

Sygn. akt XVI GC 252/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 sierpnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XVI Gospodarczy

w następującym składzie:

Przewodniczący : SSO Tomasz Szanciło

Protokolant : Anna Korytkowska

po rozpoznaniu w dniu 4 sierpnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę kwoty 119.655,09 zł

I. Zasądza od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 55.095,53 zł (pięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćdziesiąt pięć złotych pięćdziesiąt trzy grosze) wraz z umownymi odsetkami w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego od dnia 29 października 2013 r. do dnia zapłaty.

II. Oddala powództwo w pozostałym zakresie.

III. Zasądza od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powoda (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 7.974,00 zł (siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600,00 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt XVI GC 252/14

UZASADNIENIE

Powód R. C. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (dalej: R.), pozwem wniesionym w dniu 13.12.2012 r., wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. (dalej: F., aktualna firma: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.: dalej: W.) kwoty 119.655,09 zł wraz z odsetkami od kwot:

- 116.468,03 zł – z odsetkami umownymi w wysokości odsetek maksymalnych według art. 359 § 2¹ k.c. od dnia 4.07.2012 r. do dnia zapłaty,

- 3.187,06 zł – z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty,

oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 11.02.2011 r. strony zawarły umowę najmu, na podstawie której pozwany był zobowiązany do uiszczania miesięcznego czynszu w kwocie 10.190,95 euro netto, czynszu dodatkowego (opłaty eksploatacyjnej) w kwocie

1.999,20 euro netto oraz kosztów związanych z korzystaniem z mediów. Pozwany nie zapłacił należności objętych żądaniem pozwu, przy uwzględnieniu wpłat przez niego dokonanych.

W dniu 14.01.2013 r. został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany F. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazał, że niedopuszczalne jest żądanie czynszu w pełnej wysokości, skoro świadczenie pieniężne nie zostało przez powoda spełnione, gdyż zaistniały przesłanki określone w art. 664 § 1 k.c. Brak właściwości, o których zapewniono, lub wydanie rzeczy w stanie niepełnym, z reguły odpowiadają pojęciu wady przy najmie. Powód podjął szereg czynności zmierzających do rozwiązania z pozwanym umowy najmu, z ominięciem procedur umownych i na warunkach niekorzystnych dla pozwanego, co rodzi podejrzenie, że działania były nakierowane na przywłaszczenie nakładów najemcy trwale związanych z przedmiotem najmu, zwiększających jego wartość i użyteczność oraz wpłaconej przez niego kwoty na zabezpieczenie płatności wynikających z umowy. Skutkiem działań podejmowanych przez powoda było ograniczenie w korzystaniu z lokalu, przez co pozwany nie mógł prowadzić swojej działalności gospodarczej. Termin wymagalności faktur mijał już w dniu doręczenia jej pozwanemu, co również świadczy o braku woli powoda w realizacji umowy. Powód, zamiast ewentualnego wezwania do zapłaty, przesłał pozwanemu wypowiedzenie umowy najmu, podczas gdy nie zostały spełnione przesłanki wypowiedzenia określone w punkcie 7.1 umowy, co więcej były to dwa pisma z różnych dat i na podstawie różnych przyczyn. Dodatkowo w dniu 31.12.2012 r. pozwany uiszczył na rzecz powoda kwotę 500,00 zł. Pozwany zgłosił również zarzut potrącenia w związku z naruszeniem przez powoda warunków umowy, z tytułu kosztu budowy sklepu (z uwzględnieniem amortyzacji) i utraconych korzyści w wysokości uśrednionego zysku za jeden rok. Umowa miała obowiązywać przez 5 lat, a więc pozwany miał prawo liczyć, że w tym okresie będzie mógł w lokalu prowadzić działalność, co pozwoli na zwrot poniesionych nakładów z zyskiem.

W odpowiedzi na sprzeciw powód podniósł, że pozwany nie wskazał, jakie wady miał mieć lokal, w jaki sposób mogłyby one ograniczać przydatność lokalu do umówionego użytku, a twierdzenia pozwanego nie znajdują odzwierciedlenia w rzeczywistości. Zarzuty pozwanego dotyczące „działań zmierzających do rozwiązania umowy najmu” odnoszą się do okresu późniejszego niż ten, którego dotyczą dochodzone płatności. Nawet we wniosku o obniżenie czynszu nie było mowy o wadach lokalu, ale o kryzysie gospodarczym. Zgodnie z umową, pozwany miał obowiązek dokonywać płatności do 10-tego dnia danego miesiąca, a więc wystawienie faktury VAT miało znaczenie jedynie podatkowe. W przypadku pierwszej faktury pozwany miał od doręczenia 4 dni na zapłatę, zaś w przypadku drugiej faktury – 1 dzień, ale doręczenie opóźniło się ze względu na utrudnienia ze strony pozwanego. Pozwany nie wykazał należności zgłoszonych do potrącenia, a pozwany nie wykazał żadnej przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej powoda. Pozwany nie zapłacił należności czynszowych za miesiące marzec i kwiecień 2012 r., w wyniku czego powód skorzystał z wpłaconego depozytu, ale pozwany, pomimo wezwania, nie przywrócił depozytu do wymaganej wysokości i zaprzestał płatności czynszu. Jest to przedmiotem pozwów o eksmisję i zapłatę kar umownych.

W związku z wpisaniem w dniu 30.04.2013 r. w rejestrze przedsiębiorców KRS połączenia spółek (...) z C. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. – przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej (R.) na spółkę przejmującą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W., dalej: C.), postanowieniem z dnia 17.02.2014 r. postępowanie w sprawie zostało zawieszona na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c., a następnie podjęte z udziałem następcy prawnego powoda, tj. spółki (...).

W pismach procesowych z dnia 23.02.2014 r. i 11.30.2014 r. pozwany sprecyzował, że do potrącenia została zgłoszona kwota 632.434,44 zł. Koszty inwestycji budowlanych na lokal w 2011 r. wyniosły 452.434,44 zł brutto, zaś uśredniona kwota za utracone korzyści w okresie kwiecień 2011 r. – czerwiec 2012 r., tj. 15 miesięcy, wyniosła 180.000,00 zł, gdyż miesięczny zysk w 2011 r. wyniósł 12.002,00 zł.

W piśmie procesowym z dnia 19.03.2014 r. powód zakwestionował, co do zasady i co do wysokości, istnienie jakiegokolwiek wierzytelności po stronie pozwanego. Podniósł, że wykonywał umowę najmu w sposób prawidłowy i wypowiedział ją w związku z okolicznościami wskazanymi we wcześniejszym piśmie, niezaprzeczonymi przez stronę

przeciwną. Ostatecznie pozwany dobrowolnie opuścił lokal, co zostało przyznane w sprawie o eksmisję. Przedstawione przez pozwanego dokumenty nie dowodzą rzeczywistego ich poniesienia, brak jest dowodów zapłaty, nie stanowią one dowodów zawarcia umów. Co więcej, (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W. (dalej: D.) bez wiedzy i zgody powoda prowadziła działalność w przedmiotowym lokalu, co ujawnione zostało w dniu 6.06.2013 r., i nawet jeżeli świadczyła jakieś usługi, to wyłącznie we własnym interesie. Nie zostało również wykazane, aby ewentualne koszty dotyczyły Galerii, a pozwany prowadził działalność również w innych centrach handlowych w całej Polsce. Pozwany nie wykazał, skąd pochodzi przedstawiona kwota zysku, gdy niemal od początku swojej działalności ponosił stratę. Nadto pozwany zrzekł się prawa zwrotu prac wykończeniowych lub remontowych oraz innych zmian i ulepszeń, a umowa najmu już nie obowiązuje.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 11.02.2011 r. pomiędzy R., jako wynajmującym, a W. (działającym wówczas pod firmą (...)), jako najemcą, doszło do zawarcia umowy najmu, przedmiotem której było pomieszczenie handlowe, numer wewnętrzny (...), o powierzchni 145,5 m², zlokalizowane na parterze Centrum Handlowego Galeria (...) w W. (dalej: Galeria). Okres najmu został ustalony od dnia 1.03.2011 r. do dnia 28.02.2016 r. (pkt 2-3). Najemca zobowiązany był do zapłaty miesięcznego czynszu i opłaty na czynsz dodatkowy, powiększone o podatek VAT, w terminach i w sposób określony w załączniku drugim. Jednocześnie strony zastrzegły, że najemca nie będzie miał prawa do odliczania lub potrącania z czynszu lub opłat na czynsz dodatkowy żadnych swoich wierzytelności, które przysługiwały mu lub miały przysługiwać wobec wynajmującego z jakichkolwiek tytułów, poza sytuacją wystawienia faktury korygującej, co do której mógł dokonać potrącenia nadpłaty z bieżących należności wynajmującego (pkt 1 i 5.1). Najemca na własny koszt miał przeprowadzić i należyście wykonać prace wykończeniowe i remontowe (pkt 5.6.3) i ponosić wszystkie koszty związane z korzystaniem z mediów zainstalowanych w pomieszczeniu zgodnie z ich faktycznym zużyciem, na podstawie zainstalowanych liczników (pkt 5.6.7). Najemca miał prowadzić w pomieszczeniu działalność handlową pod szyldem Endo, polegającą na sprzedaży odzieży, książek, akcesoriów i zabawek dziecięcych (pkt 5.11). Strony ustaliły, że wynajmujący nie będzie zobowiązany do zwrotu najemcy wartości prac wykończeniowych lub remontowych, innych zmian lub ulepszeń bez względu na podstawę i termin wygaśnięcia umowy. Wynajmujący miał mieć prawo wymagać, aby najemca usunął całość lub część tych prac, w tym efektów wszelkich zmian i nakładów dokonanych przez najemcę (pkt 5.14.1). W przypadku powstania zaległości lub opóźnień w uiszczaniu czynszu, opłat na czynsz dodatkowy lub innych należności wynikających z umowy, za każdy dzień opóźnienia miały być naliczane odsetki w wysokości czterokrotności podstawowej stopy oprocentowania kredytu lombardowego NBP (pkt 5.15.1). Zgodnie z załącznikiem drugim, czynsz miesięczny został ustalony na kwotę 9.894,00 euro netto, tj. 68,00 euro za 1 m², lub 8% miesięcznych wpływów najemcy bez podatku VAT, w zależności, która kwota była wyższa. W odniesieniu do tego pierwszego czynszu wynajmujący miał wystawiać fakturę VAT, która miała być płatna do 10-tego dnia danego miesiąca. Czynsz ten miał podlegać indeksacji (podwyższeniu) o procent wzrostu wskaźnika cen konsumenta UE, ogłaszanego przez Komisję Europejską za poprzedni rok lub o 2%, w zależności, która z tych wielkości procentowych była wyższa. Czynsz dodatkowy odpowiadał udziałowi najemcy w faktycznych wydatkach poniesionych przez wynajmującego za utrzymanie i promocję obiektu, w szczególności: opłaty promocyjnej, opłaty za zarządzanie, podatków, składek z tytułu ubezpieczenia obiektu i wydatków za usługi. Przed rozliczeniem czynszu dodatkowego za każdy rok kalendarzowy, najemca miał wносить miesięczne opłaty na ten czynsz w wysokości 13,34 euro netto za 1 m², płatne w sposób i terminie jak dla czynszu. Kwoty z euro miały być przeliczane według średniego kursu wymiany walut ogłoszonego przez NBP w ostatnim dniu roboczym poprzedzającym dzień wystawienia faktury (umowa z załącznikami k. 22-65). Miesięczne opłaty zostały zwiększone w 2012 r. o 3%, do kwoty 10.190,95 euro – dla czynszu i 1.999,20 euro – dla opłat eksploatacyjnych (pismo z dowodem doręczenia k. 66-67).

W 2012 r. R. wystawiło na rzecz F. m.in. faktury VAT z tytułu czynszu, czynszu dodatkowego i innych opłat (faktury z dowodami doręczenia k. 68-73):

- fv nr (...) z dnia 2.05.2012 r. na kwotę 62.708,38 zł – z terminem płatności do dnia 11.05.2012 r., która została doręczona F. w dniu 8.05.2012 r.,

- fv nr (...) z dnia 1.06.2012 r. na kwotę 65.965,28 zł – z terminem płatności do dnia 11.06.2012 r., która została doręczona F. w dniu 11.06.2012 r., z fv VAT korygującą nr (...) z dnia 12.07.2012 r., pomniejszającą wartość faktury korygowanej o kwotę 4.394,63 zł.

Na poczet tych faktur F. wpłacił następujące kwoty (potwierdzenia przelewów k. 74-75, 116, 200):

- w dniu 28.06.2012 r. kwotę 5.000,00 zł na poczet faktury VAT nr (...),
- w dniu 3.07.2012 r. kwotę 2.652,38 zł na poczet faktury VAT nr (...),
- w dniu 3.07.2012 r. kwotę 158,62 zł na poczet faktury VAT nr (...),
- w dniu 31.12.2012 r. kwotę 500,00 zł na poczet faktury VAT nr (...).

Pismem z dnia 14.06.2012 r. R. wypowiedziało umowę najmu ze skutkiem na dzień 20.06.2012 r., na podstawie punktu 7.1.1 – w związku z niepłaceniem całości czynszu lub opłat na czynsz dodatkowy przez okres dwóch miesięcy oraz na podstawie punktu 7.1.7 – w związku z nieprzywróceniem depozytu do pełnej wymaganej kwoty (wypowiedzenie k. 117). Z tym pismem F. się nie zgodził, powołując się na niezachowanie trybu przewidzianego w Kodeksie cywilnym i umowie (pismo k. 119-120). Natomiast pismem z dnia 28.06.2012 r. R. wypowiedziało umowę najmu w trybie natychmiastowym, na podstawie punktu 7.1.7 – w związku z nieprzywróceniem depozytu do wymaganej kwoty (wypowiedzenie k. 118). Również z tym pismem F. się nie zgodził, powołując się na niezachowanie trybu przewidzianego w Kodeksie cywilnym i umowie, wnosząc jednocześnie o określenie, które z wypowiedzeń miałyby być wiążące (pismo k. 121-123), zwracając fakturę VAT korygującą nr (...) (pismo k. 138-139). F. wysyłało kolejne pisma w tym przedmiocie, uznając umowę najmu za obowiązującą (pisma k. 124-131), zaś pismem z dnia 24.09.2012 r. wniósł o obniżenie czynszu o 50% z uwagi na pogorszenie warunków biznesowych Galerii i brak realizacji założeń Galerii, implikujący znaczne obniżenie jego parametrów, co spowodowało to, że najemcy nie udało się osiągnąć przewidywanego poziomu obrotów (pismo k. 132). Jednak już wcześniej, bo w dniu 22.08.2012 r. R. wniosło pozew o opróżnienie tego lokalu przez F., w wyniku czego spółka ta opróżniła dobrowolnie lokal i wydała go wynajmującemu (pозew, protokół rozprawy k. 327-333).

Pomimo stosownego wezwania do zapłaty (wezwanie z dowodem doręczenia k. 76-78), F. nie uiścił pozostałej kwoty z tych faktur, w związku z czym R. wystąpiło z niniejszym powództwem.

W dniu 11.04.2013 r. w rejestrze przedsiębiorców KRS została wpisana nowa firma powoda – W. (odpis z KRS k. 145-148), zaś w dniu 30.04.2013 r. zostało wpisane połączenie spółek (...) z C. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. – przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej (R.) na spółkę przejmującą (C.) – (odpis z KRS k. 151-152).

W piśmie z dnia 30.09.2013 r., które wpłynęło do C. w dniu 28.10.2013 r., W. oświadczył, że kwotę 94.834,58 zł z depozytu zalicza na poczet zaległych płatności wynikających z faktur VAT nr (...) (pismo k. 267).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej powołanych odpisów dokumentów. Strony nie kwestionowały autentyczności ww. dokumentów ani ich treści, zaś Sąd również nie miał wątpliwości co do ich wartości dowodowej, stąd były one przydatne dla ustalenia stanu faktycznego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało uwzględnieniu w części.

Bezsporne w niniejszej sprawie było zawarcie pomiędzy R., jako wynajmującym, a F. (poprzednia firma pozwanej spółki (...)), jako najemcą, umowy najmu pomieszczenia handlowego nr (...), o powierzchni 145,5 m², w Galerii, a więc umowy w rozumieniu art. 659 § 1 k.c. Powodowi – spółce (...) – przysługiwały wszelkie prawa i obowiązki wynikające z tej umowy, zgodnie z treścią art. 494 § 1 k.s.h., gdyż doszło do połączenia spółek (...) z C. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. – przez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej (R.) na spółkę przejmującą (C.).

Pod względem procesowym skutkowało to wydaniem przez Sąd Okręgowy w dniu 17.02.2014 r. postanowienia, na podstawie którego postępowanie w sprawie zostało zawieszono (art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c.), a następnie podjęte z udziałem następcy prawnego (art. 180 § 1 pkt 2 k.p.c.).

Na podstawie tej umowy pozwany miał uiszczać na rzecz poprzednika prawnego powoda czynsz i opłaty dodatkowe, co skutkowało wystawieniem m.in. dwóch spornych faktur VAT:

- fv nr (...) z dnia 2.05.2012 r. na kwotę 62.708,38 zł,

- fv nr (...) z dnia 1.06.2012 r. na kwotę 65.965,28 zł.

Do tej drugiej faktury została wystawiona faktura VAT korygująca nr (...) z dnia 12.07.2012 r., pomniejszająca wartość faktury korygowanej o kwotę 4.394,63 zł, a więc do kwoty 61.570,65 zł. Te dwie faktury opiewały więc na łączną kwotę 124.279,03 zł. Z uwagi na dokonane przez pozwanego płatności, kwota objęta pozwem była nieco niższa, o czym będzie mowa. Faktury te dotyczyły miesięcy maja i czerwca 2012 r., gdyż należności czynszowe za miesiące marzec i kwiecień 2012 r. zostały przez powoda rozliczone (k. 174-175).

Sporne faktury obejmowały należności R. z tytułu czynszu, opłaty eksploatacyjnej (tzw. czynsz dodatkowy) oraz opłat dodatkowych. Wysokość kwot, na jakie opiewały te faktury, była zgodna z postanowieniami umownymi i specyfikacjami do nich (zużycie mediów), zaś pozwany nie kwestionował tych wysokości, a więc zastosowanie znajdował art. 230 k.p.c. Co więcej, w wyniku dokonanej korekty, stawki wskazane w fakturze VAT nr (...) były nawet niższe niż wynikające z umowy.

Wbrew twierdzeniom pozwanego, nie można mówić, aby powód w sposób nienależyty wykonał umowę. Podstawowy zarzut W. w tej materii dotyczył wad przedmiotu najmu w rozumieniu art. 664 k.c., z tym że z uwagi na brak sprecyzowania o jakie wady chodziło, nie było wiadomo, czy chodziło o wady wskazane w § 1 tego artykułu (wady ograniczające przydatność rzeczy do umówionego użytku), czy w jego § 2 (wady uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie rzeczy). Jedynie ze stwierdzenia zawartego na stronie 4 sprzeciwu: „(...) W konsekwencji wypełnione zostały przesłanki z art. 664 § 1 k.c. (...)”, wynikałoby, że chodzić by miało o ten pierwszy rodzaj wad.

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady rzeczy najętej jest niezależna od winy wynajmującego oraz od jego wiedzy o wadach, ma więc charakter obiektywny. Do jej powstania nie jest potrzebne zawiadomienie wynajmującego przez najemcę o wystąpieniu wad. Odpowiedzialność z art. 664 k.c. zależy natomiast od tego, czy wady ograniczają przydatność rzeczy czy też uniemożliwiają jej używanie przewidziane w umowie. W odniesieniu do wad z art. 664 § 1 k.c., a jak wskazywał pozwany, o takie wady miałyby chodzić, rzecz wynajmowana może być przez najemcę używana, a jedynie najemca może żądać obniżenia czynszu za czas trwania wad.

Po pierwsze, użycie w tym przepisie sformułowania „może żądać obniżenia czynszu” świadczy o istnieniu roszczenia po stronie najemcy. Może być ono zrealizowane albo w ramach pozwu, albo pozwu wzajemnego, gdzie żądanie stanowić powinno ustalenie wysokości czynszu na „odpowiednim” poziomie. Pozwany nie wykazał, aby z tego rodzaju roszczeniem w stosunku do powoda lub jego poprzednika prawnego występował.

Po drugie, zgodnie z ogólną zasadą wyrażoną w art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (zob. np. wyrok SN z dnia 22.11.2001 r., I PKN 660/00, „Wokanda” 2002, nr 7-8, s. 44). Pozwany, poza własnymi twierdzeniami, nie udowodnił w żaden sposób, aby faktycznie przedmiot najmu miał jakiegokolwiek wady, a jeśli tak, to jakie i o jakim charakterze. Pozwany podniósł tylko, że „powód podejmował szereg działań zmierzających do rozwiązania z pozwanym umowy najmu, z pominięciem przewidzianej procedury i na warunkach niekorzystnych dla pozwanego i istnieje podejrzenie, iż czynił to w celu przywłaszczenia nakładów dokonanych przez najemcę”, a skutkiem takich działań było to, że „pozwany nie mógł swobodnie realizować prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej”. Pomijając kwestię merytorycznej zasadności tego rodzaju twierdzeń, należy podkreślić, że nie odnoszą się one w ogóle

do wad fizycznych lub wad prawnych (te drugie nie mogły mieć zastosowania). W świetle art. 556 § 1 k.c., gdzie zawarto definicje tych wad, które można zastosować, jako że przepisy regulujące umowę najmu nie zawierają wprost odmiennych, wadą fizyczną jest wada zmniejszająca wartość lub użyteczność rzeczy ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z jej przeznaczenia, gdy rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił wynajmujący najemcę, albo jeżeli rzecz została najemcy wydana w stanie niepełnym. Pozwany nie wykazał, aby przedmiot umowy z dnia 11.02.2011 r. nie nadawał się w ogóle do użytku, albo użytkowanie go było w jakiś sposób ograniczone.

Warto również zauważyć, że pozwany prowadził działalność w tym lokalu, skoro spór dotyczył faktur za miesiące maj i czerwiec 2012 r., a więc okresu znacznie ponad rok po zawarciu umowy z powodem. W tym kontekście trzeba zwrócić uwagę na pismo pozwanego z dnia 24.09.2012 r., a więc z daty jeszcze późniejszej, w którym W. wniosł o obniżenie czynszu o 50% z uwagi na pogorszenie warunków biznesowych Galerii i brak realizacji założeń Galerii, implikujący znaczne obniżenie jego parametrów, co spowodowało, że najemcy nie udało się osiągnąć przewidywanego poziomu obrotów (k. 132). Pozwany powołał się w tym piśmie na art. 357¹ k.c., a więc tzw. klauzulę rebus sic stantibus, a konkretnie kryzys gospodarczy, co wpływało na poziom osiąganych przez najemcę zysków. W piśmie tym, jak i w żadnym innym, W. nie powoływał się na jakiegokolwiek okoliczności związane z lokalem, które uniemożliwiałyby, a przynajmniej ograniczałyby możliwość prowadzenia działalności w tym lokalu z uwagi na jego stan. Wręcz przeciwnie, skoro przez 1,5 roku (luty 2011 r. – wrzesień 2012 r.) pozwany nie podnosił takiej okoliczności, świadczy to jednoznacznie o tym, że lokal był w należyтым stanie, zgodnym z umową, w tym jej celem, a jedynie z uwagi na nieprawidłowe oszacowanie przez W. warunków prowadzonej działalności gospodarczej nie został przez tą spółkę osiągnięty założony zysk.

Pozwany podnosił również kwestię nieprawidłowego rozwiązania przez R. umowy najmu, wskazując na niezachowanie postanowień umowy i wystosowanie w tym przedmiocie dwóch pism. Faktem jest, że powód niejako dwukrotnie wypowiedział umowę najmu: najpierw pismem z dnia 14.06.2012 r. – na podstawie punktu 7.1.1, w związku z niepłaceniem całości czynszu lub opłat na czynsz dodatkowy przez okres dwóch miesięcy, oraz na podstawie punktu 7.1.7 – w związku z nieprzywróceniem depozytu do pełnej wymaganej kwoty (k. 117), a następnie pismem z dnia 28.06.2012 r. – na podstawie punktu 7.1.7, w związku z nieprzywróceniem depozytu do wymaganej kwoty (k. 118).

W punkcie 7.1 umowy określono sytuacje, w których wynajmujący był uprawniony wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym. Jak stanowi art. 673 § 3 k.c., jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Takimi przypadkami było nieuiszczenie czynszu lub opłat na czynsz dodatkowy przez okres 2 miesięcy, pomimo dodatkowego wezwania, jak i nieuzupełnienie depozytu do pełnej wysokości w terminie 14 dni od daty, w której taki obowiązek powstał. O depozycie będzie mowa poniżej, ale w tym miejscu należy jedynie wskazać, że powód skorzystał z uprawnienia do zaliczenia części depozytu na poczet zaległych faktur za miesiące marzec i kwiecień 2012 r. (faktury VAT nr (...)) i wezwał pozwanego do uzupełnienia kwoty depozytu (k. 342-344). Bezsporne było, że pozwany z tego obowiązku umownego się nie wywiązał ani w przewidzianym terminie (25.05.2012 r.), ani w ogóle, a więc wypowiedzenie umowy w tym trybie było skuteczne – już na podstawie pisma z dnia 14.06.2012 r., doręczonego pozwanemu najpóźniej w dniu 18.06.2012 r., gdyż z tej daty była odpowiedź W. na nie (k. 119). Jednocześnie jednak pozwany nie opuścił lokalu, w związku z czym w dniu 22.08.2012 r. powód wystąpił z pozwem o opróżnienie lokalu (k. 327), do czego ostatecznie doszło, gdyż w toku postępowania w sprawie XVI GC 583/13 pozwany dobrowolnie lokal opuścił (k. 332). Nie było więc nawet konieczne powoływanie się przez powoda na fakt nieuiszczenia przez pozwanego opłat czynszowych.

Jak stanowi art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Jest to podstawowy obowiązek najemcy po ustaniu stosunku najmu. Powód wyznaczył pozwanemu termin zwrotu na dzień 20.06.2012 r., z uwagi na to, że na ten dzień został oznaczony skutek wypowiedzenia. Zatem po tym dniu pozwany zajmował lokal bezumownie. Jednak faktura VAT nr (...) należna była powodowi za cały miesiąc. Nieterminowe dokonanie zwrotu przedmiotu najmu należy traktować, zależnie od okoliczności, jako opóźnienie albo zwłokę

najemcy. W wypadku opóźnienia najemcy ze zwrotem wynajmujący ma prawo do czynszu za okres do zwrotu przedmiotu najmu. Zwłoka najemcy prowadzi natomiast do powstania jego odpowiedzialności odszkodowawczej oraz konsekwencji wynikających z art. 491 k.c., z tym że wynajmujący, niebędący właścicielem rzeczy najętej, może domagać się naprawienia szkody wynikłej z nieuwzględnienia przez najemcę obowiązku zwrotu rzeczy wówczas gdy przysługiwało mu uprawnienie do dysponowania rzeczą po zakończeniu najmu (zob. wyroki SN: z dnia 4.08.2005 r., III CK 689/04, Lex nr 277067 i z dnia 18.04.2013 r., III CSK 229/12, Lex nr 1353198). Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkaniowego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu (zob. uchwałę 7 sędziów SN – zasadę prawną z dnia 10.07.1984 r., III CZP 20/84, OSNC 1984, nr 12, poz. 209). W niniejszej sprawie nie budziło wątpliwości, że powodowi przysługiwało dalsze prawo rozporządzania lokalem (pozwany nawet nie podnosił okoliczności przeciwnych), a więc był on uprawniony do dochodzenia od W. opłat również za okres po dniu 20.06.2012 r., tym bardziej, że – jak wskazano powyżej – były one nawet niższe niż wynikające z umowy najmu.

Całkowicie niezasadny był podnoszony przez pozwanego zarzut potrącenia. Ostatecznie pozwany sprecyzował, że do potrącenia została zgłoszona kwota 632.434,44 zł, w tym koszty inwestycji budowlanych na lokal w 2011 r. w wysokości 452.434,44 zł i uśredniona kwota za utracone korzyści w okresie kwiecień 2011 r. – czerwiec 2012 r. (15 miesięcy) w wysokości 180.000,00 zł, gdyż miesięczny zysk w 2011 r. wyniósł 12.002,00 zł.

Odnosząc się do kwestii nakładów poczynionych przez pozwanego na lokal, to zgodnie z art. 676 k.c., jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przepis ten ma charakter dyspozytywny (zob. np. wyroki SN: z dnia 9.11.2000 r., II CKN 339/00, niepubl. i z dnia 26.06.2008 r., II CSK 69/08, Lex nr 548800), co oznacza, że strony umowy najmu mogą odmiennie od regulacji art. 676 k.c. określić w umowie konsekwencje dokonania i los prawny ulepszeń rzeczy najętej. Przykładowo, strony w umowie najmu mogą umówić się, że po wygaśnięciu najmu nakłady dokonane przez najemcę przypadają wynajmującemu (zob. wyroki SN: z dnia 12.11.1982 r., III CRN 269/82, Lex nr 8484 i z dnia 7.04.2005 r., II CK 565/04, „Gazeta Prawna” 2005, nr 70, s. 22).

Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie. Zgodnie bowiem z punktami 5.6.7 i 5.14.1 umowy, najemca na własny koszt miał przeprowadzić i należyście wykonać prace wykończeniowe i remontowe. Wynajmujący nie był zobowiązany do zwrotu najemcy wartości prac wykończeniowych lub remontowych, innych zmian lub ulepszeń bez względu na podstawę i termin wygaśnięcia umowy. Wynajmujący miał mieć prawo wymagać, aby najemca usunął całość lub część tych prac, w tym efektów wszelkich zmian i nakładów dokonanych przez najemcę.

Tak więc wszelkie nakłady na lokal, stosownie do postanowień umownych, pozwany wykonywał na własny koszt i ryzyko, zaś powód nie był zobowiązany do ich zwrotu w całości lub części. Strony były uprawnione do zawarcia w umowie tego rodzaju zastrzeżeń, nie naruszały one przepisów bezwzględnie obowiązujących, o czym była mowa. W konsekwencji W. nie był uprawniony do żądania od R., a później od C. zwrotu poczynionych nakładów (remontowych i wykończeniowych), zaś to wynajmujący miał prawo wymagać ich usunięcia przez najemcę. Było to jednak jego uprawnienie, a nie obowiązek.

Niezależnie od powyższego pozwany nie udowodnił ani faktu poniesienia tychże nakładów, ani ich wysokości. W tym przedmiocie przedstawił zestawienie nakładów netto poniesionych w 2011 r. na lokal na kwotę 377.410,00 zł (k. 136, 305), czyli 464.214,30 zł brutto, oraz plik faktur (k. 293-304). Jednak powód dokumenty te zakwestionował, zarówno co do tego, że dotyczyły one spornego lokalu, jak i w odniesieniu do faktu poniesienia tych kosztów. W związku z tym zastosowanie znajdował art. 253 zd. 2 k.c., gdyby zestawienie można było w ogóle uznać za dokument, gdyż nie zostało ono przez nikogo podpisane, a więc na pozwanym spoczywał obowiązek wykazania tych okoliczności. W. żadnego dowodu w tym przedmiocie jednak nie przedstawił, a więc już chociażby z tej przyczyny zarzut pozwanego w tym przedmiocie był bezzasadny. Pomimo bowiem zarzutu strony powodowej, pozwany nie wykazał, aby poniósł te koszty, a więc dokonał płatności kwot wskazanych w tych dokumentach i aby te płatności odnosiły się do lokalu w Galerii.

Poza tym z faktur VAT nr (...) nie wynikało w żaden sposób, jakich konkretnie czynności (prac) miały one dotyczyć, natomiast faktury VAT nr (...) dotyczyły sprzętu lub wyposażenia, który mógł być z całą pewnością przeniesiony i wykorzystany w innych lokalizacjach, a jak wynikać by miało z pierwszej z wymienionych faktur, pozwany prowadził działalność w kilku lokalizacjach. Jedynie w fakturze VAT nr (...) zostały wpisane określone czynności, których faktura ta miała dotyczyć, jednak z przyczyn, o których mowa, nawet ta faktura nie mogła być uwzględniona. Co więcej, część faktur (na najwyższe kwoty) została wystawiona przez spółkę (...), która faktycznie prowadziła działalność w tym lokalu (k. 334), jednak pozwany nie przedstawił zasad rozliczeń – jak można wnioskować – z podnajemcą i że ostatecznie to W., a nie podnajemca ponosił koszty adaptacji lokalu.

W odniesieniu do utraconego zarobku, to w pierwszej kolejności nie można mówić tu o nienależytym wykonaniu umowy przez powoda, o czym była mowa powyżej. Nie zaszła więc pierwsza z przesłanek kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 471 k.c.), a więc już z tej przyczyny zarzut potrącenia w tym zakresie nie mógł być zasadny.

Ponadto zgodnie z art. 361 § 2 k.c., w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł (damnum emergens), oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono (lucrum cessans). Ustalenie szkody pod tą drugą postacią ma zawsze charakter hipotetyczny, czyli polega na przyjęciu – na podstawie okoliczności, które wystąpiły po okresie spodziewanego zysku – że zysk w okresie poprzednim zostałby osiągnięty. Jednakże utrata zysku musi być przez poszkodowanego udowodniona (art. 6 k.c.), nie w sensie wykazania co do tego pewności, ale z takim dużym prawdopodobieństwem, że praktycznie można w świetle doświadczenia życiowego przyjąć, że utrata zysku rzeczywiście miała miejsce (zob. np. wyroki SN: z dnia 22.01.2008 r., II CSK 377/07, Lex nr 492167 i z dnia 19.06.2008 r., V CSK 19/08, Lex nr 424433, wyroki SA w Poznaniu: z dnia 8.04.2010 r., I ACa 154/10, Lex nr 628179 i z dnia 30.06.2010 r., I ACa 504/10, Lex nr 756620).

Tymczasem pozwany nie przedstawił żadnego dowodu ani na okoliczność, że szkoda wystąpiła, ani na jej wysokość. W tym przedmiocie W. przedstawił kolejne niepodpisane zestawienie (k. 137), z którego tak naprawdę nie wynikał nawet sposób wyliczenia kwoty 12.002,00 zł, która miała stanowić średni miesięczny zysk pozwanego z prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w 2011 r. i że w ogóle dotyczyło to przedmiotowego lokalu.

Okoliczność ta nie wynikała również z dokumentów finansowych tej spółki (k. 335-341). Na dzień 31.12.2010 r. strata netto z działalności gospodarczej pozwanej spółki wynosiła 2.499.499,51 zł, na dzień 31.12.2011 r. – 2.004.828,80 zł, zaś na dzień 31.12.2012 r. – 150.027,58 zł. Zatem w 2011 r. spółka wygenerowała zysk w kwocie 494.670,71 zł, który zmniejszył stratę, czyli 41.222,56 zł miesięcznie, zaś w 2012 r. zysk ten wyniósł 1.854.801,22 zł, czyli 154.566,77 zł miesięcznie. Jednak pozwany nie wykazał, jaki zysk przynosiły poszczególne lokale, których w 2011 r. miało być przynajmniej siedem (k. 293). Jak wskazano powyżej, w piśmie z dnia 24.09.2012 r. pozwany wnosił o obniżenie czynszu o 50% z uwagi na nierentowność prowadzonej działalności w tym lokalu, co świadczy o tym, że lokal w Galerii nie przynosił zysków. Tak więc szkoda w postaci utraconych zarobków nie została w żaden sposób udowodniona i sprowadzała się do gołosłownych twierdzeń strony.

Dodatkowo należy zauważyć, że w punkcie 5.1 umowy najmu zawarto zastrzeżenie, że najemcy nie będzie przysługiwało prawo do odliczania lub potrącenia z czynszu lub opłat na czynsz dodatkowy żadnych jego wierzytelności, które przysługiwały mu lub miały przysługiwać wobec wynajmującego z jakichkolwiek tytułów, poza sytuacją wystawienia faktury korygującej, co do której mógł dokonać potrącenia nadpłaty z bieżących należności wynajmującego. Tego rodzaju postanowienie umowne należy uznać za ważne (art. 353¹ k.c.), gdyż nie wyłączało ono możliwości dochodzenia roszczeń w stosunku do wynajmującego, a wyłączało jedynie możliwość dokonania potrącenia. Innymi słowy, pozwany – jeżeli uważał, że przysługiwały mu jakiegokolwiek roszczenia w stosunku do powoda (jego poprzednika prawnego) – mógł ich dochodzić w drodze odrębnego powództwa, a nie w drodze zarzutu potrącenia, który wywołuje skutki nie tylko procesowe, ale również materialnoprawne. Zatem i z tego względu zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwanego w toku procesu nie mógł wywołać skutków prawnych.

Bez znaczenia pozostawał zarzut pozwanego dotyczący zbyt późnego doręczenia mu spornych faktur. Jak wynikało z przedłożonych dokumentów (k. 68-71), faktura VAT nr (...), z terminem płatności do dnia 11.05.2012 r., została doręczona pozwanemu w dniu 8.05.2012 r., zaś faktura VAT nr (...), z terminem płatności do dnia 11.06.2012 r., została doręczona pozwanemu w dniu płatności, przy czym pozwany nie zaprzeczył (art. 230 k.p.c.), że doręczenie tej drugiej faktury przedłużyło się z przyczyn leżących po jego stronie. Zatem W. miał możliwość zapłaty należności wynikających z tych faktur w terminach zapłaty. Poza tym trzeba zwrócić uwagę, że zgodnie z załącznikiem drugim do umowy, wynajmujący miał wystawiać fakturę VAT, która miała być płatna do 10-tego dnia danego miesiąca. Zatem czynsz miał być płatny do 10-tego dnia danego miesiąca, a wystawienie faktury miało znaczenie przede wszystkim podatkowe. Poza tym pozwany nie zapłacił tych faktur bez względu na termin płatności należności czynszowych.

Niemniej powództwo podlegało uwzględnieniu jedynie w części.

Jak stanowił punkt 14.1 umowy najmu, pozwany miał uiścić na rzecz wynajmującego depozyt, który zgodnie z kolejnym podpunktem miał umożliwić temu ostatniemu zaspokojenie się, jeżeli najemca nie dokonałby płatności kwot wynikających z umowy. Bezspornie W. taki depozyt uiścił, co umożliwiło R. pokrycie należności wynikających z faktur wcześniejszych (za marzec i kwiecień 2012 r.) niż objętych niniejszym pozwem. W wyniku tego rozliczenia jako depozyt pozostała kwota 23.315,98 euro (k. 342-344). Pismem z dnia 30.09.2013 r., a więc już po opuszczeniu przedmiotowego lokalu, pozwany oświadczył, że kwotę 94.834,58 zł z depozytu zalicza na poczet zaległych płatności wynikających z faktur VAT nr (...) (k. 267), a więc należności dochodzonych w tej sprawie. Zgodzić się należy z powodem, że umowa (pkt 5.1) uniemożliwiała pozwanemu potrącanie przysługujących mu w stosunku do wynajmującego należności z należnościami przysługującym wynajmującemu w stosunku do niego, o czym była mowa powyżej. Niemniej, jak stanowił punktów 14.8 i 14.9 umowy, w przypadku, gdy najemca zwrócił się z prośbą o rozliczenie nieuregulowanych należności z depozytu, wynajmujący miał je rozliczyć przy zastosowaniu kursu kupna obowiązującego w daniu płatności każdej niezapłaconej faktury, a różnica miała być zwrócona najemcy. Również w punkcie 14.6 umowy nałożono na wynajmującego obowiązek zwrotu depozytu. Jest to jak najbardziej oczywiste rozwiązanie, gdyż funkcją depozytu jest ochrona interesów wynajmującego, która traci rację bytu w przypadku rozwiązania umowy najmu. Innymi słowy, w przypadku rozwiązania umowy najmu depozyt nie powinien pozostawać w gestii wynajmującego, a powinien być rozliczony w ten sposób, aby pokryć z niego wszelkie niezapłacone przez najemcę kwoty należne wynajmującemu i jeżeli w wyniku takiego rozliczenia pozostałaby jeszcze jakaś kwota pieniężna, podlegać ona powinna zwrotowi na rzecz najemcy. Taka jest istota depozytu i została ona wyrażona w umowie łączącej strony.

Pismo pozwanego z dnia 30.09.2013 r., które wpłynęło do powoda w dniu 28.10.2013 r., należało więc potraktować jako pismo wzywające do rozliczenia nieuregulowanych należności z depozytu, o jakim mowa w punkcie 14.8 umowy najmu, szczególnie mając na względzie treść art. 65 § 1 k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Jak wskazano powyżej, zasady współzycia społecznego i ustalone zwyczaje przemawiają za tym, aby depozyt został rozliczony po rozwiązaniu umowy najmu i opuszczeniu lokalu przez najemcę, a to właśnie wtedy pismo to zostało wystosowane przez W.. Chociaż pozwany użył w nim sformułowania, że „zalicza depozyt na poczet zaległych płatności”, to wszystkie wskazane w art. 65 § 1 k.c. przesłanki nakazują tłumaczyć to jednostronne oświadczenie jako wolę dokonania rozliczenia kwoty depozytu, jaka pozostała.

Tryb rozliczenia został określony w punkcie 14 umowy, w szczególności w jego podpunktach 2 i 8. Rozliczenie to powinno nastąpić już w dniu doręczenia powodowi tego pisma, tj. w dniu 28.10.2013 r., jako że brak było przeszkód, aby niezwłocznie, czyli jeszcze w tym samym dniu, wykonać działania matematyczne umożliwiające rozliczenie depozytu z kwotami należnymi C.. Uwzględniając okoliczność, że w przypadku powstania zaległości lub opóźnień w uiszczaniu czynszu, opłat na czynsz dodatkowy lub innych należności wynikających z umowy, za każdy dzień opóźnienia miały być naliczane odsetki w wysokości czterokrotności podstawowej stopy oprocentowania kredytu lombardowego NBP (pkt 5.15.1 umowy), a więc odsetki maksymalne w rozumieniu art. 359 § 2¹ k.c., wysokość stopy kredytu lombardowego w poszczególnych okresach (k. 382), jak również to, że pozwany dokonał następujących płatności na poczet tych dwóch faktur:

1) fv nr (...):

- 5.000,00 zł – w dniu 28.06.2012 r. (k. 74),
- 2.652,38 zł – w dniu 3.07.2012 r. (k. 75),
- 500,00 zł – w dniu 31.12.2012 r. (k. 116, 200),

2) fv nr (...):

- 158,62 zł – w dniu 3.07.2012 r. (k. 75),

odsetki należne powodowi na dzień 28.10.2013 r., a więc na datę rozliczenia depozytu, wyniosły:

1) 17.388,52 zł dla należności z faktury VAT nr (...), z czego:

- 2.061,65 zł – jako odsetki umowne od kwoty 62.708,38 zł za okres 12.05.2012 r. – 28.06.2012 r.,
- 197,63 zł – jako odsetki umowne od kwoty 57.708,38 zł za okres 29.06.2012 r. – 3.07.2012 r.,
- 6.704,76 zł – jako odsetki umowne od kwoty 55.056,00 zł za okres 4.07.2012 r. – 31.12.2012 r.,
- 8.166,98 zł – jako odsetki umowne od kwoty 54.556,00 zł za okres 1.01.2013 r. – 28.10.2013 r.,
- 257,50 zł – jako odsetki ustawowe (naliczana zgodnie z art. 482 § 1 k.c.) od kwoty 2.259,28 zł za okres 13.12.2012 r. (data wniesienia pozwu) – 28.10.2013 r.,

2) 17.689,89 zł dla należności z faktury VAT nr (...), z czego:

- 927,78 zł – jako odsetki umowne od kwoty 61.570,65 zł za okres 12.06.2012 r. – 3.07.2012 r.,
- 16.656,37 zł – jako odsetki umowne od kwoty 61.412,03 zł za okres 4.07.2012 r. – 28.10.2013 r.,
- 105,74 zł – jako odsetki ustawowe od kwoty 927,78 zł za okres 13.12.2012 r. – 28.10.2013 r.

Po dokonanych przez W. wpłatach (wskazanych powyżej) z faktury VAT nr (...) pozostała do zapłaty kwota 54.556,00 zł, zaś z faktury VAT nr (...) – kwota 61.412,03 zł.

Jak wynikało z treści punktów 14.2 i 14.8 umowy, rozliczenie depozytu miało nastąpić przy zastosowaniu kursu kupna obowiązującego w dniu płatności każdej niezapłaconej faktury, przy czym kursem kupna był kurs kupna euro (...) Banku (aktualnie: mBank) według pierwszego notowania w danym dniu. Faktura VAT nr (...) na kwotę 62.708,38 zł miała być płatna do dnia 11.05.2012 r. Kurs kupna euro w powyższym rozumieniu z tego dnia wyniósł 4,1080 zł/euro (k. 378), a więc depozyt na ten dzień wyniósł 95.782,05 zł (23.315,98 euro x 4,1080 zł/euro). Cała należność do zapłaty z tej faktury na dzień 28.10.2013 r. wyniosła 71.944,52 zł (suma należności głównej w kwocie 54.556,00 zł i odsetek w kwocie 17.388,52 zł), tj. 17.513,27 euro po powyższym kursie, a więc depozyt pokrył całą należność powoda z tej faktury. W wyniku tego z depozytu pozostała kwota 5.802,71 euro.

Natomiast faktura VAT nr (...) miała być płatna do dnia 11.06.2012 r. Kurs kupna euro w powyższym rozumieniu z tego dnia wyniósł 4,1371 zł/euro (k. 380), a więc depozyt pozostały na ten dzień wyniósł 24.006,39 zł (5.802,71 euro x 4,1371 zł/euro). Ponieważ zgodnie z art. 451 § 1 zd. 2 k.c. wierzyciel może dokonaną przez dłużnika wpłatę zaliczyć w pierwszej kolejności na należności uboczne, ta kwota depozytu pokryła całość odsetek z tej faktury na dzień 28.10.2013 r., tj. 17.689,89 zł, i część należności głównej, tj. 6.316,50 zł. Różnica pomiędzy kwotami 61.412,03 zł (pozostała do zapłaty z tej faktury) a 6.316,50 zł (z depozytu) wyniosła 55.095,53 zł i taka kwota pozostała do zapłaty na rzecz C.. Od tej kwoty powodowi należały się odsetki umowne w wysokości odsetek maksymalnych od dnia następnego po dacie rozliczenia depozytu (na tę datę zostały naliczone wszystkie odsetki), gdyż dłużnik popada w opóźnienie, jeśli

nie spełnia świadczenia pieniężnego w terminie, w którym stało się ono wymagalne, także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (por. wyrok SN z dnia 22.10.2003 r., II CK 146/02, Lex nr 82271). W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Mając powyższe na względzie na podstawie ww. przepisów, należało orzec jak w punktach I i II sentencji.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Pamiętać należy, że za stronę przegrywającą sprawę w rozumieniu przepisów o kosztach procesu należy uważać pozwanego, który w toku procesu spełnił dochodzone od niego świadczenie, czym zaspokoił roszczenie powoda wymagalne w chwili wytoczenia powództwa (zob. np. postanowienia SN: z dnia 6.11.1984 r., IV CZ 196/84, Lex nr 8642 i z dnia 12.04.2012 r., II CZ 208/11, Lex nr 1214570). Zapłata części dochodzonej kwoty, w wyniku wpłaty kwoty 500,00 zł i przedstawionego powyżej rozliczenia depozytu, nastąpiła już po wytoczeniu powództwa, a na datę wniesienia pozwu pozew był zasadny w całości.

Jednocześnie jednak należy wskazać, że do kosztów niezbędnych do celowego dochodzenia praw, które strona przegrywająca sprawę jest obowiązana zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie, nie wlicza się pełnych, względnie połowy opłat sądowych, jeżeli powód mógł cofnąć (ograniczyć) pozew przed wysłaniem zawiadomienia o terminie posiedzenia lub przed rozpoczęciem posiedzenia, na które sprawa została skierowana i zgłosić wniosek o ich zwrot (wyrok SN z dnia 18.11.1987 r., IV CR 309/87, Lex nr 8848). Powód powinien był rozliczyć kwotę 500,00 zł (wpłata z dnia 31.12.2012 r.) jeszcze przed doręczeniem pozwanemu odpisu pozwu, zaś dokonać rozliczenia depozytu, o jakim była mowa, przed pierwszą rozprawą i cofnąć pozew we właściwym zakresie (co do kwoty 64.559,56 zł). Ponieważ tego nie uczynił, nie należy mu się cała opłata od kwoty 500,00 zł (kwota 25,00 zł) i połowa opłaty od kwoty 64.059,56 zł (kwota 1.601,00 zł).

W konsekwencji na koszty strony powodowej, jako wygrywającej sprawę w całości, składały się: część opłaty od pozwu (4.357,00 zł z uiszczonej kwoty 5.983,00 zł), wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości ustalonej zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461), oraz opłata skarbową od dokumentu pełnomocnictwa.