

Sygn. akt VI A Ca 1613/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Aldona Wapińska

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz – Przygódzka

SO (del.) Joanna Piwowarun – Kołakowska (spr.)

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko A. R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 czerwca 2014 r., sygn. akt XX GC 611/12

1. z mienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu następującą treść:

„I. zasądza od A. R. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 176.703,71 zł (sto siedemdziesiąt sześć tysięcy siedemset trzy złote siedemdziesiąt jeden groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty:

– 2.088,05 zł (dwa tysiące osiemdziesiąt osiem złotych pięć groszy) od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia 01 października 2012 roku;

– 2.791,59 zł (dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt jeden złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia zapłaty;

– 38.198,25 zł (trzydzieści osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt osiem złotych dwadzieścia pięć groszy) od dnia 11 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty;

– 88,44 zł (osiemdziesiąt osiem złotych czterdzieści cztery grosze) od dnia 01 maja 2012 roku do dnia zapłaty;

– 656,07 zł (sześćset pięćdziesiąt sześć złotych siedem groszy) od dnia 05 maja 2012 roku do dnia zapłaty;

– **38.854,32 zł (trzydzieści osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery złote trzydzieści dwa grosze) od dnia 11 maja 2012 roku do dnia zapłaty;**

– **83,23 zł (osiemdziesiąt trzy złote dwadzieścia trzy grosze) od dnia 29 maja 2012 roku do dnia zapłaty;**

– **38.854,32 zł (trzydzieści osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery złote trzydzieści dwa grosze) od dnia 12 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty;**

– **82,42 zł (osiemdziesiąt dwa złote czterdzieści dwa grosze) od dnia 28 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty;**

– **38.854,32 zł (trzydzieści osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt cztery złote trzydzieści dwa grosze) od dnia 11 lipca 2012 roku do dnia zapłaty;**

– **17.872,38 zł (siedemnaście tysięcy osiemset siedemdziesiąt dwa złote trzydzieści osiem groszy) od dnia 11 września 2012 roku do dnia zapłaty;**

– **368,37 zł (trzysta sześćdziesiąt osiem złotych trzydzieści siedem groszy) od dnia 27 lipca 2012 roku do dnia zapłaty;**

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od A. R. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 12.557,00 zł (dwanaście tysięcy pięćset pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje pobrać od A. R. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę 222,00 zł (dwieście dwadzieścia dwa złote) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.”;

2. oddala apelację powoda w pozostałym zakresie;

3. oddala apelację pozwanego;

4. zasądza od A. R. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 8.582,00 zł (osiem tysięcy pięćset osiemdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI A Ca 1613/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 lipca 2012 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o zasądzenie od A. R. kwoty 160.919,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami od: kwoty 4.879,64 zł od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia zapłaty, kwoty 38.198,25 zł od dnia 11 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty, kwoty 88,44 zł od dnia 01 maja 2012 roku do dnia zapłaty, kwoty 656,07 zł od dnia 05 maja 2012 roku do dnia zapłaty, kwoty 38.854,32 zł od dnia 11 maja 2012 roku do dnia zapłaty, kwoty 83,23 zł od dnia 29 maja 2012 roku do dnia zapłaty, kwoty 38.854,32 zł od dnia 12 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty, kwoty 368,37 zł od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty, kwoty 82,42 zł od dnia 28 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty, kwoty 38.854,32 zł od dnia 11 lipca 2012 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W piśmie z dnia 05 listopada 2012 roku żądanie pozwu zostało rozszerzone dodatkowo o kwotę 17.872,38 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2012 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu zgłoszonych żądań powód wywodził, że w dniu 21 marca 2007 roku zawarł z pozwanym umowę najmu pomieszczenia handlowego, na mocy której pozwany był zobowiązany do uiszczania miesięcznego czynszu najmu, a dochodzone kwoty wynikają z łączącej strony umowy, która obowiązywała do dnia 30 września 2012 roku oraz podał, że pozwany zawierając z nim umowę najmu wpłacił kaucję w kwocie 63.628,17 zł. Nadto powód oświadczył, że dokonał potrącenia kaucji z należnościami z faktur o nr: (...), zaś z faktury nr (...) rozliczona została część należności w kwocie 21.492,23 zł i do zapłaty z tej faktury pozostała kwota 17.872,38 zł, natomiast pozostała część kaucji w kwocie 2.088,05 zł została zaliczona na poczet należności ujętych w notach odsetkowych o nr (...) oraz fakturach (...).

W odpowiedzi na pozew A. R. wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu swego stanowiska wskazał, iż strony zawarły aneks zmieniający okres wypowiedzenia umowy z 6 na 2 miesiące, w związku z czym umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 31 maja 2012 roku oraz wskazał na to, iż dokonał już potrącenia przysługującej mu wierzytelności z kaucji z czynszem za okres wypowiedzenia. Zarzucił, iż potrącenie powoda nie jest skuteczne również dlatego, że dotyczy wierzytelności w części przedawnionych. Wskazał na nakłady, które dokonał na przedmiot najmu i zgłosił zarzut potrącenia wierzytelności w kwocie 2.000.000,00 zł. Zarzucił ponadto, że kwota czynszu za ostatnie dwa miesiące jest zawyżona, gdyż winna odpowiadać wysokości kaucji.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 czerwca 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie I. zasądził od pozwanego A. R. na rzecz powoda (...) sp. z o.o. w W. kwotę 115.163,59 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 4.879,64 zł od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia 01 października 2012 roku,
- 38.198,25 zł od dnia 11 kwietnia 2012 roku do dnia 01 października 2012 roku,
- 88,44 zł od dnia 01 maja 2012 roku do dnia 01 października 2012 roku,
- 656,07 zł od dnia 05 maja 2012 roku do dnia 01 października 2012 roku,
- 19.048,55 zł od dnia 11 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- 83,23 zł od dnia 29 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- 38.854,32 zł od dnia 12 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 368,37 zł od dnia 27 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 82,42 zł od dnia 28 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 38.854,32 zł od dnia 11 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 17.872,38 zł od dnia 11 września 2012 roku do dnia zapłaty, w punkcie II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie III. zasądził od A. R. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 6.162,20 zł tytułem zwrotu kosztów procesu; w punkcie IV. nakazał pobrać od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz Skarbu Państwa kasy Sądu Okręgowego w W. kwotę 402,00 zł tytułem kosztów sądowych, a w punkcie V. nakazał pobrać od A. R. na rzecz Skarbu Państwa kasy Sądu Okręgowego w W. kwotę 715,00 zł tytułem kosztów sądowych.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

A. R. był w posiadaniu zabudowanej nieruchomości przy ul. (...) we W. na podstawie umowy z dnia 26 marca 1997 roku z innym podmiotem niż (...) sp. z o.o. Znał stan, wyposażenie i przeznaczenie przedmiotu najmu. Zobowiązał się wówczas do przeprowadzenia modernizacji obiektu oraz do nakładów, co zostało rozliczone w czynszu, bo miało wpływ na jego wysokość. Przystosował obiekt na potrzeby prowadzonej działalności i dokonał nakładów.

W dniu 21 marca 2007 roku (...) sp. z o.o. w W., jako wynajmujący, zawarł z A. R., jako najemcą, umowę najmu o nr (...) nieruchomości znajdującej się we W. przy ul. (...) za zapłatą czynszu. Nadto A. R. zobowiązał się do zapłaty opłat określonych w załączniku nr 4 do umowy, według zasad refakturowania kosztów eksploatacyjnych.

W § 4 umowy strony ustaliły uprawnienie najemcy do wykonywania prac adaptacyjnych i modernizacyjnych wynajmowanych pomieszczeń na własny koszt, po uzyskaniu zgody od wynajmującego, ale bez prawa do żądania zwrotu nakładów na adaptację i modernizację.

W § 9 określono, że miesięczny czynsz w wysokości 26.077,12 zł plus 22 % podatku Vat płatny będzie do 10. dnia każdego miesiąca oraz, że czynsz będzie waloryzowany automatycznie w okresach kwartalnych w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanych przez Prezesa GUS-u, publikowanych w Monitorze Polskim (jeżeli nie stanowi wartości ujemnej), poczynając od dnia 01 lipca 2007 roku.

W § 10 strony ustaliły, że tytułem zabezpieczenia należności wynajmującego z tytułu opłat czynszowych oraz ewentualnych braków i szkód nie spowodowanych zwyczajnym użytkowaniem, najemca wpłaci przed wydaniem mu przedmiotu najmu kaucję w wysokości czynszu brutto za dwa miesiące w kwocie 63.628,17 zł w terminie do 26 marca 2007 roku. Z powyższej kaucji wynajmującemu przysługuje prawo potrącania zaległego czynszu oraz innych należnych mu opłat. Ponadto pod warunkiem terminowej realizacji przez najemcę postanowień powyższej umowy, w przypadku nie wystąpienia obciążeń wymienionych w § 10 ust. 1 i 2 czynsz za ostatnie dwa miesiące obowiązywania umowy stanowił będzie równowartość kwoty kaucji. Kaucja miała zostać rozliczona po upływie 14 dni od daty wpływu ostatniej faktury od dostawców mediów i podmiotów świadczących inne usługi obciążające najemcę.

Strony przyjęły w § 11, iż umowa może zostać rozwiązana w terminie 6 miesięcy. Natomiast w § 14 wskazano, że wraz z zawarciem umowy następuje pełne rozliczenie z tytułu nakładów dokonanych przez najemcę na przedmiot najmu w okresie obowiązywania umowy najmu z dnia 26 marca 1997 roku. Jednocześnie w treści umowy najemca oświadczył, że pozostawia wynajmującemu wszystkie te nakłady w takim stanie, w jakim się one znajdują w dniu wejścia w życie umowy i nie będzie dochodził w przyszłości od wynajmującego żadnych roszczeń z tego tytułu.

Zmiany w treści umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

A. R. wpłacił kaucję w kwocie 63.628,17 zł.

Strony podpisały aneks numer (...) do powyższej umowy nr (...) zawartej w dniu 21 marca 2007 roku, który wprowadzał zmianę w treści § 9 i § 10 ust. 3 umowy poprzez zmianę wartości podatku Vat.

Przedmiot umowy najmu był podnajmowany przez A. R. innej firmie od 2005 roku, na podstawie umowy, w której przewidziano 3 miesięczny okres wypowiedzenia. Po tym jak podnajemca wypowiedział umowę podnajmu A. R. ten wypowiedział umowę najmu powodowi.

W obiekcie będącym przedmiotem najmu zdarzały się awarie, które usuwane były przez A. R.. Miały związek z wykonaną przez niego instalacją.

A. R. pismem z dnia 29 marca 2012 roku oświadczył, że z uwagi na sytuację ekonomiczną, w tym dysproporcję między płaconym a otrzymywanym czynszem rozwiązuje umowę za 2 miesięcznym okresem wypowiedzenia i wnosil o skompensowanie kaucji na rzecz czynszu z tego okresu.

Powyższe oświadczenie dotarło do (...) sp. z o.o. w dniu 10 kwietnia 2012 roku.

A. R. na wniosek (...) sp. z o.o. przesłał skan umowy z przekreślonym § 11 oraz aneksu do umowy z wprowadzonym w jego miejsce prawem rozwiązania umowy za 2 miesięcznym okresem wypowiedzenia. Aneks miał zostać podpisany przez upoważnionego pracownika (...) A. L..

Pismem z dnia 23 maja 2012 roku A. R. poinformował (...) sp. z o.o. o tym, iż w dniu 31 maja 2012 roku będzie przekazywał lokal, zaś w dniu 04 czerwca 2012 roku doręczona została przesyłka zawierająca klucze do lokalu.

W dniu 02 lipca 2012 roku (...) sp. z o.o. złożył zawiadomienie do Prokuratury Rejonowej (...) o możliwości popełnienia przestępstwa przez A. R., to jest sfalszowania umowy najmu numer (...) zawartej w dniu 21 marca 2007 roku w tym sfalszowania aneksu numer (...) oraz drugiego aneksu oraz usiłowania doprowadzenia (...) sp. z o.o. do niekorzystnego rozporządzenia mieniem polegającego na próbie pozbawienia czteromiesięcznych przychodów z czynszu.

W dniu 01 października 2012 roku strony podpisały protokół zdania obiektu. Po zakończeniu umowy pozostawione zostały w lokalu meble biurowe i kuchenne oraz piec. Najemca oświadczył, że nie będzie wnosił z tego tytułu żadnych roszczeń.

Do tego czasu przedmiot umowy najmu był w posiadaniu A. R..

(...) sp. z o.o. obciążył A. R. następującymi fakturami Vat za należności czynszowe oraz opłaty za media:

- (...) z dnia 01 lutego 2012 roku na kwotę 38.198,25 zł, z czego na skutek zapłaty do uiszczenia pozostawała kwota 4.879,00 zł płatna do dnia 10 lutego 2012 roku,
- (...) z dnia 02 kwietnia 2012 roku na kwotę 38.198,25 zł, płatną do dnia 10 kwietnia 2012 roku, która została powiększona na podstawie korekty (...) o kwotę 656,07 zł, płatną do dnia 04 maja 2012 roku,
- (...) z dnia 23 kwietnia 2012 roku na kwotę 88,44 zł, płatną do dnia 30 kwietnia 2012 roku,
- (...) z dnia 02 maja 2012 roku na kwotę 38.854,32 zł, płatną do dnia 10 maja 2012 roku,
- (...) z dnia 21 maja 2012 roku na kwotę 83,23 zł, płatną do dnia 28 maja 2012 roku,
- (...) z dnia 01 czerwca 2012 roku na kwotę 38.854,32 zł, płatną do dnia 11 czerwca 2012 roku,
- (...) z dnia 22 czerwca 2012 roku na kwotę 82,42 zł, płatną do dnia 27 czerwca 2012 roku,
- (...) z dnia 02 lipca 2012 roku na kwotę 38.854,32 zł, płatną do dnia 10 lipca 2012 roku.

W dniu 05 czerwca 2012 roku (...) sp. z o.o. obciążył A. R. notą odsetkową na kwotę 368,37 zł, która została uznana.

A. R. został również obciążony przez (...) fakturami:

- (...) z dnia 24 lipca 2012 roku na kwotę 102,85 zł, płatną do dnia 31 lipca 2012 roku
- (...) z dnia 02 lipca 2012 roku na kwotę 510,29 zł, płatną do dnia 03 sierpnia 2012 roku,
- (...) z dnia 01 sierpnia 2012 roku na kwotę 39.364,61 zł, płatną do dnia 10 sierpnia 2012 roku,
- (...) z dnia 13 sierpnia 2012 roku na kwotę 48,81 zł, płatną do dnia 20 sierpnia 2012 roku,
- (...) z dnia 03 września 2012 roku na kwotę 39.364,61 zł, płatną do dnia 10 września 2012 roku,
- (...) z dnia 10 września 2012 roku na kwotę 19,76 zł, płatną do dnia 17 września 2012 roku,
- (...) z dnia 10 października 2012 roku na kwotę 1,57 zł, płatną do dnia 17 października 2012 roku oraz notami odsetkowymi:
 - nr (...) na kwotę 79,93 zł,

- nr (...) na kwotę 51,31 zł,
- nr (...) na kwotę 10,51 zł,
- nr (...) na kwotę 51,75 zł,
- nr (...) na kwotę 62,70 zł,
- nr (...) na kwotę 64,53 zł,
- nr (...) na kwotę 330,98 zł,
- nr (...) na kwotę 153,01 zł,

a także: fakturą nr (...) na kwotę 33.838,64 zł, z której pozostało do zapłaty 72,31 zł, płatne do dnia 10 listopada 2008 roku,

- fakturą nr (...) na kwotę 4.501,62 zł, z której do zapłaty pozostało 298,22 zł, płatne do dnia 27 maja 2009 roku,
- fakturą nr (...) na kwotę 7.048,41 zł, z której do zapłaty pozostało 298,22 zł, płatne do dnia 25 czerwca 2009 roku,
- fakturą nr (...) na kwotę 35.610,09 zł, z której do zapłaty pozostało 614,58 zł, płatne do dnia 10 sierpnia 2009 roku.

Pismem z dnia 13 czerwca 2012 roku (...) wezwał A. R. do zapłaty kwoty 124.070,69 zł z tytułu należności wynikających z umowy.

Oceniając zebrany materiał dowodowy Sąd Okręgowy uznał, iż pozwany, pomimo obowiązku z art. 6 k.c. nie wykazał, iż istotnie strony skróciły okres wypowiedzenia, ani że czynił nakłady na przedmiot najmu podczas trwania umowy z 2007 roku i oddalił wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, oceniając, że rolą biegłego nie jest poszukiwanie dowodów.

Wskazując na powyższe Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie w zakresie kwoty 115.163,59 zł wraz z ustawowymi odsetkami, natomiast w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu jako niezasadne. W ramach dokonywania oceny prawnej zgłoszonych żądań, Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności podniósł, że w jego ocenie do rozwiązania umowy doszło po upływie 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia z dniem 01 października 2012 roku, uznając za niewykazane skrócenie okresu wypowiedzenia oraz bezsporną datę w jakiej oświadczenie o rozwiązaniu umowy dotarło do powoda, a to 31 maja 2012 roku, w związku z czym pozwany był zobowiązany do uiszczenia opłat czynszu i pozostałych należności do dnia 30 września 2012 roku, które zostały wykazane przedstawionymi przez powoda fakturami, a w zakresie należności wynikającej z noty odsetkowej z dnia 05 czerwca 2012 roku uznane przez pozwanego.

Odnosząc się do podniesionego przez pozwanego zarzutu, że kwoty dochodzone z tytułu czynszu za dwa ostatnie miesiące zostały zawyżone o 14.000,00 zł, gdyż powinny odpowiadać wysokości kaucji, Sąd pierwszej instancji wskazał, że zgodnie z łączącą strony umową, czynsz za ostatnie dwa miesiące trwania umowy winien odpowiadać wysokości kaucji jednak tylko w przypadku braku zaległości w czynszu i innych opłatach, tymczasem powód wykazał, iż posiada wymagalne zobowiązania przysługujące mu od pozwanego wynikające z umowy, w związku z czym powyższy zarzut jest niezasadny.

Natomiast oceniając oświadczenie pozwanego wyrażone w piśmie z dnia 29 marca 2013 roku: „proszę o skompensowanie kaucji na rzecz czynszu z tego okresu” Sąd pierwszej instancji uznał, że spełnia ono wymagania oświadczenia o potrąceniu w trybie art. 498 k.c., w związku z czym nie było dopuszczalne potrącenie dokonane przez powoda później w piśmie z dnia 05 listopada 2012 roku. Na skutek powyższego oświadczenia w przedmiocie

potrącenia dokonanego przez pozwanego umorzeniu uległy zatem wierzytelności wynikające z faktur: (...), korekty (...) i w części do kwoty 19.048,55 zł z faktury (...), łącznie na kwotę 63.628,17 zł.

Ubocznie Sąd pierwszej instancji wskazał przy tym, iż słusznie pozwany zarzucał, iż powód przedstawił do potrącenia wierzytelności w części przedawnione z 4 faktur o nr (...), z których ostatnia przedawniła się z dniem 11 sierpnia 2011 roku, uwzględnąć bowiem należało, wskazane przez powoda i bezsporne terminy wymagalności roszczeń oraz trzyletni termin przedawnienia z art. 118 k.c. Oświadczenie o potrąceniu zostało złożone przez powoda pismem z dnia 31 października 2012 roku, podczas gdy wymagalność kaucji gwarancyjnej przypada na 01 października 2012 roku, czyli po upływie terminu przedawnienia. W stosunku do roszczeń z tytułu not odsetkowych o nr (...) Sąd Okręgowy wskazał natomiast, iż powód, pomimo obowiązku z art. 6 k.c., nie wykazał zasadności żądania w tym zakresie, bowiem nie wykazał wymagalności oraz zobowiązań, z których powstały te roszczenia odsetkowe, podkreślając, iż strona zgłaszająca zarzut potrącenia, zgodnie z regułami dowodzenia, winna jest wykazać istnienie wierzytelności, które zgłasza do potrącenia, zważywszy, iż była to okoliczność sporna.

Sąd pierwszej instancji stwierdził także, iż zasadnie pozwany zarzucał, iż wierzytelności z not odsetkowych również uległy przedawnieniu jako pochodzące z okresu od 2006 roku do maja 2009 roku, z wyjątkiem not (...), co i tak wobec powyższego pozostawało bez wpływu na sprawę.

Odnosząc się do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia wierzytelności powoda z wierzytelnościami pozwanego wynikającymi z nakładów poczynionych przez pozwanego na przedmiot najmu na kwotę 2.000.000,00 zł, Sąd Okręgowy uznał, iż jest on niezasadny. Analizując powyższy zarzut Sąd pierwszej instancji wskazał, że stroną umowy z 1997 roku nie był powód lecz inny podmiot, ewentualne zaś następstwo prawne powoda i przejęcie wierzytelności wynikających z umowy z 1997 roku nie zostało wykazane przez pozwanego, a ponadto prace modernizacyjne na podstawie umowy z 1997 roku pozwany miał wykonać na własny koszt, co zostało uwzględnione w stawce czynszu, jak wynika z powyższej umowy.

W dalszej kolejności Sąd Okręgowy odwołał się do tego, iż pozwany nie wykazał, że czynił nakłady na podstawie umowy z 21 marca 2007 roku i był uprawniony do żądania ich wartości. Przeciwnie, wykazane zostało dokumentem w postaci protokołu przejęcia przedmiotu najmu, jak i zeznaniami świadka J. M., że rzeczy zostały pozostawione z zamiarem wyzbycia się i pozwany nie ma uprawnienia do żądania za nie zapłaty.

Rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych Sąd Okręgowy oparł na art. 481 k.c. wskazując, iż wymagalność roszczeń objętych fakturami oraz noty odsetkowej wykazana została w sprawie tak umową, jak i dokumentami (faktury, noty) określającymi wierzytelność i termin zapłaty, czym spełniają przesłanki wezwań do zapłaty i nie była kwestionowana przez pozwanego oraz, że uwzględniono także termin w jakim doszło do zaspokojenia roszczenia poprzez umorzenie wierzytelności na skutek potrącenia.

Uzasadniając rozstrzygnięcie o kosztach Sąd Okręgowy powołał się na 98 k.p.c. i art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 roku w związku z art. 100 k.c.

Z powyższym wyrokiem w zakresie dotyczącym oddalenia powództwa oraz rozstrzygnięcia o kosztach między stronami i nakazania pobrania od powoda kosztów sądowych na rzecz Skarbu Państwa (punkty II., III. I IV. wyroku) nie zgodził się powód, wnosząc apelację, w której podniósł zarzuty naruszenia następujących przepisów prawnych:

1. art. 230 k.p.c. polegające na:

– uznaniu przez Sąd za bezskuteczne rozliczenia przez powoda kaucji w kwocie 63.628,17 zł w piśmie procesowym z dnia 31 października 2012 roku oraz dokonaniu własnego, całkowicie odmiennego jej rozliczenia z urzędu, pomimo, że pozwany podnosił w toku procesu jedynie zarzut przedawnienia należności z 8 not odsetkowych i z 4 faktur Vat z lat 2008 – 2009 na ogólną kwotę 2.188,05 zł, które powód rozliczył z kaucją, zaś w pozostałej części dokonano przez powoda rozliczenia kaucji nie kwestionował jako zgodnego z postanowieniami umowy,

– oddaleniu powództwa co do należności wynikających z faktur (...), korekty (...) i w części do kwoty 19.048,55 zł z faktury (...), pomimo, że pozwany nie kwestionował tych należności ani co do zasady, ani co do wysokości,

– przyjęciu, że pozwany pismem z dnia 29 marca 2012 roku dokonał z dniem 01 października 2012 roku potrącenia swoich zobowiązań wobec powoda z kwotą kaucji oraz, że pozwany zgłosił wierzytelności do potrącenia, czego pozwany nie twierdził w toku całego procesu,

– wskazaniu przez Sąd, że powód nie wykazał roszczeń z tytułu not odsetkowych o nr: (...), gdy tymczasem pozwany nie kwestionował ich zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, a jedynie podniósł zarzut przedawnienia roszczeń z nich wynikających,

2. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i jego nieprawidłowej interpretacji poprzez przyjęcie, że:

– zawarte w treści wypowiedzenia umowy najmu Nr (...) datowanego na dzień 29 marca 2012 roku, w uzasadnieniu wyroku błędnie oznaczonego jako z dnia 29 marca 2013 roku, sformułowanie: „proszę o skompensowanie kaucji na rzecz czynszu z tego okresu” spełnia wymagania oświadczenia o potrąceniu w trybie art. 498 k.c. oraz, że sformułowanie to zawierało zgłoszenie konkretnych wierzytelności do potrącenia,

– a w przypadku uznania, że powyższe sformułowanie spełnia wymagania oświadczenia o potrąceniu w trybie art. 498 k.c., że rozliczenie przez powoda kwoty kaucji przedstawione w piśmie procesowym z dnia 31 października 2012 roku pozostawało w jakiegokolwiek sprzeczności z wnioskiem pozwanego z dnia 29 marca 2012 roku,

– przyjęciu wbrew treści § 10 ust. 2 umowy najmu Nr (...), że wymagalność kaucji gwarancyjnej rozumiana jako możliwość zaspakajania wierzytelności powoda z tytułu czynszu i innych należnych mu opłat od pozwanego przypadała dopiero na dzień 01 października 2012 roku, gdy tymczasem strony umowy wyraźnie uzgodniły w jej treści, że wynajmujący ma prawo potrącenia zaległego czynszu oraz innych należnych mu opłat, a nie potrącenia ich po rozwiązaniu umowy,

– przyjęciu wbrew treści § 10 ust. 3 umowy najmu Nr (...), że wymagalność rozliczenia kaucji gwarancyjnej po stronie pozwanego powstała w pierwszym dniu po rozwiązaniu umowy najmu, tj. w dniu 01 października 2012 roku, gdy tymczasem powstawała ona z upływem 14 dni od daty wpływu do powoda ostatniej faktury od dostawców mediów i podmiotów świadczących inne usługi obciążające pozwanego;

3. art. 13 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez przyjęcie, że uiszczona przez powoda opłata od pozwu w łącznej kwocie 8.940,00 zł była zbyt niska przy wartości przedmiotu sporu w kwocie 178.791,76 zł i w konsekwencji konieczne było nakazanie pobrania od powoda dodatkowo kwoty 402,00 zł tytułem kosztów sądowych;

4. art. 499 zd. 1 k.c. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu poprzez przyjęcie, że zawarta w treści pisma pozwanego z dnia 29 marca 2012 roku prośba o „skompensowanie kaucji na rzecz czynszu z tego okresu” stanowiła w swojej istocie oświadczenie o potrąceniu z dniem 01 października 2012 roku;

5. art. 499 zd. 2 k.c. polegające na jego niewłaściwym zastosowaniu poprzez przyjęcie, że złożone przez powoda w treści pisma procesowego z dnia 31 października 2012 roku oświadczenie o potrąceniu przysługujących mu wierzytelności z kwotą kaucji nie miało mocy wstecznej w dacie wymagalności potrącanych przez niego należności, a w konsekwencji bezzasadne zastosowanie art. 118 k.c.;

6. art. 499 zd. 2 w związku z art. 61 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, że złożona przez pozwanego prośba z dnia 29 marca 2012 roku o „skompensowanie kaucji na rzecz czynszu z tego okresu” uznana przez Sąd jako oświadczenie o potrąceniu, wywołała skutek w dniu 01 października 2012 roku, a więc po sześciu miesiącach od daty jej złożenia

oraz błędy w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia polegające na przyjęciu, że: a) pozwany dokonał potrącenia kwoty kaucji ze swoimi zobowiązaniami wobec powoda i wskazał wierzytelności do potrącenia,

b) należności z faktur o nr (...), korekty nr (...), nr (...) i w części do kwoty 19048,55 zł z faktury nr (...), razem na kwotę 63.628,17 zł uległy umorzeniu na skutek dokonanego przez pozwanego potrącenia, c) dokonane przez powoda rozliczenie kaucji w kwocie 63.628,17 zł w piśmie procesowym z dnia 31 października 2012 roku było bezskuteczne, w tym pozostawało w jakiegokolwiek sprzeczności z wnioskiem pozwanego zawartym w treści pisma z dnia 29 marca 2012 roku lub z treścią umowy najmu, d) wymagalność kaucji przypadała na dzień 01 października 2012 roku oraz, że 65% od kwoty 12.557 zł (całkowite koszty procesu za pierwszą instancję) stanowi kwota 6.120,20 zł, a nie kwota 8.162,05 zł oraz zarzut oczywistych omyłek w punkcie I. sentencji wyroku, w którym suma kwot, od których Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda odsetki stanowi kwotę 158.985,99 zł, a nie kwotę 115.163,59 zł, która została wskazana przez Sąd jako kwota zasądzonej należności głównej, ewentualnie sprzeczność sentencji wyroku z treścią jego uzasadnienia.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku, tak aby na skutek jego apelacji zasądzona została od pozwanego na rzecz powoda kwota 178.791,76 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 4879,64 zł od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 38198,25 zł od dnia 11 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 88,44 zł od dnia 01 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 656,07 zł od dnia 05 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 38.854,32 zł od dnia 11 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 83,23 zł od dnia 29 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 38.854,32 zł od dnia 12 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 368,37 zł od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- od kwoty 82,42 zł od dnia 28 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 38.854,32 zł od dnia 11 lipca 2012 roku do dnia zapłaty
- od kwoty 17.872,38 zł od dnia 11 września 2012 roku do dnia zapłaty

wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego za pierwszą i drugą instancję według norm przepisanych.

Apelację od powyższego wyroku wniósł także pozwany, zaskarżając go w części w zakresie punktu I. III. i V., podnosząc następujące zarzuty naruszenia przepisów prawnych:

1. art. 65 § 2 k.c., przez wadliwą interpretację uzgodnień poczynionych przez strony zawartych w umowie najmu nr (...) oraz aneksach do tej umowy w zakresie długości okresu wypowiedzenia i wysokości miesięcznego czynszu najmu należnego powodowi za ostatnie dwa miesiące trwania umowy;
2. art. 677 k.c. w związku z art. 6 k.c., przez wadliwe uznanie, iż pozwany nie udowodnił swojej wierzytelności z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot najmu, w sytuacji gdy powód nie kwestionował faktu dokonania nakładów oraz ich wartości, a pozwany dokonał ich potrącenia w toku postępowania i wskazał wnioski dowodowe zmierzające do wykazania ich wartości;
3. art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego i ustalenie, iż pozwany nie udowodnił nakładów poczynionych na przedmiot najmu, w sytuacji gdy powód nie kwestionował faktu i

zakresu ich poczynienia, a fakt i wartość ich poczynienia wynika z zeznań świadka S. W. oraz zeznań pozwanego, zaś fakt poczynienia nakładów na przedmiot najmu w roku 2011 wynika z zeznań świadków M. M. i A. S.;

4. art. 232 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. przez niezasadne oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wartości nakładów koniecznych poczynionych przez pozwanego na nieruchomości powoda położoną we W. przy ul. (...) w czasie trwania najmu tej nieruchomości między stronami.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania temu Sądowi, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwanego pełnomocnik powoda wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest uzasadniona w przeważającym zakresie, natomiast apelacja pozwanego podlegała oddaleniu jako pozbawiona usprawiedliwionych podstaw.

Sąd Apelacyjny, po samodzielnym zapoznaniu się i rozważeniu całości zebranego w sprawie materiału dowodowego zgodnie z art. 382 k.p.c., doszedł do wniosku, iż ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji są generalnie prawidłowe, w związku z czym może je zaaprobować i przyjąć za własne. Uzupełnienia wymagały jedynie ustalenia faktyczne w zakresie wynikającym z wyroku z dnia 16 stycznia 2015 roku Sądu Rejonowego we Włocławku wydanego w sprawie II K 409/14, utrzymanego w mocy wyrokiem z dnia 23 września 2015 roku Sądu Okręgowego we Włocławku wydanym w sprawie II Ka 254/15, których odpisy, mające zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. moc dokumentów urzędowych, pełnomocnik powoda złożył na rozprawie apelacyjnej w dniu 23 października 2015 roku (k. 505 – 506). Na mocy powyższych wyroków, których ustalenia zgodnie z treścią art. 11 k.p.c. są wiążące w postępowaniu cywilnym, pozwany A. R. został skazany za usiłowanie doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem (...) sp. z o.o. w wysokości czteromiesięcznego czynszu najmu lokalu przy ul. (...) we W. poprzez wprowadzenie w błąd co do warunków umowy nr (...) zawartej w dniu 21 marca 2007 roku oraz aneksu nr (...) do umowy zawartej dnia 09 października 2010 roku.

Poza powyższym uzupełnieniem Sąd Apelacyjny oparł się co do zasady na materiale dowodowym zebrany w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, uznając, iż był on wystarczający do rozstrzygnięcia sprawy w instancji odwoławczej, a dokonane ustalenia faktyczne należało podzielić. Nie dotyczyło to natomiast wyprowadzonych z tych ustaleń przez wyżej wymieniony Sąd wniosków dotyczących zasadności dochodzonych przez powoda kwot.

W pierwszej kolejności odnieść się jednak należy do apelacji pozwanego, która ma charakter dalej idący.

Odnosząc się do zarzutu odnośnie wadliwej interpretacji uzgodnień poczynionych przez strony dotyczących długości okresu wypowiedzenia należy podzielić stanowisko Sądu pierwszej instancji, iż zawarta pomiędzy powodem a pozwanym w dniu 21 marca 2007 roku umowa najmu nr (...) w §11 ust. 2 określa wprost długość okresu jej wypowiedzenia na 6 miesięcy, ze skutkiem na ostatni dzień miesiąca, zaś jedyny podpisany przez strony autentyczny aneks do tej umowy z dnia 09 grudnia 2010 roku nie zmienia powyższego okresu wypowiedzenia umowy. Okoliczności te wynikają wprost z dołączonej do pozwu umowy najmu oraz aneksu z dnia 09 grudnia 2010 roku, jak również z zeznań świadków A. L. i M. M. oraz przesłuchanego w charakterze strony za powoda M. B., którzy potwierdzili, że nie doszło do zmiany okresu wypowiedzenia wynikającego z pierwotnie zawartej między stronami umowy. Z żadnego z dowodów przeprowadzonych w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji nie wynika też, iż faktyczną intencją stron było ustalenie innego niż w treści umowy okresu jej wypowiedzenia. Jak jednoznacznie wynika jednocześnie

z treści wyroku z dnia 16 stycznia 2015 roku Sądu Rejonowego we Włocławku wydanego w sprawie II K 409/14, utrzymanego w mocy wyrokiem z dnia 23 września 2015 roku Sądu Okręgowego we Włocławku wydanym w sprawie II Ka 254/15 kopia aneksu, którą posługiwał się pozwany wskazująca na inny niż w zawartej przez strony umowie okres wypowiedzenia została sfalszowana. W konsekwencji, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zgłoszony w apelacji pozwanego zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w zakresie długości okresu wypowiedzenia pozbawiony jest jakichkolwiek usprawiedliwionych podstaw faktycznych i prawnych.

Również bezzasadny jest zarzut pozwanego dotyczący naruszenia art. 65 § 2 k.c. poprzez niewłaściwą interpretację uzgodnień stron w zakresie wysokości miesięcznego czynszu najmu należnego powodowi za ostatnie dwa miesiące trwania umowy nr (...), albowiem § 10 ust. 3 zawartej przez strony umowy wyraźnie wskazuje, że czynsz za ostatnie dwa miesiące obowiązywania umowy będzie stanowił równowartość kaucji, pod warunkiem, że najemca będzie terminowo realizował postanowienia umowy i na dzień rozwiązania umowy nie będzie miał żadnych zaległości w czynszu i opłatach dodatkowych. Wbrew zarzutom pozwanego sformułowanym w apelacji, takie zastrzeżenie umowne jest dopuszczalne, skuteczne, zgodne z prawem i zasadami współżycia społecznego, a w świetle orzecznictwa Sądu Najwyższego spełnienie lub niespełnienie świadczenia może być warunkiem w rozumieniu art. 89 k.c., a zatem zastrzeżenie takiego warunku nie narusza art. 89 k.c., stosownie do którego z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych albo wynikających z właściwości czynności prawnej, powstanie lub ustanie skutków czynności prawnej można uzależnić od zdarzenia przyszłego i niepewnego, którym jest warunek. Na uzasadnienie tego stanowiska wskazuje się, że spełnienie świadczenia przez dłużnika jest zdarzeniem przyszłym i niepewnym, zewnętrznym w stosunku do czynności prawnej i nie w pełni zależnym od woli stron, a poza tym należy zwrócić uwagę, że w art. 89 k.c. jako konstytutywne cechy warunku wymienia się tylko to, iż jest on zdarzeniem przyszłym i niepewnym. Dodawanie dalszych cech, jak zewnętrzność w stosunku do czynności prawnej oraz niezależność jego wystąpienia lub niewystąpienia od woli stron, jest w istocie zabiegiem prowadzącym do uzupełnienia hipotezy przepisu. Nawet jednak uznanie, że jako warunek nie może być traktowane zdarzenie objęte treścią czynności, wskazuje, iż treścią czynności prawnej jest objęte jedynie zobowiązanie do spełnienia świadczenia, a nie samo jego spełnienie, w tym dokonanie zapłaty, które jest innym zdarzeniem prawnym, wprawdzie związanym z zobowiązaniem i z niego wynikającym, ale jednak odrębnym (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 26 września 2007 roku, IV CSK 118/07, z dnia 23 lutego 2011 roku, V CSK 277/2010 LexPolonica nr 2772701 i z dnia 17 marca 2011 roku, IV CSK 358/2010, LexPolonica nr 2557384 i Sąd Apelacyjny w Białymstoku w wyroku z dnia 26 lutego 2010 roku, IACa 409/2009, LexPolonica nr 3116910).

Z analizy regulacji przyjętej przez strony w § 10 ust. 3 łączącej je umowy wynika, że ustaliły one, iż wysokość czynszu najmu należnego powodowi za ostatnie dwa miesiące trwania umowy będzie stanowiła równowartość kaucji, co daje po 31.814,08 zł za miesiąc, a zatem będzie niższa w stosunku do ustalonej w § 9 ust. 1 umowy zmienionym aneksem nr (...) z dnia 09 grudnia 2010 roku wysokości czynszu w kwocie 38.854,32 zł za miesiąc, jedynie w przypadku gdy najemca na dzień rozwiązania umowy najmu nie będzie miał żadnych zaległości w opłatach czynszu oraz opłatach dodatkowych, a zatem było uzależnione od terminowej realizacji przez pozwanego postanowień powyższej umowy (...). Jak wynika natomiast z ustaleń faktycznych poczynionych w niniejszej sprawie w oparciu o przeprowadzone dowody, pozwany posiadał i nadal posiada wobec powoda nieuregulowane zaległości płatnicze, które stały się przyczyną wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie. Wobec powyższego uznać, w ocenie Sądu Apelacyjnego, należy, iż pozwany nie wywiązując się z zawartej umowy w zakresie terminowego uiszczenia czynszu i obciążających go zgodnie z umową opłat eksploatacyjnych nie był uprawniony do skorzystania z przewidzianej w § 10 ust. 3 umowy najmu możliwości przewidującej obniżenie czynszu należnego za ostatnie dwa miesiące obowiązywania umowy, zastrzeżonej jedynie na wypadek braku zaległości płatniczych po stronie pozwanego.

Odnośnie zarzutu naruszenia dyspozycji art. 677 k.c. w związku z art. 6 k.c. przez wadliwe uznanie przez Sąd pierwszej instancji, iż pozwany nie udowodnił swojej wierzytelności z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot najmu, w sytuacji gdy powód nie kwestionował faktu dokonania nakładów oraz ich wartości, a pozwany dokonał ich potrącenia w toku postępowania i wskazał wnioski dowodowe zmierzające do wykazania ich wartości, podkreślić natomiast należy, iż zawierając w dniu 21 marca 2007 roku umowę najmu nr (...) strony zgodnie oświadczyły w § 14, że wraz

z jej zawarciem następuje pełne rozliczenie z tytułu nakładów dokonanych przez najemcę na przedmiot najmu w okresie obowiązywania umowy najmu z dnia 26 marca 1997 roku, a pozwany złożył oświadczenie, że pozostawia wynajmującemu wszystkie te nakłady w takim stanie, w jakim się one znajdowały w dniu wejścia w życie umowy i nie będzie dochodził w przyszłości od wynajmującego żadnych roszczeń z tego tytułu. W piśmie procesowym z dnia 24 kwietnia 2013 roku powód istotnie potwierdził, iż pozwany dokonał na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 26 marca 1997 roku z (...) S.A. nakładów na modernizację lokalu przy ul. (...) we W., jednak zgodnie z treścią § 6 powyższej umowy koszty tych prac obciążały najemcę bez możliwości ich zwrotu przez wynajmującego, a po zakończeniu umowy najemca był zobowiązany do pozostawienia dokonanych adaptacji i fakt ich dokonania był uwzględniony w stawce czynszu ustalonej na podstawie tej umowy stosownie do jej § 4 ust. 3 (k. 297). Wobec powyższego zarzuty pozwanego odnoszące się do wynikających z art. 662 § 2 k.c. obowiązków – które według jego twierdzeń nie mogą zostać zmienione umową stron – wydania najemcy przez wynajmującego rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywania jej w takim stanie przez czas trwania najmu, prowadzące do konstatacji pozwanego, że skuteczne było potrącenie wierzytelności z tytułu nakładów poczynionych na przedmiot najmu, są nietrafne. W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie ma podstaw do uznania, że powołane wyżej zapisy umowne przewidziane w § 4 ust. 1 i § 14 łączącej strony umowy, bądź § 4 i 6 umowy z dnia 26 marca 1997 roku są nieważne. Art. 662 § 1 k.c. stanowiący, że wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu nie znajduje w niniejszej sprawie zastosowania. Elementem charakterystycznym dla umowy z dnia 26 marca 1997 było bowiem to, że wynajmujący oferował lokal wymagający modernizacji i adaptacji dla celów gospodarczych zakładanych przez pozwanego, zaś umowy z dnia 21 marca 2007 roku to, że przedmiotem najmu był obiekt, na którym pozwany poczynił nakłady i mógł wykonywać prace adaptacyjne i modernizacyjne w nim na własny koszt bez prawa do żądania zwrotu nakładów na adaptację i modernizację. Postanowienia dotyczące przeprowadzenia prac adaptacyjnych modernizacyjnych w przedmiocie najmu na koszt pozwanego zamieszczone w treści umowy stanowią element treści stosunku prawnego wykreowanego przez strony. W tej sytuacji, skoro strony uczyniły przedmiotem umowy lokal, który nie miał cech przydatności do umówionego użytku, to przyjęć należy, że tym samym wyłączyły funkcjonowanie w łączącym je stosunku najmu przepisu art. 662 § 1 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012 roku, II CSK 283/2011, LexPolonica nr 4003594, Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 16 marca 2011 roku, VI ACa 852/2010, LexPolonica nr 2554460, G. Prawna TPwF 2011/128/7). Natomiast sam fakt godzenia się przez wynajmującego na wykonanie na koszt najemcy prac i to nawet o charakterze koniecznym dla korzystania z nieruchomości, nie oznacza jeszcze powstania roszczenia najemcy o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu na podstawie art. 663 k.c. Reasumując, wobec umownego zmodyfikowania przez strony ustawowego modelu rozkładu ciężaru dokonywania nakładów przez ustalenie, że będzie go ponosić pozwany bez prawa żądania refundacji ich wartości od wynajmującego, nie było podstaw do dokonania przez pozwanego potrącenia wierzytelności z tytułu poczynionych przez niego na przedmiot najmu nakładów z wierzytelnościami powoda dochodzonymi w niniejszej sprawie

W tej sytuacji pozwany A. R. nie może skutecznie konstruować zarzutu przemawiającego za oddaleniem powództwa w niniejszej sprawie na tej podstawie, że Sąd Okręgowy naruszył art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego i ustalenie, że pozwany nie udowodnił nakładów poczynionych na przedmiot najmu. Skoro bowiem pozwanemu zgodnie z łączącą go z powodem umową nie przysługiwało prawo żądania zwrotu poczynionych przez niego na przedmiot najmu nakładów, kwestia poczynienia tych nakładów nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Niezależnie od powyższego wskazać należy, iż skuteczne postawienie zarzutów naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego i tym samym naruszył reguły swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające samo przekonanie skarżącego o innej, niż przyjął to sąd pierwszej instancji, ocenie przeprowadzonych dowodów, ich doniosłości i wiarygodności (zob. m.in. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 06 listopada 1998 roku, II CKN 4/98 oraz z dnia 10 kwietnia 2000 roku, V CKN 17/2000). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 września 2002 roku (II CKN 817/00), tylko w wypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Odnosząc się zatem do powyższego

zarzutu wskazać należy, iż z treści uzasadnienia Sądu Okręgowego nie wynika, że Sąd ten zakwestionował dokonanie przez pozwanego nakładów na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 26 marca 1997 roku, Sąd Okręgowy powołał się w nim natomiast na treść umów najmu z 1997 i 2007 roku, z których wynika, że pozwany miał je wykonać na własny koszt i nastąpiło ich pełne rozliczenie. Natomiast odnośnie nakładów poczynionych w okresie obowiązywania umowy z 2007 roku Sąd Okręgowy stwierdził, że ich dokonanie nie zostało wykazane przez pozwanego, w szczególności nie wykazują ich złożone na rozprawie w dniu 29 kwietnia 2014 roku faktury nr (...), gdyż nie mają one oparcia w umowie, a ich wysokość została zakwestionowana przez powoda, ustalając jednocześnie, że w obiekcie zdarzały się awarie, które usuwał sam pozwany, przy czym pozwany w żaden sposób nie wykazał, że doszło do napraw linii wodociągowej i kanalizacyjnej, ani co składało się na ich koszty i czy poniósł je pozwany. Z przeprowadzonych dowodów nie wynika przy tym żeby pozwany zgłaszał powodowi, że przedmiot najmu wymaga napraw i wyznaczył mu termin na ich wykonanie, wobec czego zgodnie z art. 663 k.c. nie ma prawa żądać od powoda zwrotu kosztów ewentualnego wykonania tych prac, ani, że konieczne naprawy wykraczały poza zakres napraw, których koszt zgodnie z § 4 łączącej strony umowy obciążał pozwanego. Wobec powyższego należy podzielić dokonaną w tym zakresie ocenę Sądu Okręgowego, natomiast zarzut naruszenia przez ten Sąd art. 233 § 1 k.p.c. jest bezzasadny.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nietrafny jest także zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. w związku z art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność wartości nakładów koniecznych poczynionych przez pozwanego na nieruchomości położoną przy ul. (...) we W. w czasie trwania umowy najmu tej nieruchomości między stronami. Odnosząc się do powyższego zarzutu należy podzielić pogląd Sądu pierwszej instancji, że przeprowadzenie tego dowodu było zbędne z uwagi na okoliczność, że pozwany nie wykazał jakie konkretnie nakłady poczynił na przedmiot najmu i jakie konkretnie elementy składają się na podaną przez pozwanego ich wartość 2.000.000,00 zł, zaś opinia biegłego nie może być sama w sobie źródłem materiału faktycznego sprawy, ani tym bardziej stanowić podstawy ustalenia okoliczności będących przedmiotem oceny biegłego, a przede wszystkim wobec uznania, że zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia jego wierzytelności z tytułu poczynionych przez niego nakładów pozbawiony był usprawiedliwionych podstaw co do zasady z uwagi na ustalenie w łączącej strony umowie, że pozwany nie ma prawa żądania zwrotu dokonanych przez niego na przedmiot najmu nakładów. Powyższy wniosek dowodowy nie zasługiwał zatem na uwzględnienie, ponieważ nie dotyczył okoliczności faktycznych mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c. Z tych też względów, w ocenie Sądu Apelacyjnego, nieuwzględnienie tego wniosku, było w świetle powyższych okoliczności prawidłowe. W konsekwencji powyższy wniosek dowodowy zgłoszony ponownie w apelacji należało oddalić, o czym orzeczono postanowieniem z dnia 23 października 2015 roku.

Z powyższych względów apelacja pozwanego, jako bezzasadna, podlega oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c. (punkt 3. wyroku).

Natomiast apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie w przeważającej części, powodując zmianę zaskarżonego wyroku, aczkolwiek nie wszystkie zarzuty i argumenty podniesione w niej okazały się trafne.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do części apelacji obejmującej zarzuty natury procesowej, w których powód zakwestionował część poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń, albowiem ocena prawidłowego zastosowania normy prawa materialnego przez Sąd pierwszej instancji zachodzi tylko w przypadku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego. Powód zarzucił, iż Sąd naruszył art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i jego nieprawidłowej interpretacji, m.in., poprzez przyjęcie, że zawarte w treści wypowiedzenia umowy najmu nr (...) datowanego na dzień 29 marca 2012 roku sformułowanie: „proszę o skompensowanie kaucji na rzecz czynszu z tego okresu” spełnia wymagania oświadczenia o potrąceniu w trybie art. 498 k.c. oraz, że sformułowanie to zawierało zgłoszenie konkretnych wierzytelności do potrącenia. Wobec powyższego wskazać należy, że dokonanie wykładni oświadczenia woli należy do zakresu stosowania przez Sąd prawa materialnego – art. 65 k.c., a nie prawa procesowego. Błędy i uchybienia Sądu w tym przedmiocie nie mogą być zatem skutecznie zwalczane przy pomocy zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., który dotyczy sfery procesowej – ustalenia przy pomocy różnych dowodów i ich oceny treści oświadczenia woli, jeśli jest sporne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 stycznia 2006 roku, I CK 364/05, LEX nr 607104). Nieskuteczny jest także zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez

błędne wskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że pismo pozwanego z wypowiedzeniem mowy najmu nr (...) było datowane na dzień 29 marca 2013 roku, albowiem w części uzasadnienia prezentującej poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne data pisma pozwanego z dnia 29 marca 2012 roku z oświadczeniem, że z uwagi na sytuację ekonomiczną, w tym dysproporcję między płaconym a otrzymywanym czynszem rozwiązuje umowę za 2 – miesięcznym okresem wypowiedzenia i wnosi o skompensowanie kaucji na rzecz czynszu z tego okresu, została właściwie wskazana, a jedynie w części uzasadnienia przedstawiającej dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę prawną błędnie podano tę datę, z tym, że z kontekstu jednoznacznie wynikało, że chodzi o pismo z wypowiedzeniem umowy najmu z dnia 29 marca 2012 roku, a powyższe uchybienie nie miało żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Odnosząc się natomiast do zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 230 k.p.c. przez wskazanie, że powód nie wykazał roszczeń objętych notami odsetkowymi o nr: (...), w sytuacji gdy pozwany nie kwestionował ich zarówno co do zasady, jak i co do wysokości, a jedynie podniósł zarzut przedawnienia wynikających z nich roszczeń, wskazać należy, iż obowiązek dowodowy i zakres prowadzonego w tej materii postępowania wyznacza potrzeba procesowa. Zastosowanie art. 230 k.p.c. nie ma charakteru automatycznego, w razie niewypowiedzenia się strony co do twierdzenia strony przeciwnej, gdyż zależy od oceny Sądu, który mając na uwadze wynik całej rozprawy może uznać, że zachodzą przesłanki do jego zastosowania. Wbrew twierdzeniom strony powodowej należności objęte powyższymi notami odsetkowymi były sporne, pozwany zarzucał niezasadne potrącenie ich przez powoda i jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy nie zostało wykazane na podstawie jakich zobowiązań powstały, ani jakie były terminy ich wymagalności. Tym samym – biorąc pod uwagę wyniki całej rozprawy nie można było uznać, że pozwany przedstawione fakty uznał za przyznane.

W pozostałym zakresie sformułowane w apelacji powoda zarzuty naruszenia art. 230 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. nie dotyczyły w istocie naruszenia prawa procesowego, a naruszenia prawa materialnego, w szczególności poprzez błędną ocenę, że pozwany skutecznie dokonał potrącenia swoich wierzytelności wobec powoda pismem z dnia 29 marca 2012 roku oraz błędne przyjęcie, że możliwość rozliczenia kaucji, rozumiana jako możliwość zaspokojenia wierzytelności powoda z tytułu czynszu i innych należnych mu opłat od pozwanego, przypadła na dzień 01 października 2012 roku.

Analizując powyższe zarzuty Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że zasadny jest zarzut strony powodowej dotyczący nieprawidłowego uznania przez Sąd pierwszej instancji, że pozwany w oświadczeniu o rozwiązaniu łączącej strony umowy najmu z dnia 29 marca 2012 roku dokonał skutecznie potrącenia swoich wierzytelności z tytułu kaucji z wierzytelnościami powoda w kwocie 63.628,17 zł. Wskazać bowiem należy, że w dacie tego oświadczenia i jego wpływu do powoda roszczenie pozwanego o rozliczenie kaucji, jaka miała zabezpieczać spłatę należności wobec powoda, nie było jeszcze wymagalne. Jak wynika z § 10 łączącej strony umowy najmu strony zdecydowały się na zastosowanie kaucji zabezpieczającej roszczenia wynajmującego z tytułu opłat czynszowych oraz ewentualnych braków i szkód nie spowodowanych zwyczajnym użytkowaniem w kwocie 63.628,17 zł, jaką pozwany wpłacił przed wydaniem mu przedmiotu najmu. Jednocześnie strony przewidziały w łączącej je umowie prawo potrącenia przez wynajmującego z powyższej kaucji zaległego czynszu oraz innych należnych mu opłat oraz ustaliły, że powyższa kaucja zostanie rozliczona po upływie 14 dni od daty wpływu ostatniej faktury od dostawców mediów i podmiotów świadczących inne usługi obciążające najemcę. Z powyższego wynika, że wpłacona przez pozwanego kaucja miała spełniać rolę gwarancyjną i zabezpieczającą, a jej zadaniem było zabezpieczenie roszczeń wynajmującego w przypadku niewywiązania się przez pozwanego z umowy, zaś jej rozliczenie miało nastąpić po zakończeniu okresu trwania łączącej strony umowy i upływie 14 dni od daty wpływu ostatniej faktury od dostawców mediów i podmiotów świadczących inne usługi obciążające pozwanego. W świetle zapisów tej umowy nie ma zatem podstaw do uznania, wbrew zarzutom powoda, że strony uzgodniły w treści tej umowy, że wynajmujący ma prawo potrącania zaległego czynszu oraz innych należnych opłat z wpłaconej przez najemcę kaucji przed rozwiązaniem łączącej strony umowy. Z umowy tej nie wynika także, aby strony w sposób odmienny niż to przyjęto w art. 498 k.c. ukształtowały przesłanki potrącenia dotyczące wymagalności potrącanych wierzytelności. Zgodnie zaś z treścią art. 498 k.c. przesłanką skutecznego złożenia oświadczenia o potrąceniu jest wymagalność wierzytelności, przy czym powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, że tylko wierzytelność należna potrącającemu, czyli stronie aktywnej, powinna być wymagalna, bowiem dokonując potrącenia strona płaci równocześnie swój dług, a skoro w myśl art. 457 k.c. termin spełnienia świadczenia w razie

wątpliwości poczytuje się za zastrzeżony na korzyść dłużnika, to co do zasady nie ma przeszkód by zobowiązany spłacił dług przed terminem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 października 2005 roku, III CK 90/05, LEX nr 187036, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 31 stycznia 2013 roku, I ACa 770/12, LEX nr 1312086, K. Zawada (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2009, s. 112; M. Pyziak-Szafnicka (w:) System prawa prywatnego, t. 6, s. 1097 i 1129).

W myśl § 10 umowy najmu z 21 marca 2007 roku wpłacona przez pozwanego kaucja miała zostać rozliczona po upływie 14 – tu dni od daty wpływu ostatniej faktury od dostawców mediów i podmiotów świadczących inne usługi obciążające pozwanego. Jak zostało prawidłowo ustalone łącząca strony umowa najmu uległa rozwiązaniu z dniem 30 września 2012 roku, a jak wynika z dokumentów zgromadzonych w aktach sprawy w dniu 10 października 2012 roku została przez powoda wystawiona ostatnia faktura z tytułu kosztów wody i kanalizacji za sierpień 2012 roku (k. 242), przy czym powód nie wykazał na zasadzie kontrydiktoryjności kiedy wpłynęła do niego ostatnia faktura od podmiotów świadczących usługi obciążające pozwanego, wobec czego uznać należy, że roszczenie pozwanego o rozliczenie i ewentualny zwrot kaucji stało się wymagalne w dniu 01 października 2012 roku, tj. w następnym dniu po rozwiązaniu łączącej strony umowy. Racjonalne bowiem w świetle wskazań doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania jest przyjęcie, że ostatnia faktura wystawiona przez powoda w dniu 10 października 2012 roku z tytułu kosztów wody i kanalizacji za sierpień 2012 roku została wystawiona na podstawie faktury dostarczonej powodowi przez podmiot świadczący usługi w powyższym zakresie we wrześniu 2012 roku, a wobec niewykazania przez powoda dokładnej daty jej dostarczenia powodowi, pozwanego nie mogą obciążać skutki związane z przyjęciem, że upływ 14 dniowego terminu od daty wpływu do powoda ostatniej faktury od dostawców mediów i podmiotów świadczących inne usługi obciążające pozwanego, nastąpił później niż w dniu 30 września 2012 roku. W związku z powyższym, wbrew ocenie Sądu pierwszej instancji nie było podstaw do uznania, że pozwany w oświadczeniu z dnia 29 marca 2012 roku skutecznie dokonał potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelności powoda, wskutek czego doszło do ich umorzenia, albowiem w dacie złożenia powyższego oświadczenia wierzytelność pozwanego nie była jeszcze wymagalna. Natomiast bezzasadne są podniesione w apelacji zarzuty powoda odnoszące się do naruszenia art. 499 zd. 1 k.c. poprzez uznanie, że zawarta w piśmie pozwanego z dnia 29 marca 2012 roku prośba o skompensowanie kaucji na rzecz czynszu z dwumiesięcznego okresu stanowiła oświadczenie o potrąceniu, bowiem w powyższym oświadczeniu wierzytelności zostały skonkretyzowane w sposób nie budzący wątpliwości, a pozwany w sposób jednoznaczny wyraził wolę potrącenia, co nie zmienia konstatacji, iż powyższe oświadczenie nie wywarło skutków prawnych, ponieważ w dacie złożenia tego oświadczenia wynajmującemu wierzytelność pozwanego nie była jeszcze wymagalna.

Wobec powyższego uznać należy, że to powód skutecznie dokonał potrącenia swoich wierzytelności wskazanych w piśmie z dnia 31 października 2012 roku w łącznej kwocie 61.540,12 zł dotyczących należności objętych fakturami: (...) oraz co do kwoty 21.492,23 zł objętej fakturą (...) z wpłaconej przez pozwanego kaucji. Nie było natomiast podstaw do potrącenia przez powoda kwoty 2.088,05 zł z tytułu należności wynikających z not odsetkowych i faktur wskazanych w powyższym piśmie (k. 228 – 229) z uwagi na to, że w myśl art. 502 k.c. wierzytelność przedawniona może być potrącona, jedynie w wypadku jeżeli w chwili, gdy potrącenie stało się możliwe, przedawnienie jeszcze nie nastąpiło. Jak wynika natomiast z przedstawionych przez powoda dokumentów wierzytelności objęte notami odsetkowymi nr (...) oraz fakturami nr (...) (k. 243 – 249), przy przyjęciu zgodnie z treścią art. 118 k.c. trzyletniego okresu przedawnienia dla roszczeń o świadczenia okresowe i roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej uległy przedawnieniu przed 01 października 2012 roku, a zatem przed chwilą gdy ich potrącenie stało się możliwe. Wobec zatem okoliczności, że w momencie kiedy potrącenie stało się możliwe zgodnie z umową stron, tj. w październiku 2012 roku przedawnienie roszczeń powoda na kwotę objętą wymienionymi wyżej fakturami i notami odsetkowymi już nastąpiło, nie było podstaw zgodnie z treścią art. 502 k.c. do ich potrącenia, a podniesiony przez pozwanego zarzut nieprawidłowego rozliczenia kaucji w powyższym zakresie z uwagi na przedawnienie tych należności był uzasadniony. Jednocześnie wskazać należy, że skoro potrącenie było możliwe dopiero od 01 października 2012 roku, nie doszło do zarzucanego przez stronę powodową naruszenia art. 499 zd. 2 k.c. zgodnie z którym oświadczenie o potrąceniu ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe w związku z art. 118 k.c., albowiem w październiku 2012 roku należności objęte notami odsetkowymi nr (...) oraz fakturami nr (...) były już niewątpliwie przedawnione wobec czego zgodnie z art. 502 k.c. nie mogły być potrącone. Wskazać przy tym należy, iż art. 499 zd. 2 k.c. nie tworzy przesłanki dopuszczalności potrącenia, lecz reguluje zagadnienie skutków

prawnych oświadczenia o potrąceniu w aspekcie czasowym. Natomiast wobec zakwestionowania przez pozwanego zasadności potrącenia wierzytelności w zakresie dotyczącym należności ujętych w notach odsetkowych nr (...) i (...) oraz niewykazania przez powoda zobowiązań, z których wynikały i terminów wymagalności, zważywszy, że były to wierzytelności sporne, również nie było podstaw do uznania, że powód dokonał ich skutecznego potrącenia.

W związku z powyższym wobec oświadczenia pozwanego w odpowiedzi na pozew, że kwota pozostała do rozliczenia z tytułu wpłaconej przez niego kaucji powinna zostać zaliczona na poczet innych ewentualnie należnych powodowi od pozwanego wierzytelności, w ocenie Sądu, powyższą kwotę należało zaliczyć na poczet najdawniej wymagalnej należności pozwanego zgodnie z treścią art. 451 § 3 k.c., stosownie do którego w braku oświadczenia dłużnika lub wierzyciela spełnione świadczenie zalicza się na poczet długu najdawniej wymagalnego w związku z art. 503 k.c. W konsekwencji pozostała do rozliczenia z wpłaconej przez pozwanego kaucji kwotę w wysokości 2.088,05 zł należało zaliczyć na poczet spłaty do tej wysokości pozostałej do zapłaty należności z tytułu czynszu najmu za luty 2012 roku wynikającej z faktury (...) w kwocie 4.879,64 zł. Wobec powyższego oddaleniu podległo żądanie zasądzenia kwoty 2.088,05 zł oraz w zakresie odsetek ustawowych od tej kwoty po dniu 01 października 2012 roku, albowiem po tej dacie na skutek umorzenia powyższej należności z pozostałą do rozliczenia kaucją wygasł obowiązek pozwanego realnego wykonania zobowiązania w zakresie zapłaty tej należności.

W tym stanie rzeczy należało zmienić zaskarżony wyrok i zasądzić na rzecz powoda od pozwanego kwotę 176.703,71 zł, wraz z ustawowymi odsetkami, wynikającą z wystawionych na podstawie łączącej strony umowy najmu z dnia 21 marca 2007 roku faktur i w oparciu notę odsetkową nr (...) na kwotę 368,37 zł niezakwestionowaną przez pozwanego. I tak: na zasądzoną na rzecz powoda od pozwanego kwotę składa się: kwota 2.791,59 zł wynikająca z pozostałej do zapłaty (po uwzględnieniu potrącenia pozostałej do rozliczenia części wpłaconej przez pozwanego kaucji w wysokości 2.088,05 zł) dochodzonej w niniejszej sprawie należności z tytułu czynszu za luty 2012 roku objętej fakturą (...) płatnej do dnia 10 lutego 2012 roku (k. 113) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia zapłaty; kwota 38.198,25 zł wynikająca z dochodzonej w niniejszej sprawie należności z tytułu czynszu za kwiecień 2012 roku objętej fakturą (...) płatnej do dnia 10 kwietnia 2012 roku (k. 114) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty; kwota 88,44 zł wynikająca z należności z tytułu kosztów wody i kanalizacji za okres od dnia 27 lutego 2012 roku do dnia 27 marca 2012 roku objętej fakturą (...) płatnej do dnia 30 kwietnia 2012 roku (k. 116) z ustawowymi odsetkami od dnia 01 maja 2012 roku do dnia zapłaty, kwota 656,07 zł wynikająca z należności z tytułu czynszu za kwiecień 2012 roku objętej fakturą korygującą (...) płatnej do dnia 04 maja 2012 roku (k. 115) z ustawowymi odsetkami od dnia 04 maja 2012 roku do dnia zapłaty, kwota 38.854,32 zł wynikająca z należności z tytułu czynszu za maj 2012 roku objętej fakturą (...) płatnej do dnia 10 maja 2012 roku (k. 117) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2012 roku do dnia zapłaty, kwota 83,23 zł wynikająca z należności z tytułu kosztów wody i kanalizacji za okres od dnia 27 marca 2012 roku do dnia 30 kwietnia 2012 roku objętej fakturą (...)/05 płatnej do dnia 28 maja 2012 roku (k. 118) z ustawowymi odsetkami od dnia 29 maja 2012 roku do dnia zapłaty, kwota 38.854,32 zł wynikająca z należności z tytułu czynszu za czerwiec 2012 roku objętej fakturą (...) płatnej do dnia 11 czerwca 2012 roku (k. 119) z ustawowymi odsetkami od dnia 12 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty, kwota 82,42 zł wynikająca z należności z tytułu kosztów wody i kanalizacji od dnia 27 kwietnia 2012 roku do dnia 28 maja 2012 roku objętej fakturą (...) płatnej do dnia 27 czerwca 2012 roku (k. 120) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty, kwota 38.854,32 zł wynikająca z należności z tytułu czynszu za lipiec 2012 roku objętej fakturą (...) płatnej do dnia 10 lipca 2012 roku (k. 121) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2012 roku do dnia zapłaty, kwota 17.872,38 zł wynikająca z należności z tytułu z czynszu najmu za wrzesień 2012 roku objętej fakturą (...) w części dochodzonej w niniejszej sprawie płatnej do dnia 10 września 2012 (k. 240) z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwota 368,37 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lipca 2012 roku do dnia zapłaty wynikająca z należności objętej notą odsetkową nr (...) (k. 122), która nie została zakwestionowana przez pozwanego.

Zgodnie z ogólnymi regułami wnikającymi z treści art. 354 k.c. dłużnik obowiązany jest bowiem wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno – gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a w okolicznościach niniejszej sprawy powodowi przysługuje roszczenie ex contractu – ze stosunku zobowiązaniowego istniejącego między nim a pozwanym, określonego łączącą strony umową, z której wynika

obowiązek pozwanego zapłaty czynszu oraz ponoszenia obciążających go kosztów eksploatacyjnych i znajduje w szczególności oparcie w treści art. 659 k.c.

Natomiast w pozostałym zakresie z uwagi na zaliczenie na poczet należności objętej fakturą nr (...) pozostałej do rozliczenia kwoty z wpłaconej przez pozwanego kaucji w wysokości 2.088,05 zł powództwo jak zostało wyżej wskazane, podległo oddaleniu.

Rozstrzygnięcie o odsetkach ustawowych od zasądzonych na rzecz powoda kwot znajduje natomiast oparcie w art. 481 § 1 i 2 k.c. wobec uznania, iż wymagalność roszczeń objętych powyżej wskazanymi fakturami oraz notą odsetkową nr (...) została wykazana zarówno łączącą strony umową, jak i fakturami oraz wskazaną wyżej notą niezakwestionowaną przez pozwanego. Z kolei o odsetkach ustawowych od kwoty 2.088,05 zł objętej fakturą nr (...), co do której powództwo zostało oddalone z uwagi na zaliczenie na jej poczet pozostałej do rozliczenia kwoty z wpłaconej przez pozwanego zaliczki, zostały zasądzone do wynikającego z powyżej faktury dnia wymagalności, tj. od dnia 11 lutego 2012 roku do dnia 01 października 2012 roku z uwagi na okoliczność, że nadania przez art. 499 zd. 2 k.c. oświadczeniu potrącającego moc retroaktywna, powoduje, że doszło do umorzenia wzajemnych wierzytelności stron w zakresie tej kwoty z dniem 01 października 2012 roku kiedy potrącenie stało się możliwe, co skutkowało wygaśnięciem roszczenia o odsetki od powyższej kwoty za dalszy okres.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok przez uwzględnienie powództwa co do kwoty 176.703,71 zł wraz z odsetkami jak w punkcie 1.I. sentencji wyroku oraz oddalenie powództwa w pozostałej części i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w postaci opłaty od pozwu w kwocie 8.940,00 zł oraz kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 3.617,00 zł oraz nakazanie pobrania od pozwanego nieuiszczonych kosztów sądowych w kwocie 222,00 zł, zgodnie z treścią art. 100 zd. 1 k.p.c. wobec uznania, że powód tylko nieznacznie uległ co do swego żądania.

Wobec merytorycznej zmiany wyroku Sądu Okręgowego i nadania mu nowej treści na skutek wniesionej przez stronę powodową apelacji, bezprzedmiotowe stało się ustosunkowanie do zgłoszonego przez powoda zarzutu oczywistych omyłek pisarskich lub rachunkowych w zaskarżonym wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. w związku z § 6 punkt 6 oraz § 12 ust. 1 punkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013.490), obciążając nimi w całości pozwanego wobec uznania, że powód uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania przedstawionego w apelacji. Uwzględniając wysokość uiszczonych przez powoda opłaty od apelacji oraz stawki minimalnej za prowadzenie przez radcę prawnego sprawy w postępowaniu apelacyjnym przed Sądem Apelacyjnym i podaną w apelacjach wartość przedmiotu zaskarżenia, zasądzone od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.182,00 zł tytułem zwrotu opłaty od apelacji wniesionej przez powoda i kwotę 5.400,00 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej, stanowiącą dwukrotność kwoty 2.700,00 zł odpowiadającej 75% kwoty 3.600,00 zł, jako stawki minimalnej przy wartości przedmiotu zaskarżenia w niniejszej sprawie.