

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Paweł Czepiel
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 30 maja 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w M.

przeciwko J. O. i K. O.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 15 września 2016 r. sygn. akt I C 674/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

I. zasądza od pozwanych J. O. i K. O. solidarnie na rzecz powoda (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością kwotę 45.750,47 zł (czterdzieści pięć tysięcy siedemset pięćdziesiąt złotych i czterdzieści siedem groszy) z ustawowymi odsetkami: od kwoty 14.787,61 zł od dnia 11 maja 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., od kwoty 15.481,43 zł od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., od kwoty 15.481,43 zł od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 45.750,47 zł od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.288 zł (dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt osiem złotych) tytułem części kosztów procesu, a w pozostałym zakresie koszty procesu między stronami wzajemnie znosi;

IV. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 217 zł (dwieście siedemnaście złotych) tytułem opłaty sądowej od rozszerzonego żądania pozwu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 2.288 zł (dwa tysiące dwieście osiemdziesiąt osiem złotych) tytułem części kosztów postępowania apelacyjnego, a w pozostałym zakresie koszty postępowania apelacyjnego między stronami wzajemnie znosi.

SSA Teresa Rak SSA Andrzej Struzik SSA Paweł Czepiel

Sygn. akt I ACa 1801/16

UZASADNIENIE

Po ostatecznym ukształtowaniu żądania pozwu powód (...) Sp. z o.o. domagał się zasądzenia od pozwanych J. O. i K. O. solidarnie na swoją rzecz kwoty 86.287,58 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 14.787,61 zł od dnia 11 maja 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., od kwoty 15.481,43 zł od dnia 11 czerwca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., od kwoty 15.481,43 zł od dnia 11 lipca 2012 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tych kwot od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Wyżej wymienione kwoty, składające się na dochodzoną sumę, stanowią niezapłacony czynsz i należności za media za okres trzech kolejnych miesięcy od kwietnia do czerwca 2012 r. z tytułu umowy określonej przez strony jako umowa dzierżawy, dotyczącej pomieszczeń na terenie hali sportowej w M. przy ul. (...), wraz z ich wyposażeniem, zaś pozostała składająca się na tę sumę kwota 40.537,11 zł stanowi karę umowną z tytułu rozwiązania przez powoda umowy z przyczyn, za które odpowiadają pozwani. Powód wskazywał, że w dniu 1 kwietnia 2009 r. pozwani zawarli z Gminą M. umowę dzierżawy pomieszczeń o powierzchni 455,80 m² znajdujących się w ww. hali sportowej, wraz z ich wyposażeniem, na okres 25 lat, przy czym za zgodą pozwanych doszło do cesji uprawnień z tej umowy z Gminy M. na powodową spółkę. W pomieszczeniach tych pozwani prowadzili działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej. Pozwani nie uiszcili czynszu za kwiecień, maj i czerwiec 2012 r., co doprowadziło do skorzystania przez powoda z przewidzianego umowa uprawnienia do rozwiązania umowy i naliczenia kary umownej.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu. Pozwani zarzucili, że kwoty wynikające z faktur obejmujących czynsz za kwiecień, maj i czerwiec 2012 r. potrącili z wierzytelnościami przysługującymi im w stosunku do powoda poprzez oświadczenia zawarte w pismach z 19 czerwca i 28 sierpnia 2012 r., a z ostrożności procesowej zarzut potrącenia podnieśli także w stosunku do wierzytelności z tytułu kary umownej. Pozwani twierdzili, że dzierżawione pomieszczenia wydane zostały im w stanie niezgodnym z umową, w szczególności bez sprawnie działającej klimatyzacji, nie mieli także zapewnionych dostaw ciepłej wody, zaś wyposażenie pomieszczeń ulegało awariom. W konsekwencji pismem z dnia 6 czerwca 2012 r. zażądali obniżenia przez powoda czynszu oraz zwrotu bezprawnie pobranych opłat za klimatyzację i ciepłą wodę, nienaliczania tych opłat za dalsze okresy, zwrotu poniesionych przez pozwanych kosztów napraw i niezwłocznego rozpoczęcia dostaw ciepłej wody i naprawienia klimatyzacji. Pozwani pismem tym wezwali powoda do zapłaty im kwoty 257.937,37 zł, na którą składały się: kwota 104.672,17 zł z tytułu nadpłaconego czynszu (który według pozwanych winien ulec pomniejszeniu za cały okres dzierżawy o 25%), 43.325,50 zł z tytułu zwrotu bezpodstawnie pobranych opłat za klimatyzację i za ciepłą wodę, 105.048,35 zł z tytułu odszkodowania za utracone korzyści wynikające z rezygnacji części klientów z korzystania ze świadczonych przez pozwanych usług fitness i odnowy biologicznej oraz 4.911,35 zł z tytułu poniesionych przez pozwanych kosztów naprawy jacuzzi i sauny. Część przysługującej im wierzytelności (33.844,77 zł) pozwani potrącili z wierzytelnością powoda. W wyniku kolejnego potrącenia dokonanego w sierpniu 2012 r. przysługująca pozwany wierzytelność zmniejszyła się do kwoty 201.601,97 zł. Odnośnie kary umownej pozwani przeczyli realizacji przesłanek dających powodowi uprawnienie do odstąpienia od umowy, a nadto wskazywali, że zastrzeżenie kary umownej było nieważne, gdyż dotyczyło zwłoki w spełnieniu świadczenia pieniężnego.

Wyrokiem z dnia 15 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo, zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 10.834 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 217 zł tytułem opłaty sądowej od rozszerzonego żądania pozwu.

Uzasadniając powyższy wyrok sąd I instancji ustalił następujące fakty:

Pozwani J. O. oraz K. O. prowadzili działalność gospodarczą odpowiednio pod firmą (...), a ponadto działali jako wspólnicy w ramach zawartej umowy spółki cywilnej (...) s. c. W dniu 1 kwietnia 2009 roku zawarli oni z Miastem i Gminą M. umowę dzierżawy pomieszczeń położonych na terenie hali sportowej, składających się z ciągu komunikacyjnego oraz pomieszczeń o łącznej powierzchni użytkowej 455,80 m⁽²⁾, a także znajdującego się w tych pomieszczeniach sprzętu przeznaczonego do odnowy biologicznej. Wyzierżawiający oświadczył w § (...)pkt(...) umowy, że pomieszczenia te mogą być wykorzystywane jako samodzielna, wyodrębniona całość na cele związane z prowadzeniem działalności związanej z szeroko rozumianą odnową biologiczną. Pozwani założyli w wydzierżawionych pomieszczeniach klub o nazwie (...) Na podstawie umowy cesji z dnia 1 lipca 2009 roku Miasto i Gmina M. przełała na (...) sp. z o.o. w organizacji wszystkie prawa i obowiązki wynikające z zawartej z pozwanymi umowy dzierżawy. Pozwani wyrazili zgodę na zawarcie umowy cesji.

Pozwani, z uwagi na zamierzoną działalność (klub fitness), byli zainteresowani dzierżawą jedynie obiektu w pełni klimatyzowanego. Taką też ofertę złożyli swojemu późniejszemu kontrahentowi. Z Miastem i Gminą M. uzgodnili, że taki obiekt wydzierżawiają. W momencie podpisywania umowy pomieszczenia były przygotowywane na potrzeby hali sportowej, gdyż wcześniej znajdowały się tam biura. Tylko w dwóch pomieszczeniach były zawieszony klimatyzatory. Pozwani otrzymali zapewnienie, że we wszystkich wydzierżawianych pomieszczeniach będzie docelowo sprawna klimatyzacja, gdyż cały obiekt jest klimatyzowany. Pozwanym pokazane zostały wloty do klimatyzatorów, które miały być w niedługim czasie zamontowane. Pozwani zamierzali rozpocząć działalność w obiekcie od lipca 2009 r. i tak się też stało.

Przed zawarciem umowy dzierżawy pozwani złożyli Miastu i Gminie M. ofertę jej zawarcia. W pkt 8 oferty wskazana została oferowana cena brutto za dzierżawę oraz media, w skład których wchodziły opłaty za energię elektryczną, wodę, kanalizację, ogrzewanie i klimatyzację. Kontrahent pozwanych był doskonale zorientowany jakie są wymagania i priorytety pozwanych co do dzierżawionego obiektu. Jednocześnie pozwani byli zapewniani przez Miasto i Gminę M., że obiekt jest klimatyzowany, wentylowany i ciepły.

Strony zawarły umowę dzierżawy na czas określony – 25 lat. Dzierżawca zobowiązał się w §(...) pkt (...) umowy do płacenia miesięcznego czynszu za okres do dnia 30 listopada 2009 roku w wysokości 7.500 zł, a począwszy od 1 grudnia 2009 roku w wysokości 10.000 zł powiększonej o wartość podatku VAT. Termin płatności upływał w dniu 10-go każdego miesiąca następującego po miesiącu, w którym umowa była wykonywana. Strony ustaliły również, że czynsz może być waloryzowany raz w roku w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług publikowany przez GUS. Ponadto w § (...) pkt (...) umowy dzierżawca zobowiązał się również do uiszczania opłat eksploatacyjnych. Obejmowały one między innymi opłaty z tytułu ogrzewania i klimatyzacji, energii elektrycznej oraz doprowadzania wody i ścieków, które to opłaty miały być ponoszone na rzecz wydzierżawiającego na podstawie wystawionych faktur. Opłata z tytułu ogrzewania i klimatyzacji ustalana była jako iloczyn powierzchni przedmiotu dzierżawy i stawki bazowej za 1 m powierzchni wynoszącej 3,5 zł, przy czym opłata ta podlegała waloryzacji. Pozostałe opłaty ustalane były w wysokości zgodnej ze stanem liczników. Opłaty za wymienione media mogły być ujmowane w jednej fakturze wystawionej przez powoda.

W § (...) pkt (...) umowy postanowiono ponadto, że wydzierżawiający ma prawo wypowiedzenia lub rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym z winy dzierżawcy bez odrębnego wzywania do usunięcia nieprawidłowości w przypadku zalegania przez dzierżawcę z zapłatą czynszu przez trzy kolejne okresy lub zaleganiem z opłatami eksploatacyjnymi przez dwa kolejne okresy lub powyżej kwoty stanowiącej równowartość dwumiesięcznego czynszu. O zaleganiu z zapłatą czynszu lub opłaty wydzierżawiający miał obowiązek zawiadomić dzierżawcę w terminie 2 tygodni od ujawnienia zaległości. W razie rozwiązania umowy przez wydzierżawiającego z powodu zalegania

z czynszem i opłatami za okresy wskazane w § (...) pkt (...), dzierżawca zobowiązał się do zapłaty na rzecz wydzierżawiającego kary umownej w wysokości trzykrotności aktualnie płaconego czynszu (§ (...) pkt (...) umowy).

Strony ustaliły również w § (...) pkt (...) umowy, że na dzierżawcy będzie spoczywał obowiązek dokonywania niezbędnych remontów oraz bieżących drobnych napraw przedmiotu dzierżawy na jego koszt celem zachowania przedmiotu dzierżawy w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie. Wydzierżawiający natomiast był zobowiązany na podstawie § (...) pkt (...) umowy do dochodzenia roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi od wykonawców budynku i dostawców sprzętu wchodzącego w skład przedmiotu dzierżawy w terminie 21 dni od ujawnienia wady.

Zgodnie z podpisanym przez strony załącznikiem stanowiącym integralną część umowy dzierżawy w skład przedmiotu dzierżawy wchodziły między innymi siłownia ze sprzętem, sala fitness, bieżnia body space, sauna sucha i półparowa, jacuzzi oraz dwa klimatyzatory. Pozwanym zostały wydane powyższe przedmioty, na potwierdzenie czego strony sporządziły w dniu 28 kwietnia 2009 roku protokół zdawczo-odbiorczy. Pozwani oświadczyli ponadto w § (...) pkt (...) umowy, że znany jest im stan techniczny przedmiotu dzierżawy i nie zgłaszają z tego tytułu żadnych zastrzeżeń.

Początkowo w dzierżawionych pomieszczeniach klimatyzacja zamontowana była w ten sposób, że w tzw. małej siłowni oraz sali fitness umieszczone były klimatyzatory, następnie powód dołożył małe klimatyzatory w dużej siłowni, pomieszczeniu z tubą i pomieszczeniu z masażem. Klimatyzator na sali fitness podwieszony był pod sufitem, a w siłowni i pomieszczeniu z tubą były niewielkie klimatyzatory podwieszane na ścianie. W efekcie część powierzchni wynajmowanego obiektu była klimatyzowana, a część nie. Ponadto w dzierżawionych pomieszczeniach istniała instalacja nawiewno-wywiewna, która była podłączona do centrali wentylacyjnej obsługującej cały budynek. Do pomieszczeń dzierżawionych nie była jednak doprowadzona klimatyzacja z istniejącego w budynku centralnego systemu klimatyzacji. Zamontowane klimatyzatory nie miały specjalnego przeznaczenia do klubów fitness. Takie same klimatyzatory zamontowane zostały również w pomieszczeniach biurowych znajdujących się w budynku, w którym był klub (...).

W pomieszczeniach siłowni, fitness oraz body space od początku funkcjonowania klubu występowały problemy z klimatyzacją, która nie chłodziła w wystarczającym stopniu, a ponadto z klimatyzatorów lała się woda. Podczas słonecznych dni dodatkowo temperatura wewnątrz klubu wzrastała z uwagi na w całości przeszkloną jedną ze ścian siłowni oraz sali fitness. Wobec tego pozwani zamontowali w sali fitness rolety, które były spuszczone w celu ochrony przeszklonego pomieszczenia przed słońcem, co jednak nie przyniosło oczekiwanych efektów. Pozwani dokupili również przenośny klimatyzator, który został umieszczony w siłowni oraz wiatraki. Obsługa klubu dodatkowo wietrzyła salę fitness pomiędzy zajęciami, aby schłodzić powietrze, a także otwierano okna na siłowni. Pomimo tych zabiegów zdarzało się często, że temperatura w klubie była zbyt wysoka. Miały miejsce sytuacje, w których konieczne było przerwanie zajęć fitness, aby przewietrzyć salę, ponieważ było zbyt gorąco. Korzystający z siłowni starali się również przychodzić do klubu w godzinach, w których nie było zbyt dużo ludzi, aby temperatura powietrza nie była zbyt wysoka. Pomimo działających klimatyzatorów, powietrze w klubie nie było wystarczająco schłodzone jak na potrzeby klientów wykonujących intensywne ćwiczenia fizyczne.

Z uwagi na problemy ze zbyt wysoką temperaturą w klubie pozwani w lecie wprowadzali ograniczenia liczby osób mogących brać udział w zajęciach fitness do około 20 osób oraz osób mogących przebywać na siłowni do około 15 osób naraz. Konieczne było zapisywanie się na zajęcia fitness. Zdarzało się, że klienci rezygnowali z zajęć. Pozwani starając się wynagrodzić niedogodności oferowali klientom darmowe lub zniżkowe wejścia.

W lipcu 2009 r. pozwany został zaproponowany i przedstawiony do podpisania Aneks nr (...) z dnia 17 lipca 2009 r. do umowy dzierżawy, którym pozwani mieli wyrazić zgodę na rezygnację z klimatyzacji na rzecz wentylacji.

Pozwani informowali powoda o pojawiających się problemach z klimatyzacją i klimatyzatorami. W dniu 16 czerwca 2009 roku pozwani wystosowali do powoda zgłoszenie reklamacyjne, w którym wskazali, że klimatyzatory nie są wystarczająco sprawne. Następnie w dniu 16 grudnia 2009 roku pozwani zgłosili, że klimatyzator po kilku minutach od włączenia przestaje działać i zostaje wybity bezpiecznik. W dniu 3 marca 2011 roku pozwani zawiadomili, że klimatyzator brzęczy niezależnie od tego czy jest używany czy też nie. Zawiadomienie tej samej treści pozwani wysłali

powodowi w dniu 2 czerwca 2011 roku, informując ponadto, że z klimatyzatora leje się woda. W dniu 7 września 2011 roku pozwani zgłosili ponowny wyciek z klimatyzatora, który spowodował zalanie ściany i gniazdko. Kolejno w dniach 27 lutego 2012 roku i 23 maja 2012 roku pozwani zawiadomili, że klimatyzator nie chłodzi powietrza oraz leje się z niego woda.

W klubie występował również problem z ciepłą wodą. W przeważającym czasie dostępna była woda letnia, jednak zdarzało się, że woda była ciepła. Przykładowo w dniu 2 lutego 2012 roku o godzinie 21:00 woda w kranach miała temperaturę 14 stopni Celsjusza. Problem pojawił się również w dniach 9 lutego i 27 lutego 2012 roku. W trakcie dokonanej w dniu 2 lutego 2012 roku kontroli na piecu w kotłowni stwierdzono, że piec ten działa prawidłowo i nagrzewa wodę do temperatury 75 stopni Celsjusza. Nie została ustalona przyczyna braku gorącej, a nawet ciepłej wody w dzierżawionym lokalu. Dla części klientów brak ciepłej wody stanowił istotną dolegliwość, dla części woda miała temperaturę adekwatną do ich potrzeb. Po zgłoszeniu przez pozwanego problemu z brakiem ciepłej wody powód dokonał sprawdzenia funkcjonowania pieców i nie ustalono żadnej usterki.

Pozwanym wydzierżawione zostały także jacuzzi oraz sauna sucha i półparowa. Wszystkie te sprzęty zostały sprawdzone przed wydaniem ich pozwanym i działały w pełni sprawnie. Pozwanym przekazane zostały także instrukcje obsługi tych urządzeń. Dzierżawione przez pozwanych jacuzzi ulegało częstym usterekom. Zdarzało się również, że nie działała sauna parowa. Pozwani zgłosili powodowi występowanie usterek w jacuzzi jedynie dwa razy. Było to w dniu 20 września 2010 roku, gdy w jacuzzi nie działała funkcja blower oraz w dniu 23 listopada 2010 roku, gdy w jacuzzi nie działało oświetlenie oraz nadal nie działała funkcja blower. Ponadto pozwani zgłosili powodowi tylko jeden raz – w dniu 9 marca 2011 roku – wystąpienie usterki w saunie, która polegała na nieprawidłowej pracy sterownika do pieca w saunie półparowej. Usterki te zostały usunięte poprzez wymianę dmuchawy w jacuzzi oraz czujnika wilgotności w saunie. Ponadto usterka polegająca na braku oświetlenia w jacuzzi została usunięta poprzez ponowne podłączenie kabla, który się rozłączył. Do usunięcia usterek dochodziło w terminie od 2 do 7 dni po otrzymaniu zgłoszenia przez technika, a w przypadku usterki polegającej na braku oświetlenia w jacuzzi nawet szybciej.

Termin gwarancji na urządzenia znajdujące się w centrum odnowy biologicznej upłynął w dniu 29 lutego 2012 roku, o czym pozwani zostali poinformowani przez powoda. Pozwany przed upływem terminu gwarancji dokonał wymiany części oraz naprawy sprzętu na własną rękę. W jacuzzi pozwany w dniu 27 czerwca 2011 roku wymienił skrzynkę sterującą oraz dmuchawę powietrze, za co zapłacił 3.991,35 zł, a w saunie w dniu 16 lutego 2012 roku wymienił grzałkę i przełączniki, co kosztowało 920 zł.

Powód wystawił pozwanym w dniu 29 marca 2012 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 14.787,61 zł brutto tytułem czynszu oraz opłaty za ogrzewanie i klimatyzację za miesiąc marzec 2012 roku, w dniu 30 kwietnia 2012 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 14.787,61 zł brutto tytułem czynszu oraz opłaty za ogrzewanie i klimatyzację za miesiąc kwiecień 2012 roku, w dniu 29 maja 2012 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 15.481,43 zł brutto tytułem czynszu oraz opłaty za ogrzewanie i klimatyzację za miesiąc maj 2012 roku oraz w dniu 29 czerwca 2012 roku fakturę VAT nr (...) na kwotę 15.481,43 zł brutto tytułem czynszu oraz opłaty za ogrzewanie i klimatyzację za miesiąc czerwiec 2012 roku.

Wezwaniem z dnia 24 kwietnia 2012 roku powód wezwał pozwanych do zapłaty między innymi kwoty 14.787,61 zł tytułem wystawionej faktury VAT nr (...). W wezwaniu z dnia 16 maja 2012 roku powód domagał się zapłaty kwot po 14.787,61 zł za faktury VAT nr (...). Pozwani w dniu 5 czerwca 2012 roku zapłacili powodowi kwotę 15.093,61 zł tytułem faktury nr (...) z dnia 29 marca 2012 roku. Następnie pismem z dnia 6 czerwca 2012 roku, doręczonym powodowi w dniu 8 czerwca 2012 roku, pozwani wezwali powoda do obniżenia czynszu ze względu na wady przedmiotu dzierżawy ograniczające jego przydatność do umówionego użytku, a to brak klimatyzacji i ciepłej wody, do zwrotu kwoty 104.672,17 zł tytułem nadpłaconego czynszu, do zwrotu bezpodstawnie pobranych opłat za klimatyzację i ciepłą wodę od dnia wydania przedmiotu dzierżawy tj. kwoty 43.325,50 zł, do zwrotu pokrytych kosztów napraw obciążających wydzierżawiającego, a to jacuzzi i sauny w wysokości 4.911,35 zł oraz do zapłaty kwoty 105.048,35 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści wynikające z rezygnacji części klientów z korzystania z fitness i odnowy biologicznej z uwagi na brak klimatyzacji i ciepłej wody. Pismem z dnia 19 czerwca 2012 roku pozwani złożyli

powodowi oświadczenie o potrąceniu należności powoda względem pozwanych w wysokości 33.847,77 zł wynikającej z faktur nr (...)z dnia 30 kwietnia 2012 roku,(...)z dnia 14 maja 2012 roku oraz (...)z dnia 29 maja 2012 roku z wierzytelnością pozwanych przysługującą im względem w wysokości 257.957,37 zł, do której zapłaty powód został wezwany pismem z dnia 6 czerwca 2012 roku. Jednocześnie pozwani wezwali powoda do zapłaty pozostałej części wierzytelności w wysokości 224.109,60 zł wraz z odsetkami od dnia 16 czerwca 2012 roku. W odpowiedzi na wezwanie powód nie uznał roszczenia pozwanych o zapłatę kwoty 257.957,37 zł, a następnie w odpowiedzi na oświadczenie o potrąceniu wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 33.847,77 zł. Wobec braku zapłaty powód pismem z dnia 13 lipca 2012 roku, doręczonym pozwanym w dniu 16 lipca 2012 roku, powód złożył wobec pozwanych oświadczenie o wypowiedzeniu umowy dzierżawy w trybie natychmiastowym z winy pozwanych i wezwał ich do zapłaty kary umownej w wysokości 32.957,01 zł plus VAT, a także wezwał do zapłaty zaległego czynszu i opłat eksploatacyjnych, czyli łącznie kwoty 95.942,84 zł.

Pozwani w dniu 23 lipca 2012 roku opuścili dzierżawione pomieszczenia.

Pismem z dnia 28 sierpnia 2012 roku pozwani złożyli powodowi kolejne oświadczenie o potrąceniu. W oświadczeniu tym wskazali, iż wobec konieczności obniżenia czynszu dzierżawy oraz nienaliczania opłat za klimatyzację i ogrzewanie za czerwiec, faktura z dnia 29 czerwca 2012 roku powinna zostać skorygowana do kwoty 10.134,28 zł. Jednocześnie pozwani przedstawili do potrącenia wierzytelności powoda względem nich, wierzytelność pozwanych względem powoda wynikającą z wezwania z dnia 6 czerwca 2012 roku.

W obszernych wywodach sąd omówił materiał dowodowy zebrany w sprawie, odnosząc się w szczególności do zeznań licznych świadków przesłuchanych w toku postępowania dowodowego i wskazując, dlaczego części z tych świadków dał wiarę, a części z nich wiary odmówił, względnie, nie kwestionując ich wiarygodności uznał, że okoliczności wskazywane przez tych świadków odnoszą się do czasu korzystania przez nich z klubu prowadzonego przez pozwanych niereprezentatywnego dla stwierdzanych problemów z klimatyzacją względnie indywidualne odczucia tych świadków nie mogą przesądzać, czy rzeczywiście w klubie występowały problemy techniczne podnoszone przez pozwanych. Część faktów, w szczególności dotyczących zawarcia umowy, cesji uprawnień z niej wynikających, wystawienia faktur oraz wymiany korespondencji przez strony, była bezsporna.

W swych rozważaniach Sąd Okręgowy, odwołał się do przepisu art. 664 § 1 k.c., który znajduje zastosowanie do umowy dzierżawy, stosownie do odesłania zawartego w art. 694 k.c. Zdaniem sądu I instancji rację mają pozwani twierdząc, że dzierżawione przez nich pomieszczenia miały mieć zapewnioną klimatyzację, tymczasem wbrew tym ustaleniom powód nie zapewnił im klimatyzacji odpowiedniej dla klubu fitness. Klimatyzacja była wprawdzie sprawna, jednak nie chłodziła pomieszczeń w stopniu wystarczającym jak na potrzeby klubu, w którym przebywało codziennie bardzo dużo osób uprawiających sport. Sąd stwierdził, że strona pozwana (z kontekstu wynika, że w rzeczywistości chodzi o stronę powodową) w żaden sposób nie wykazała, że zamontowane klimatyzatory były parametrami dostosowane do potrzeb wydzierżawionych pomieszczeń. Nadto, wbrew postanowieniom umowy, w części pomieszczeń klimatyzacji nie było. Skutkowało to zniechęceniem klientów i koniecznością dostosowania ilości osób ćwiczących w obiekcie do możliwości klimatyzatorów. Stąd, zdaniem Sądu Okręgowego, niewystarczające możliwości chłodzenia klimatyzacji i jej brak w części pomieszczeń, stanowiły wadę przedmiotu dzierżawy dającą podstawę do skorzystania z uprawnień przewidzianych w art. 664 § 1 w zw. z art. 694 k.c. Wprawdzie od pozwanych, jako przedsiębiorców, wymagać należy podwyższonej staranności, o jakiej mowa w art. 355 § 2 k.c., tak przy kreowaniu stosunków prawnych, jak i przy wykonywaniu zaciągniętych zobowiązań. Pozwani powinni zatem składając przy zawarciu umowy oświadczenie, że znany im jest stan przedmiotu dzierżawy, dokonać starannego jego sprawdzenia. Powód zaoferował pozwanym tylko dwa klimatyzatory, na co ci nie wyrażali zgody, było to też ewidentnie sprzeczne z treścią umowy i ustaleniami stron.

Sąd I instancji wskazał też na swe ustalenia o permanentnym braku ciepłej wody, uznając, że problem istniał nieprzerwanie przez cały okres dzierżawy pomieszczeń od powoda. Była to wada przedmiotu dzierżawy o charakterze trwałym, ograniczająca przydatność rzeczy do umówionego użytku. Zdaniem sądu I instancji powyższe okoliczności uzasadniały obniżenie stawki czynszu o 10-15%, zgodnie z wyżej powołanymi przepisami, a nadto obniżenie o połowę nieuiszczonych jeszcze opłat za klimatyzację i ciepłą wodę za ostatnie trzy miesiące. Żądanie zwrotu opłat

wcześniej uiszczonych nie jest zasadne z uwagi na przepisy o nienależnym świadczeniu. Sąd I instancji uznał, że nie jest zobligowany do finalnego rozpoznania zgłoszonych w tym zakresie zarzutów, jak też zarzutów związanych z utraconymi przez pozwanych korzyściami oraz przysługiwania pozwanym w stosunku do powoda wierzytelności z tytułu poniesionych kosztów naprawy jacuzzi i sauny. Uwzględnienie zarzutu obniżenia czynszu za cały czas trwania umowy o 10-15% oraz opłat za klimatyzację i ciepłą wodę za ostatnie trzy miesiące dzierżawy, jest wystarczające dla oddalenia powództwa w odniesieniu do dochodzonej należności za ostatnie 3 miesiące dzierżawy.

Co do dochodzonej kary umownej za odstąpienie od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanych Sąd Okręgowy uznał, że obowiązek zapłaty kary umownej na wypadek wypowiedzenia umowy przez wydzierżawiającego z powodu zalegania z płatnościami za czynsz narusza dyspozycję art. 483 k.c., gdyż w istocie kara taka pośrednio byłaby karą za nieterminowe spełnienie świadczenia pieniężnego. W konsekwencji zastrzeżenie kary umownej dotyczącej takiej sytuacji było niedopuszczalne. Próby późniejszego, już w trakcie procesu, przekonwertowania przyczyn wypowiedzenia umowy, sąd uznał za bezskuteczne.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu sąd I instancji powołał przepis art. 98 k.p.c., zaś jako podstawę ściągnięcia brakującej opłaty od rozszerzonego żądania pozwu przepis art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Powyższy wyrok został zaskarżony przez powoda w całości. Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne dokonanie ustaleń faktycznych polegających na oparciu rozstrzygnięcia na niepełnym materiale dowodowym oraz na skutek przeprowadzenia przez sąd I instancji postępowania dowodowego bez rozważenia w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego i w konsekwencji przyjęcie, że przedmiot dzierżawy nie posiadał cech, jakie miał posiadać;

- naruszenie art. 335 k.c. poprzez jego pominięcie w ocenie stosunków panujących między stronami niniejszej umowy, w szczególności poprzez pominięcie faktu, że pozwany był przedsiębiorcą zobowiązanym do starannego działania;

- naruszenie art. 664 § 1 w zw. z art. 694 k.c. polegające na uznaniu wady przedmiotu dzierżawy uzasadniającej żądanie pomniejszenia czynszu w arbitralnie ustalonej przez sąd wysokości 10-15%;

- naruszenie art. 483 i art. 484 k.c. poprzez przy ujęcie, iż nie było możliwym zastrzeżenie w niniejszym przypadku kary umownej.

W konkluzji powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwani wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo zasadna.

Zarzuty dotyczące ustaleń faktycznych odnoszących się do istnienia umownego zobowiązania wydzierżawiającego do zapewnienia klimatyzacji wydzierżawianych pomieszczeń nie są zasadne. Sąd I instancji trafnie zinterpretował treść umowy i przyjął, że wydzierżawiający zobowiązał się do zapewnienia klimatyzacji pomieszczeń. Za przekonujące uznać trzeba argumenty odnoszące się do znanego wydzierżawiającemu przeznaczenia pomieszczeń na klub fitness, które już samo przez się wskazywało na potrzebę klimatyzowania pomieszczeń, jak i zapisu zawartego w § (...) ust. (...) umowy, przewidującego obowiązek uiszczania przez dzierżawców opłat eksploatacyjnych między innymi z tytułu klimatyzacji. W tym kontekście wiarygodnymi jawią się stwierdzenia tak pozwanych, jak i świadka E. K., iż przed podpisaniem umowy kwestia ta była omawiana. Czy ustalenie takie znajduje również potwierdzenie w treści oferty powoływanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku (k. 238) Sąd Apelacyjny nie jest w stanie stwierdzić, gdyż dokument ten jest nieczytelny. Na istnienie umownego obowiązku zapewnienia klimatyzacji pomieszczeń wskazuje

także fakt, że powód już po zawarciu umowy wyposażał kolejne pomieszczenia klubu w klimatyzatory, co byłoby działaniem irracjonalnym, gdyby obowiązku zapewnienia klimatyzacji uprzednio na siebie nie przyjął.

Zasadnie także sąd I instancji ustalił, że pomimo wyposażenia pomieszczeń w urządzenia klimatyzacyjne, w pomieszczeniach tych panowała zbyt wysoka temperatura. Takie ustalenie znajduje dostateczne podstawy zarówno w zeznaniach świadków, jak i w fakcie podejmowania przez pozwanych działań mających na celu obniżenie tej temperatury, polegających zarówno na doposażaniu pomieszczeń w wiatraki i rolety, jak i w ograniczaniu liczby ćwiczących osób. W tym kontekście, pomimo istniejących rozbieżności pomiędzy zeznaniami poszczególnych świadków, nie sposób zakwestionować przyjętego ustalenia. W kontekście zeznań powoływanych przez sąd I instancji świadków, jak i pism pozwanych do powoda dotyczących niewłaściwego działania klimatyzatorów, nie budzi też wątpliwości, że dochodziło do opisanych przez sąd I instancji usterek w ich pracy.

Zaakceptowanie powyższych ustaleń nie jest tożsame z uznaniem za trafne stanowiska sądu I instancji o odpowiedzialności powoda za nienależyte funkcjonowanie klimatyzacji. Przede wszystkim stwierdzić trzeba, że jakkolwiek nie wszystkie pomieszczenia zostały ostatecznie w klimatyzację wyposażone, to jednak brak klimatyzacji dotyczył pomieszczeń, w które z samej ich istoty nie powinny być klimatyzowane (sauna, jacuzzi, łazienki) lub nie wykorzystywanych do prowadzenia ćwiczeń, jak np. ciągi komunikacyjne, czy recepcja, a zatem takich, w których klimatyzacja ma mniejsze znaczenie (por. plan pomieszczeń przedłożony przez pozwanych przy piśmie procesowym z dnia 22 grudnia 2015 r. – k. 437-440). Brak klimatyzacji w tych pomieszczeniach nie może być uznany za ograniczający przydatność przedmiotu dzierżawy do umówionego użytku w rozumieniu art. 664 § 1 k.c. Pozwani twierdzili, że klimatyzacja w pomieszczeniach do ćwiczeń nie była wystarczająca, gdyż nie zapewniała odpowiedniej temperatury. Dla oceny, czy tak istotnie było koniecznym jest ustalenie, jakie urządzenia klimatyzacyjne i jak funkcjonujące należałoby uznać za odpowiednie, mając na uwadze przeznaczenie pomieszczeń, ich powierzchnię i kubaturę. Skoro strony umowy nie ustaliły szczególnych wymogów w tym zakresie, należało ocenić, czy zainstalowana klimatyzacja spełniała typowe wymogi dla tego rodzaju pomieszczeń. Trzeba przy tym mieć na uwadze, że nawet bez posiadania wiadomości specjalnych można stwierdzić, iż temperatura w pomieszczeniach zależy nie tylko do działania urządzeń klimatyzacyjnych, ale od liczby osób w tych pomieszczeniach ćwiczących. W konsekwencji dla ustalenia, że zamontowane urządzenia klimatyzacyjne nie funkcjonowały należycie, koniecznym byłoby ustalenie, jaka liczba osób w pomieszczeniach o takim przeznaczeniu, powierzchni i kubaturze w typowych warunkach tego rodzaju klubów może ćwiczyć i czy ilość klientów klubu tej liczby nie przekraczała, a jeżeli przekraczała, to w jakim zakresie wpływało to na temperaturę w pomieszczeniach i zdolność do jej obniżenia przez znajdujące się tam urządzenia klimatyzacyjne. Powód w odpowiedzi na zarzuty pozwanego podnosił, że zbyt wysoka temperatura w pomieszczeniach klubu wynikała z nadmiernej liczby osób tam ćwiczących, a zatem kwestia ta była przedmiotem sporu. Sama okoliczność, że pozwani z uwagi na zbyt wysoką temperaturę zmniejszali liczbę osób, które w klubie przyjmowali, nie oznacza, że liczba ta została zmniejszona do właściwej dla tego rodzaju pomieszczeń. Te okoliczności, zgodnie z art. 6 k.c. powinni udowodnić pozwani, gdyż to oni powoływali się na wadę dzierżawionych pomieszczeń. Tymczasem żadnych dowodów w tym zakresie nie zaoferowali. Przy ocenie tej kwestii trzeba też mieć na uwadze, że zgodnie z § (...) umowy to na dzierżawcy spoczywał obowiązek drobnych napraw przedmiotu dzierżawy celem zachowania go w stanie niepogorszonym ponad normalne zużycie. Niewątpliwie w tym zakresie mieści się też bieżąca konserwacja urządzeń w dzierżawionych pomieszczeniach, co zresztą odpowiada przepisowi art. 697 k.c. Zatem jeżeli klimatyzatory nie funkcjonowały należycie (jak ustala sąd I instancji, łała się z nich woda), to przede wszystkim pozwani powinni podjąć stosowne działania dla przywrócenia ich sprawności, a dopiero gdyby okazało się, że wykracza to poza wyżej wskazane ich obowiązki, obciążałoby to powoda. Także i w odniesieniu do tej kwestii powód podnosił stosowne twierdzenia, a to że pozwani nie wykonywali stosownych czynności konserwacyjnych, niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania klimatyzatorów.

W świetle powyższych wywodów brak jest podstaw do przyjęcia, że powód nie wywiązał się należycie ze swego obowiązku dotyczącego klimatyzacji w wydzierżawionych pomieszczeniach.

Za pozbawione dostatecznych podstaw uznać trzeba ustalenie sądu I instancji dotyczące permanentnego breku ciepłej wody w łazienkach. Sąd na podstawie zeznań świadków ustala, że w przeważającym czasie woda była letnia, zdarzało

się natomiast, że woda była ciepła. Odnosząc to do konkretnych zdarzeń podaje przykładowo, że problem z ciepłą wodą pojawił się w dniach 2, 9 i 27 lutego 2012 r. Wtedy też brak ciepłej wody był zgłaszany, a przeprowadzona kontrola nie wykazała usterek. Z drugiej strony, na co zwraca uwagę w apelacji powód, inni świadkowie zeznali, że woda pod prysznicami była ciepła. Zasadniczym argumentem sądu dla odmowy przyjęcia tych zeznań za podstawę ustaleń było stwierdzenie, że świadkowie ci czynnie uprawiali sport, a przez to byli bardziej zahartowani i ich odczuwalność ciepła i zimna jest inna niż przeciętnego człowieka. Jakkolwiek nie można wykluczyć, że tak jest w istocie, to jednak powoływane przez sąd I instancji doświadczenie życiowe nie daje dostatecznych podstaw dla uznania, że czynni sportowcy mniej dolegliwie odczuwają zimno, niż osoby sportu nie uprawiające. W świetle doświadczenia życiowego zdaje się raczej uzasadniona teza, że jest to kwestia indywidualnych odczuć i preferencji poszczególnych osób. Co więcej, jak ustala sąd I instancji, świadkowie ci korzystali z klubu fitness prowadzonego przez pozwanych wyłącznie w okresie zimowym, a doświadczenie życiowe wskazuje, że to właśnie w tym okresie ludzie bardziej odczuwają potrzebę wysokiej temperatury wody podczas kąpieli, niż w okresie letnim. Z kolei powoływane dla uznania za wiarygodne zeznań świadków twierdzących, że woda była zbyt zimna, protokoły kontroli pieca, którymi dysponują pozwani, ograniczają się do tylko do dwóch takich dokumentów, dotyczących sytuacji w dniach 2 i 9 lutego 2012 r. (k. 147, 148). Niewątpliwie możliwość wykąpania się w ciepłej wodzie po intensywnych ćwiczeniach fizycznych jest bardzo istotna, a zatem permanentne braki w tym zakresie musiałyby stanowić bardzo istotny problem w funkcjonowaniu klubu fitness. Trudno zatem zrozumieć, dlaczego w sytuacji występowania takich problemów i braku stosownej reakcji na ustne zgłoszenia, pozwani nie występowali do wydzierżawiającego z pisemnymi reklamacjami, nie sporządzali stosownych protokołów, nie domagali się obniżenia czynszu lub pomniejszenia opłat eksploatacyjnych z tej przyczyny już wcześniej, a pierwsze udokumentowane zgłoszenia dotyczące tego problemu pojawiły się dopiero po blisko trzech latach funkcjonowania klubu, w czasie bezpośrednio poprzedzającym okres, za który pozwani czynszu nie zapłacili, co spowodowało rozwiązanie umowy. Takie zaniechanie pozwanych zdecydowanie przemawia za przyjęciem za bardziej wiarygodne zeznań tych świadków, którzy twierdzą, że w łazienkach była ciepła woda i uznania, że braki ciepłej wody wprawdzie się zdarzały, jednak nie miało to charakteru permanentnego, ale sporadyczny. Bezsprzeczne w sprawie było, że pomieszczenia dzierżawione przez pozwanych znajdowały się w większym obiekcie sportowym, z którego korzystało wiele osób, a ciepła woda była dostarczana centralnie dla całego obiektu. Pozwani nie zaprzeczyli też twierdzeniom powoda, że w innych częściach tego samego obiektu nie było skarg na brak ciepłej wody i nie przedstawili dowodu, że było inaczej. Z zeznań pozwanych wynika, że problemy z ciepłą wodą zaczęły się od sporu z powodem dotyczącego klimatyzacji i że brak ciepłej wody miałby być czymś w rodzaju odwetu za zgłaszane żądania. Powód przeczy, aby możliwym było zakręcenie ciepłej wody tylko dla części wydzierżawianej pozwanym. Kwestia, czy było to technicznie możliwe, względnie czy sam system nagrzewania wody był dostatecznie wydolny dla jej zapewnienia, nie jest trudna do ustalenia, jednak wymagałaby zbadania instalacji i posiadania wiadomości specjalnych, a zatem opinii biegłego. Tymczasem pozwani nie wykazali żadnej inicjatywy dowodowej w tym kierunku. W konsekwencji powyższego sąd II instancji przyjmuje, że wprawdzie braki w zakresie ciepłej wody się zdarzały, jednak miało to charakter sporadyczny, a nie permanentny.

Wprowadzone powyżej korekty do ustaleń poczynionych przez sąd I instancji czynią bezzasadnym tak powoływanie się przez pozwanych na uprawnienie do obniżenia czynszu ze względu na ograniczenie przydatności wydzierżawianych pomieszczeń do umówionego użytku (art. 664 § 1 k.c.), jak i roszczenia odszkodowawcze z uwagi na straty wynikające ze zmniejszenia liczby klientów klubu.

Nie znajdują także uzasadnienia podnoszone przez pozwanych roszczenia z tytułu kosztów usunięcia awarii. Przede wszystkim zauważyć trzeba, że pozwani zgłosili powodowi awarie jacuzzi jedynie dwa razy, a to 20 września 2010 r. i 23 listopada 2010 r. oraz raz awarię urządzeń sauny, a to 9 marca 2011 r., które to usterki zostały usunięte w ciągu 2-7 dni. Urządzenia te były objęte gwarancją, której termin upływał w dniu 29 lutego 2012 roku. Zgodnie z umową do wydzierżawiającego należało dochodzenie roszczeń z tytułu gwarancji i rękojmi od dostawców sprzętu, a zatem ewentualne awarie dzierżawcy winny zgłosić wydzierżawiającemu. W konsekwencji brak stosownych zgłoszeń prowadzi do wniosku, że nie dochodziło do na tyle częstych awarii urządzeń, aby miały one istotny wpływ na funkcjonowanie klubu fitness. Przedłożone przez pozwanych faktury mające dokumentować poniesione przez nich koszty naprawy jacuzzi i sauny pochodzą z 27 czerwca 2011 r. i 16 lutego 2012 r., a zatem nie pozostają w jakimkolwiek

związku ze zgłoszonymi usterkami i zostały wystawione jeszcze przed upływem okresu gwarancji, czyli w czasie, gdy pozwani powinni zgłosić powodowi potrzebę naprawy gwarancyjnej i w tym trybie awaria powinna zostać usunięta. Stąd brak było podstaw do uznania istnienia wierzytelności pozwanych z tego tytułu.

Powyższe wywody przesądzają, że zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanych jest bezzasadny. Nadto w odniesieniu do zgłaszanych przez powodów do potrącenia wierzytelności z tytułu obniżenia opłat eksploatacyjnych za klimatyzację i ciepłą wodę za okres do marca 2012 r., a zatem okres, za który zostały one w pełnej wysokości uiszczone, trafnie sąd I instancji uznał, że przepisy o nienależnym świadczeniu wykluczają istnienie takiego roszczenia. W szczególności skoro już w tamtych okresach, według twierdzeń pozwanych, klimatyzacja nie działała poprawnie a ciepła woda nie była dostarczana, pozwani uiszczali te opłaty wiedząc, że nie są do nich zobowiązani. W sytuacji gdy czynili to bez zastrzeżenia zwrotu, nie mogą domagać się obecnie zwrotu tych świadczeń (art. 411 pkt 1 k.c.). Ten sam argument można by odnieść do żądania obniżenia czynszu za okresy, za które w całości został on uiszczony. Z uwagi na przyjęcie, że brak było podstaw do obniżenia czynszu Sąd Apelacyjny kwestii tej szerzej nie rozwija.

W konsekwencji braku podstaw do obniżenia czynszu i opłat eksploatacyjnych uzasadnionym okazało się żądanie powoda zasądzenia tych świadczeń za kwiecień, maj i czerwiec 2012 r., to jest łącznie kwoty 45.750,47 zł., a to stosownie do wynikającego z art. 693 § 1 k.c. obowiązku dzierżawców. Skoro pozwani zawarli umowę dzierżawy w ramach działalności ich spółki cywilnej, są za tę zapłatę odpowiedzialni solidarnie (art. 864 k.c.). Stosownie do § (...) ust. (...) umowy termin zapłaty upływał dnia 10-tego następnego miesiąca. Zatem od dnia następnego pozwani pozostawali w opóźnieniu z zapłatą, co uzasadniało, zgodnie z art. 481 § 1 k.c., zasądzenie od nich odsetek za opóźnienie od każdej kolejnej miesięcznej należności od dnia 11-tego następnego miesiąca, a zatem co do należności za kwiecień 2012 r. od dnia 11 maja 2012 r., za maj 2012 r. od dnia 11 czerwca 2012 r. a za czerwiec 2012 r. od dnia 11 lipca 2012 r. Zgodnie z art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym do dnia 31 grudnia 2015 r. za okres do tej daty należne są z tego tytułu odsetki ustawowe, zaś stosownie do art. 481 § 2 k.c. w brzmieniu obowiązującym od dnia 1 stycznia 2016 r. za okres od tej daty należne są odsetki ustawowe za opóźnienie.

Z powyższych przyczyn, w częściowym uwzględnieniu apelacji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok zasądzając część dochodzonego roszczenia w wyżej wskazanym zakresie.

W części dotyczącej dochodzonej kary umownej apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela w tym zakresie pogląd prawny przedstawiony przez sąd I instancji, uznając przeprowadzoną wykładnię prawa za poprawną. Trafnie sąd I instancji wskazał, że skoro przepis art. 483 k.c. zezwala jedynie na zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania świadczenia niepieniężnego, to niedopuszczalne jest zastrzeżenie kary umownej na wypadek wypowiedzenia umowy opartego na wyłącznej przesłance nieterminowego spełnienia świadczenia pieniężnego. W istocie mielibyśmy w takim wypadku do czynienia z pośrednią karą za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego. Stąd dla oceny dopuszczalności zastrzeżenia kary umownej na wypadek wypowiedzenia umowy koniecznym jest ocena przyczyn tego wypowiedzenia. Jeżeli jedyną jego przyczyną jest niewykonanie lub nienależyte wykonanie świadczenia pieniężnego, to zastrzeżenie kary umownej dotyczące takiego przypadku uznać należy za naruszające przepis art. 483 k.c., a tym samym niedopuszczalne. Pogląd taki został wyrażony przez Sąd Najwyższy w powołanym przez Sąd Okręgowy wyroku z dnia 7 lutego 2007 r. III CSK 288/06, jak też w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 18 sierpnia 2005 r. V CK 90/05. W tej części apelacja, jako bezzasadna, podlegała zatem oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Podstawę orzeczenia o kosztach procesu w zakresie dotyczącym postępowania przed sądem I instancji stanowi art. 100 k.p.c. Skoro powództwo zostało uwzględnione w zakresie zbliżonym do połowy sąd znosi koszty zastępstwa procesowego, natomiast zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda uiszczoną opłatę od uwzględnionego żądania pozwu. Skoro powód nie uiścił opłaty od tej części żądania, o którą powództwo rozszerzył, a w tym zakresie powództwo zostało oddalone, na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, ta część opłaty, wynosząca 217 zł, podlegała ściągnięciu od powoda.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., stosując tę samą zasadę, która została wyżej przedstawiona w odniesieniu do kosztów procesu przed sądem I instancji.

SSA Teresa Rak SSA Andrzej Struzik SSA Paweł Czepiel