

Sygn. akt VII ACa 871/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Stefańska (spr.)

Sędziowie: SA Marek Kolasiński

SO del. Tomasz Wojciechowski

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 25 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko M. R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 26 stycznia 2016 r., sygn. akt XX GC 523/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od M. R. na rzecz (...) W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VII ACa 871/17

UZASADNIENIE

Powód (...) W. wnosił o zasądzenie od pozwanego M. R. na jego rzecz kwoty 82.514,89 zł wraz z odsetkami. Jako podstawę faktyczną roszczenia wskazał okoliczność, iż łącząca strony umowa najmu lokalu użytkowego została wypowiedziana z uwagi na zaległości pozwanego w zapłacie czynszu. Na kwotę dochodzoną pozwem składają się: kwota 79.415,93 zł z tytułu czynszu, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu i opłat za media, oraz kwota 3.098,96 zł z tytułu odsetek od nieterminowych płatności. Kwota główna dotyczy okresu od czerwca 2014 r. do 31 marca 2015 r., zaś odsetki od nieterminowych płatności dotyczą okresu od lutego 2014 r. do 31 marca 2015 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 15 maja 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 82.514,89 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 9 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty.

Pozwany M. R. wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości. Podniósł następujące zarzuty: wątpliwości co do istnienia tytułu prawnego pozwanego do będącego przedmiotem najmu lokalu, wobec zgłoszonych roszczeń dekretowych do budynku; potrącenie nakładów dokonanych przez najemcę

na renowację posadzki i podłogi oraz wymianę tynków i tapetowanie; potrącenie wpłaconej kaucji; nieudowodnienie kwoty dochodzonej pozwem.

W odpowiedzi na sprzeciw powód odniósł się do zarzutów pozwanego, wskazując, że: powód jest właścicielem lokalu i nie są mu znane roszczenia osób trzecich do budynku, a ponadto obowiązek zapłaty czynszu wynika z zawartej przez strony umowy najmu; potrącenie nie jest skuteczne z uwagi na nieistnienie wierzytelności pozwanego, który bez zgody wynajmującego nie był uprawniony do dokonywania jakichkolwiek remontów, a także przed wydaniem lokalu nie może żądać zwrotu kaucji. Powód szczegółowo wyjaśnił, zapłaty jakich kwot i z jakiego tytułu domaga się od pozwanego. Wskazał, że najemca w umowie najmu zobowiązał się do uiszczania czynszu w kwocie 4.737,90 zł netto (plus 23% podatku VAT = 5.827,61 zł brutto) miesięcznie i opłat za media w wysokości określonej w załączniku nr 3 do umowy najmu, która w związku z obniżeniem opłaty za gospodarowanie odpadami uległa obniżeniu do kwoty 646,37 zł miesięcznie. Ponieważ pozwany z dniem 18 grudnia 2014 r. utracił tytuł prawny do lokalu wobec wypowiedzenia umowy najmu, dokonana została korekta czynszu poprzez obniżenie go do kwoty 3.195,78 zł. Po wypowiedzeniu umowy najmu pozwany był obciążany wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% czynszu brutto, tj. kwotą 11.655,22 zł miesięcznie, wynikającą z § 17 pkt 1 umowy najmu. Natomiast opłaty za media pozostały bez zmian. W okresie tym zamiast faktur VAT powód wystawiał pozwanemu noty księgowo, zgodnie z obowiązującymi przepisami księgowymi.

W piśmie procesowym z dnia 29 grudnia 2015 r. powód poinformował, że pozwany zwrócił lokal i kaucja z oprocentowaniem została rozliczona na poczet należności innych niż dochodzone w niniejszej sprawie.

Wyrokiem z dnia 26 stycznia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 82.514,89 zł z ustawowymi odsetkami - w wysokości obowiązującej przed wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1830) - od dnia 9 kwietnia 2015 r. do dnia 17 września 2015 r. oraz odsetki ustawowe od kwoty 62.514,66 zł od dnia 18 września 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

(...) W. jest właścicielem nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). W dniu 17 lipca 2013 r. (...) W. (wynajmujący) i M. R. (najemca) zawarli umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 156,74 m² znajdującego się w budynku przy ul. (...) w W.. W § 7 ust. 1 umowy strony ustaliły, że najemca zobowiązany jest do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie następujących napraw i konserwacji: podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych tynków. Przed przystąpieniem do remontu najemca powinien otrzymać zgodę od wynajmującego. Na podstawie § 9 ust. 4 powód był uprawniony do pobierania od najemcy dodatkowych wpłat związanych z opłatami za ogrzewanie lokalu, dostarczenie zimnej wody oraz ścieków i wywozu nieczystości. W § 12 ust. 1 umowy najmu miesięczny czynsz ustalono na kwotę 4.737,90 zł plus podatek VAT. Jednocześnie najemca zobowiązał się do uiszczania opłat dodatkowych obejmujących koszty wskazane w § 9 ust. 4 umowy, a także upoważnił wynajmującego do wystawienia faktur VAT bez jego podpisu.

Według § 12 ust. 6 umowy najmu, opóźnienie w zapłacie czynszu najmu lub opłat za świadczenia dodatkowe, przekraczające dwa pełne okresy płatności, stanowiło podstawę do rozwiązania umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia, po uprzednim udzieleniu najemcy na piśmie dodatkowego jednomiesięcznego terminu do zapłaty zaległości. Umowa najmu została zawarta na okres trzech lat, do dnia 17 lipca 2016 r. W § 16 ust. 1 umowy najemca zobowiązał się do zwrotu lokalu w stanie nie pogorszonym, najpóźniej w dniu wygaśnięcia lub rozwiązania umowy. Według § 17 ust. 1 umowy, w przypadku nieprzekazania lokalu przez najemcę w terminie, wynajmującemu przysługiwało wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto, a także opłaty za świadczenia dodatkowe. W § 19 umowy strony stwierdziły, że najemca wpłacił kaucję w kwocie 19.379,04 zł, która stanowiła zabezpieczenia roszczeń wynajmującego z tytułu wyrządzonych przez najemcę

szkód w lokalu, pogorszenia stanu lokalu, zaległości z tytułu czynszu i świadczeń dodatkowych, wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i innych roszczeń wynikających z niedotrzymania przez najemcę zobowiązań umownych. Na podstawie § 20 ust. 1 pkt 9 umowy, wynajmujący miał prawo rozwiązać najem bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach, gdy najemca nie wywiązuje się z obowiązku zapłaty czynszu lub opłat dodatkowych i zachodzą opóźnienia w zapłacie należności co najmniej z dwóch pełnych okresów. Opłaty za media zostały określone w załączniku nr 3 do umowy najmu. W trakcie obowiązywania umowy najmu obniżeniu uległy opłaty za gospodarowanie odpadami komunalnymi, z kwoty 230,11 zł do kwoty 76 zł miesięcznie.

W dniu 31 października 2012 r. M. R. dokonał odbioru stanu technicznego lokalu. Strony stwierdziły, że stan lokalu jest dostateczny. Stan tynków oceniono na dobry, zaś pozostałych elementów lokalu - na dostateczny bądź dobry. Pismem z dnia 17 lipca 2013 r. M. R. wystąpił do (...) W. o zgodę na przeprowadzenie w lokalu prac polegających na malowaniu ścian, wymianie wykładziny oraz demontażu ścianek działowych. Pismem z dnia 25 lipca 2013 r. wynajmujący wyraził zgodę na przeprowadzenie powyższych prac, wskazując, że prace te należy wykonać na koszt własny najemcy. M. R. w lokalu przeprowadził prace polegające na wykonaniu regeneracji posadzki i założeniu tapet.

Pismem z dnia 8 września 2014 r. (...) W. wezwało M. R. do zapłaty kwoty 19.778,01 zł, pod rygorem rozwiązania umowy najmu. Pismem z dnia 17 listopada 2014 r. (...) W. wypowiedziało pozwanemu umowę najmu, na podstawie § 12 ust. 6 w związku z § 20 ust. 1 pkt 9 umowy najmu. W uzasadnieniu wskazało, że zaległości najemcy wynoszą 34.570,34 zł. Powód wezwał pozwanego do wydania lokalu oraz poinformował go, iż zostanie obciążony odszkodowaniem z tytułu zajmowania lokalu bez tytułu prawnego w podwyższonej wysokości, na podstawie § 17 ust. 1 umowy najmu. Pismem z dnia 16 grudnia 2014 r. M. R. został ponownie wezwany do zapłaty.

W okresie od lutego 2014 r. do grudnia 2014 r. (...) W. wystawiało na rzecz M. R. faktury VAT, obejmujące należności z tytułu czynszu - w wysokości 5.827,61 zł (tj. 4.767,90 zł netto powiększone o 1.089,71 z tytułu 23% podatku VAT) oraz opłat za media - w wysokości 646,37 zł, w tym: 76 zł (opłata za gospodarowanie odpadami komunalnymi), 535,96 zł (opłata za centralne ogrzewanie), 20,80 zł (opłata za ścieki), 13,61 zł (opłata za zimną wodę). Z dniem 18 grudnia 2004 r. M. R. utracił tytuł prawny do lokalu na skutek wypowiedzenia umowy najmu. Powód dokonał w związku z tym korekty faktury za czynsz, pomniejszając ją do kwoty 3.195,78 zł. We wrześniu 2014 r. dokonano rozliczenia kosztów za 2013 r. i M. R. został obciążony kwotą 1.099,81 zł. Po rozwiązaniu umowy najmu M. R. został obciążony odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 11.655,22 zł miesięcznie. Z tego tytułu były do niego przesyłane noty księgowe.

W dniu 15 czerwca 2015 r. M. R. złożył (...) W. pismo, w którym oświadczył, że potrąca z wierzytelnością w kwocie 82.514,89 zł swoje wierzytelności w kwotach: 19.379,04 zł - stanowiącej kaucję wraz z roszczeniem o wypłatę kwoty przychodu z oprocentowania kaucji między 22 lipca 2015 r. a dniem zaliczenia tej kwoty na poczet roszczenia powoda; 24.600 zł - tytułem zwrotu wydatków poniesionych na regenerację posadzki i podłogi wraz z kosztem materiałów w kwocie 23.370 zł; 1.562,86 zł - tytułem zwrotu wydatków poniesionych na wymianę tynków i wykonanie elewacji; 1.000 zł - stanowiącej koszty robocizny związanej z tapetowaniem; 365 zł - tytułem zwrotu kosztów zakupu tapet. M. R. wydał lokal (...) W.. Wówczas pobrana kaucja została zaliczona na poczet wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, opłat za media i odsetek za miesiące kwiecień i maj 2015 r.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny sprawy na podstawie dowodów z dokumentów, a także zeznań świadka P. Ł., który potwierdził fakt przeprowadzenia przez powoda remontu w lokalu. Jednakże Sąd pierwszej instancji zauważył, że świadek nie potrafił szczegółowo opisać, na czym polegały prace remontowe i jaki był ich rozmiar. Sąd Okręgowy pominął dowód z przesłuchania pozwanego i oddalił pozostałe zgłoszone przez pozwanego wnioski dowodowe, uznając je za nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Pozwany podniósł zarzut braku legitymacji powoda do wystąpienia z żądaniem zapłaty czynszu najmu, wobec niewykazania prawa do lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu. Sąd pierwszej instancji uznał ten zarzut za nietrafny, ponieważ wynajmujący nie musi być właścicielem rzeczy oddanej w najem, skoro najem wywołuje wyłącznie

skutki obligacyjne. Ponadto wskazał, że powód złożył do akt dowód w postaci odpisu z księgi wieczystej, z którego wynika, że (...) W. jest właścicielem przedmiotowego budynku.

Zdaniem Sądu Okręgowego, powód wykazał istnienie dochodzonych pozewem wierzytelności, zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Bezsparnie pozwany wynajmował od powoda lokal użytkowy znajdujący się w budynku przy ul. (...) w W. i zajmował go także po wypowiedzeniu umowy. Zgodnie z postanowieniami umowy najmu, powód wystawiał pozwanemu faktury VAT obejmujące czynsz najmu oraz dostarczane do lokalu media. W toku postępowania pozwany nie kwestionował zasadności wystawienia faktur VAT, ani wysokości należnych powodowi świadczeń. Faktury VAT zostały wystawione przez powoda w wykonaniu umowy najmu i potwierdzają istnienie wierzytelności w wysokości wynikającej z tych dokumentów.

Sąd pierwszej instancji orzekł o odsetkach od kwoty głównej na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu potrącenia, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że zgodnie z treścią art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Według art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że w piśmie z dnia 15 czerwca 2015 r. pozwany złożył powodowi oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w łącznej kwocie 70.267,90 zł. Jednakże pozwany nie udowodnił, aby przysługiwały mu wierzytelności przedstawionych do potrącenia. Wprawdzie przepisy kodeksu cywilnego (art. 498-505 k.c.) nie zawierają wymagań, aby wierzytelności przedstawione do potrącenia były niewątpliwe co do swego istnienia i łatwe do udowodnienia (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 1970 r., sygn. akt I PR 297/69, LEX nr 6785), jednakże dla uznania, że potrącenie wywołało skutek prawny w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności, nie wystarczy samo powołanie się przez składającego oświadczenie o potrąceniu na fakt przysługiwania mu wierzytelności przeznaczonej do potrącenia. W procesie istnienie tej wierzytelności strona musi udowodnić (zob. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego: z dnia 6 października 2006 r., sygn. akt V CSK 198/06, LEX nr 327893, i z dnia 29 września 2010 r., sygn. akt V CSK 43/10, LEX nr 677907).

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany nie wykazał nie tylko wysokości wierzytelności zgłoszonych do potrącenia, lecz także ich wymagalności. W szczególności nie wykazał, aby stan wynajmowanego lokalu wymagał przeprowadzenia remontu. Z protokołów zdawczo-odbiorczych okoliczność taka nie wynika, albowiem strony oceniły, że poszczególne elementy lokalu są w stanie dostatecznym lub dobrym. Co prawda pozwany przedstawił zgodę wynajmującego na przeprowadzenie remontu, jednak powód w niej oświadczył, że zgodnie z zapisami umowy najmu ewentualne koszty związane z pracami remontowymi obciążają najemcę. Ponadto pozwany nie przedstawił dowodów pozwalających ocenić, czy rozmiar wykonanych prac remontowych był zasadny.

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wniósł pozwany.

Apelacją M. R. zaskarżył wyrok w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie poprzez oddalenie powództwa w części, tj. ponad kwotę 60.203,17 zł, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. W piśmie procesowym z dnia 12 października 2017 r. pozwany złożył dodatkowy wniosek o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w części, tj. ponad kwotę 37.927,51 zł. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1) naruszenie art. 6 i art. 471 k.c. w związku z art. 207 § 3 i art. 207 § 7 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie, co polegało na tym, iż pomimo faktu, że w pozwie powód nie wykazał ani podstaw, w oparciu o które ustalił wysokość żądanego w sprawie roszczenia, ani nie wykazał sposobu ustalenia wysokości tego roszczenia, Sąd te nieudowodnione przez powoda okoliczności przyjął za ustalone na podstawie pisma procesowego powoda z dnia 10 września 2015 r., pomimo że pismo to powód złożył z naruszeniem wyznaczonego terminu (a tym samym art. 207 § 3 k.p.c.), co powinno skutkować zastosowaniem wobec tego pisma rygору przewidzianego w art. 207 § 7 k.p.c., tj. zwrotem tego pisma powodowi i pominięciem zawartych w nim twierdzeń i dowodów przy ustalaniu stanu faktycznego i prawnego niniejszej sprawy;

2) naruszenie art. 471 w związku z art. 675 k.c. poprzez ich niezastosowanie, co polegało na przyznaniu powodowi - w ramach zasądzzonego roszczenia - odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie odpowiadającej 200% wartości czynszu najmu, pomimo, że w toku procesu powód nie udowodnił, aby pomiędzy wygaśnięciem umowy najmu a wniesieniem powództwa w tej sprawie (okres bezumownego korzystania z lokalu odpowiadający miesiącom - XII.2014, I.2015, II.2015, III.2015), powód poniósł straty lub utracił korzyści w kwocie odpowiadającej 200% wartości czynszu najmu;

3) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, co polegało na całkowitym pominięciu w toku ustalania stanu faktycznego m.in. sprzeczności w materiale dowodowym złożonym do akt sprawy przez powoda, w szczególności:

- z dokumentów dołączonych do pozwu wynikało, że zaległość pozwanego zaczęła narastać po lipcu 2014 r., powód jednak w piśmie procesowym z dnia 10 września 2015 r. przedłożył faktury za okres II.2014 - VII.2014, te faktury za okres II.2014 - VII.2014 służyły ustaleniu podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku, niemniej z dowodów dołączonych przez powoda do pozwu wynikało, że na koncie powoda nie było zaległości w okresie II - VI. 2014, a zaległość za VII.2014 została w lipcu uregulowana;

- pomimo, że z dokumentów dołączonych do pozwu wynikało, iż w dniu 9 września 2014 r. dług pozwanego wobec powoda wynosił 19.778,01 zł, to w kolejnym piśmie powoda z dnia 17 listopada 2014 r. dług ten opiewał już na 34.570,34 zł, chociaż: (a) miesięczny czynsz i inne świadczenia pozwanego wobec powoda wynosiły 6.473,98 zł, (b) w okresie wrzesień - listopad 2014 r. obowiązywała umowa najmu i powód nie mógł obciążać pozwanego wysokim odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu, a jedynie czynszem.

Powód (...) W. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwany wniósł o dopuszczenie dowodów z dokumentów załączonych do apelacji, nie wskazując ani okoliczności na jaką dowody te miałyby zostać przeprowadzone, ani nie wyjaśniając przyczyn braku możliwości ich wcześniejszego zgłoszenia. W piśmie procesowym z dnia 12 października 2017 r. pozwany zgłosił kolejny wniosek o dopuszczenie dowodu z dokumentów na okoliczność, że zwlekając z odbiorem przedmiotu najmu powód naraził byłego najemcę na szkodę. Sąd Apelacyjny oddalił wszystkie powyższe wnioski dowodowe jako nie mające istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, a ponadto spóźnione.

Zawarty w apelacji wniosek pozwanego o sprostowanie sentencji zaskarżonego wyroku w zakresie opisującym okres, kwoty i stopę procentową liczenia odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty, został rozpoznany przez Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 6 maja 2016 r. (k. 206 akt sprawy). Ponadto postanowieniem z dnia 18 sierpnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie sprostował zaskarżony wyrok w zakresie słownego określenia kwoty (k. 230 akt sprawy).

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Również rozważania prawne Sądu pierwszej instancji są prawidłowe.

Nie ma racji pozwany zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 6 i art. 471 k.c. w związku z art. 207 § 3 i art. 207 § 7 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie, ponieważ, pomimo że w pozwie powód nie wykazał ani podstaw, w oparciu o które ustalił wysokość żądanego roszczenia, ani sposobu ustalenia wysokości tego roszczenia, Sąd te nieudowodnione przez powoda okoliczności przyjął za ustalone na podstawie spóźnionego pisma procesowego powoda z dnia 10 września 2015 r. W ocenie Sądu Apelacyjnego powód w pozwie w sposób wystarczający sprecyzował podstawę faktyczną powództwa, wskazując, że na kwotę dochodzoną pozwem składają się: kwota 79.415,93 zł z tytułu czynszu, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu i opłat za media, oraz kwota 3.098,96 zł z tytułu odsetek od nieterminowych płatności. Kwota główna dotyczy okresu od czerwca 2014 r. do 31 marca 2015 r., zaś odsetki od nieterminowych płatności dotyczą okresu od lutego 2014 r. do 31 marca 2015 r. Do pozwu zostały dołączone również dowody z dokumentów w postaci: umowy najmu lokalu użytkowego, wypowiedzenia tej umowy, wezwań do zapłaty, rozliczenia konta (kartoteki) oraz wykazu zaległości za okres od dnia 10 lutego 2014 r. do dnia 31 marca 2015 r. W szczególności analiza tego ostatniego dokumentu pozwala na precyzyjne określenie, z jakiego tytułu należności, za jakie okresy i w jakiej wysokości są objęte pozwem. Natomiast dokumenty w postaci umowy najmu wraz z załącznikiem nr 3 oraz wypowiedzenia umowy najmu, pozwalają na zweryfikowanie prawidłowości naliczenia powyższych kwot, zarówno w okresie trwania najmu, jak i po rozwiązaniu umowy.

Wskazać należy, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany w sposób ogólny zarzucił powodowi nieudowodnienie kwoty dochodzonej pozwem, natomiast nie zakwestionował obciążenia go obowiązkiem zapłaty poszczególnych kwot. Z uzasadnienia sprzeciwu wynika, że pozwany nie zrozumiał treści załączonych do pozwu dokumentów i myląc kwoty brutto i netto, nie potrafił zweryfikować, czy został obciążony kwotami w prawidłowej wysokości. Odpis sprzeciwu został doręczony powodowi w dniu 24 sierpnia 2015 r. (k. 70 akt sprawy). Powód złożył odpowiedź na sprzeciw, nadając go w placówce wyznaczonego operatora pocztowego w dniu 14 września 2015 r. (k. 137 akt sprawy), a więc z zachowaniem 14-dniowego terminu. Nie było więc podstaw do zwrotu pisma procesowego powoda na podstawie art. 207 § 7 k.p.c. Jedynie ubocznie należy wskazać, że załączenie do powyższego pisma dalszych dowodów w postaci m.in. odpisu z księgi wieczystej nieruchomości, faktur VAT, not obciążeniowych, korespondencji stron, stanowiło reakcję powoda na zarzuty pozwanego, więc dowody te nie mogą być uznane za spóźnione.

Nietrafny jest również zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, poprzez pominięcie w toku ustalania stanu faktycznego sprzeczności w materiale dowodowym przedstawionym przez powoda. W przedmiotowej sprawie stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy prawidłowo, zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów, która wymaga, aby sąd oceniał materiał dowodowy w sposób logiczny, spójny i zgodny z zasadami doświadczenia życiowego. Należy podzielić utrwalony w orzecznictwie pogląd, że do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 maja 2005 r., sygn. III CK 314/05, LEX 172176). Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 lutego 2007 r., sygn. I ACa 1053/06, LEX 298433).

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie, niż ocena sądu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 kwietnia 2006 r., sygn. I ACa 1303/05, LEX nr 214251). Tymczasem z uzasadnienia apelacji oraz

pisma procesowego pozwanego z dnia 12 października 2017 r. wynika, że skarżący nie kwestionuje rzeczowo oceny dowodów dokonanej przez Sąd pierwszej instancji, lecz nadal nie rozumie sposobu obliczenia obciążających go kwot.

Kwoty składające się na żądanie pozwu są precyzyjnie opisane w dokumencie zatytułowanym „Wykaz zaległości za okres 10.02.2014-31.03.2015”. Wynika z niego, że w okresie od lutego 2014 r. do maja 2014 r. pozwany dokonywał wpłat czynszu i opłat za media, a jedyne zaległości za ten okres wynikały z naliczenia odsetek za nieterminowe wpłaty. Kwoty odsetek z tytułu nieterminowych wpłat wynoszą: 284,71 zł za luty 2014 r., 1,97 zł i 386,53 zł za maj 2014 r. Za czerwiec 2014 r. pojawiła się zaległość w wysokości 6.409,63 zł, a także zaległości z tytułu odsetek za brak terminowych wpłat 3,19 zł i 598,99 zł. Za lipiec 2014 r. są odsetki za nieterminowe wpłaty 16,76 zł. Natomiast począwszy od sierpnia 2014 r. pozwany przestał wносить wpłaty z tytułu czynszu i opłat za media, więc rosła zaległość zarówno z tytułu należności głównych, jak i odsetek za brak terminowych wpłat. W październiku 2014 r. pojawiła się dodatkowo kwota 1.099,81 zł wraz z odsetkami, z tytułu rozliczenia za poprzedni rok. Wypowiedzeniu umowy najmu towarzyszyła korekta faktury VAT, albowiem za dalszą część miesiąca powód pobierał od pozwanego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, nieprecyzyjnie nazwane w „Kartotece konta” odszkodowaniem. Jednakże kwota tego wynagrodzenia, wynikająca z umowy najmu i odpowiadająca 200% dotychczasowego czynszu brutto (a więc powiększonego o podatek VAT, tj. w kwocie 11.655,22 zł miesięcznie), wskazuje na rzeczywisty charakter prawnego świadczenia. W okresie tym pozwany był zobligowany także do uiszczania opłat za media w dotychczasowej wysokości 646,37 zł miesięcznie, wynikającej z załącznika nr 3 do umowy najmu (po korekcie wynikającej z obniżenia opłat za gospodarowanie odpadami).

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 471 w związku z art. 675 k.c. poprzez przyznanie powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie odpowiadającej 200% wartości czynszu najmu, pomimo, że powód nie udowodnił, aby w okresie bezumownego korzystania z lokalu poniósł straty lub utracił korzyści w kwocie odpowiadającej 200% wartości czynszu najmu. W uzasadnieniu apelacji pozwany odwoływał się do orzecznictwa sądowego, z którego wynika, że ochrona przewidziana przepisami normującymi roszczenia uzupełniające roszczenie właściciela o wydanie rzeczy, ma miejsce, gdy właściciela i posiadacza nie łączy stosunek umowny, albo doszło do jego wygaśnięcia. W razie istnienia stosunku umownego, rozliczenie nastąpić powinno według uregulowań prawnych łączących się z tym stosunkiem. Jeżeli do korzystania z rzeczy bez tytułu prawnego doszło po wygaśnięciu łączącego strony stosunku prawnego, właściciel może dochodzić ochrony na podstawie przepisów art. 224 § 2, art. 225 i art. 230 k.c. albo na podstawie art. 471 k.c. Przepisy regulujące roszczenia uzupełniające roszczenie właściciela o wydanie rzeczy nie są przepisami szczególnymi względem odpowiedzialności kontraktowej dłużnika, dopuszczalna jest zatem kumulacja tych norm. Dokonanie wyboru jednego ze zbiegających się roszczeń należy do właściciela rzeczy, a jego konsekwencją jest przyjęcie całości skutków łączących się z wyborem danej normy (zob. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego: z dnia 7 lutego 2006 r., sygn. akt IV CK 400/05, i z dnia 6 czerwca 2014 r., sygn. akt III CSK 235/13, LEX nr 1498631).

W przedmiotowej sprawie w uzasadnieniu pozwu powód wyraźnie wskazał, że domaga się kwot tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przez pozwanego z lokalu. Wybór ten potwierdził odwołując się do treści § 17 pkt 1 umowy najmu, w którym strony uzgodniły, że w przypadku nieprzekazania lokalu przez najemcę w terminie, wynajmującemu będzie przysługiwało wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 200% dotychczasowego miesięcznego czynszu brutto, a także opłaty za świadczenia dodatkowe. Dodatkowo na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik powoda potwierdził, że podstawą żądania kwot za okres po rozwiązaniu umowy najmu są przepisy art. 224 k.c. i nast. W tej sytuacji nie może pozwany twierdzić, że podstawa roszczenia powoda jest art. 471 k.c. i jest to roszczenie odszkodowawcze.

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie stanowiskiem, za podstawę ustalenia wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia przyjmowana jest stawka rynkowa, stosowana za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy bez tytułu prawnego (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., sygn. akt III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209; a także uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 7 stycznia 1998 r., sygn. akt III CZP 62/97 i z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64). W odniesieniu do rzeczy będących przedmiotem najmu lub dzierżawy, wynagrodzenie obejmować powinno to, co właściciel mógłby

uzyskać, gdyby oddał rzecz w najem lub dzierżawę. Jednakże przepisy regulujące roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne nie są przepisami bezwzględnie obowiązującymi i strony, nawet w umowie poprzedzającej powstanie tego roszczenia, mogą odmiennie ułożyć zasady i wysokość zobowiązania posiadacza korzystającego z przedmiotu najmu po wygaśnięciu umowy (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2014 r., sygn. akt III CSK 235/13, LEX nr 1498631). Dlatego strony niniejszego postępowania mogły skutecznie uzgodnić, że pozwany po wypowiedzeniu umowy najmu będzie uiszczał na rzecz powoda wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej 200% czynszu brutto miesięcznie.

W judykaturze wyjaśniono, że objęte umową określenie wysokości wynagrodzenia w sposób odbiegający od utrwalonych reguł ustalania go, wymaga dokonania wykładni umowy dla stwierdzenia, czy mogło być wiążące dla stron. Interpretacja umowy uwzględniać powinna wskazania objęte art. 65 § 2 k.c. oraz przyjętą w orzecnictwie Sądu Najwyższego metodę kombinowaną wykładni (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., sygn. akt III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 5, poz. 168). Właściwy sens umowy powinien być ustalony przy zastosowaniu kolejnych reguł wykładni. Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony adresata oświadczenia woli przemawia za tym, aby było to znaczenie, które jest dostępne adresatowi przy założeniu starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Na ochronę zasługuje tylko takie zaufanie adresata do znaczenia oświadczenia woli, które jest wynikiem takich zabiegów z jego strony. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenia woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. Ustalając znaczenie oświadczenia woli, należy mieć też na uwadze jego kontekst tekstowy. Nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi.

Przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać także pod uwagę okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status. Przy wykładni należy kierować się również celem umowy. Jeśli w drodze ogólnych reguł interpretacyjnych nie uda się usunąć wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, które nie mogą być wyeliminowane w drodze wykładni, to związane z tym ryzyko powinna ponieść strona, która umowę zredagowała. Według Sądu Najwyższego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma szczególny charakter, wskazujący na to, że nie stanowi ono wyrównania uszczerbku majątkowego będącego szkodą. Jego celem jest ochrona interesów właściciela pozbawionego możliwości uzyskania świadczenia związanego z realizacją uprawnienia do korzystania z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem. Naturą tego wynagrodzenia jest zapewnianą właścicielowi stałe uzyskiwanie kwoty, którą posiadacz musiałby mu płacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, przy czym nie należy do niej mobilizacja posiadacza do zwrotu rzeczy (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2014 r., sygn. akt III CSK 235/13, LEX nr 1498631).

W ocenie Sądu Apelacyjnego, wykładnia gramatyczna umowy najmu, w tym jej § 17 pkt 1, prowadzi do wniosku, że celem stron było nałożenie na najemcę obowiązku zwolnienia lokalu po zakończeniu umowy najmu, zaś w razie niewykonania tego obowiązku, zobowiązanie go do płacenia na rzecz właściciela lokalu wynagrodzenia w wysokości podwójnego czynszu. Do analogicznego wniosku prowadzi wykładnia celowościowa powyższego postanowienia umowy, ponieważ po zakończeniu najmu były najemca powinien opuścić lokal, aby umożliwić jego wynajęcie kolejnemu podmiotowi. Zajmując lokal po zakończeniu umowy, były najemca uniemożliwia właścicielowi jego wynajęcie i uzyskiwanie z tego tytułu stabilnego dochodu, odsuwając w czasie moment rozpoczęcia poszukiwania kolejnego najemcy i narażając na powstanie okresu czasu, w którym lokal ten będzie pozostawał niewynajęty i nie będzie przynosił dochodu.

Takie rozumienie analizowanego postanowienia umowy uwzględnia okoliczności, w których zostało złożone, a także zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. Mieć na uwadze bowiem należy, że (...) W. jest podmiotem zobowiązanym ustawowo do gospodarowania posiadanym majątkiem w celu osiągnięcia przychodów, które następnie zostaną przeznaczone na realizację celów publicznych. Natomiast M. R. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w celu osiągnięcia zysku, zobowiązanym do prowadzenia tej działalności z zachowaniem należytej

staranności, która obejmuje również uważne zapoznawanie się z treścią zawieranych umów. Podkreślenia wymaga fakt, że w chwili zawierania umowy obie strony rozumiały treść § 17 pkt 1 umowy najmu w taki sam sposób, zaś pozwany nie kwestionował tego postanowienia. Zakwestionował je dopiero po wypowiedzeniu umowy najmu, gdy okazało się, że prowadzona przez niego działalność gospodarcza nie przynosi spodziewanych zysków.

Jedynie ubocznie należy zauważyć, że także okoliczność zwlekania przez powoda z odbiorem przedmiotu najmu została podniesiona przez pozwanego dopiero w piśmie procesowym z dnia 12 października 2017 r., w postępowaniu odwoławczym. Tymczasem ani w sprzeciwie od nakazu zapłaty, ani w całym toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, ten argument nie był przez niego podnoszony ani w ramach twierdzeń faktycznych, ani we wnioskowanych dowodach.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego był art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c.