

Sygn. akt I ACa 1402/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik
Sędziowie:	<u>SSA Zbigniew Ducki</u> SSA Piotr Rusin
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 31 stycznia 2013 r. w Krakowie na rozprawie

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

przeciwko R. W.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Krakowie

z dnia 18 lipca 2012 r. sygn. akt IX GC 201/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 1402/12

UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko R. W. prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...), Wydawnictwo (...) sp. z o.o. w K. wniosło o nakazanie pozwanej aby opuściła i opróżniła z rzeczy i osób jej prawa reprezentujących lub też z nią przebywających oraz wydała stronie powodowej dwa lokale użytkowe, pierwszy o pow. 267 m², składający się z parteru o pow. 203 m² i piwnicy o pow. 64 m², znajdujący się od frontu budynku (dalej także lokal większy), zaś drugi o pow. 120 m², znajdujący się w przyziemiu oficyny (dalej także lokal mniejszy) – oba w budynku posadowionym na nieruchomości przy ul. (...) w K. (na działce nr (...), obj. księgą wieczysta nr (...)). Przedmiotem żądania pozwu było także zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia zostało podane, że pozwana w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarła 28 grudnia 2008 r. z ówczesnymi właścicielami przedmiotowej nieruchomości dwie umowy najmu na czas oznaczony, do 31 stycznia 2010 r., na mocy których uzyskała prawo do władania wspomnianymi lokalami w/w nieruchomości. W kolejności strona powodowa nabyła nieruchomość przy ul. (...), stąd też wstąpiła w prawa wynajmującej.

W § 7 ust. 1 w/w umowy najmu pozwana zobowiązała się płacić wynajmującemu za pierwszy z lokali czynsz miesięczny w wysokości 25.000 zł wraz obowiązującym podatkiem VAT, po otrzymaniu faktur od strony powodowej, płatnych przelewem do 10-go dnia każdego miesiąca. Podobnie rzecz się przedstawiała w odniesieniu do drugiego z lokali, z tym, że czynsz najmu wynosił 2.000 zł miesięcznie płatny z podatkiem VAT. W obu umowach zastrzeżono, że wynajmującemu przysługuje wypowiedzenie w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, m.in. w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za okres dłuższy niż 1 miesiąc.

Obie umowy zostały dwukrotnie aneksowane, wskutek czego przedłużono czas obowiązywania umowy najmu do 31 lipca 2012 r. Z kolei na mocy ugody z 30 kwietnia 2011 r. strony uzgodniły zmieniony czynsz najmu od 1 maja 2011 r., określając go na kwotę 27.663 + VAT za pierwszy lokal oraz na kwotę 2.434 zł + VAT za drugi lokal.

Tak też d maja 2011 r. strona powodowa wystawiała dwie faktury, odpowiednio na kwotę 34.025,49 zł oraz na kwotę 2.993 zł. Takie same faktury zostały wystawione za miesiące styczeń i luty 2012 r. Skoro pozwana nie uiściła tych ostatnich należności strona powodowa wezwała pozwaną do uregulowania zaległości czynszowych z zagrożeniem, że w przypadku braku uczynienia temu zadość wypowie umowę ze skutkiem natychmiastowym, co też wobec braku odpowiedzi w tym względzie uczyniła pismem z 1 marca 2012 r., doręczonego pozwanej 19 marca 2012 r., z wezwaniem do wydania lokali w terminie 7 dni. Na powyższe pozwana w piśmie z 4 kwietnia 2012 odmówiła wydania lokali.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwana przyznając fakt łączenia jej ze stroną powodową umową w/w najmu lokali, podniosła, że strony obowiązują długoterminowy stosunek najmu, bowiem wyraziły one wstępną wolę dalszej współpracy. Nadto strona powodowa nie korzystała dotąd z prawa wypowiedzenia umów nawet w przypadku zalegania przez najemcę w 2011 r. z trzech-miesięczną płatnością najmu. Wówczas strony zawarły stosowną ugodę. Powyższe utwierdziło pozwaną w przekonaniu, że strona powodowa zgodziła się na przyszłość nie wypowiadać jej umowy najmu w razie zaistnienia mniejszej niż poprzednio zaległość.

Pozwana zakwestionowała skuteczność dokonania przez stronę powodową pismem z 1 marca 2012 r. wypowiedzenia umów najmu ze skutkiem natychmiastowym, podnosząc, że w owym czasie nie zalegała z czynszem za więcej niż jeden miesiąc. Otóż zgodnie z § 7 ust. 2 umowy najmu wynajmujący miał obowiązek dostarczenia najemcy lub jego pełnomocnika faktury do dnia 7 danego miesiąca, zaś najemca na mocy § 7 ust. 1 umowy był zobowiązany do płacenia czynszu najmu do 10-go dnia każdego miesiąca przelewem na konto wynajmującego. Tymczasem faktury za miesiąc styczeń 2012 r. najemca otrzymał 2 lutego 2012 r., a więc z naruszeniem wyżej wspomnianego terminu. Wobec tego skoro fakturę wystawioną przez wierzyciela należy traktować jako wezwanie do zapłaty, to termin płatności należności objętej fakturą nie może być wcześniejszy niż data doręczenia faktury, co skutkuje przesunięciem wymagalności danej należności z 10-go dnia miesiąca, na następny dzień po otrzymaniu faktury czyli 3 lutego 2012 r. To zaś każe przyjąć, że w zwłoce z zapłata czynszu za styczeń za dłuższy niż miesiąc pozostawała dopiero po 3 marca 2012 r.

Podobnie pozwana argumentowała kwestię wymagalności płatności za miesiąc luty, wskazując na otrzymanie faktury 8 lutego 2012 r. W tej sytuacji w zwłoce z zapłatą czynszu pozostawała ona dopiero po 10 marca 2012 r.

Pozwana podniosła również i to, że strona powodowa potwierdziła istnienie najmu obu lokali, ponieważ wystawiła faktury za miesiąc marzec, które zostały wysłane najemcy 5 marca 2012 r., a więc po dokonaniu wypowiedzenia. Faktury te zostały przez pozwaną zaakceptowane i zaksięgowane oraz w części zapłacone, przy czym strona powodowa

zapłatę przyjęła. Wystawionych z kolei 26 marca 2012 r. faktur korygujących pozwana nie zaakceptowała, po czy odesłała je wynajmującemu.

Wyrokiem z 18 lipca 2012 r., wydanym do sygn. akt IX GC 201/12 Sąd Okręgowy w Krakowie nakazał pozwanej by opuściła i opróżniła z rzeczy o osób ją reprezentujących lub wraz z nią przebywających oraz wydała na rzecz strony powodowej oba przedmiotowe w sprawie lokale użytkowe (pkt. I); zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 4.017 zł tytułem kosztów postępowania (pkt. II).

W uzasadnieniu swego orzeczenia Sąd I instancji wskazał, że powódka zawarła z właścicielami wyżej wymienionej nieruchomości opisanej w podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia, następnie nabytej przez stronę powodową, dwie umowy najmów przedmiotowych w sprawie lokali użytkowych. Wobec zawarcia dwóch aneksów do umów czas ich trwania został uzgodniony do 31 lipca 2012 r.

W szczególności umawiające się strony uzgodniły, że płatność czynszów najmu winna nastąpić po otrzymaniu faktur wystawionych przez wynajmującego do 10-go każdego miesiąca, przelewem na konto wynajmującego. Zgodnie zaś w § 7 ust. 2 umów wynajmujący zobowiązał się dostarczyć faktury do rąk najemcy lub jego pełnomocnika do 7-go dnia każdego miesiąca. Stosownie do treści § 8 ust. 1 a umów wynajmujący miał prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku zalegania przez najemcę z zapłata czynszu za okres dłuższy niż jeden miesiąc. W razie natomiast rozwiązania umowy najmu najemca zobowiązany został do wydania przedmiotu najmu w stanie wynikającym z normalnego zużycia w terminie 7 dni.

W dniu 30 kwietnia 2011 r. strony zawarły ugodę, w oparciu o którą zmieniły wysokość czynszu za najem lokali, odpowiednio 27.663 zł + VAT za lokal większy oraz 2.434 zł + VAT za lokal mniejszy.

Tak też strona pozwana wystawiła pozwanej 4-ry faktury VAT za miesiące styczeń i luty 2012 r. opiewające na kwoty po 34.025,49 zł za lokal większy oraz na kwoty po 2.993,82 zł za lokal mniejszy.

Skoro jednak zapłata czynszu nie nastąpiła, pismem z 13 lutego 2012 r. strona powodowa ostatecznie wezwała pozwana do zapłaty zaległego czynszu w terminie 3 dni, z zastrzeżeniem, że niedotrzymanie wyznaczonego terminu spowoduje wypowiedzenie umowy najmu w trybie natychmiastowym.

Pozwana nie uregulowała zaległości w dodatkowym terminie, stąd też strona powodowa pismem z 1 marca 2012 r., doręczonym najemcy 19 marca 2012 r. rozwiązała umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, domagając się wydania lokali w terminie 7 dni od otrzymania wypowiedzenia. Równocześnie 1 marca 2012 strona powodowa wystawiła pozwanej faktury VAT z tytułu czynszu najmu za miesiąc marzec 2012 r.

Następnie 26 marca 2012 r. strona powodowa wystawiła pozwanej faktury korygujące.

W pismach z 28 marca 2012 r. pozwana potwierdziła fakt otrzymania oświadczeń o wypowiedzeniu umów najmu, zaznaczając jednocześnie, że faktury VAT za miesiąc styczeń 2012 r. otrzymała 2 lutego 2012 r. zaś za miesiąc luty 2012 r. otrzymała 8 lutego 2012 r.

Pismem z 30 marca 2012 r. strona powodowa po raz drugi wezwała pozwaną do wydania przedmiotowych lokali w nieprzekraczalnym terminie do 5 kwietnia 2012 r., po uprzednim ich opróżnieniu w wszelkich ruchomości należących do najemcy.

W odpowiedzi na powyższe pozwana odmówiła wydania lokali.

W ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd I instancji w szczególności stwierdził, że brak było uzasadnienia do prowadzenia dowodów z przesłuchania świadka K. M. i przesłuchania pozwanej na okoliczność wykonywania przez strony umowy najmu, gdyż w kontekście zaoferowanych w sprawie dowodów materia ta jest irrelevantna dla orzeczenia o zasadności żądania pozwu.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji w nawiązaniu do okoliczności zawarcia tudzież treści przedmiotowych w sprawie umów, zaprezentowanych w stanie faktycznym sprawy, stwierdził, że faktury za miesiąc styczeń dotyczące przedmiotowych lokali pozwana otrzymała 2 lutego 2012 r. Wobec czego strona powodowa naruszyła § 7 ust. 2 umów, gdyż nie dostarczyła faktur w umówionym terminie, tj. do 7 dnia miesiąca. Otóż dniem wystawienia faktur był dzień 19 stycznia 2012 r. Jest to kwestia istotna dla określenia daty wymagalności świadczeni, albowiem zawarte przez strony umowy jasno precyzowały, iż płatność winna nastąpić do 10-go dnia każdego miesiąca, jednakże po uprzednim doręczeniu faktury. W tej sytuacji, w ocenie Sądu Okręgowego, wymagalność opłat czynszowych za miesiąc styczeń uległ przesunięciu na dzień po otrzymaniu faktur tj. na 3 lutego 2012 r. Interpretacja taka jest właściwa w świetle zasad obrotu gospodarczego, który przyjmuje się, że płatność następuje po otrzymaniu faktur, jako czynność wtórna.

Co do płatności należności czynszowych za miesiąc luty 2012 r., Sąd Okręgowy zaakcentował, że skoro doręczenie faktury nastąpiło 8 lutego 2012 r., to umowny termin wymagalności opłat czynszowych nie uległ zmianie i pozostał nim dzień 10 lutego 2012 r.

Mimo zatem upływu terminu wymagalności pozwana nie uregulowała zaległości czynszowych, co zgodnie z ustaleniami dokonanymi w sprawie prowadzi do wniosku, że w dniu 11 lutego 2012 r. zalegała ona z zapłatą czynszu za miesiące styczeń i luty 2012 r.. W tej sytuacji stronie pozwanej, na podstawie § 8 ust. 1a umowy, przysługiwało uprawnienie do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym. Błędnie w tym zakresie interpretowała zapisy umowne pozwana twierdząc, że w zwłoce za okres więcej niż jeden miesiąc pozostawałaby w dacie 4 marca 2012 r., bowiem „zaległość za okres więcej niż jeden miesiąc” należy rozumieć jako zwłokę w zapłacie więcej niż 1-go czynszu, nie zaś jako zwłokę w zapłacie czynszu dłuższą niż jeden miesiąc. W tej sytuacji strona powodowa wysyłając do pozwanej pismo z 1 marca 2012 r. dokonała skutecznego wypowiedzenia umów najmu. Nastąpiło to z chwilą otrzymania przez pozwana oświadczenia tj. w dniu 19 marca 2012 r. (art. 61 ust. 1 k.c.) W dniu wystawienia kolejnych faktur w dniu 1 marca 2012 r. stosunki najmu nadal trwały, toteż strona powodowa miała prawo wystawić przedmiotowe rachunki za następny okres. W momencie rozwiązania umów najmu na skutek natychmiastowego wypowiedzenia powstała podstawa do skorygowania faktur, co też strona powodowa uczyniła sporządzając faktury korygujące.

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

W dniu 30 sierpnia 2012 r. strona powodowa cofnęła pozew w zakresie w jakim domagała się wydania lokalu mniejszego, a to wobec opuszczenia go i opróżnienia z rzeczy i wydania w dniu 7 sierpnia 2012 r. wynajmującemu. Pozwana wyraziła na to zgodę. Postanowieniem z 2 października 2012 r. Sąd Okręgowy umorzył postępowanie w części dotyczącej cofnięcia pozwu oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda koszty postępowania w części umorzonego postępowania w kwocie 2.600 zł.

W apelacji od powyższego orzeczenia, w części dotyczącej jego pkt. I, w zakresie odnoszącym się do lokalu większego oraz w pkt. II, w zakresie kosztów postępowania, pozwana zarzuciła zaskarżonemu wyrokowi:

I. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że w świetle zapisów umowy z 28 grudnia 2006 r. pozwana w chwili wypowiedzenia tej umowy pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu za okres dłuższy niż jeden miesiąc,

II. Naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na wynik ma treść rozstrzygnięcia, a to art. 217 §2 k.p.c. poprzez:

- 1) Pominiecie dowodów z pism z 19, 31 stycznia i 22 lutego 2012 r.,
- 2) Oddalenie wniosków dowodowych z zeznań świadka K. M. i zeznań pozwanej,

art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 479¹² § 1 k.p.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji, poprzez niepominięcie przez Sąd twierdzeń powoda zawartych w odpowiedzi na pozew w zakresie powołania się na faktury korygujące.

W oparciu o powyższe apelantka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych

ewentualnie

uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki jest bezzasadna, ponieważ żaden z podniesionych w niej zarzutów nie mógł doprowadzić do uwzględnienia jej wniosków.

Na wstępie wypada zauważyć, że wszelkie ustalenia stanu faktycznego sprawy dokonane przez Sąd I instancji są kompletne, stąd też mogące stanowić wystarczającą podstawę do rozstrzygnięcia sprawy (Sąd odwoławczy uznaje je za własne).

Odnosząc się na tym tle do poszczególnych zarzutów apelacji, jako niczym nieuzasadniony ocenić należy zarzut z pkt. I apelacji dotyczący popadnięcia przez Sąd Okręgowy w sprzeczność swych istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, jakoby w świetle zapisów przedmiotowej umowy najmu pozwana w chwili wypowiedzenia tej umowy pozostawała w zwłoce z zapłatą czynszu za okres dłuższy niż jeden miesiąc.

W tym też kontekście zwrócić uwagę należy na fakt, że wspomniany zarzut w istocie dotyczy naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Jednakże jak zostało zauważone w judykaturze skuteczne postawienie zarzutu naruszenia w/w przepisu wymaga wykazania uchybienia przez sąd zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż to jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające w tym względzie przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów (por w szczególności orzeczenia Sądu Najwyższego z: 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl, 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000, OSNC z 2000 r., nr 10 poz. 189). Na tym tle nie sposób uznać za prawidłowe twierdzenia pozwanej dotyczące rzekomej bezskuteczności wypowiedzenia umowy najmu. Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że w dniu 11 lutego 2012 r. pozwana pozostawała w zwłoce z płatnością czynszu za dwa miesiące. To zaś dawało stronie powodowej podstawę do wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym przewidzianym w jej § 8 ust. 1 a. Interpretacja wspomnianego zapisu dokonana przez pozwaną jest nieprawidłowa, bo nielogiczna i nie znajdująca potwierdzenia w realiach sekwencji wydarzeń dotyczącej wykonywania umowy najmu. Otóż czynsz za jakiś czas to zgodnie z normalnym rozumieniem tych słów dotyczy zapłaty należnej w tytułu wykonywania przez ściśle określony odcinek czasowy swego prawa. Czynsz za konkretny miesiąc (tak jak w omawianej sprawie za styczeń czy też luty 2012 r.) to kwota czynszu za ten przeciąg czasowy i to niezależnie od tego czy dotyczy to płatności z góry czy też z dołu. Stąd też, jeżeli najemca spóźnia się z zapłatą czynszu w terminie określonym w umowie choćby o jeden dzień zwłoki, tj. w dniu następnym od wymagalności płatności (w dniu jedenastym miesiąca), to już z tego względu pozostaje w zwłoce z zapłatą całego czynszu za jeden miesiąc. Zatem jeżeli zaległość tak rozumiana nie zostanie uregulowana, a nadto najemca nie płaci kolejnej płatności czynszowej (nawet niekoniecznie następującej po uchybieniu poprzedniej płatności), to popada w zwłokę z zapłatą czynszu za dwa miesiące. Przytoczone w przedmiotowej umowie sformułowanie jest powtórzeniem treści art. 672 k.c., zaś na tle tego przepisu nie ma wątpliwości, że uchybienie w płatności należności następuje po upływie terminu do jej uiszczenia. Zwłoka najemcy występuje w wypadku, gdy nie spełnia on świadczenia w terminie. Ma zatem rację Sąd Okręgowy, że co prawda strona powodowa naruszyła § 7 ust. 2 przedmiotowej umowy poprzez niedostarczenie faktur w uzgodnionym terminie, jednakże po ich otrzymaniu płatność za nie, winna nastąpić niezwłocznie, co do czynszu a miesiąc styczeń, zaś w

terminie umownym co do czynszu za luty 2012 r. Jakikolwiek wątpliwości pozwanej w przedmiocie wysokości czynszu nie mogły mieć, do czasu ich usunięcia, żadnego znaczenia. Zresztą pozwana miała stosowne roszczenie o obniżenie czynszu w oparciu o przepis art.664 k.c. nie mającego przecież wyłącznego zastosowania przy nawiązywaniu stosunku najmu.

Gdyby mieć jakiegokolwiek wątpliwości w powyższym zakresie, to zgodzić się należy z tezą strony powodowej, że w dniu 19 marca 2012 r., a zatem po wypowiedzeniu stosunku najmu piśmie z 2 marca 2012 r. (art. 61 § 1 k.c.) spełnione byłyby przesłanki opisane przez pozwaną w apelacji. Przyznała ona, że w zwłoce z zapłata czynszu za okres dłuższy niż jeden miesiąc pozostawałaby po 3 marca 2012 r. a w zwłoce zapłata czynszu za luty za okres dłuższy niż jeden miesiąc po 10 marca 2012. Dodać trzeba, że przedmiotowa w sprawie umowa najmu została zawarta na czas określony do końca lipca 2012 r., stąd też pozwana po tym czasie zajmuje sporny lokal bezprawnie. Powyższe tym bardziej, że wbrew odmiennym twierdzeniom apelantki w żadnym okresie czasu strony, a przede wszystkim powodowa Spółka, poprzez czynności dorozumiane nie nawiązały stosunku najmu (art. 674 k.c.) niezależnie od swych stanowisk zaprezentowanych po złożeniu wypowiedzenia w piśmie z 2 marca 2012 r. Rzecz jasna nie mogło o tym świadczyć wystawienie przez stronę powodową faktury za miesiąc marzec 2012 r., gdyż jeszcze na początku marca 2012 r. stosunek najmu jeszcze trwał, gasnąc dopiero 19 marca 2012 r. Zatem strona powodowa była uprawniona do otrzymania czynszu za okres trwania jeszcze umowy, korygując jej zakres w fakturze korygującej, o czym pozwana wiedziała co najmniej od końca marca 2012 r., przyznając ten fakt w piśmie odsyłającym faktury. Co do zasady do przedłużenia umowy nie wystarczy samo używanie lokalu przez najemcę, lecz niezbędne jest, ażeby użytkowanie to odbywało się za wyraźną lub dorozumianą zgodą wynajmującego. W sprawie jednak strony w umowie wiążącej je uzgodniły, że oświadczenie woli w tym przedmiocie musi być dokonane na piśmie (§ 9 pkt. 1,4 umowy –k.27, pkt. 9 ugody stron z30 kwietnia 2011 r., k.38).

Na tym też tle jako bezprzedmiotowe i niemające znaczenia dla oceny twierdzeń pozwanej o nawiązaniu się umowy najmu przez czynności per facta concludentia, pozostają twierdzenia apelantki dotyczące uiszczenia należności z tytułu czynszu najmu, zgodnie z „dowodami transakcji” i „przelewów” zapłaty przedłożonymi na rozprawie przed Sądem odwoławczym w dniu 31 stycznia 2013 r. (k.178) Powyższe tym bardziej, że dotyczą one również płatności za miesiąc czerwiec 2012 r., a zatem pochodzące z okresu procedowania przed sądem I instancji. To ostatnie choćby stanowi o podstawie pominięcia tych dowodów przy zastosowaniu art. 381 k.p.c. Mogą one być zaliczane, co najwyżej jako płatności należności z tytułu korzystania z lokalu bez tytułu prawnego. Strona powodowa przyjmując płatności wynikające w w/w transakcji czyni to w celu zmniejszenia strat jakie ponosi wobec braku możliwości jego wynajęcia.

Przechodząc w dalszym ciągu do kolejnego zarzutu apelacji zawartego w jej pkt. II, jako chybiony należy ocenić pogląd w nim wyrażony dotyczący bezzasadnego pominięcia przez Sąd Okręgowy pism pozwanej z 19, 31 stycznia i 22 lutego 2012 r., tudzież zeznań świadka K. M., na okoliczność sposobu wykonywania przez strony umowy najmu. Otóż dla rozstrzygnięcia sprawy istotnym było ustalenie okoliczności spełnienia bądź nie przesłanek § 8 ust. 1 przedmiotowej umowy najmu i ustalenia na tym tle, czy pozwana zalega z zapłatą za okres dłuższy niż jeden miesiąc. Z kolei sposób wykonywania przez strony przedmiotowej umowy był obojętny dla oceny zasadności powództwa. Bez znaczenia dla oceny zasadności pozwu było twierdzone we wspomnianych pismach kwestie dotyczące warunków dotyczących obniżenia czynszu za przedmiotowy w sprawie najem. Wszak powódka tak czy inaczej za sporny okres nie uiściła żadnej należności, stąd też i tak pozostawałaby w zwłoce z zapłatą. Bez znaczenia dla powyższej oceny ma arbitralne twierdzenie o warunkach do obniżenia czynszu, której wysokość winna być negocjowana przez strony (uwagi do art. 674 k.c. wyżej). Zresztą pozwana pisząc w/w pisma musiała mieć na uwadze, że zawierając ugodę dobrowolnie ugodziła się ze stroną powodową raptem 30 kwietnia 2011 r. w kwestii podwyższenia wysokości czynszu.

W przedmiocie zarzutu apelacji dotyczącym naruszenia art. art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 479¹² § 1 k.p.c. w brzmieniu sprzed nowelizacji, poprzez niepominięcie przez Sąd twierdzeń powoda zawartych w odpowiedzi na pozew w zakresie powołania się na faktury korygujące, przypomnieć należy pogląd y judykatury. Wbrew odmiennemu w tym względzie twierdzeniu apelanta nie występuje ugruntowane orzecznictwo sądów powszechnych o bezwzględny obowiązk powoda przedstawienia wszelkich twierdzeń i dowodów już w pozwie nie czekając na zarzuty pozwanego (na tak

zwany wszelki wypadek). Wszystko bowiem zależy od okoliczności sprawy zachowania się stron przed wytoczeniem powództwa. Otóż prawidłowy jest pogląd judykatury, że w sprawie gospodarczej o zapłatę potrzeba powołania przez powoda kolejnych dowodów w celu wykazania zasadności żądania i jego wysokości powstaje w zasadzie dopiero po zakwestionowaniu przez pozwanych okoliczności i dowodów określonych w pozwie. Co prawda na mocy art. 479¹² § 1 k.p.c. powód jest zobowiązany zgłosić już w pozwie twierdzenia i stosowne dowody do wykazania swojego roszczenia, jednakże z reguły nie można wymagać, by były to twierdzenia i dowody, które zakładają określoną obronę pozwanego i jego stanowisko w kwestii istnienia stosunku prawnego będącego podstawą roszczenia. O tym czy zaistniała potrzeba późniejszego zgłoszenia wniosków dowodowych decydują okoliczności i uwarunkowania związane z tokiem konkretnej sprawy, a przepisy o prekluzji dowodowej nie mogą być stosowane w sposób formalistyczny kosztem możliwości merytorycznego rozpoznania sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z: 12 stycznia 2012 r., IV CSK 182/11, Biul. S.N. nr 3 poz. 12; 25 listopada 2011 r., II CSK 81/11, LEX 1101651; 30 października 2008 r., CSK 254/2008, LEX 511999). Fakt wystawienia faktur korygujących był dla stron bezsporny. Potrzeba zaś ich powołania wynikała wprost z zarzutu pozwanej zawartym w odpowiedzi na pozew, a odnoszącym się do rzekomego przedłużenia najmu, wynikającym z faktur wystawionych za marzec 2012 r. Ma rację strona powodowa, że pozwana w odpowiedzi na pozew nie przedstawiła wyczerpującą podstawy faktycznej swego stanowiska, ponieważ choć wspominała o otrzymaniu faktur korygujących, to jednak nie wyjaśniała czego one dotyczyły. W tej sytuacji w kontekście wyżej zaprezentowanych poglądów judykatury, przedstawienie wspomnianych faktur nie było na etapie wnoszenia pozwu konieczne. Zatem zarzut sformułowany w ostatnim akapicie pkt. II apelacji ocenić należy jako bezpodstawny.

Mając powyższe na uwadze Sąd odwoławczy orzekł jak w sentencji wyroku, rozstrzygając przy tym o kosztach postępowania apelacyjnego na zasadzie odpowiedzialności stron za wyniki postępowania (art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., oraz wobec treści § 12 ust. 1 pkt. 2 w zw. z § 6 pkt. 7 rozporządzenia Min. Spraw. z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – Dz. U nr 163, poz. 1349 ze zm.).