

Sygn. akt I ACa 401/14

I ACz 530/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Jolanta Terlecka
Sędzia:	SA Alicja Surdy
Sędzia:	SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Protokolant	sekr. sąd. Agnieszka Pawlikowska

po rozpoznaniu w dniu 9 października 2014 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością
w L.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w S.

o wydanie nieruchomości i zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie z dnia
7 marca 2014 r. sygn. akt IX GC 465/12 oraz zażalenia powoda na rozstrzygnięcie
o kosztach zawarte w pkt III tego wyroku

I. z apelacji pozwanej zaskarżony wyrok zmienia w ten sposób, że:

1) w pkt I zasądzoną kwotę 96 082,40 zł obniża do kwoty 93 082,40 zł [dziewięćdziesiąt trzy tysiące osiemdziesiąt dwa 40/100], a w pkt Ia zasądzoną kwotę 55 857,59 zł obniża do kwoty 52 857,59 zł [pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt siedem 59/100] i oddala powództwo
w zakresie żądania zasądzenia 3000 zł z tytułu kary umownej;

2) w pkt III obniża zasądzoną na rzecz powódki kwotę tytułem kosztów procesu z 10 956 zł do 10 806 zł [dziesięć tysięcy osiemset sześć];

II. w pozostałej części apelację pozwanej i w całości zażalenie powódki oddala;

III. zasądza od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w S. na rzecz powódki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. kwotę 1800 zł [tysiąc osiemset] tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym.

I ACa 401/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Lublinie po rozpoznaniu sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w L. przeciwko (...) SA w S. o zapłatę zasądził od pozwanego na rzecz powoda 96.082,40 zł z ustawowymi odsetkami w wysokości 13 % w stosunku rocznym od kwot i dat wskazanych w wyroku. Umorzył postępowanie w pozostałej części i zasądził od pozwanego na rzecz powoda 10.956zł tytułem zwrotu kosztów procesu .

Powódka w sprawie ostatecznie wносиła o zasądzenia od pozwanego kwoty 96.082,40 zł z odsetkami ustawowymi:

- od kwoty 55.857,59 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- od kwoty 15.432,15 zł od 17.07.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 16.953,33 zł od 17.08.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 104,67 zł od 29.08.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 1.152,34 zł od 26.09.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.582,32 zł od 30.10.2012r.,

Na żadaną kwotę składało się wynagrodzenie z tytułu bezprawnego korzystania z lokalu, niezapłaconego czynszu i opłat eksploatacyjnych, oraz część kary umownej za opóźnienie pozwanego w dostarczeniu aneksu przedłużającego ważność gwarancji, albo nowego dokumentu gwarancji, zgodnie z (...) umowy najmu lokalu użytkowego.

W odpowiedzi na pozew pozwana Spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 175-189).

Sąd Okręgowy w Lublinie ustalił, że w dniu 27 lipca 2009 r. powódka zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego położonego w budynku stanowiącym własność powódki znajdującego się przy Al. (...) w L..

W dniu 17 października 2011 r. strony zawarły aneks do umowy, w którym ustaliły, iż lokal będzie wynajmowany na podstawie dwóch umów wykonawczych: „umowy najmu lokalu” oraz „umowy najmu sali szkoleniowej”, a w sprawach w nich nieuregulowanych stosować się będzie postanowienia dotychczasowej umowy najmu z dnia 27 lipca 2009 r. Dotychczasową umowę nazwano „umową ramową najmu lokalu użytkowego”. Wprowadzona zmiana miała charakter wyłącznie techniczny polegający na tym, że strony podzieliły dotychczasową umowę najmu na dwie umowy wykonawcze, nie zmieniając przy tym żadnych istotnych postanowień umowy najmu, gdyż ani wynajmowane powierzchnie, ani zasady wynajmu się nie zmieniły. Jedyna zmiana polegała na tym, iż część dotychczasowego przedmiotu najmu o powierzchni 41,50 m⁽²⁾, znajdująca się na III piętrze budynku, przeznaczona na salę szkoleniową została wyłączona do osobnej umowy (aneks z dnia 17.10.2011 r. k. 46, umowa najmu lokalu z dnia 17.10.2011 r. k. 47-48, umowa najmu sali szkoleniowej z dnia 17.10.2011 r. k. 48-50).

Umowy najmu zostały zawarte na czas oznaczony i miały trwać do dnia 31 sierpnia 2012 r. ((...) umowy najmu lokalu użytkowego, (...) umowy najmu lokalu, (...) umowy najmu sali szkoleniowej). Pozwana Spółka , zgodnie z postanowieniami umowy złożyła powódce wypowiedzenie umowy na 6 miesięcy przed upływem okresu obowiązywania umowy, w związku z czym wygaśnięcie umów najmu miało nastąpić z dniem 31 sierpnia 2012 r. (pismo pozwanego z dnia 23.02.2012 r. k. 51).

Po wypowiedzeniu umowy powódka prowadziła z Członkiem Zarządu pozwanego Panią E. T. negocjacje w celu przedłużenia czasu trwania umów najmu. Efektem tych negocjacji było podpisanie protokołu z dnia 24 lutego 2012 r. w sprawie umowy najmu lokalu użytkowego, w którym zostały uzgodnione warunki podpisania w przyszłości aneksów

do umów najmu. Dokument ten ze strony pozwanej podpisał tylko jeden członek zarządu - Pani E. T., która nie posiadała uprawnień do jednoosobowej reprezentacji pozwanego. Zgodnie bowiem z zasadami reprezentacji spółkę powinni reprezentować dwaj członkowie zarządu łącznie, członek zarządu łącznie z prokurentem lub prezes zarządu samodzielnie. Zatem podpisany protokół nie był dokumentem zmieniającym zawarte umowy najmu (protokół z dnia 24.02.2012 r. k. 52, odpis pełny z KRS pozwanego k. 53-58).

W związku z ustaleniami zawartymi w protokole z dnia 24 lutego 2012 r. i zapewnieniami Pani E. T. o ich aktualności, powódka sporządziła projekt aneksów do umów najmu, inkorporujący postanowienia zawarte w protokole. Pozwana otrzymała projekty tych aneksów drogą mailową w marcu 2012 r. Zastrzeżenia co do treści tych aneksów zostały przez powódkę wyjaśnione, jeszcze w marcu 2012 r. Od tamtej pory powódka wielokrotnie próbowała ustalić z pozwaną termin podpisania aneksów. Wobec braku odpowiedzi ze strony pozwanej powódka podpisała projekty aneksów jednostronnie i wysłała je pozwanym w dniu 19 kwietnia 2012 r. Tym samym powódka złożyła pozwanym ofertę zmiany umowy na zasadach zawartych w projektach aneksów. Zasadnicza propozycja zmian umów dotyczyła przedłużenia okresu najmu, a także zmniejszenia powierzchni najmu lokalu (korespondencja mailowa k. 59-61, wydruki SMS k. 62, pismo z dnia 19.04.2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 63-64).

Pozwana była przez powódkę wielokrotnie proszona o podpisanie aneksów, jednak pomimo upływu dwóch miesięcy od ich otrzymania, pozwana aneksów nie podpisała i nie odesłała. Powódka w dniu 13 czerwca 2012 r. określiła pozwanym termin do 18.06.2012 r. na podpisanie i odesłanie aneksów (mail z 13 czerwca 2012 r. k. 65). Z powodu niepodpisania i niedoręczenia do dnia 19.06.2012r. aneksów, powódka pismem z dnia 19.06.2012r. odwołała złożoną ofertę zmiany umów najmu, zawartą w projektach aneksów oraz w protokole z 24.02.2012r. Pozwana otrzymała pismo zawierające odwołanie oferty w dniu 21.06.2012r. (pismo z dnia 19.06.2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 66-67).

W dniu 22.06.2012r. przedstawiciel pozwanej przyniósł do siedziby powódki pismo wraz z podpisanymi aneksami, jednak w związku ze wcześniejszym odwołaniem oferty ich zawarcia powódka uznała, iż spóźnione przyjęcie oferty nie wywołało skutków prawnych. Pozwana natomiast nie zgadzała się z tym stanowiskiem, gdyż uważała, że zapisy aneksów obowiązują i wezwał powódkę do odebrania lokali na II piętrze.

Wobec nieprzyjęcia aneksów w określonym terminie umowa najmu obowiązywała do dnia 31 sierpnia 2012r. w niezmienionej treści, a pozwany nie miał żadnych podstaw prawnych do wcześniejszego wydania powodowi lokali na II piętrze. Powódka nie przyjęła ich wcześniejszego wydania (pismo pozwanego z dnia 22.06.2012r. k. 68, aneksy wraz z datą wpływu – 22.06.2012r. k. 69-70v, pismo powoda z dnia 22.06.2012r. wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru k. 71-72, pełnomocnictwo dla S. P. z dnia 18.02.2008r. k. 73-75, pismo pozwanego z dnia 29.06.2012 r. k. 76, pismo pozwanego z dnia 03.07.2012r. k. 77, pismo pozwanego z dnia 17.08.2012r. k. 78).

Pozwana w dniu 12 października 2012 r. wydała lokal powódce (pismo pozwanego z dnia 11.10.2012r. k. 225, protokół przekazania – przyjęcia lokalu z dnia 12.10.2012r. k. 226-227).

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody z dokumentów, oraz w oparciu o dowody z zeznań świadków (S. J. k. 359-362, J. S. k. 358-359, T. K. (1) k. 383-384, M. P. k. 380-382, T. K. (2) k. 429-430, J. U. k. 380, A. S. k. 442-445, A. M. k. 440-442), a także z zeznań prezesa zarządu powoda D. P. k. 464-469 i wiceprezesa zarządu pozwanej E. T. k. 469-470, które są spójne, logiczne, wzajemnie się uzupełniają i znajdują potwierdzenie w zebranym w sprawie materiale dowodowym.

Sąd Okręgowy uznał powództwo w niniejszej sprawie w całości za uzasadnione.

Powódka domagała się ostatecznie kwoty 96.082,40 zł na którą składały się:

- kwota 52.857,59 zł z tytułu odszkodowania umownego za bezumowne zajmowanie lokalu położonego na III piętrze w okresie od 01.09.2012 r. do 30.09.2012 r. – zgodnie z (...) umowy najmu,

- kwota 3.000 zł z tytułu części kary umownej za opóźnienie pozwanego w dostarczeniu aneksu przedłużającego ważność gwarancji, albo nowego dokumentu gwarancji – zgodnie z (...) umowy najmu,

- kwota 32.490,15 zł z tytułu nie zapłaconej przez pozwanego części czynszu i opłat za miesiąc lipiec, sierpień 2012 r., a także części opłaty a energię elektryczną i wodę za okres od 25.06.2012r. do 25.07.2012r. – zgodnie z (...) umowy najmu,

- kwota 7.734,66 zł z tytułu opłat eksploatacyjnych za zużycie energii elektrycznej i wody w okresie 25.07.2012r. – 25.08.2012r., zgodnie z (...) umowy najmu.

Żądanie pozwu znajduje w całości oparcie w dokumentach. Są nimi przede wszystkim: umowa najmu oraz dokument odwołania oferty podpisania aneksów do tej umowy z dnia 19.06.2012 r. z dowodem doręczenia pozwanemu w dniu 21.06.2012 r.

Natomiast pozwana wnosila o oddalenie powództwa wywodząc, że wskutek przyjęcia przez nią aneksów do umowy najmu treść umowy najmu uległa zmianie i roszczenie powódki jest nieuzasadnione.

W cenie Sądu umowa najmu zakończyła się w dniu 31.08.2012r. i od dnia 01.09.2012 r. pozwany zajmował lokale bezumownie. Pozwany, wydał powodowi lokal położony na III piętrze budynku położonego przy Al. (...) w L. dopiero w dniu 12.10.2012 r. Zgodnie z (...) umowy ramowej: „Jeżeli Najemca nie opuści przedmiotu najmu i nie wyda przedmiotu najmu Wynajmującemu najpóźniej w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu, za każdy dzień bezumownego zajmowania przedmiotu najmu zobowiązany będzie do uiszczania czynszu i opłaty serwisowo eksploatacyjnej w wysokości 2 - krotności stawki czynszu i opłaty serwisowo eksploatacyjnej obowiązującej w ostatnim dniu obowiązywania umowy najmu, w przeliczeniu na 1 dzień oraz ponosić opłaty za inne media zgodnie z zasadami wskazanymi w (...)”.

Z powodu nie podpisania i nie doręczenia do dnia 19.06.2012r. do powoda aneksów, powódka pismem z dnia 19.06.2012r. odwołała złożoną ofertę zmiany umów najmu, zawartą w projektach aneksów oraz w protokole z 24.02.2012r.

W dniu 22.06.2012r. przedstawiciel pozwanej przyniósł do siedziby powódki pismo wraz z podpisanymi aneksami, jednak w związku ze wcześniejszym odwołaniem oferty ich zawarcia przez powódkę uznała, przyjęcie oferty było spóźnione i nie wywołało skutków prawnych.

Pozwana nie miała zatem żadnych podstaw prawnych do wcześniejszego wydania lokali na II piętrze. Wobec dalszego obowiązywania umowy najmu do dnia 31.08.2012r., powódka zasadnie odmówiła ich przyjęcia.

Protokół z 24.02.2012 r. nie stanowi oświadczenia woli powódki o zgodzie na zmianę umowy najmu. Był to wyłącznie protokół z negocjacji, uzgadniający warunki aneksu do umowy, który miał być podpisany do dnia 31.03.2012r. Podpisany przez powódkę aneks przesłany pozwanej do przyjęcia i podpisania stanowił ofertę złożoną pozwanej, która została odwołana przez powódkę pismem powoda z 19.06.2012 r., doręczonym pozwanej 21 czerwca 2012r.

Zgodnie z art. 66² § 1 kodeksu cywilnego „w stosunkach między przedsiębiorcami oferta może być odwołana przed zawarciem umowy, jeżeli oświadczenie o odwołaniu zostało złożone drugiej stronie przed wysłaniem przez nią oświadczenia o przyjęciu oferty.” W niniejszej sprawie powódka złożyła pozwanej oświadczenie o odwołaniu oferty w dniu 21.06.2012r., gdyż wtedy pozwana otrzymała pismo powódki o odwołaniu oferty.

Oświadczenie woli pozwanej o przyjęciu oferty nastąpiło w dniu doręczenia tego oświadczenia powódce, czyli w dniu 22.06.2012, a więc już po odwołaniu oferty przez powódkę. Oferta przestała wiązać powódkę najpóźniej w dniu 21 czerwca 2012r., tj. po jej skutecznym odwołaniu.

Powódka zaprzeczyła jakimkolwiek ustaleniom stron dotyczącym rezygnacji przez nią z otrzymywania gwarancji bankowych, o których mowa w (...) umowy najmu lokalu użytkowego. Sąd wskazał, że pozwany swoim zachowaniem sam zaprzeczył takim rzekomym ustaleniom, bowiem po otrzymaniu wezwania powoda do dostarczenia gwarancji (pismo powoda z 29.08.2012r.), pozwany zlecił bankowi wydanie tej gwarancji i w dniu 28.09.2012 r. dostarczył powodowi taki dokument, a w październiku 2012 r. dostarczył gwarancję kolejną.

Zgodnie z (...) umowy najmu lokalu użytkowego pozwana zobowiązana była dostarczać gwarancje bezwarunkowe, płatne na pierwsze żądanie. Co do tej treści umowy pozwana nie miała żadnej wątpliwości przy zleceniu pierwszej gwarancji z 16.10.2009 r., gdyż ta gwarancja właśnie taka jest - nie zawiera żadnych dodatkowych, niedopuszczalnych warunków: natomiast zarówno gwarancja z 14.09.2012 r., jak i z 4.10.2012 r., nie są wbrew zapisom w nich zawartych, gwarancjami bezwarunkowymi, gdyż w obydwu warunkiem ich realizacji jest „potwierdzenie niewykonania lub wadliwego wykonania umowy przez (...) S.A.”. Tym samym żadna z nich nie jest w rzeczywistości bezwarunkowa, ani płatna na pierwsze żądanie, gdyż jest uzależniona od warunku całkowicie niedopuszczalnego i uchylającego sens tego zabezpieczenia, tj. od warunku w postaci akceptacji dłużnika dla realizacji gwarancji.

Treść (...) umowy najmu lokalu użytkowego stanowi z jednej strony źródło uprawnienia pozwanej do składania gwarancji krótszych niż na cały 3-letni okres obowiązywania umowy, a z drugiej strony obowiązek ich przedłużania i dostarczania powódce każdorazowo co najmniej 14 dni przed końcem okresu obowiązywania poprzedniej gwarancji. Jest to obowiązek wynikający wprost z umowy nie wymagający ze strony powódki żadnych dodatkowych wezwań lub monitów. Uchybienie temu obowiązkowi skutkuje naliczaniem kary umownej w wysokości 1.000 zł dziennie, zgodnie z (...) umowy.

Dni za które powód naliczył kary umowne zostały wskazane w pozwie: 2.10.2010 – 31.08.2012 r., a łączną wysokość kary umownej Sąd ustalił na 700.000 zł i ta kwota stanowi wierzytelność powódki wobec pozwanej, której zamierza ona dochodzić z tego tytułu. W chwili obecnej powódka dochodziła jedynie jej części w wysokości 3.000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego brak jest podstaw do miarkowania kary umownej, bowiem wybór sposobu zabezpieczenia w postaci kaucji gotówkowej lub gwarancji bankowej, leżał po stronie pozwanej, zgodnie z (...) umowy. Pozwana wybrała udzielenie gwarancji, zamiast wpłacenia kaucji. Następnie, złożenie gwarancji rocznej, a nie 3 letniej, było również wyborem pozwanej. Gdyby w październiku 2009r. złożyła gwarancję na cały okres umowy, problem przedłużania gwarancji i kar umownych za niedotrzymanie tego obowiązku nie zaistniałby.

Wysoka kara umowna za nie dostarczenie lub nieprzedłużenie gwarancji w terminie, związana była z ryzykiem powódki, który wydawał pozwanej lokal bez jakiegokolwiek zabezpieczenia. Wskazać należy, że gdyby pozwana zdecydowała się dokonać zabezpieczenia w postaci kaucji, powódka miałaby prawo odmówić wydania jej lokalu w przypadku braku wpłaty kaucji (...) W przypadku wybrania przez pozwaną zabezpieczenia w postaci gwarancji bankowej, krótszej niż okres obowiązywania umowy, powódka po upływie jej ważności nie dysponowała już tym najprostszym sposobem wyegzekwowania udzielenia zabezpieczenia, będącego bardzo istotnym elementem stosunku umownego.

Uwzględniając wysokość gwarancji przewidzianą w (...) umowy, stwierdzić trzeba, iż kara umowna stanowi ok. 0,6% dziennie wartości świadczenia niepieniężnego pozwanej, do którego się zobowiązała. Jest to więc kara dosyć wysoka, ale nie rażąco wygórowana, szczególnie, iż stanowi ona część stosunku zobowiązaniowego pomiędzy przedsiębiorcami, którzy przy zawieraniu umowy korzystali z profesjonalnej pomocy prawnej.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 659 § 1 kc w zw. z art. 680 kc Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę – 96.082,40 zł.

Podstawą zasądzenia odsetek była treść art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z art. 476 kc. Na podstawie art. 355 kpc Sąd umorzył postępowanie w części, co do której powód cofnął pozew.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy wydał w oparciu o treść art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z art. 99 kpc oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 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.). Sąd zasądził koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej wynikającej z przepisów wyżej cytowanego rozporządzenia tj. w kwocie 3.600 zł zamiast zażądanych przez pełnomocnika powódki – 5.000 zł, bowiem w jego ocenie żądanie wyższej kwoty z tego tytułu nie było uzasadnione ze względu na charakter sprawy, stopień jej skomplikowania a także nakład pracy pełnomocnika.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana zaskarżając wyrok w całości. Pozwana zarzucała Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów postępowania :

1. art. 233 § 1 kpc poprzez dokonanie dowolnej i błędnej oceny dowodów, oraz brak wszechstronnej analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności wyjaśnień złożonych przez świadków i Wiceprezesa Zarządu pozwanego, co doprowadziło w rezultacie do wysnucia błędnych wniosków i przez to uwzględnienia powództwa,

2. art. 233 § 1 kpc poprzez nieprzyjęcie za udowodnione twierdzeń strony powodowej co do okoliczności uzgodnienia warunków zmiany umowy najmu oraz co do faktu podpisania aneksów z dn. 25.04.2012r. przez obie strony ;

3. art. 232 kpc poprzez nieustalenie stanu faktycznego w oparciu o przedstawione dowody, a w szczególności co do przesłanek i okoliczności ustalenia treści aneksów do umowy i ich wejścia w życie; ewentualnie powołania przez Sąd innego dowodu, który w ocenie Sądu mógłby jednoznacznie wyjaśnić datę podpisania aneksów przez najemcę i okoliczności ich dostarczenia powodowi;

4. art. 328 § 2 kpc w związku z art. 224 § 1 Kpc poprzez nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności związanych z zawarciem umowy i warunków, na jakich umowa jest zawarta; w szczególności co do okoliczności związanych z podpisaniem aneksów i dostarczeniu ich powodowi, oraz co do pozorowanych działań powoda, polegających na rzekomym wysyłaniu ich pocztą elektroniczną w kwietniu i maju 2012 do wybranego członka Zarządu pozwanej, oraz braku własnych ustaleń Sądu co do okoliczności zgłaszanych przez pozwaną, co do wzajemnych rozliczeń oraz co do zarachowania kwoty 49.044,49 zł przekazanej na konto powoda w dn. 19.10.2012 r. z tytułu czynszu za okres od 01.09.2012 - 12.10.2012 r.;

5. art. 316 § 1 kpc - poprzez sprzeczność ustaleń Sądu z materiałem dowodowym, zebrany w sprawie, co do spełnienia przesłanek wymienionych w art. 66² § 1 kc odnośnie wysłania podpisanych aneksów do powódki, gdyż w dacie wyrokowania Sąd dysponował dowodami w postaci zeznań świadków, którzy wyjaśnili, w jakich okolicznościach aneksy po podpisaniu przez członków Zarządu pozwanej Spółki zostały wysłane do powódki i kiedy były jej doręczone;

Pozwany zarzucał naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a mianowicie :

1. art. 65 kc - poprzez wadliwe odczytanie zamiarów stron i celu ich porozumienia;

2. art. 66² § 1 kc poprzez przyjęcie, iż powódka mogła skutecznie odwołać ofertę podpisania aneksów ze zmianami do umowy najmu, chociaż pozwana Spółka wysłała podpisane aneksy przed przyjęciem oświadczenia powódki o odwołaniu woli podpisania aneksów;

3. art. 77 kc poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż skutecznie powódka określiła termin, do którego ma otrzymać podpisane aneksy do umowy najmu, chociaż nastąpiło to w formie e-maila, bez zachowania formy przewidzianej w art. 78 § 2Kc;

4. art. 451 kc poprzez uznanie prawa powódki do dowolnego rozliczenia wpłaty kwoty 49.044,49 zł, pomimo wyraźnego wskazania pozwanej, iż jest to zapłata za czynsz za okres czasu od 01.09.2012-12.10.2012 r.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w całości, a ponadto zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów .

Ponadto powódka wniosła zażalenie na zawarte w wyroku rozstrzygnięcie o kosztach procesu wnosząc o jego zmianę i dodatkowe zasądzenie z tego tytułu od pozwanej na jej rzecz kwoty 1 400zł.

Skarżąca zarzucała Sądowi Okręgowemu nieuzasadnione zaniżenie kwoty należnych od pozwanej kosztów zastępstwa prawnego z 5000 zł przewidzianej w spisie kosztów, do kwoty 2 700zł odpowiadającej wysokości stawki minimalnej przewidzianej w Rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. 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].

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Nie są uzasadnione zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa procesowego w zakresie wskazanym w apelacji, które miałyby wpływ na treść wydanego w sprawie orzeczenia.

Przede wszystkim wskazać należy, że pozwana spółka w apelacji potwierdziła ustalenia Sądu Okręgowego co do najistotniejszych okoliczności faktycznych przesądzających o nieprzyjęciu przez strony aneksów do umowy, co skutkowało wygaśnięciem umowy najmu z dniem 31 sierpnia 2012r.

Pozwana potwierdziła, że „ze względu na natłok różnych obowiązków Dyrektor zapomniał o przekazaniu aneksów [...] i podpisane przez pozwaną aneksy „dotarły do powoda w dn. 22.06.2012r.” Jednocześnie niżej potwierdził, że „powódka pismem z dn.19.06.2012r. odwołała swoją zgodę na zmianę treści umowy, proponowaną w aneksach. Pozwana Spółka otrzymała to pismo 21.06. 2012r.”

W tym stanie faktycznym brak jest podstaw do podważenia stanowiska Sądu Okręgowego, że wobec cofnięcia oferty przez powódkę w dniu 21 czerwca 2012r, przyjęcie aneksów przez pozwaną dopiero 22 czerwca 2012r, było spóźnione, a w konsekwencji bezskuteczne.

Jak wynika z niekwestionowanych ustaleń Sądu oświadczenie woli o przyjęciu oferty złożone zostało przez przedstawiciela pozwanego bezpośrednio w siedzibie powoda, przez złożenie pisma znajdujących się na k. 68 akt. W piśmie tym pozwany potwierdził przyjęcie aneksów oraz warunków określonych w protokole z dnia 24 lutego 2012r. Do pisma zostały dołączone podpisane aneksy. Pismo to zostało sporządzone dopiero 22 czerwca 2012r. [data sporządzenia pisma]. Zatem wysłane mogło zostać najwcześniej z tą samą datą.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy prawidłowo uznał na podstawie art. 66² § 1 kc, że powód w dniu 21 czerwca 2012r. skutecznie cofnął ofertę. Zgodnie bowiem z tym przepisem oświadczenie woli oferenta o cofnięciu oferty jest skuteczne wobec oblata o ile zostanie dokonane przed wysłaniem przez oblata oświadczenia o przyjęciu oferty, co miało miejsce w sprawie niniejszej.

Powoływanie się przez pozwanego na fakt podpisania aneksów i doręczenie ich pozwanemu przed datą wejścia ich w życie jest bez znaczenia i nie podważa prawidłowej oceny Sądu Okręgowego, że z dniem 21 czerwca 2012r. złożona przez powoda oferta przyjęcia aneksów, została skutecznie cofnięta i przestała wiązać powodową Spółkę. W konsekwencji, w momencie ich podpisania przez pozwaną i wysłania powódce, oferta ta w znaczeniu prawnym nie istniała.

Wobec uznania skutecznego cofnięcia oferty przez powódkę z dniem 21 czerwca 2012r. bez znaczenia jest kwestionowana przez pozwaną w apelacji okoliczność, że powódka wyznaczył pozwanej terminy do zwrotu aneksów za pośrednictwem poczty elektronicznej na dzień 18 czerwca 2012r. Ta sporna okoliczność pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie, z uwagi na uznanie skutecznego odwołania oferty, w terminie późniejszym.

Prawidłowa jest ocena Sądu Okręgowego, że protokół uzgodnień z dnia 24 lutego 2012r. nie mógł stanowić nowej umowy i zmieniać stosunek prawny pomiędzy stronami umowy najmu. Był to dokument roboczy, mający na celu przygotowanie postanowień aneksów, w związku z czym nie był uzgadniany i podpisany przez osoby uprawnione do reprezentacji stron. Stanowiąc podstawę do przygotowania aneksów nie zastępował ich i w związku z powyższym nie wpływał na treść zobowiązania pomiędzy stronami.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny w całości podziela ustalenia i ocenę Sądu Okręgowego, że umowa najmu zawarta przez strony w dniu 27 lipca 2009r. wygasła z upływem dnia, do którego została zawarta - 31 sierpnia 2012r.

Zgłoszone przez powoda roszczenia majątkowe – za wyjątkiem roszczenia z tytułu zapłaty części kary umownej - mają uzasadnienie w fakcie korzystania przez pozwanego z lokalu w czasie obowiązywania umowy oraz po wygaśnięciu umowy, do 12 października.

Nie są uzasadnione zarzuty apelacji dotyczące nierozważenia przez Sąd prawidłowości wyliczenia przez powódkę należności pieniężnych, których zapłaty żądała. Roszczenia powódki ograniczały się w tym względzie do wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu po wygaśnięciu umowy najmu, za okres od 1 września do 12 października 2012r., opłat z tytułu korzystania z energii elektrycznej i wody w lipcu i sierpniu 2012r., niezapłaconego czynszu za lipiec i sierpień. Wyliczenie tych kwoty wynika częściowo z postanowień umowy, a częściowo z faktur. Wyliczenia wysokości dochodzonych kwot pozwana nie kwestionowała i nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność podważenia ich wysokości. Ciężar dowodu w tym względzie, zgodnie z art. 6 kc, obciążał pozwaną. W związku z powyższym stawianie Sądowi zarzutu „nierozważenia zasadności wysokości dochodzonych kwot” nie jest uzasadnione.

Odnosząc się natomiast do zarzutu wadliwego zarachowania przez powódkę dokonanej przez pozwaną w dniu 19 października 2012r. zapłaty kwoty 49 044,49zł , a przez to naruszenia art. 451 kc, Sąd Apelacyjny uznaje, że nie jest on uzasadniony.

Z pisma pozwanej Spółki z dnia 15 października 2012r. [k. 228] wynika, że kwotę 49 044,49zł wpłacała ona na poczet czynszu najmu za okres od 1 września do 12 października 2012r. Jednakże umowa najmu lokalu wygasła z dniem 31 sierpnia 2012r. Zatem za okres od 1 września do 12 października pozwana - skoro korzystała z lokalu, co jest bezsporne - była zobowiązana do zapłacenia powódce wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, a nie czynszu najmu. Z pisma pozwanej wynika w sposób nie budzący wątpliwości, że wpłacana kwota winna być zaliczona na poczet należności z tytułu korzystania przez pozwaną z lokalu w okresie od 1 września – 12 października. Z odpowiedzi powódki z dnia 23 października 2012r. wynika, że wpłata niniejsza tak też została zarachowana. W związku z czym powódka ograniczyła roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres 1 września – 12 października z kwoty 101 902,08zł do kwoty 52 857,59zł [101 902,08zł -49044,49 = 52 857,59zł; pismo powoda z 14 grudnia 2012r. k. 336-337]. Twierdzenia pozwanej w apelacji, że powódka nie miał prawa zaliczyć wpłaty powódki na okres nieobjęty żądaniem pozwu, nie jest uzasadniony, skoro sama pozwana w swym piśmie z dnia 15 października 2012r. żądała jej zaliczenia na poczet należności z tytułu korzystania przez pozwaną z lokalu za okres 1 września -12 października. Nie żądanie pozwu, ale wyraźne wskazanie pozwanej wiązało powódkę co do sposobu zarachowania wpłaconej kwoty.

Apelacja pozwanej Spółki uzasadniona jest wyłącznie w części kwestionującej zasadność naliczenia przez powódkę kary umownej, jednakże z innych względów aniżeli wskazane w apelacji.

Przypomnieć należy, że zgodnie z(...) umowy, kara umowna dochodzona przez powodową Spółkę zastrzeżona została na wypadek opóźnienia najemcy w dostarczeniu wynajmującemu aneksu przedłużającego ważność gwarancji

bankowej. Gwarancja bankowa miała zabezpieczać wykonanie finansowych obowiązków najemcy z tytułu umowy najmu. Kara umowna zastrzeżona została zatem wyłącznie w celu przymuszenia pozwanej do udzielenia w terminie przewidzianym w umowie stosownego zabezpieczenia. Tego rodzaju zobowiązanie pozwanej miało charakter niepieniężny [złożenie w terminie gwarancji] w związku z czym zastrzeżenie kary umownej na rzecz wynajmującego w tej części uznać należy za dopuszczalne - art. 483 § 1 kc.

Jednakże zgodnie z obowiązującym stanowiskiem doktryny i orzecznictwa kara umowna ma charakter świadczenia ubocznego (akcesoryjnego), warunkowego i pozostaje w ścisłym związku z zobowiązaniem głównym (por. A. Rembieniński (w:) Kodeks..., s. 479). Jako zobowiązanie akcesoryjne dzieli „losy prawne” zobowiązania głównego. Akcesoryjny charakter kary umownej oznacza, że jej zastrzeżenie jest wiążące dla stron tylko wtedy, gdy strony związane są zobowiązaniem, którego naruszenia (niewykonania lub nienależytego wykonania) kara dotyczy (W. Popiołek (w:) Kodeks..., s. 77; P. Drapała (w:) System..., s. 961). Nieważność lub bezskuteczność umowy przewidującej karę umowną, pociąga za sobą wygaśnięcie obowiązku zapłaty kary umownej. Podobnie jest w przypadku wygaśnięcia zobowiązania głównego (A. Ohanowicz, Zobowiązania..., s. 150; T. Wiśniewski (w:) Komentarz..., s. 544; P. Drapała (w:) System..., s. 962, za A. Rzetecką –Gil, Komentarz do art. 483kc, Lex].

Występujące w przepisie art. 483 § 1 kc pojecie umowa zostało użyte w znaczeniu technicznoprawnym i powinno być rozumiane jako zgodne oświadczenie woli stron co do powstania obowiązku świadczenia kary umownej [System Prawa Prywatnego .T 5. Prawo zobowiązań – część ogólna , pod red. Ewy Łętowskiej, CH.Beck 206, s. 960, pkt 103]. W sprawie niniejszej kara umowna została zastrzeżona jedynie w celu przymuszenia najemcy do dokonania w określonym terminie stosownego zabezpieczenia wykonania umowy najmu. Zabezpieczenie wykonania umowy ma w każdym przypadku charakter akcesoryjny wobec umowy, której wykonanie ma zabezpieczyć. Zatem uznać należy, że te postanowienia umowy najmu , które dotyczyły zabezpieczenia jej wykonania, wiązały strony jedynie do czasu do kiedy wiązała strony sama umowa najmu. Wygaśnięcie umowy najmu skutkowało wygaśnięciem postanowień tej umowy odnoszących się do zabezpieczenia jej wykonania.

Skoro zatem umowa najmu wygasła z dniem 31 sierpnia 2012r. to, z tą datą wygasły roszczenia wynajmującego z tytułu nienależytego zabezpieczenia wykonania umowy przez najemcę. Powodowa Spółka wezwała pozwaną Spółkę do zapłaty kary umownej dopiero w dniu 6 września 2014r., podczas gdy umowa najmu wygasła 31 sierpnia 2012r. Zatem uznać należy, że roszczenie powódki z tytułu kary umownej już wówczas powódce nie przysługiwało, ze względu na wcześniejsze wygaśnięcie umowy najmu. Wygaśnięcie ze względu na jej wykonanie.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał roszczenie powódki z tytułu kary umownej za nieuzasadnione i na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w pkt I w ten sposób, że zasądzoną kwotę 96 082,40zł obniżył do kwoty 93 082,40zł, i oddalił powództwo w zakresie żądania zasądzenia 3000zł z tytułu kary umownej. W konsekwencji obniżył kwotę z pkt I.a wyroku z 55 857,59zł do kwoty 52 857,59zł, od której m.in. zostały zasądzone odsetki ustawowe od dnia 1 października 2012r., od kwoty 3000zł z tytułu kary umownej.

Z uwagi na obniżenie zasądzonej kwoty Sąd Apelacyjny zmienił także pkt III wyroku obniżając zasądzoną na rzecz powódki kwotę kosztów procesu o 150 zł odpowiadającą opłacie sądowej od oddalonej części powództwa. Mając na uwadze nieznaczny zakres w jakim ostatecznie powództwo zostało oddalone, Sąd Apelacyjny nie zmienił w pozostałym zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu na podstawie art. 100 kpc.

W pozostałej części Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 kpc.

Na podstawie art. 385 kpc w zw. z art. 397 § 2 kpc Sąd oddalił zażalenie powódki na rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w wyroku. Zażalenie powódki jest nieuzasadnione. Sąd Apelacyjny podziela ocenę Sądu Okręgowego co do braku podstaw do zasądzenia wynagrodzenia pełnomocnika powódki w wyższej niż minimalna stawka przewidziana w cytowanym Rozporządzeniu.

Z uwagi na uwzględnienie apelacji w nieznacznej części Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki koszty zastępstwa prawnego poniesionej przez powódkę przed Sądem odwoławczym w wysokości 1 800zł, zgodnie z żądaniem

pełnomocnika powódki. Kwota ta jest niższa od należnej pełnomocnikowi stawki minimalnej przewidzianej w § 2 ust. 2, § 6 pkt 6 i § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. 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]. Natomiast brak jest podstaw do zasądzenia na rzecz powoda kosztów postępowania zażaleniowego wobec oddalenia zażalenia powoda.