczywistego faktu zaległości pozwanej w zapłacie czynszu i innych obciążających ją opłat za okres ponad 2 miesiące, trudno skorzystanie przez powoda z przysługującego mu uprawnienia traktować jako nadużycie prawa, naruszenie zasad współżycia społecznego czy też dobrych obyczajów. Nadto strony w tym okresie nie prowadziły żadnych negocjacji umowy, a jedynie negocjowały spłatę przez pozwaną powstałych zaległości w ratach, od której dopiero powód uzależniał ewentualne rozmowy w przedmiocie obniżenia czynszu.

W ocenie Sądu powód wykazał także związek przyczynowy pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania przez pozwaną, z uszczerbkiem w jego majątku, polegającym na utracie części spodziewanego dochodu w okresie od dnia następnego po zdaniu przez pozwaną powierzchni najmu po rozwiązaniu umowy, do dnia, do którego umowa ta miała trwać, gdyby nie została rozwiązana.

Umowa najmu miała trwać do dnia 30 czerwca 2018 r. W tym okresie powód, gdyby nie nastąpiło wcześniejsze rozwiązanie umowy z pozwaną z przyczyn leżących wyłącznie po jej stronie i gdyby pozwana należycie wywiązywała się ze swojego zobowiązania, osiągnąłby przychód w wysokości 15.100 zł netto z tytułu czynszu najmu. Z uwagi na rozwiązanie umowy z pozwaną i zdanie przez nią najmowanej powierzchni w dniu 15 lutego 2017 r., od dnia następnego tj. od dnia 16 lutego 2017 r. do dnia 30 czerwca 2018 r. powód był tego przychodu pozbawiony. Powód niezwłocznie rozpoczął poszukiwania kolejnego najemcy i już w dniu 15 lutego 2018 r. zawarł kolejną umowę najmu. Z uwagi jednak na fakt, że powód poszukiwał nowego najemcy praktycznie „z dnia na dzień” i nie mógł zwlekać z zawarciem nowej umowy, z uwagi na okres ferii i zwiększony w związku z tym ruch w obiekcie, jego pozycja negocjacyjna była słaba i warunki zawartych umów były dla niego mniej korzystne, niż wynikające z umowy łączącej go z pozwaną. Nadto czynsz dla nowych najemców, którzy nie mieli tak jak pozwana „monopolu” na handel artykułami spożywczymi na parterze budynku (pозwana najmowała bowiem zarówno powierzchnię pod automaty vendingowe jak i pod stoisko gastronomiczne) i musieli ze sobą konkurować cenowo, siłą rzeczy musiał być niższy. Pozwana nie wykazała natomiast, by powód miał możliwość zawarcia bardziej korzystnych umów najmu.

I tak: w dniu 15 lutego 2018 r. powód zawarł z (...) Sp. z o.o. umowę najmu powierzchni 3 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem do postawienia jedynie 3 automatów vendingowych. Umowa została zawarta na czas określony od 16 lutego 2018 r. do 31 marca 2018 r. Czynsz najmu za cały okres obowiązywania umowy wynosił 9.000 zł netto (11.070 zł brutto).



W dniu 30 marca 2018 r. powód zawarł z (...) Sp. z o.o. umowę najmu powierzchni 3 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem do postawienia 3 automatów vendingowych. Umowa została zawarta na czas określony od 1 kwietnia 2018 r. do 22 kwietnia 2018 r. Czynsz najmu za cały okres obowiązywania umowy wynosił 4.400 zł netto (5.412 zł brutto).

W dniu 20 kwietnia 2018 r. powód zawarł z (...) Sp. z o.o. umowę najmu powierzchni 6 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem do postawienia 6 automatów vendingowych. Umowa została zawarta na czas określony od 23 kwietnia 2018 r. do 21 kwietnia 2021 r. Miesięczny czynsz najmu wynosił 12.000 zł netto (14.760 zł brutto).

W związku z tym w lutym 2018 r. powód, gdyby nadal łączyła go umowa z pozwaną, uzyskałby czynsz na poziomie 7.010,71 netto tj. 8.623,17 zł brutto (o taką bowiem kwotę powód skorygował fakturę VAT za luty 2018 r. nr FS – 012/02/2018 fakturą korygującą nr (...)). Uzyskał zaś czynsz na poziomie 2.659,09 zł netto tj. 3.270,68 zł brutto. Czynsz najmu z nowym najemcą wynosił bowiem 9.000 zł netto (11.070 zł brutto) za cały okres od 16 lutego 2018 r. do 31 marca 2018 r. Mając zatem na uwadze, że w tym okresie było 13 dni lutego i 31 dni marca (łącznie 44 dni kalendarzowe), dla dalszych obliczeń, należało czynsz wynoszący 9.000 zł netto podzielić przez 44 dni, co dało czynsz na poziomie 204,5454 zł netto (251,59 zł brutto) za każdy dzień najmu i pomnożyć go następnie przez 13 dni lutego, co dawało wynik 2.659,09 zł netto tj. 3.270,68 zł brutto. Taki proporcjonalnie czynsz nowy najemca zobowiązany był zapłacić za okres od 16 do 28 lutego 2018 r. A zatem w lutym 2018 r. powód, na skutek przedwczesnego rozwiązania umowy najmu łączącej go z pozwaną, utracił czynsz w wysokości 4.351,62 zł netto tj. 5.352,49 zł brutto [7.010,71 netto (8.623,17 zł brutto) – 2.659,09 zł netto (3.270,68 zł brutto) = 4.351,62 zł netto (5.352,49 zł brutto)].

Z kolei w marcu 2018 r. powód, gdyby nadal łączyła go umowa z pozwaną, uzyskałby czynsz na poziomie 15.100 zł netto tj. 18.573 zł brutto. Uzyskał zaś czynsz na poziomie 6.340,91 zł netto tj. 7.799,32 zł brutto [204,5454 zł netto (251,59 zł brutto) czynsz dzienny × 31 dni = 6.340,91 zł netto (7.799,32 zł brutto)]. A zatem w marcu 2018 r. powód, na skutek przedwczesnego rozwiązania umowy najmu łączącej go z pozwaną, utracił czynsz w wysokości 8.759,09 zł netto tj. 10.773,68 zł brutto [15.100 zł netto (18.573 zł brutto) – 6.340,91 zł netto (7.799,32 zł brutto) = 8.759,09 zł netto (10.773,68 zł brutto)].

W okresie od 1 kwietnia 2018 r. do 22 kwietnia 2018 r. powód na podstawie umowy z dnia 30 marca 2018 r. uzyskał czynsz w wysokości 4.400 zł netto (5.412 zł brutto).

Następna umowa została zawarta na czas określony od 23 kwietnia 2018 r. do 21 kwietnia 2021 r. z miesięcznym czynszem na poziomie 12.000 zł netto (14.760 zł brutto). Zatem czynsz za okres od 23 kwietnia do 30 kwietnia 2018 r. wynosił 3.200 zł netto (3.936 zł brutto) [12.000 zł netto (14.760 zł brutto) podzielone przez 30 dni kwietnia = 400 zł netto (492 zł brutto) × 8 dni (od 23 do 30 kwietnia) = 3.200 zł netto (3.936 zł brutto)].

Zatem za cały miesiąc kwiecień 2018 r. powód uzyskał czynsz na poziomie 7.600 zł netto (9.348 zł brutto) [4.400 zł netto (5.412 zł brutto) + 3.200 zł netto (3.936 zł brutto) = 7.600 zł netto (9.348 zł brutto)].

W tym samym okresie, gdyby nadal łączyła go umowa z pozwaną, uzyskałby czynsz na poziomie 15.100 zł netto (18.573 zł brutto). A zatem w kwietniu 2018 r. powód, na skutek przedwczesnego rozwiązania umowy najmu łączącej go z pozwaną, utracił czynsz w wysokości 7.500 zł netto (9.225 zł brutto) [15.100 zł netto (18.573 zł brutto) – 7.600 zł netto (9.348 zł brutto) = 7.500 zł netto (9.225 zł brutto)].

W miesiącach maju i czerwca 2018 r. powód uzyskał od nowego najemcy czynsz na poziomie 12.000 zł netto (14.760 zł brutto). W tym samym okresie, gdyby nadal łączyła go umowa z pozwaną, uzyskałby czynsz na poziomie 15.100 zł netto (18.573 zł brutto). A zatem w maju i czerwcu 2018 r. powód, na skutek przedwczesnego rozwiązania umowy najmu łączącej go z pozwaną, utracił czynsz w wysokości 3.100 zł netto (3.813 zł brutto) [15.100 zł netto (18.573 zł brutto) – 12.000 zł netto (14.760 zł brutto) = 3.100 zł netto (3.813 zł brutto)].

Reasumując, w związku z rozwiązaniem ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu łączącej powoda z pozwaną, łączna wysokość utraconych przez powoda korzyści w okresie od 16 lutego 2018 r. do 30 czerwca 2018 r., wyniosła

26.810,71 zł [4.351,62 zł netto (5.352,49 zł brutto) + 8.759,09 zł netto (10.773,68 zł brutto) + 7.500 zł netto (9.225 zł brutto) + 3.100 zł netto (3.813 zł brutto) + 3.100 zł netto (3.813 zł brutto) = 26.810,71 zł netto (32.977,17 zł brutto)].

Sąd, na podstawie cytowanych wyżej przepisów, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 26.810,71 zł tytułem szkody w postaci utraconych przez powoda korzyści na skutek nienależytego wykonania przez pozwaną umowy najmu, za okres od 16 lutego 2018 r. do 30 czerwca 2018 r.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od tej części roszczenia sąd orzekł, na podstawie art. 481 § 1 k.c., przy czym zasądził je nie od daty wniesienia pozwu (jak chciał tego powód), lecz od daty późniejszej. Zobowiązanie do naprawienia szkody nie jest zobowiązaniem terminowym i jego wymagalność zależy od wezwania dłużnika do zapłaty zgodnie z art. 455 k.c. Przed wszczęciem niniejszego procesu powód nie wzywał pozwanej do zapłaty odszkodowania w kwocie dochodzonej pozwem, ani w żadnej innej kwocie. Wzywał ją do zapłaty kary umownej, której jednak ostatecznie w niniejszej sprawie nie dochodził. A zatem należało uznać, że dopiero doręczenie pozwanej odpisu pozwu (co miało miejsce w dniu 15 kwietnia 2019 r.) postawiło należność z tytułu odszkodowania w stan wymagalności. Mając przy tym na uwadze fakt, iż sam powód wyznaczał pozwanej, w przedprocesowych wezwaniach do zapłaty, 7 – dniowy termin do uiszczenia należności, należało doliczyć również analogiczny termin na spełnienie przez pozwaną dobrowolnie świadczenia. 7 – dniowy termin liczony od dnia 15 kwietnia 2019 r., upływał w dniu 22 kwietnia 2019 r., który był dniem wolnym od pracy. Pozwana mogła więc spełnić świadczenie dopiero następnego dnia. A zatem odsetki ustawowe za opóźnienie od kwoty 26.810,71 zł sąd przyznał dopiero od następnego dnia tj. od dnia 24 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty, o czym orzekł w punkcie I b) wyroku.

W pozostałej części powództwo oddalił (punkt II wyroku).

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie III wyroku, na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. obciążając nimi w całości pozwaną, albowiem powód uległ tylko co do nieznaczącej części swojego roszczenia (tj. co do odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 26.810,71 zł od dnia 8 sierpnia 2018 r. do dnia 23 kwietnia 2019 r.). Na zasądzoną na rzecz powoda kwotę 9.597 zł składała się: opłata sądowa od pozwu w wysokości 4.180 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda w kwocie 5.400 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

***Apelację od wyroku wniosła pozwana, zaskarżyła wyrok w całości i zarzuciła:***

1. naruszenie prawa procesowego - art.233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i bezkrytyczne przyjęcie za w pełni wiarygodne zeznania świadków powoda w osobach K. R. (1), H. S. (1) oraz A. K. (1), którzy zbyt jednomyślnie odpowiadali na pytania jakby byli w zmowie , a tak być nie powinno ponieważ wszyscy wszystkiego nie mogą wiedzieć,
2. pominięcie dokładnej oceny materiału dowodowego,
3. brak jakiegokolwiek oceny odpowiedzi na pozew, w której dokładnie została opisana zaistniała sytuacja (Sąd wyraźnie stoi po stronie powoda to nie jest sprawiedliwość)
4. brak fachowych pomiarów i oceny miejsca zrobionych przez biegłego co powinno było nastąpić.

W piśmie procesowym z dnia 27 maja 2021 r.(k.300) pozwana uzupełniła zarzuty wskazując na

5. naruszenie prawa materialnego art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 672 k.c. poprzez niezasadne przyjęcie, że w przypadku skorzystania przez powoda z uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym powód uzyskuje uprawnienie do dochodzenia od pozwanej odszkodowania w wysokości równej czynszowi najmu, jaki mógłby od niej uzyskać na podstawie umowy najmu, gdyby umowy najmu nie wypowiedział.

Wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania.

## **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja w części zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego zasadniczo dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych oraz trafnie określił ich prawne konsekwencje. Ustalenia Sądu I instancji oraz ich ocenę prawną Sąd Apelacyjny w całości podziela oraz przyjmuje za własne. W ramach przeprowadzonej kontroli instancyjnej Sąd II instancji nie dostrzegł uchybień, które winny być uwzględnione z urzędu. W konsekwencji, dalsza argumentacja Sądu Apelacyjnego koncentrować się będzie na tych zagadnieniach, które wyeksponowane zostały w apelacji. Zmiana wyroku wynikała z uwzględnienia podniesionych przez pozwaną zarzutów naruszenia prawa materialnego odnoszących się do roszczenia odszkodowawczego.

Podkreślenia wymaga, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, które w przekonaniu skarżącego nie odpowiadają rzeczywistości, ale konieczne jest wskazanie szczegółowych przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie, w szczególności wskazanie, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga nadto wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, ponieważ te zasady wyznaczają granicę uprawnienia sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest przy tym wystarczające przekonanie strony o innej wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów niż przyjął sąd lub ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia z dnia 27 września 2002 r. w sprawie o sygn. akt II CKN 817/00, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 listopada 2012 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 820/12).

Pozwana nie sprostowała stawianym wymaganiom. Dokonana bowiem przez Sąd I instancji ocena materiału dowodowego w odniesieniu do roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu najmu, nie nasuwała żadnych zastrzeżeń w świetle art. 233 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny w całości ją aprobuje, podkreślając, że była to ocena logiczna, wnikliwa, uwzględniająca treść całego materiału dowodowego i prowadząca do prawidłowych wniosków.

Nie ma żadnych podstaw w zebranych w sprawie materiale dowodowym by przyjąć, że czynsz najmu został określony za pomocą jednostek miary powierzchni. W umowie ogóle nie wskazano wynagrodzenia za 1m<sup>2</sup> lecz ryczałtowo określono wynagrodzenie za oddaną w najem powierzchnię 5 m<sup>2</sup>. Dopiero w sytuacji zwiększenia powierzchni najmu, czynsz za kolejny 1 m<sup>2</sup> pod jeden automat miał wynieść 2.000 zł netto. Jednakże i w tym postanowieniu ustalono ryczałtowo ustalono wynagrodzenie za jeden automat, który miał się mieścić na powierzchni 1 m<sup>2</sup>, a raczej jak słusznie wskazał na powierzchni do 1 m<sup>2</sup>. Nie jest uzasadnione twierdzenie, że pozwana mogłaby zwiększyć ilość automatów o dwie sztuki, gdyby wskazała powódce, że zajmowana powierzchnia automatów łącznie jest mniejsza niż pięć metrów kwadratowych. Warunki przetargu i umowa jasno stanowiły, że na najmowanej powierzchni mogło być wyłącznie pięć automatów. Natomiast gdyby powierzchnia któregośkolwiek z nich przekroczyła jeden metr kwadratowy, to wówczas stawka czynszu za powierzchnię pod taki automat również wzrosłaby.

Treść umowy i osobowy materiał dowodowy w postaci zeznań świadków wskazanych przez powoda jednoznacznie wskazuje, że interpretacja postanowień umowy odnoszących się do umówionego wynagrodzenia, zaprezentowana przez pozwaną, jest bezpodstawna. Twierdzenie, że do zeznań świadków A. K., H. S. oraz przedstawiciela powoda K. R. należało podchodzić z ostrożnością z uwagi na to, że są to osoby współpracujące z powodem nie było słuszne. Nie sposób dyskwalifikować tego materiału dowodowego w sytuacji niewykazania przez pozwaną takich okoliczności, które podważałyby wiarygodność tych osób. Argument, że osobom tym zależało na pozytywnym wyniku sprawy nie został wsparty żadnym dowodem. Wskazanie w umowie, że na 5 m<sup>2</sup> będzie stało 5 maszyn nie oznaczało, w świetle treści umowy, że wynagrodzenie obliczane będzie według zajmowanych przez nie powierzchni.

Odwoływanie się przez sąd I instancji do treści ogłaszanych przed zawarciem umowy przetargów miało na celu dokonanie porównań i wskazanie różnic co do postanowień odnoszących się do wynagrodzenia, a w konsekwencji

podkreślenie intencji strony powodowej co do sposobu określenia wynagrodzenia, który pozwana zaaprobowała i w czasie obowiązywania umowy nie kwestionowała.

Wobec tego nie było żadnych podstaw do ustalania w drodze opinii biegłego jaką powierzchnię zajmowały aparaty vendingowe.

Zgodzić się natomiast należało z zarzutem, że powód w ustalonych okolicznościach sprawy nie wykazał na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 672 k.c. uprawnienia do dochodzenia od pozwanej odszkodowania w wysokości równej czynszowi najmu, jaki mógłby od niej uzyskać na podstawie umowy najmu, gdyby umowy najmu nie wypowiedział. Ustalenie, że powód doznał szkody nie miało odzwierciedlenia w zgromadzonym materiale dowodowym.

Zgodnie z art. 471 k.c. to powód powinien wykazać szkodę oraz adekwatny związek przyczynowy. Artykuł 361 § 1 k.c. nie wprowadza związku przyczynowego w rozumieniu prawnym odmiennego od istniejącego w rzeczywistości, jednak wiąże odpowiedzialność tylko z normalnymi następstwami zjawisk stanowiących jej podstawę, bez tego bowiem zabieg łańcuch skutków zdarzenia tkwiącego u podstawy obowiązku odszkodowawczego byłby nieograniczony. Powstaje jednak podstawowy dla praktyki problem, kiedy zachodzi „normalny” związek przyczynowy. Należy tu zachować następujący modus procedendi: najpierw należy zbadać, czy w ogóle pomiędzy kolejnymi faktami istnieją obiektywne powiązania. W szczególności trzeba wyjaśnić, czy dany fakt (przyczyna) był koniecznym warunkiem wystąpienia drugiego z nich (skutku), czyli czy bez niego skutek by wystąpił. W omawianym zakresie stosujemy więc dwustopniowe rozumowanie, zwane testem *conditio sine qua non*. Tylko w razie pozytywnego stwierdzenia konieczne jest rozważenie, czy wspomniane powiązania można traktować jako „normalne”, tzn. typowe lub oczekiwane w zwykłej kolejności rzeczy, a więc niebędące rezultatem jakiegoś zupełnie wyjątkowego zbiegu okoliczności. Odpowiedź negatywna wyłącza związek przyczynowy i w konsekwencji odpowiedzialność odszkodowawczą. Ocena, czy skutek jest normalny, powinna być oparta na całokształcie okoliczności sprawy oraz wynikać z zasad doświadczenia życiowego i zasad wiedzy naukowej, specjalnej (por. orzeczenie SN z dnia 2 czerwca 1956 r., 3 CR 515/56, OSN 1957, nr 1, poz. 24) LEX G. J. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna, wyd. II)

Przy uwzględnieniu powyższej wypowiedzi doktryny uznać należy za słuszny jest argument, że to powód rozwiązując umowę w trybie natychmiastowym doprowadził do sytuacji braku możliwości domagania się wynagrodzenia w oparciu o postanowienia umowne. Wyboru kolejnego najemcy, jak i ustalenia niekorzystnych dla siebie warunków umowy dokonał powód, przy czym uczynił to w pośpiechu, nie zachowując należytej staranności w dbaniu o własne interesy. Nie ma racji Sąd I instancji, że to na pozwanej spoczywał obowiązek wykazania, że powód mógł zawrzeć umowy na bardziej korzystnych warunkach. Odwrotnie, to powód powinien tę okoliczność wykazać. Mogłoby to polegać, w ocenie Sądu Apelacyjnego, na przedstawieniu ofert i wskazaniu, że wybór dotyczył najkorzystniejszej z nich. Tymczasem niezwłocznie, bo już 15 lutego 2018 r. powód zawarł umowę na nieatrakcyjnych warunkach nie zadając sobie trudu poszukania korzystniejszych ofert, po czym swoje roszczenie odszkodowawcze od razu skierował do pozwanej.

Obowiązkiem najemcy, zgodnie z art. 659 § 1 k.c., jest terminowe uiszczanie czynszu. W przypadku naruszenia tej powinności wynajmującemu przysługuje roszczenie o wykonanie umowy tj. o zapłatę zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych za cały okres obowiązywania umowy. Wynajmujący mógł też wypowiedzieć umowę w trybie natychmiastowym, co uczynił. Nie ma jednakże w ocenie Sądu Apelacyjnego adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy nieterminowym uiszczaniem czynszu przez pozwaną a nieotrzymaniem przez powoda czynszu w wysokości ustalonej w umowie z pozwaną za okres, w którym na skutek decyzji powoda, umowa już nie obowiązywała. Wynajęcie przedmiotu najmu na niekorzystnych dla powoda warunkach nastąpiło na skutek jego decyzji, dlatego stanowisko pozwanej, że sam doprowadził do powstania szkody jest nie do odrzucenia.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd sformułowany w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 17 marca 2016 r. II CSK 341/15, że wypowiedzenie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym przez wynajmującego z przyczyn leżących po stronie najemcy nie uzasadnia odpowiedzialności byłego najemcy za szkodę spowodowaną uzyskaniem przez wynajmującego od nowego najemcy niższego czynszu za okres objęty pierwotną umową najmu (art. 361 § 1 i art. 471 k.c.). W

uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że wykonanie przez wynajmującego uprawnienia do natychmiastowego wypowiedzenia umowy (art. 672 k.c.) z przyczyn, za które odpowiada najemca (art. 471 k.c.), nie powoduje powstania po stronie wynajmującego roszczenia odszkodowawczego w postaci uzyskania mniejszego czynszu od innych najemców po opuszczeniu nieruchomości przez pierwotnego najemcę i wynajęciu nieruchomości nowym najemcom. W wyniku wykonania przez wynajmujących uprawnienia kształtującego w postaci wypowiedzenia natychmiastowego umowy najmu dochodzi do wygaśnięcia stosunku najmu i zwrotu przedmiotu najmu. Po rozwiązaniu stosunku najmu b. wynajmujący może dochodzić od b. najemcy odpowiednich roszczeń wynikających z tego stosunku (np. roszczeń o zapłatę zaległych rat, roszczeń odszkodowawczych powstałych w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem obowiązków kontraktowych przez najemcę).

W umowie w § 7 ust. 2 strony postanowiły, że w przypadku rozwiązania umowy wynajmujący zachowuje roszczenie o zwrot zaległych płatności oraz o naprawienie ewentualnej szkody powstałych wskutek tych okoliczności. Odszkodowanie mogło zatem dotyczyć tylko zdarzeń wywołanych na skutek niezapłacenia wynagrodzenia za okres obowiązywania umowy.

§ 8 ust. 1 zastrzegający prawo domagania się od najemcy kary umownej nie był podstawą dochodzonego roszczenia dlatego też bezprzedmiotowe jest rozważanie, czy ten zapis umowy był nieważny (art. 483 § 1 k.c.) jak zarzucała pozwana. Ugruntowane jest jednak stanowisko, że na podstawie art. 483 § 1 k.c. zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego jest niedopuszczalne (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 2019 r., III CZP 3/19, OSNC 2020, Nr 5, poz. 35).

Zgodnie z ogólnymi zasadami regulującymi skutki niewykonania zobowiązań (art. 471 i nas. k.c.) dochodzonego roszczenia nie można uznać za próbę obejścia zapisów o karze umownej, jak to twierdziła pozwana, skoro nie można wykluczyć powstania szkody w związku z nieterminowym uiszczeniem czynszu przez najemcę. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy powód nie wykazał tego jednak.

W związku z tym Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w odniesieniu do kwoty 26.810,71 zł z odsetkami i w tym zakresie powództwo oddalił. Na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w pozostałym zakresie.

O kosztach postępowania za I i II instancję orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając w 32% na powoda i 68% na pozwaną.

Na koszty postępowania powoda przed Sądem Okręgowym opłata sądowa od pozwu w wysokości 4.180 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powoda w kwocie 5.400 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł; w związku z tym zasądził od pozwanej na rzecz powoda 6.526 zł.

Na koszty postępowania przed Sądem Apelacyjnym powoda składały się koszty zastępstwa procesowego 4050 zł, pozwanej opłata od apelacji w kwocie 1000 zł (postanowienie Sadu Apelacyjnego z dnia 14 maja 2020 r k.257) i koszty zastępstwa procesowego w kwocie 4050 zł oraz opłata od pełnomocnictwa. W związku z tym Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanej na rzecz powoda 2059 zł.

Elżbieta Fijałkowska

***Niniejsze pismo nie wymaga podpisu własnoręcznego na podstawie § 21 ust. 4 zarządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 19 czerwca 2019 r. w sprawie organizacji i zakresu działania sekretariatów sądowych oraz innych działów administracji sądowej jako właściwie zatwierdzone w sądowym systemie teleinformatycznym***

St. sekr. sądowy Ewa Gadomska