

Sygn. akt I ACa 1588/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Anna Beniak

Sędziowie: SA Lilla Mateuszczyk

SO del. Jacek Pasikowski (spr.)

Protokolant: stażysta Agnieszka Kralczyńska

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

przeciwko **H. Z. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 22 lipca 2014 r., sygn. akt X GC 194/13

uchyla zaskarżony wyrok w zakresie punktu 1 i 3 i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1588/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 lipca 2014 roku Sąd Okręgowy w Łodzi X Wydział Gospodarczy zasądził od H. Z. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) w Ł. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 126.170,36 zł (sto trzydzieści jeden tysięcy osiemset dwadzieścia jeden złotych 23/100) wraz z odsetkami od kwot:

- a) 15.614,38 złotych w wysokości 18 % rocznie za okres od dnia 12 lutego 2012 roku do dnia 5 czerwca 2013 roku oraz w wysokości odsetek maksymalnych nie wyższych niż 18 % rocznie od dnia 6 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,
- b) 211,15 złotych w wysokości 18 % rocznie za okres od dnia 11 marca 2012 roku do dnia 5 czerwca 2013 roku oraz w wysokości odsetek maksymalnych nie wyższych niż 18 % rocznie od dnia 6 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,
- c) 22.973,47 złotych w wysokości 18 % rocznie za okres od dnia 11 marca 2012 roku do dnia 5 czerwca 2013 roku oraz w wysokości odsetek maksymalnych nie wyższych niż 18 % rocznie od dnia 6 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,

d) 22.973,47 złotych w wysokości 18 % rocznie za okres od dnia 12 kwietnia 2012 roku do dnia 5 czerwca 2013 roku oraz w wysokości odsetek maksymalnych nie wyższych niż 18 % rocznie od dnia 6 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,

e) 23.364,02 złotych w wysokości 18 % rocznie za okres od dnia 11 maja 2012 roku do dnia 5 czerwca 2013 roku oraz w wysokości odsetek maksymalnych nie wyższych niż 18 % rocznie od dnia 6 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,

f) 30.700, 00 złotych w wysokości odsetek maksymalnych nie wyższych niż 18% rocznie od dnia 6 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty.

Powództwo w pozostałej części Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił i tytułem zwrotu kosztów procesu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.071,09 złotych.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy w Łodzi wskazał na następujące ustalenia i motywy rozstrzygnięcia:

W dniu 18 grudnia 2008 roku w W. pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., a H. Z. prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą (...) zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...), w którym pozwana miała prowadzić sklep odzieżowy, a w umowie powierzchnię lokalu określono na 121,5 m². Umowa najmu została zawarta na czas określony 5 lat, który miał być liczony od dnia 1 stycznia 2009 roku. Strony ustaliły w umowie czynsz miesięczny w wysokości 130 złotych za 1 m² powierzchni lokalu z zastrzeżeniem jego waloryzacji i miał być on płatny co miesiąc z góry do 10 dnia miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT. W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najemca zobowiązał się do uregulowania poza płatnością główną odsetek umownych od należnych sum w wysokości 18 % rocznie albo odsetek ustawowych gdyby te ostatnie stały się wyższe od ustalonych odsetek umownych. Poza czynszem najmu pozwana zobowiązała się także do uiszczania opłat za wykorzystane media. Umowa stron przewidywała przypadki rozwiązania umowy najmu, w szczególności w art. 8 ust. 4 każda ze stron miała prawo rozwiązania umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Jednocześnie strony zastrzegły, iż w przypadku takiego rozwiązania umowy strona rozwiązująca umowę będzie zobowiązana do zapłaty kary umownej w wysokości sześciomiesięcznego czynszu. Lokal objęty umową został pozwanej, zaś strony nie sporządziły przewidzianych umową obmiarów.

Pismem z dnia 8 marca 2010 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji powiadomiła pozwaną, iż w dniu 2 marca 2010 roku stała się właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) i z mocy art. 678 § 1 k.c. wstąpiła we wszelkie prawa i obowiązki wynajmującego wynikające z umowy najmu z 18 grudnia 2008 roku.

Z kolei pismem z dnia 2 sierpnia 2011 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. poinformowała pozwaną, iż w dniu 1 sierpnia 2011 roku stała się właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ulicy (...) i wstąpiła w prawa i obowiązki wynajmującego oraz wezwała pozwaną do uiszczania należności czynszowych na jej rachunek bankowy.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. będąca następcą prawnym pierwotnego wynajmującego wystawiła i przesłała listami poleconymi obciążające pozwaną faktury obejmujące należności czynszowe i rozliczenie mediów :

- fakturę VAT nr (...) z dnia 2 lutego 2012 roku na kwotę 22.678,65 złotych brutto z terminem płatności 11 lutego 2012 roku,

- fakturę VAT nr (...) w dniu 13 czerwca 2012 roku na kwotę 325,41 złotych brutto z tytułu refakturowania należności za wodę, odprowadzanie ścieków i wywóz nieczystości za okres maj 2012 roku z terminem płatności 22 czerwca 2012 roku,

- fakturę VAT nr (...) z dnia 29 lutego 2012 roku na kwotę 211,15 złotych z tytułu refakturowania należności za wodę, odprowadzanie ścieków z terminem płatności 10 marca 2012 roku,

- fakturę VAT nr (...) w dniu 2 stycznia 2012 roku na kwotę 22.678,65 złotych brutto z tytułu czynszu z terminem płatności 11 stycznia 2012 roku,
- fakturę VAT nr (...) na kwotę 22.233,97 złotych brutto w dniu 1 grudnia 2011 roku z tytułu czynszu z terminem płatności w dniu 10 grudnia 2011 roku,
- fakturę VAT nr (...) w dniu 3 lutego 2010 roku na kwotę 20.249, 21 złotych brutto z tytułu czynszu z terminem płatności w dniu 10 lutego 2010 roku,
- fakturę VAT nr (...) z dnia 2 maja 2012 roku na kwotę 23.364, 02 złote brutto z tytułu czynszu z terminem płatności 10 maja 2012 roku,

Faktura została nadana do pozwanej listem poleconym w dniu 2 maja 2012 roku.

(faktura k. 23, dowód nadania k. 24)

- fakturę VAT nr (...) z dnia 2 kwietnia 2012 roku na kwotę 22.973,47 złotych brutto z tytułu czynszu z terminem płatności 11 kwietnia 2012 roku,
- fakturę VAT nr (...) z dnia 1 marca 2012 roku na kwotę 22.973,47 złotych za czynsz z terminem płatności 10 marca 2012 roku.

W dniu 27 lutego 2012 roku pozwana wystosowała do (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...) z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 maja 2012 roku, a pismo to zostało doręczone adresatowi w dniu 29 lutego 2012 roku.

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wielokrotnie kierowała do pozwanej wezwania do zapłaty należności objętych umową najmu, a w szczególności w dniu 22 maja 2012 roku wystosowała wezwanie do zapłaty kwoty 142.945,45 złotych obejmujące należności z faktur VAT o numerach: (...) oraz not odsetkowych NO (...) i NO (...).

W dniu 31 maja 2012 roku pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., a pozwaną H. Z. zawarta została ugoda mediacyjna dotycząca płatności należności czynszowych.

Objęty sporem lokal pozwaną opuściła i wydała wynajmującemu w dniu 31 maja 2012 roku.

W dniu 21 września 2012 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. zawiadomiła pozwaną o dokonaniu przelewu wierzytelności tejże Spółki wynikających z zawartej z pozwaną umowy najmu na (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. i wezwała pozwaną do uiszczania należności wynikających z umowy najmu na rzecz tejże Spółki.

W dniu 26 lipca 2012 roku zawarta została w formie aktu notarialnego pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł., a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa w zamian za udziały powoda, mocą której Spółka (...) wniosła do powodowej Spółki w szczególności prawo własności zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) oraz prawa i obowiązki wynikające ze wszystkich umów najmu dotyczących tej nieruchomości lub ich części oraz wszelkie uprawnienia właściciela związane z bezumownym korzystaniem z nieruchomości przez osoby trzecie, wszelkie pożytki związane z prawem własności i wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umów dotyczących nieruchomości. W załączniku nr 3 do tejże umowy określającym szczegółowo wnoszony aport wymieniono wierzytelności należne od pozwanej w kwocie 153.280,06 złotych oraz zobowiązania wobec niej w kwocie 57.809,70 złotych z tytułu kaucji.

W toku postępowania sądowego w oparciu o przeprowadzony przez biegłego geodetę pomiar ustalono, iż ogólna powierzchnia lokalu zajmowanego przez pozwaną położonego w budynku przy ulicy (...) w K. wynosi 127,50 m². W związku z ustaleniem większej powierzchni lokalu powód w piśmie procesowym z dnia 28 kwietnia 2014 roku rozszerzył powództwo o kwotę 30.700,00 złotych z umownymi odsetkami w wysokości 18% rocznie wskazując, iż stanowi ona sumę nieuiszczonych przez pozwaną należności czynszowych za okres 3 lat wstecz od chwili wytoczenia powództwa i obejmuje należny czynsz od rzeczywistej powierzchni najmowanego lokalu.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy w Łodzi uznał, iż powództwo jest zasadne w zakresie kwoty 126.170,36 złotych, która obejmuje należności z tytułu czynszu najmu w wysokości 95.470,00 złotych dochodzone w pozwie i w zakresie kwoty 30.700,00 złotych z tytułu nieuiszczanego przez pozwaną czynszu najmu za większą niż wskazana w umowie powierzchnię użytkową lokalu, o którą powód rozszerzył powództwo. W sprawie jest bowiem niekwestionowane, iż w dniu 18 grudnia 2008 roku z poprzednikiem prawnym powoda pozwana zawarła umowę najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...), a tym samym na mocy art. 659 k.c. w związku z art. 680 k.c. i postanowień tejże umowy zobowiązała się płacić pozwanemu czynsz w oznaczonej wysokości. Łączna kwota czynszu i innych należności, do których uiszczenia zobowiązała się pozwana przy zawarciu umowy najmu wynikająca z faktur załączonych do pozwu a następnie do pisma procesowego pełnomocnika powoda stanowiącego odpowiedź na odpowiedź na pozew wynosi 157.688,00 złotych. Wystawione przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. i doręczone pozwanej faktury obejmują okres do maja 2012 roku, a zatem do końca okresu, który wobec wypowiedzenia umowy pismem pozwanej z dnia 27 lutego 2012 roku stanowić miał datę końcową trwania umowy najmu. Strona pozwana nie przedstawiła jakiegokolwiek dowodu uiszczenia powyższych należności.

Podnoszony przez pozwaną zarzut braku legitymacji procesowej powodowej Spółki nie jest zasadny. Powód bowiem przedstawił jednoznaczny i niebudzący wątpliwości dowód na przejście uprawnień (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na podmiot występujący w niniejszym postępowaniu jako strona powodowa. Dowodem tym jest notarialna umowa przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa, mocą której to właśnie na powoda przeniesiono tak własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) jak i wierzytelności wynikających z zawartych uprzednio umów najmu lokali położonych w tej nieruchomości. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. stała się zatem uprawniona do dochodzenia scedowanych na niego wierzytelności przed sądem z mocy art. 509 i następnych kodeksu cywilnego. Strona powodowa nie przedłożyła, co prawda aktów notarialnych dokumentujących przejście własności przedmiotowej nieruchomości z podmiotu zawierającego umowę najmu – (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na spółkę (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., a następnie na (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.. Jednakże ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności korespondencji stron wynika, iż każdorazowy właściciel przedmiotowej nieruchomości – zarówno spółka (...) jak i spółka (...) - informował pozwaną o nabyciu przedmiotowej nieruchomości, wskazując datę i rodzaj umowy, która stała się podstawą tego nabycia - i o wynikającym z przepisu art. 678 § 1 k.c. wstąpieniu w prawa i obowiązki wynajmującego. Faktem jest także to, iż pozwana uiszczała czynsz najmu na rzecz każdorazowego nabywcy przedmiotowej nieruchomości, a nadto w dniu 31 maja 2012 roku zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. ugodę pozasądową dotyczącą zapłaty zaległości czynszowych. Powyższe okoliczności jednoznacznie świadczą, iż pozwanej znane były podstawy faktyczne i prawne następstwa prawnego po stronie wynajmującego.

W ocenie Sądu I instancji nie są również zasadne zarzuty pozwanej, co do nieprawidłowego ustalenia wysokości należności czynszowych jak również zawyżenia powierzchni zajmowanego przez nią lokalu. Przeprowadzona w sprawie opinia biegłego geodety czyni zarzuty pozwanej w zakresie zawyżenia powierzchni lokalu całkowicie niezasadnymi, gdyż z opinii wynika jednoznacznie, iż faktyczna powierzchnia zajmowanego przez pozwaną lokalu była większa, a nie jak próbowała dowodzić pozwana mniejsza, niż ta określona przez strony w umowie najmu. Skoro czynsz w umowie najmu określony został, jako stawka pieniężna pomnożona przez ilość metrów kwadratowych stanowiących powierzchnię lokalu powództwo jest zasadne nie tylko w zakresie należności za powierzchnię wskazaną w umowie (121,5 m²) naliczoną i ujętą w wystawionych przez powoda fakturach, ale również w zakresie pozostałej

faktycznie zajmowanej przez pozwaną powierzchni 6,5 m². Przy przyjęciu zatem stawki czynszu wynikającej z umowy tj. 130,00 złotych za 1 m² (bez uwzględnienia waloryzacji przewidzianej umową) czynsz był zaniżony o kwotę 845,00 złotych miesięcznie. W ocenie Sądu Okręgowego z uwagi na bezskuteczność dokonanego przez pozwaną wypowiedzenia umowy najmu, która została zawarta na 5 lat począwszy od dnia 1 stycznia 2009 roku uległa ona rozwiązaniu z upływem okresu, na jaki została zawarta, a zatem z dniem 1 stycznia 2014 roku. Skoro pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 30 października 2012 roku zaś pismo rozszerzające powództwo złożone zostało skutecznie w dniu 29 kwietnia 2014 roku powodowi przysługiwałoby zatem prawo do naliczenia należności czynszowych w prawidłowej wysokości za całą powierzchnię zajmowanego lokalu za okres 3 lat wstecz od daty końcowej trwania najmu tj. za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2013 roku. Podstawy prawnej roszczeń powoda w tym zakresie poszukiwać można bądź w umowie najmu łączącej strony i regulujących ją przepisach kodeksu cywilnego bądź alternatywnie w przepisach art. 224 i następnych k.c. regulujących kwestię wynagrodzenia należnego właścicielowi za korzystanie z rzeczy przez jej posiadacza.

Zgodnie z treścią przepisu art. 118 k.c. dla roszczeń o świadczenia okresowe (a takim jest roszczenie wynajmującego o czynsz najmu) oraz związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej termin przedawnienia wynosi trzy lata. Zgodnie z treścią przepisu art. 120 § 1 k.c. bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Przedawnieniu uległy, zatem w tym zakresie jedynie należności czynszowe za okres przed upływem 3 lat wstecz od daty wytoczenia o nie powództwa tj. przed datą 29 kwietnia 2011 roku tj. za cztery pierwsze miesiące roku 2011. Należy jest zatem czynsz za okres 32 miesięcy – od maja 2011 roku do grudnia 2013 roku. Należność ta w kwocie netto wynosi, zatem 27.040,00 złotych 32 x 845,00 złotych. Natomiast powiększona o 23 % podatek VAT daje kwotę 33.259,20 złotych. Roszczenie powoda w tym zakresie zgłoszone zostało w kwocie 30.700,00 złotych. Jest zatem niższe od wyliczonej wyżej należności i jest zatem zasadne w całości. Brak wystawienia faktur na powyższe należności nie ma znaczenia, albowiem źródłem zobowiązania jest umowa a nie wystawiona na jej podstawie faktura.

O odsetkach od zasadzonych kwot rozstrzygnięto w oparciu o art. 481 § 1 i k.c. Zgodnie z powołanym przepisem, 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 nie ponosi odpowiedzialności. Jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona należą się odsetki ustawowe. Z kolei od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba, że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek do dłużnej sumy. (art. 482 § 1 k.c.). Zgodnie z treścią przepisu art. 359 k.c. odsetki od sumy pieniężnej należą się tylko wtedy, gdy to wynika z czynności prawnej albo z ustawy, z orzeczenia sądu lub z decyzji innego właściwego organu. Jeżeli wysokość odsetek nie jest w inny sposób określona, należą się odsetki ustawowe. Maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie może w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego (odsetki maksymalne art. 359 § 2¹ k.c.). Jeżeli wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej przekracza wysokość odsetek maksymalnych, należą się odsetki maksymalne. Postanowienia umowne nie mogą wyłączać ani ograniczać przepisów o odsetkach maksymalnych, także w razie dokonania wyboru prawa obcego. W takim przypadku stosuje się przepisy ustawy. Rada Ministrów określa, w drodze rozporządzenia, wysokość odsetek ustawowych, kierując się koniecznością zapewnienia dyscypliny płatniczej i sprawnego przeprowadzania rozliczeń pieniężnych, biorąc pod uwagę wysokość rynkowych stóp procentowych oraz stóp procentowych Narodowego Banku Polskiego. Z tych względów Sąd I instancji oddalił powództwo w zakresie żądania odsetek umownych w wysokości 18 % w stosunku rocznym za te okresy, kiedy powyższe zastrzeżenie umowne naruszało przepisy o odsetkach maksymalnych to jest za okres po dniu 6 czerwca 2013 roku. Począwszy bowiem od tej daty odsetki maksymalne wynosiły 17 % w skali roku a zatem były niższe niż zastrzeżone w umowie stron odsetki umowne. Sąd zasądził natomiast odsetki w wysokości 18 % lub w wysokości odsetek maksymalnych nieprzewyższających zastrzeżonych w umowie 18 % począwszy od dat wymagalności należności czynszowych wynikających z wystawionych przez spółkę (...) faktur. Od kwoty 30.700,00 złotych natomiast od daty zgłoszenia pozwanemu tego żądania to jest od dnia 6 czerwca 2014 roku (data doręczenia pełnomocnikowi pozwanej pisma z dnia 28 kwietnia 2014 roku zawierającego żądanie zapłaty kwoty 30.700,00

złotych). W tej dacie pozwana dopiero bowiem po raz pierwszy wezwana została do spełnienia tego świadczenia. W zakresie natomiast żądania odsetek umownych od odsetek od należności czynszowych zgłoszonego w punkcie 4 pozwu żądanie pozwu pozbawione było podstaw prawnych i faktycznych, a także nie zostało poprawnie sformułowane. Kwota zaległych odsetek nie została bowiem przez pełnomocnika wyliczona na dzień wytoczenia powództwa i doliczona do wartości przedmiotu sporu. Ponadto w treści pozwu (pkt 2) strona powodowa sformułowała żądanie zasądzenia odsetek umownych od zaległych należności czynszowych za poszczególne okresy wymagalności do dnia zapłaty, a nie do dnia wniesienia powództwa. Powód żądał zatem dwukrotnie odsetek umownych od zaległości czynszowych za te same okresy (pkt 2 i 4 pozwu). Wreszcie żądanie zasądzenia odsetek w wysokości odsetek umownych od zaległych odsetek nie znajduje oparcia w treści przepisu art. 481 k.c. i w treści umowy stron. Strony nie umawiały się bowiem o dalsze odsetki od odsetek od należności czynszowych. Z powyższych względów powództwo również w tym zakresie podlegało oddaleniu.

Sąd Okręgowy powództwo (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. uznał za niezasadne i podlegające oddaleniu w zakresie żądania kary umownej dochodzonej z tytułu wypowiedzenia przez pozwaną umowy najmu dokonanego pismem z dnia 27 lutego 2012 roku. Umowa stron była umową najmu lokalu użytkowego zawartą na czas określony na okres 5 lat począwszy od dnia 1 stycznia 2009 roku i okres najmu upływał z dniem 1 stycznia 2014 roku. Wprawdzie w art. 8 pkt 4 umowy strony przewidziały prawo rozwiązania umowy w każdym czasie przez każdą ze stron z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Jednocześnie strony zastrzegły, iż w przypadku takiego rozwiązania umowy strona rozwiązująca umowę będzie zobowiązana do zapłaty kary umownej w wysokości sześciomiesięcznego czynszu. Jak wskazał Sąd I instancji

postanowienia powyższe są z mocy art. 58 k.c. nieważne z uwagi na ich sprzeczność z treścią przepisu art. 673 § 3 k.c., który stanowi, iż jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony zarówno wynajmujący jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Jednakże w umowie najmu lokalu mieszkalnego lub lokalu użytkowego zawartej na czas oznaczony strony nie mogły zastrzec możliwości jej wcześniejszego rozwiązania za wypowiedzeniem. Zastrzeżenie takie zawarte w umowie skutkuje jej nieważność w zakresie określonym w art. 58 § 1 i 3 k.c. (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2000 r. CKN 121/00 Legalis nr 277912). Tym samym w świetle takiej wykładni art. 673 § 3 k.c., zamieszczone w umowie najmu z dnia 18 grudnia 2008 roku będącej podstawą powództwa postanowienia zezwalające stronom na swobodne i niczym nieograniczone wypowiedzenie umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia uznać należy za nieważne. Wbrew wymaganiam cytowanego przepisu strony przewidując wypowiedzenie umowy przez każdą ze stron nie wskazały w tejże umowie żadnych „wypadków”, czy też okoliczności, w których wypowiedzenie to może nastąpić, a tym samym wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez pozwaną było bezskuteczne. Tym samym po stronie powoda nie powstały przesłanki do naliczania kary umownej i żądania sześciomiesięcznego czynszu.

Wobec powyższego powództwo podlegało oddaleniu w zakresie żądania zasądzenia kwoty 140.184,12 złotych z tytułu kary umownej i odsetek od tej kwoty. Z powodu nieskuteczności dokonanego przez pozwaną wypowiedzenia umowy najmu jako bezskuteczne ocenić należy podniesienie zarówno przez stronę powodową, jak i pozwaną zarzutu potrącenia kwoty 57.809,70 złotych z tytułu kaucji za przedmiotowy lokal. Oświadczenie powoda w tym przedmiocie jest nieskuteczne z uwagi na niedostateczne sprecyzowanie wiarygodności podlegających potrąceniu. Również zgłoszenie przez pozwaną tego zarzutu nie jest skuteczne. W piśmie procesowym z dnia 4 grudnia 2012 roku pozwana zawarła jedynie oświadczenie o podniesieniu procesowego zarzutu potrącenia, nie złożyła zaś materialnoprawnego oświadczenia w tym zakresie. Ponadto nie zostały spełnione przesłanki potrącenia wymienione w przepisie art. 498 § 1 k.c., gdyż wiarygodność zgłoszona do potrącenia przez pozwaną w kwocie 57.809,70 złotych, w dacie zgłoszenia, nie była wiarygodnością wymagalną. w dacie zgłoszenia. Z charakteru tej wiarygodności wynika, iż wiarygodność ta podlegałaby zwrotowi dopiero po zakończeniu najmu i stała się wymagalna dopiero z datą rozwiązania umowy najmu to jest z dniem 1 stycznia 2014 roku.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy w Łodzi orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozliczenia przy przyjęciu, iż powód wygrał proces w 47 % ogólnej wartości przedmiotu sporu. Całe koszty procesu wyniosły 29.177, 20 złotych i z kwoty 53 % powinien ponieść powód jako, że przegrał proces w 53 % procentach w

odniesieniu do całości wartości przedmiotu sporu. Faktycznie powód poniósł natomiast koszty w wysokości 20.535,00 złotych i dlatego na jego rzecz została zasądzona kwota 5.071,09 złotych.

Wyrok Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 22 lipca 2014 roku w części uwzględniającej powództwo i kosztów postępowania apelacją zaskarżyła pozwana zarzucając rozstrzygnięciu:

- sprzeczność istotnych ustaleń z treścią z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez:

- a) niezgodne z zasadami obliczeń matematycznych przyjęcie, że rzeczywista powierzchnia przedmiotu najmu była o 6,5 m² większa niż powierzchnia przedmiotu najmu określona w umowie najmu, w sytuacji gdy różnica ta wynosi 6 m²,
- b) pominięcie okoliczność, że od dnia 1 czerwca 2012 roku pozwana nie korzystała z lokalu położonego przy ulicy (...) w K. i poprzednik prawny powoda nie oddawał pozwanej tego lokalu do korzystania,
- c) błędne ustalenie, że brak wystawienia przez powoda faktur VAT nie ma wpływu na zasadność rozszerzonego powództwa o zapłatę kwoty 30.700,00 złotych,
- d) błędne ustalenie, że powód jest uprawniony do domagania się zapłaty tytułem czynszu najmu kwoty brutto, powiększonej o podatek VAT, pomimo, że powód nie wystawił faktury VAT,
- e) błędne ustalenie, że umowa najmu wygasła z dniem 31 grudnia 2013 roku, a nie została rozwiązana za porozumieniem stron per facta cocludentia z dniem 31 maja 2012 roku,

- naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy, a to:

- a) art. 321 k.p.c. poprzez uwzględnienie rozszerzonego powództwa w zakresie kwoty 30.700 złotych z odsetkami za okres maj 2011- grudzień 2013 roku, podczas gdy powód domagał się zapłaty czynszu uzupełniającego za okres 3 lat wstecz licząc od dnia wniesienia powództwa, tj. za okres listopad 2009 - październik 2012 r.,
- b) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz dowodów, na których Sąd się oparł, w zakresie zasądzonej kwoty 95.470,36 złotych wraz z odsetkami, co uniemożliwia dokonanie kontroli instancyjnej wyroku w powyższym zakresie.

- naruszenie prawa materialnego, a to:

- a) art. 499 k.c. w związku z art. 60 k.c. poprzez przyjęcie, że zawarty w piśmie procesowym pozwanej z dnia 4 grudnia 2012 roku zarzut potrącenia nie stanowi jednocześnie materialnoprawnego oświadczenia woli o potrąceniu wierzytelności,
- b) art. 498 § 1 i 2 k.c. poprzez uznanie, że wierzytelność pozwanej o zwrot kaucji gwarancyjnej w kwocie 57.809,70 złotych stała się wymagalna dopiero z dniem 1 stycznia 2014 roku.

Apelująca wskazała nadto, iż Sąd I instancji w punkcie I wyroku dopuścił się oczywistej omyłki pisarskiej formułując cyframi jako zasądzoną kwotę 126.170,36 złotych podczas, gdy słownie określił zasądzoną kwotę jako "sto trzydzieści jeden tysięcy dwadzieścia jeden złotych 23/100". Ponadto pozwana na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c. wniosła o dopuszczenie dowodu z doręzonego powodowi oświadczenia o potrąceniu kaucji gwarancyjnej w kwocie 57.809,70 złotych i ponowiła zarzut procesowy potrącenia tej wierzytelności z objętymi pozwem roszczeniami.

W konkluzji apelacji H. Z. wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w zakresie kwoty 126.170,36 złotych (punkt 1 wyroku) oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania za obie instancje.

Podczas rozprawy w dniu 16 kwietnia 2015 roku pełnomocnik (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się o tyle uzasadniona, iż w wyniku poddania orzeczenia kontroli instancyjnej doprowadziła do wydania orzeczenia kasatoryjnego. W ocenie Sądu Apelacyjnego, słusznym okazał się podniesiony w apelacji zarzut nierozpoznania istoty sprawy. Nierozpoznanie istoty sprawy (art. 386 § 4 k.p.c.) odnosi się do roszczenia będącego podstawą powództwa i zachodzi, gdy sąd pierwszej instancji nie orzekł w ogóle merytorycznie o żądaniach stron, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania pozwu albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego. Istotę sprawy ocenia się na podstawie z jednej strony analizy żądań pozwu, a z drugiej przepisów prawa materialnego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. W doktrynie utrwalony jest pogląd, że treścią powództwa jest żądanie urzeczywistnienia w konkretnym przypadku określonej normy prawnej przez wydanie orzeczenia sądowego określonej treści. Nierozpoznanie więc istoty sprawy sprowadza się do pozostawienia poza oceną sądu okoliczności faktycznych stanowiących przesłanki zastosowania norm prawa materialnego. Sąd Najwyższy w sposób syntetyczny wskazał, że nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji: 1) rozstrzygnął nie o tym, co było przedmiotem sprawy; 2) zaniechał w ogóle zbadania materialnej podstawy żądania; 3) pominął całkowicie merytoryczne zarzuty zgłoszone przez stronę; 4) rozstrzygnął o żądaniu powoda na innej podstawie faktycznej i prawnej niż zgłoszona w pozwie; 5) nie uwzględnił (nie rozważył) wszystkich zarzutów pozwanego dotyczących kwestii faktycznych, czy prawnych rzutujących na zasadność roszczenia powoda (patrz: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2012 r. sygn. akt III SZ 3/12, LEX nr 1232797).

W niniejszej sprawie już sama analiza treści punktu pierwszego zaskarżonego wyroku prowadzi do jednoznacznego wniosku, iż w zasadzie nie jest wiadomym jaka kwota została ostatecznie zasądzona. Nie chodzi tu jedynie o wskazaną w apelacji omyłkę i zasądzenie łącznie na rzecz powoda wyrażonej cyfrowo kwoty 126.170,36 złotych podczas, gdy słownie zasądzoną kwotę oznaczono jako "sto trzydzieści jeden tysięcy dwadzieścia jeden złotych 23/100". Nawet bowiem, jeśli którakolwiek z tak wyrażonych kwot jest właściwa to suma kwot zasądzonych w ramach punktu pierwszego wyroku daje wartość 115.836,49 złotych, a zatem jest niższa od każdej z wyżej wskazanych wartości. Z kolei suma podpunktów od a) do d) wyroku wynosi 85.136,49 złotych nie zaś jak wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku 95.470,00 złotych. Powyższe różnice wynikają z nie przyporządkowania poszczególnej wierzytelności do określonego dokumentu księgowego (faktury). W uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji szczegółowo opisuje faktury obciążające pozwaną, jednak nie wskazuje, która z faktur jest podstawą do zasądzenia określonej kwoty. W treści pozwu (k. 2) wskazano jednoznacznie, iż powód dochodzi należności czynszowych z faktur VAT: nr (...) z dnia 2 lutego 2012 roku na kwotę 22.678,65 złotych, nr (...) z dnia 29 lutego 2012 roku na kwotę 211,15 złotych, nr (...) z dnia 1 marca 2012 roku na kwotę 22.973,47 złotych, nr (...) z dnia 2 kwietnia 2012 roku na kwotę 22.973,47 złotych i nr (...) w dniu 13 czerwca 2012 roku na kwotę 325,41 złotych, a ich łączna wartość wynosi 69.162,15 złotych. Powód jednak z tytułu tychże faktur dochodził kwoty 95.470,36 złotych, co wprost artykułuje w pozwie. Przedmiotowych wątpliwości nie usuwa treść skierowanego do pozwanej w dniu 22 maja 2012 roku wezwania do zapłaty, które z kolei ustala jej zadłużenie na kwotę 142.945,45 złotych. W istocie zatem - wobec braku ustaleń poczynionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku - nie można w ramach postępowania apelacyjnego przypisać zasądzonych zaskarżonym wyrokiem kwot do zindywidualizowanych wierzytelności dochodzonych przez powoda na podstawie konkretnych faktur. Co więcej zasądzona kwota, jest wyższa niż suma faktur w oparciu o które powód dochodzi swych roszczeń, a tym samym orzeczenie wykracza poza faktyczną podstawę powództwa. Trafnie zatem wskazuje apelująca, iż powód nie powiązał dochodzonych kwot z dowodami księgowymi o co wносиła w toku postępowania pozwana w pismach procesowych, zaś Sąd I instancji winien w takiej sytuacji wezwać powoda do wyjaśnienia podstawy faktycznej powództwa. Sąd Okręgowy nie sprostął zatem obowiązkowi zawarcia w uzasadnieniu podstawy faktycznej i dowodów, które w jego ocenie były podstawą zasądzenia na rzecz powoda poszczególnych kwot. Z treści uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji nie wynika bowiem, czy Sąd wyrokował co do przedmiotu, który był objęty żądaniem powódki, czy też zakres ten przekroczył. Podkreślić należy, że zgodnie z treścią art. 321 § 1 k.p.c. sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzić ponad żądanie. Brak wskazania faktycznej podstawy przeważającej części zasądzonych w punkcie pierwszym wyroku z dnia 22 lipca 2014 roku kwot powoduje, że nie może być uznane za dokładnie określone żądanie zapłaty odsetek za opóźnienie od tych kwot i ich wysokość. Żądanie zapłaty odsetek za opóźnienie tylko wówczas może być uznane za dokładnie określone, jeżeli dokładnie określone jest żądanie

należności głównej, od której naliczane są odsetki. Oczywistym jest także, iż brak wskazania konkretnych dokumentów będących podstawą zasądzenia konkretnych należności uniemożliwia także odniesienie się do potrącenia dokonanego przez pozwaną w piśmie z dnia 25 sierpnia 2014 roku, które zostało zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym (patrz: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 28 maja 2014 roku I ACa 308/14 LEX nr 1489128) . Pozwana bowiem dokonuje potrącenia ze zindywidualizowanym fakturami powoda, a skoro nie jest wiadomym, czy te faktury były podstawą faktyczną rozstrzygnięcia, nie sposób ocenić jego skuteczności.

Powyższe braki żądań objętych pozwem spowodowały, że rozstrzygając o takich żądaniach Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Skutek taki nastąpił niezależnie od tego, czy pozwana kwestionowała zasadę i wysokość roszezeń dochodzonych przez powoda, czy też nie. Określone stanowisko procesowe strony pozwanej w przedmiocie żądań pozwu lub brak takiego stanowiska, nie ma żadnego wpływu na możliwość rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy przez sąd, jeżeli żądanie lub żądania pozwu są określone niedokładnie.

Za trafne uznać także należy zarzuty apelacji odnoszące się do kwoty 30.700,00 złotych stanowiącej rozszerzenie powództwa w związku z faktem ujawnienia w toku postępowania większej powierzchni najmowanego lokalu w stosunku do jego powierzchni objętej umową. W pierwszej kolejności za całkowicie niezrozumiałe uznać należy przyjęcie przez Sąd Okręgowy, iż przedmiotowa powierzchnia była większa o 6,5 m². Bezsprzeczne jest, iż strony w umowie z dnia 18 grudnia 2008 roku uzgodniły, iż powierzchnia lokalu wynosi 121,5 m², zaś powołany w sprawie biegły geodeta po dokonaniu pomiarów jednoznacznie ustalił, iż ogólna powierzchnia lokalu wynosi 127,5 m², a zatem jest większa o 6 m² od powierzchni wskazanej w umowie. Sąd I instancji przeprowadza jednak wyliczenia w zakresie rozszerzonego powództwa przyjmując, iż powierzchnia jest większa o 6,5 m² co czyni te ustalenia wadliwymi. Po drugie kwota objęta rozszerzonym powództwem została zasądzona niezgodnie z żądaniem powoda. Powód domagał się bowiem zapłaty czynszu uzupełniającego za okres 3 lat wstecz licząc od dnia wniesienia powództwa, to jest za okres od listopad 2009 roku do października 2012 roku, co potwierdził podczas rozprawy w dniu 8 lipca 2014 roku, a do takiego żądania podniesiony został przez pozwaną zarzut przedawnienia części roszezeń. Natomiast z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, iż kwota 30.700,00 złotych została zasądzona za okres od maja 2011 roku do grudnia 2013 roku, a zatem niezgodnie z żądaniem powoda, a w tym także za okres kiedy pozwana faktycznie nie władała lokalem.

Sąd Okręgowy w treści uzasadnienia także zamiennie uznaje nadwyżkę powierzchni lokalu za objętą umową najmu i jednocześnie odwołuje się do art. 224 i następnych kodeksu cywilnego. Zgodnie z art. 10 pkt 1 umowy najmu z dnia 18 grudnia 2008 roku wszelkie jej zmiany pod rygorem nieważności wymagały formy pisemnej. Pisemna zmiana umowy w zakresie powierzchni lokalu nigdy nie nastąpiła. Uzasadnienie orzeczenia nie wskazuje z jakich powodów przyjęto, iż od dodatkowej powierzchni winien być naliczany czynsz. Roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przysługują właścicielowi wobec posiadacza samoistnego stosownie do przepisów art. 224 § 1 k.c. i art. 225 k.c., a wobec posiadacza zależnego stosownie do przepisu art. 230 k.c. W szczególności zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Wynagrodzenie to nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego (patrz: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 roku, sygn. akt IV CKN5/00, LEX nr 52680). Wybór podstawy odpowiedzialności z pewnością będzie wpływał zakres odpowiedzialności, a także może wpłynąć, na co wskazuje skarżąca, na opodatkowanie VAT. Pamiętać należy, iż pozwana faktycznie w dniu 31 maja 2012 roku opuściła sporny lokal. W tym zakresie koniecznym będzie przeprowadzanie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność, czy uzgodniły by ustalona w toku postępowania nadwyżka 6 m² powierzchni lokalu, była rozliczna zgodnie z zapisami umowy najmu z dnia 18 grudnia 2008 roku, przy przyjęciu obowiązujących w niej stawek.

Sąd orzekający jest zobowiązany do wyjaśnienia motywów podjętego rozstrzygnięcia w sposób umożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia, jeśli uzasadnienie nie zawiera prawidłowego wskazania podstawy faktycznej poprzez ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej lub wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, niezbędne jest w tym zakresie uchylenie zaskarżonego orzeczenia do ponownego rozpoznania, z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy. Podkreślenia wymaga, że orzekanie przez Sąd Apelacyjny co do meritum sprawy pozbawiłoby strony procesu możliwości zainicjowania kontroli drugoinstancyjnej, co tym samym naruszałoby strukturę procesu cywilnego jak i uniemożliwiłoby stronie skorzystanie z przysługującego jej, a wynikającego wprost z art. 78 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej uprawnienia zaskarżania orzeczeń do sądu wyższej instancji.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy winien w pierwszej kolejności ustalić, faktyczny zakres roszczeń powoda objętych sporem, a w szczególności wskazać jaki jest tytuł każdej z dochodzonych przez powoda kwot (faktura, z jakiej daty, na jaką kwotę) i jaki jest termin jej wymagalności. Powyższa konstatacja pozwoli na odniesienie się do sprecyzowanego w piśmie z dnia 25 sierpnia 2014 roku oświadczenia pozwanej o potrąceniu, które w swej treści jednoznacznie odwołuje się do trzech enumeratywnie określonych faktur powoda. Dopiero takie czynności pozwolą na ustalenie, czy i w jakim zakresie zasadne pozostają roszczenia powoda objęte zaskarżoną częścią wyroku, która uległa uchyleniu i pozwolą na ustalenie łącznej wysokości żądań. Sąd I instancji winien nadto ostatecznie ustalić jaka jest dodatkowa powierzchnia zajmowana przez pozwaną w lokalu oraz orzec w tym przedmiocie zgodnie ze stanowiskiem powoda, a tym samym za okres 3 lat wstecz licząc od dnia wniesienia powództwa rozstrzygając w tym zakresie także o zgłaszanym zarzucie przedawnienia.

Wobec uchylenia punktu pierwszego wyroku z dnia 22 lipca 2014 roku bezprzedmiotowym było rozpoznawanie wniosku pozwanej o sprostowanie oczywistej omyłki w oznaczeniu cyfrowym i słownym zasądzonej kwoty, skoro ta część orzeczenia podlegała uchyleniu.

Uwzględniając powyższe rozważania, Sąd Apelacyjny, działając na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.