

Sygn. akt I AGa 157/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Tomasz Żelazowski
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek SA Halina Zarzeczna (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 22 sierpnia 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki akcyjnej w Z.

przeciwko K. H. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 24 stycznia 2018 roku, sygn. akt VIII GC 79/16

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Halina Zarzeczna Tomasz Żelazowski Małgorzata Gawinek

Sygn. akt I AGa 157/18

UZASADNIENIE

Pozwem z 28 stycznia 2016 r. powódka (...) spółka akcyjna z siedzibą w Z. domagała się zasądzenia od pozwanego K. H. (1) kwoty 438.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 9 października 2015 r. oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na pozew pozwany K. H. (1) wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz od powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z 24 stycznia 2018 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanego K. H. (1) na rzecz powódki (...) spółki akcyjnej w Z. kwotę 261.651,39 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 października 2015 r. (pkt I), oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II), zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 17.057 zł tytułem kosztów procesu (pkt III), nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 40,57 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd I instancji poprzedził ustaleniami faktycznymi z których wynikało, że dnia 1 października 2008 r. powódka zawarła z (...) sp. z o.o. umowę, na podstawie której (...) sp. z o.o. wynajęła powódce na okres 5 lat lokal użytkowy o pow. 134,5 m⁽²⁾ zlokalizowany w ww. budynku położonym na działce nr (...) przy ul. (...) w Ł. w celu prowadzenia przez powódkę w tym lokalu działalności gospodarczej. Powódka z tego tytułu miała płacić czynsz i inne opłaty eksploatacyjne. Czynsz wynosił do 31 października 2008 r. 22,30 zł (powiększone o podatek VAT) za 1 m⁽²⁾, a od 1 listopada 2008 r. 40 zł (powiększone o podatek VAT) za 1 m⁽²⁾ (§ 5 ust. 2 umowy). Umowy dotyczące m.in. dostarczenia do lokalu energii elektrycznej powódka miała zawrzeć samodzielnie, natomiast w przypadku nie zawarcia takiej umowy (...) sp. z o.o. mogła dostarczać do lokalu energię elektryczną i refakturować na powódkę odpowiednie koszty, powiększając je o 10% tytułem kosztów administracyjnych (§ 5 ust. 7 umowy). Należności (...) sp. z o.o. miały zostać zabezpieczone przez cały okres trwania umowy kaucją w wysokości 3-miesięcznego czynszu, płatną w terminie 14 dni od podpisania umowy (§ 8 ust. 1 umowy).

Kaucję w wysokości 19.690,80 zł powódka uiszczyła (...) sp. z o.o. przelewem bankowym 14 października 2008 r.

Prawo użytkowania wieczystego wraz z prawem własności ww. budynku (...) sp. z o.o. przeniosła na (...) sp. z o.o. (wówczas (...) sp. z o.o.) na podstawie umowy sprzedaży z 19 maja 2009 r. zawartej w G. przed notariuszem L. J. (Rep. A nr (...)).

Dnia 28 listopada 2012 r. powódka zawarła z (...) umowę, w której kontrahenci oświadczyli, że łączy ich stosunek najmu na podstawie umowy z 1 października 2008 r., dotyczący najmu lokalu o pow. 134,5 m⁽²⁾. Jako cel umowy wskazano powiększenie przedmiotu najmu o kolejne dwa sąsiadujące lokale o łącznej pow. 195,5 m⁽²⁾ (§ 1 ust. 1 umowy). W konsekwencji (...) sp. z o.o. wynajęła powódce lokal użytkowy składający się z pomieszczeń o łącznej pow. 330 m⁽²⁾ – na okres 5 lat od daty przekazania lokalu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego (§ 2, 3 i 19 umowy), jednocześnie rozwiązując umowę z 1 października 2008 r. z dniem przekazania lokalu na podstawie ww. protokołu (§1 ust. 1 umowy). Lokal miał być zaaranżowany przez (...) sp. z o.o. na jej koszt (§ 3 ust. 7 umowy).

Tytułem czynszu powódka miała płacić miesięcznie 13.530 zł netto (powiększone o podatek VAT), tj. 41 zł (powiększone o podatek VAT) za 1 m² lokalu. Czynsz miał podlegać waloryzacji od 1 stycznia 2015 r. (§ 5 umowy). Ponadto powódka miała uiszczać bezpośrednie koszty eksploatacyjne, w tym koszty energii elektrycznej. Umowy o dostawę mediów, w tym energii elektrycznej, miała zawrzeć w terminie 30 dni od przekazania lokalu na podstawie ww. protokołu, jeżeli nie istniałyby przeszkody techniczno-prawne. Gdyby bezpośrednio rozliczanie kosztów okazałoby się niemożliwe, (...) sp. z o.o. miała na koszt powódki zainstalować podlicznik, podłączając go do swojego licznika, i obciążać powódkę kosztami eksploatacyjnymi na podstawie faktur VAT (§ 6 umowy).

Zgodnie z § 10 umowy należności (...) sp. z o.o. miały być zabezpieczone przez cały okres umowy na podstawie kaucji gwarancyjnej w wysokości dwumiesięcznego czynszu, która mogła być również wpłacona w formie nieodwołalnej, przenaszalnej gwarancji bankowej, płatnej na pierwsze żądanie. Gwarancja miała zostać przekazana w dniu przekazania lokalu ww. protokołem. (...) sp. z o.o. mogła skorzystać z tego zabezpieczenia po wcześniejszym poinformowaniu powódki o takim zamiarze i wyznaczeniu dodatkowego 30-dniowego terminu na zapłatę. W przypadku skorzystania z zabezpieczenia powódka miała uzupełnić kaucję do pełnej wysokości w terminie miesiąca.

W przypadku niewypełniania przez powódkę obowiązków umownych (...) sp. z o.o. miała wezwać ją pisemnie do wykonania tego obowiązku, wyznaczając odpowiedni termin. Po bezskutecznym upływie terminu mogła wykonać

ten obowiązek na koszt powódki. Uprawnienie to było niezależne od innych uprawnień umownych i wynikających z przepisów prawa (§ 11 ust. 4 umowy).

Powódka była zobowiązana do ubezpieczenia na własny koszt mienia znajdującego się w najmowanym lokalu w zakresie wszystkich ryzyk, także od odpowiedzialności cywilnej związanej z prowadzoną w lokalu działalnością gospodarczą. Polisy powódka miała przedłożyć w terminie 30 dni od rozpoczęcia w lokalu działalności handlowej (§ 13 umowy).

W umowie przewidziano kary umowne. Między innymi, gdy przez okres dłuższy niż 2 dni następujące po sobie zachodziłyby zakłócenia lub przerwy w dostawie mediów, powódka mogła obniżyć czynsz najmu o 10% za każdy dzień, o ile zakłócenia te były spowodowane i powstały z winy bądź zaniechania (...) sp. z o.o. (§ 15 ust. 5 umowy).

(...) sp. z o.o. mogła wypowiedzieć powódce umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia m.in. w przypadku, gdy powódka nie dostarczyłaby gwarancji bankowej w terminie określonym w § 10 ust. 1 umowy (§17 ust. 1 pkt 5 umowy).

Na podstawie umowy (...) sp. z o.o. miała prawo dokonać cesji praw i obowiązków wynikających z umowy na dowolną osobę (§ 20 umowy).

Umowę tę w imieniu i na rzecz (...) sp. z o.o. podpisał pozwany, pełniący funkcję członka zarządu tej spółki, uprawnionego do samodzielnej reprezentacji spółki.

Dnia 20 września 2013 r. powódka i (...) sp. z o.o. sporządziły protokół przekazania powódce lokalu. Ujęto w nim konieczność wykonania niektórych prac, które miały zakończyć się 25 września 2013 r.

Dnia 13 maja 2014 r. (...) sp. z o.o. sprzedała pozwanemu prawo użytkowania wieczystego działki z prawem własności budynku na podstawie umowy zawartej w S. przed notariuszem J. B. (Rep. A nr (...)). O powyższej umowie (...) sp. z o.o. poinformowała powódkę pismem z 22 maja 2014 r. Wskazała, że pozwany – na podstawie art. 678 § 1 k.c. – wstąpił w stosunek najmu wynikający z umowy zawartej 28 listopada 2012 r.

Pismem z 24 lutego 2015 r. (doręczonym powódce 26 lutego 2015 r.) pozwany wezwał powódkę do wykonania obowiązków umownych związanych z przedłożeniem ważnych i opłaconych polis ubezpieczeniowych (§ 13 umowy) oraz dostarczenia zaakceptowanej przez wynajmującego nieodwołalnej, przenoszalnej i płatnej na pierwsze żądanie gwarancji bankowej (§ 10 ust. 1 umowy) – w terminie 7 dni od daty sporządzenia wezwania.

Dnia 3 marca 2015 r. powódka prowadziła z A. H. (współpracującą zarówno z (...) sp. z o.o., jak i pozwanym) korespondencję e-mail w celu wyjaśnienia kwestii kaucji umownej. Uzyskała informację, że uiszczona kaucja 19.690,80 zł dotyczyła umowy z 1 października 2008 r., zaś w umowie z 28 listopada 2012 r. zabezpieczeniem była gwarancja bankowa. Powódka wskazała, że zleci wystawienie gwarancji bankowej po uzyskaniu zwrotu uiszczonych kaucji. (...) sp. z o.o. 10 marca 2015 r. przelała na rachunek bankowy powódki 16.758,87 zł.

Dnia 18 marca 2013 r. pozwany wręczył powódce wypowiedzenie umowy najmu z 28 listopada 2012 r. ze skutkiem na dzień doręczenia. Jako podstawę wypowiedzenia wskazał nieprzedłożenie dokumentu gwarancji bankowej zgodnie z pismem z 24 lutego 2015 r. Uzasadniając wypowiedzenie powołał się na § 10 ust. 1 w zw. z § 17 ust. 1 pkt 5 umowy. Jednocześnie wezwał powódkę do wydania przedmiotu najmu 31 marca 2015 r.

Pismem z 23 marca 2015 r. powódka poinformowała pozwanego, że nie akceptuje jego stanowiska zawartego w oświadczeniu o wypowiedzeniu najmu. Wskazała, że wyznaczony 7-dniowy termin na uzyskanie gwarancji bankowej był nierealny – bank mógł wystawić taką gwarancję w terminie 14 dni. Zleciła wystawienie gwarancji bankowej natychmiast po odzyskaniu kaucji gwarancyjnej. W załączeniu przedłożyła pozwanemu gwarancję bankową zapłaty z 23 marca 2015 r. wystawioną na rzecz pozwanego przez (...) Bank (...) S.A. na kwotę 33.283,80 zł.

W odpowiedzi z dnia 27 marca 2015 r. pozwany poinformował, że wypowiedzenie najmu nie jest zależne od zgody powódki. Wskazał, że obowiązek złożenia gwarancji bankowej był niezależny od uzyskania przez powódkę zwrotu

kaucji gwarancyjnej wniesionej na rzecz wynajmującego na podstawie poprzedniej umowy. Podkreślił, że powódka nie złożyła dokumentu gwarancji bankowej przez ponad 2 lata, w tym również nie złożyła jej pomimo dodatkowego wezwania i wyznaczenia terminu. Ponowił wezwanie do wydania przedmiotu najmu 31 marca 2015 r.

Powódka i pozwany prowadzili dalszą korespondencję związaną z kwestią wypowiedzenia najmu przez pozwanego oświadczeniem z 18 marca 2015 r.

Powódka nie zawierała dla zajmowanego lokalu umowy o dostawę energii elektrycznej do lokalu. Energię elektryczną doprowadzała do lokalu (...) sp. z o.o. (potem pozwany) i powódka z tego tytułu była obciążana kosztami, które były na nią refakturowane.

Dnia 18 kwietnia 2015 r. pozwany odłączył energię elektryczną od lokalu zajmowanego przez powódkę. Powódka pismem z 20 kwietnia 2015 r. (doręczonym 21 kwietnia 2015 r. o godz. 14:31) wezwała pozwanego do usunięcia wady lokalu (przywrócenie dostawy energii elektrycznej) w terminie 2 godzin od doręczenia wezwania.

W odpowiedzi pozwany oświadczył, że z uwagi na rozwiązanie umowy najmu na skutek złożonego przez niego oświadczenia o wypowiedzeniu najmu nie usunie wskazywanej przez powódkę usterki.

Pismem z 21 kwietnia 2015 r. (doręczonym pozwanemu 27 kwietnia 2015 r.) powódka oświadczyła, że w związku z odłączeniem od lokalu energii elektrycznej i jej nieprzywróceniem pomimo wezwania – na podstawie art. 664 § 2 k.c. – wypowiada umowę najmu z 28 listopada 2015 r. bez zachowania terminu wypowiedzenia. Wskazała, że wydanie lokalu nastąpi 28 kwietnia 2015 r. o godz. 10.

Dnia 27 kwietnia 2015 r. powódka wydała pozwanemu zajmowany lokal. Z wydania sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy.

Dnia 10 września 2015 r. powódka rozpoczęła prowadzenie działalności w nowym lokalu w Ł..

Na zlecenie 25 września 2015 r. biegły rewident M. K. (...) S.A.) sporządził opinię, w której oszacował wartość poniesionej przez powódkę szkody oraz utraconych korzyści w związku z wydaniem pozwanemu lokalu. Biegły rewident ocenił, że od 20 kwietnia do 10 września 2015 r. powódka w dotychczasowej lokalizacji osiągnęłaby zysk w kwocie 225.900 zł. Ponadto w związku ze zmianą lokalizacji działalności poniosła następujące straty: 31.000 zł tytułem szkody za utracone środki trwałe wniesione do najmowanego lokalu, 4.100 zł tytułem szkody za wyłączenie prądu i przerwą w jego dostawie w dniach 18-20 kwietnia 2015 r. (§ 15 ust. 5 umowy najmu) – z uwzględnieniem wysokości czynszu za kwiecień 2015 r. w wysokości 13.500 zł, 2.500 zł tytułem szkody za demontaż oznakowania lokalu, 37.200 zł tytułem szkody związanej z oznakowaniem nowego lokalu, a także 137.900 zł tytułem szkody związanej z kosztami aranżacji nowego lokalu.

Pismem z 28 września 2015 r. (doręczonym pozwanemu 1 października 2015 r.) powódka wezwała pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 438.600 zł tytułem odszkodowania za poniesione straty i utracone korzyści w związku z przedwczesnym zakończeniem umowy najmu z 28 listopada 2012 r.

Wysokość zysku, jaki utraciła powódka w okresie od 20 kwietnia do 10 września 2015 r. wynosi 168.540,10 zł (przy przychodzie 1.352.649,24 zł). Powódka w zajmowanym lokalu pozostawiła stałe elementy wyposażenia – alarm, klimatyzację, o wartości 22.714,57 zł, co stanowiło jej stratę. Strata w związku z aranżacją nowego lokalu wiązała się dla powódki z kosztami w łącznej kwocie 66.346,72 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że zgłoszone przez powódkę roszczenie co do zapłaty odszkodowania tytułem poniesionej straty i utraconych korzyści należało rozpoznać przez pryzmat odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej (ex contractu), uregulowanej w art. 471 k.c. Przepis ten stanowi, że dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Przesłankami odpowiedzialności opartej na ww. przepisie są: niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez jedną

ze stron stosunku obligacyjnego, szkoda poniesiona przez drugą stronę, a nadto (zgodnie z art. 361 k.c.) adekwatny związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a szkodą.

Sąd wskazał, że postępowanie dowodowe w niniejszej sprawie opierało się na dowodach z dokumentów przedłożonych przez strony, zeznaniach świadków K. C. (1), K. B. oraz A. H., jak również dowodzie z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości i ekonomiki przedsiębiorstw – T. B.. Sąd zaznaczył, że strony nie kwestionowały wiarygodności przedłożonych dokumentów, natomiast nie zachodziła żadna okoliczność pozbawiająca je wiarygodności, co uzasadniało zaliczenie ich w poczet materiału dowodowego. Również zeznania świadków nie były podawane przez strony w wątpliwość. W ocenie Sądu opinia biegłego sądowego została sporządzona w sposób rzetelny, obejmowała wyczerpujące odpowiedzi co do kwestii ujętych w tezie dowodowej. Sąd miał na uwadze to, że strony po sporządzeniu przez biegłą opinii pisemnej zgłosiły do niej zastrzeżenia, jednakże zauważył również, że na rozprawie 29 listopada 2017 r. biegła sądowa przedstawiła ustną opinię uzupełniającą, ustosunkowując się do podniesionych wobec opinii zarzutów. Wyjaśnienia te pozwalały na pozytywną ostateczną weryfikację przedłożonej w sprawie opinii. Ponadto strony – po złożeniu przez biegłą wyjaśnień – nie wskazywały na żadne uchybienia, nie zgłaszały wątpliwości co do treści opinii i nie zgłaszały potrzeby przeprowadzenia dodatkowego dowodu z opinii innego biegłego sądowego. Z tych względów powyższa opinia stanowiła istotny dowód w sprawie.

Sąd I instancji zważył, że powódka upatrywała nienależytego wykonania przez pozwanego zobowiązania w pozbawieniu lokalu przy ul. (...) w Ł. dostawy energii elektrycznej w dniach od 18 do 21 kwietnia 2015 r. Okoliczność ta została przez nią wykazana za pomocą dowodów w postaci dokumentów (korespondencji) oraz zeznań świadków K. C. (1), K. B. oraz A. H.. W konsekwencji również – jak wyjaśniała powódka – musiała wypowiedzieć umowę, wskutek czego poniosła szkodę wyrażającą się, po pierwsze, w zysku utraconym od 20 kwietnia do 10 września 2015 r. (do czasu uruchomienia działalności w nowej lokalizacji), a także stracie związanej z pozostawieniem w lokalu stałego wyposażenia oraz poniesieniu kosztów związanych z aranżacją nowego lokalu. Nadto, szkodę miał stanowić koszt demontażu instalacji reklamowych w najmowanym lokalu i ich umieszczenie w nowej lokalizacji.

Zdaniem Sądu podstawowe znaczenie dla oceny odpowiedzialności pozwanego miało ustalenie, czy w kwietniu 2015 r. strony łączył stosunek zobowiązaniowy. Pozwany argumentował bowiem, że oświadczeniem z 18 marca 2015 r. wypowiedział powódce umowę najmu, a tym samym stosunek zobowiązaniowy wygasł i nie ma podstaw do stwierdzenia nienależytego wykonania zobowiązania po jego stronie. Strona powodowa reprezentowała natomiast stanowisko, zgodnie z którym oświadczenie o wypowiedzeniu złożone przez pozwanego było nieskuteczne, bowiem jego podstawą było wcześniejsze zobowiązanie powódki do wykonania czynności niemożliwej, tj. uzyskania i przedstawienia gwarancji bankowej zabezpieczającej wierzytelności pozwanego w terminie 7 dni od daty sporządzenia (nawet nie doręczenia) wezwania.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nakazywał, zdaniem Sądu, uznać, że pomiędzy stronami istniał stosunek najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w Ł., którego źródłem była umowa z 28 listopada 2012 r. Wcześniej powódka najmowała w tym miejscu mniejszy lokal użytkowy od (...) sp. z o.o. na podstawie umowy z 1 października 2008 r. Spółka ta zbyła prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności budynku, w którym znajdował się wynajmowany lokal, na rzecz (...) sp. z o.o.), w związku z czym spółka ta – jako nabywca nieruchomości – wstąpiła w trwający stosunek najmu po stronie wynajmującego, co wynika z art. 674 k.c. Umowa ta została rozwiązana na podstawie umowy z 28 listopada 2012 r. (§ 1 ust. 1 umowy z 28 listopada 2012 r., k. 21). Następnie (...) sp. z o.o. zbyła prawo użytkowania wieczystego gruntu i prawo własności budynku na rzecz pozwanego, co – analogicznie – skutkowało tym, że pozwany na podstawie art. 674 k.c. wstąpił w stosunek najmu zawiązany przez powódkę z (...) sp. z o.o.

Sąd zauważył, że bezsporne w sprawie było, że pismem z 24 lutego 2015 r. (doręczonym powódce 26 lutego 2015 r.) pozwany żądał od powódki, po pierwsze, przedłożenia ważnych i opłaconych polis ubezpieczeniowych (zgodnie z § 13 umowy) oraz przedłożenia gwarancji bankowej stanowiącej zabezpieczenie jego wierzytelności (§ 10 umowy) w terminie 7 dni od daty sporządzenia tego wezwania. Niewykonanie części tego zobowiązania – w zakresie

nieprzedłożenia gwarancji bankowej – było dla pozwanego podstawą do złożenia oświadczenia z 18 marca 2015 r., w którym powołał się na § 17 ust. 1 pkt 5 umowy.

Strona powodowa argumentowała, że zgodnie z § 10 ust. 1 umowy zabezpieczenie mogło zostać wniesione w dwojaki sposób – poprzez wpłacenie kaucji gwarancyjnej w wysokości dwumiesięcznego czynszu albo przedłożenie stosownej gwarancji bankowej. Z takim kierunkiem wykładni umowy zgodził się Sąd. Zgodnie z § 10 ust. 1 umowy wszystkie należności wynajmującego miały być zabezpieczone „kaucją gwarancyjną w równowartości dwumiesięcznego czynszu [...] wpłaconą przez Najemcę w postaci, zaakceptowanej przez Wynajmującego: 1) nieodwołalnej gwarancji bankowej [...]” (k. 24). Intencją stron zawierających umowę, co wynika z opisu jednostki redakcyjnej umowy „§10. Zabezpieczenie należności Wynajmującego” było zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynajmującego wynikających z umowy.

Sąd wskazał, że wykładnia § 10 ust. 1 umowy prowadzi do wniosku, iż zabezpieczenie wierzytelności wynajmującego mogło nastąpić w sposób dwojaki. Dopuszczalne było nie tylko złożenie stosownej gwarancji bankowej, ale także wpłacenie stosownej kaucji gwarancyjnej.

Sąd zauważył, że wbrew stanowisku reprezentowanemu przez pozwanego i korespondencji e-mail z 3 marca 2015 r. pomiędzy powódką a świadkiem A. H. (współpracującą – jak sama zeznała – zarówno z (...) sp. z o.o., jak i pozwanym w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej), (...) sp. z o.o. uzyskała od (...) sp. z o.o. uiszczoną przez powódkę przy zawieraniu umowy z 1 października 2008 r. kaucję. Wprawdzie – jak wynika z materiału dowodowego – powódka nie uiszczała kaucji na rzecz (...) sp. z o.o., ale na rzecz pierwotnego wynajmującego – (...) sp. z o.o. (potwierdzenie wykonania przelewu, k. 17). Zauważyć jednak trzeba, że w dniu 10 marca 2015 r. kwotę zbliżoną do wcześniej wpłaconej kaucji zwróciła powódce (...) sp. z o.o. (potwierdzenie wykonania przelewu, k. 73). Zasadny zatem staje się wniosek, że (...) sp. z o.o. przekazała (...) sp. z o.o. wpłaconą na jej rzecz kaucję.

Okoliczności faktyczne sprawy zdaniem Sądu pozwalały również na stwierdzenie, że pomimo postanowień umowy z 28 listopada 2012 r., które przewidywały kaucję gwarancyjną w wysokości dwumiesięcznego czynszu (33. 283,80 zł, tj. 2 x 13.530 + 23% podatek VAT), (...) sp. z o.o. akceptowała stan rzeczy, że jej ewentualne roszczenia były zabezpieczone kaucją w niższej wysokości. Taki wniosek płynie z faktu, że (...) sp. z o.o. przez cały okres obowiązywania wobec niej umowy, czyli niemal 2 lata (do czasu wstąpienia w jej miejsce pozwanego, tj. 13 maja 2014 r.) nie domagała się od powódki uiszczenia uzupełniającej kaucji ani przedłożenia gwarancji bankowej, choć takie uprawnienia przysługiwały jej zgodnie z zawartą umową - § 10 ust. 3 , § 11 ust. 4 umowy.

Również pozwany, po wstąpieniu w stosunek najmu na podstawie umowy z 28 listopada 2012 r., w okresie od nabycia przedmiotu w maju 2014 r. aż do lutego 2015 r. nie dążył do uzyskania zabezpieczenia swoich ewentualnych roszczeń. Dopiero pismem z 24 lutego 2015 r. (doręczonym powódce 26 lutego 2015 r., co nie było przez pozwanego kwestionowane), wezwał powódkę do przedłożenia stosownej gwarancji bankowej w terminie 7 dni od daty wskazanej na wezwaniu, tj. 24 lutego 2015 r. Takie zachowanie pozwanego, uwzględniając także jego związek z (...) sp. z o.o. mogło utwierdzać powódkę w uzasadnionym przekonaniu o braku potrzeby podejmowania dalszych czynności związanych z zabezpieczeniem roszczeń wynajmującego.

Trafnie też w ocenie Sądu I instancji zarzucała powódka, że biorąc pod uwagę, iż wezwanie to doręczono jej 26 lutego 2015 r., w rzeczywistości na uzyskanie takiej gwarancji bankowej – przy tak określonym terminie – powódce pozostało jedynie 5 dni.

Sąd odwołał się do § 11 ust. 4 umowy z 28 listopada 2012 r., zgodnie z którym jeżeli najemca (powódka) nie wypełnia jakiegokolwiek obowiązku ciążącego na nim na podstawie umowy (każdego, czyli również w zakresie stosownego zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego), wynajmujący (pozwany) miał wezwać najemcę do wykonania tego obowiązku, wyznaczając odpowiedni termin. Zaznaczył, że w języku polskim przymiotnik odpowiedni znaczy „odpowiadający celowi, przeznaczeniu, spełniający wymagane warunki; stosowny, właściwy, należyty; odnośny”. W języku prawnym ustawodawca wielokrotnie posługuje się wyrażeniem „odpowiedni termin”, w tym m.in. w art. 18 k.c. (odpowiedni termin na potwierdzenie umowy przez przedstawiciela ustawowego) czy art. 365 k.c. (odpowiedni

termin na dokonanie wyboru świadczenia zamiennego). Terminem odpowiednim jest taki, którego długość umożliwia adresatowi (osobie, której termin wyznaczono) podjęcie określonej czynności. Wskazuje się przy tym, że termin nieodpowiedni jest bezskuteczny wobec osoby, której termin ten wyznaczono.

W okolicznościach niniejszej sprawy wyznaczony przez pozwanego termin zdaniem Sądu Okręgowego nie mógł zostać uznany za odpowiedni. Rzeczywisty termin, jakim dysponowała powódka na wykonanie nałożonego obowiązku, wynosił zaledwie 5 dni (od zapoznania się z treścią pisma z 24 lutego 2015 r. do upływu 7-dniowego terminu liczonego od 24 lutego 2015 r.), a obowiązek ten wymagał uzyskania gwarancji bankowej. Jak wynika z pisma powódki z 23 marca 2015 r. bank, do którego zwróciła się o wystawienie gwarancji bankowej, realizował zlecenie udzielenia gwarancji bankowej w terminie 14 dni (pismo z 23 marca 2015 r., k. 80). Powyższa okoliczność jest zgodna z doświadczeniem życiowym, ponieważ bank przed wystawieniem gwarancji bankowej analizuje umowę, dla zabezpieczenia której ma być udzielona gwarancja, analizuje ryzyko ekonomiczne. Banki, jako podmioty gospodarcze o rozbudowanej strukturze organizacyjnej, posiadają liczne jednostki, między którymi następuje obieg informacji w sprawie takich decyzji rynkowych. Co więcej, o tym, że termin 5 czy nawet 7 dni na uzyskanie przez powódkę gwarancji bankowej nie był odpowiedni świadczy również i to, że powódka po odzyskaniu wpłaconej kaucji na rzecz (...) sp. z o.o., co nastąpiło 10 marca 2015 r. (potwierdzenie przelewu, k. 73), tego samego dnia wystąpiła do banku z wnioskiem o wystawienie gwarancji bankowej – wniosek zrealizowano (wystawiono gwarancję) 23 marca 2015 r. (pismo z 23 marca 2015 r. wraz z gwarancją bankową, k. 80-82), czyli z zachowaniem terminu 14 dni.

Z uwagi na ocenę, że wyznaczony przez pozwanego w piśmie z 24 lutego 2015 r. termin na przedłożenie przez powódkę gwarancji bankowej nie był terminem odpowiednim, a więc wystarczającym do sprostania takiemu żądaniu, złożone następnie przez pozwanego oświadczenie z 18 marca 2015 r. o wypowiedzeniu umowy najmu z 28 listopada 2012 r. ocenić należało jako bezskuteczne. Tym samym strony nadal łączył stosunek najmu na podstawie powyższej umowy.

Mając na uwadze powyższe ustalenia Sąd I instancji rozważał odpowiedzialność pozwanego na podstawie art. 471 k.c. Wskazał, że powódka upatrywała nienależytego wykonania umowy najmu z 28 listopada 2012 r. w odłączeniu przez pozwanego od najmowanego lokalu energii elektrycznej w okresie od 18 do 21 kwietnia 2015 r., co uniemożliwiało jej prowadzenie działalności gospodarczej i stanowiło podstawę wypowiedzenia umowy.

Sąd zaznaczył, że fakt, iż pozwany odłączył dostawę energii elektrycznej do najmowanego przez powódkę lokalu w okresie 18-21 kwietnia 2015 r. został wykazany za pomocą pisma powódki z 20 kwietnia 2015 r. (k. 96), pisma pozwanego z 20 kwietnia 2015 r. (k. 99), pisma powódki z 21 kwietnia 2015 r. (k. 101), jak i zeznań świadków K. C. (1), K. B. oraz A. H.. W materiale dowodowym nie znajdował się żaden dowód, który sprzeciwiałby się stwierdzeniu powyższych okoliczności. Po dokonaniu analizy treści umowy z 28 listopada 2012 r. Sąd uznał, że strony przewidziały możliwość dostawy do lokalu energii elektrycznej przez wynajmującego. Koszty tej energii miały być refakturowane na powódkę (§6 umowy). Tak w rzeczywistości umowa najmu była wykonywana, co wynika zarówno z zeznań świadków K. C. (1), K. B. oraz A. H., przedłożonych przez powódkę faktur za dostawę energii elektrycznej do przedmiotowego lokalu wystawionych przez (...) sp. z o.o. (k. 230-234), jak i z faktu, że pozwany samodzielnie dokonał odłączenia dostawy energii do lokalu.

Stanowcze oświadczenie pozwanego w piśmie z 20 kwietnia 2015 r. (k. 99) o braku zamiaru wznowienia dostawy energii elektrycznej stanowiło dla powódki podstawę do wypowiedzenia umowy najmu pismem z 21 kwietnia 2015 r. Bez dostępu do energii elektrycznej nie mogła ona prowadzić działalności gospodarczej, która zgodnie z umową miała być w lokalu prowadzona. Sąd wskazał również na treść przepisu art. 664 § 2 k.c. stanowiącego, że jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Powódka wyznaczyła pozwanemu termin na usunięcie wady, jednakże ten stanowczo oświadczył, że nie usunie wady lokalu. Tym samym oświadczenie powódki o wypowiedzeniu umowy z 21 kwietnia 2015 r. było skuteczne.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka zdołała wykazać również, że w związku z opisanym powyżej nienależytym wykonaniem umowy przez pozwanego poniosła szkodę, wyrażającą się zarówno stratą, jak i utraconymi korzyściami za okres od 20 kwietnia 2015 r. do 10 września 2015 r., tj. do dnia, w którym wznowiła działalność gospodarczą w nowym lokalu. Sąd wskazał, że zgodnie art. 361 § 1 i 2 k.c. zobowiązany ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego wynika szkoda, a naprawienie szkody obejmuje zarówno poniesioną stratę, jak i utracone korzyści.

W celu wykazania poniesionej straty i utraconych korzyści powódka przedłożyła liczne dokumenty. Nadto w tym zakresie pomocne były zeznania świadków. Dowody te stanowiły podstawę (materiał źródłowy) dla przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu rachunkowości i ekonomiki przedsiębiorstw, którego zadaniem było ustalenie wysokości zysku, jaki powódka mogłaby osiągnąć w przypadku dalszego prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu w okresie od 20 kwietnia do 10 września 2015 r., strat związanych z pozostawieniem w ww. lokalu elementów wyposażenia związanych na trwałe z przedmiotem najmu lub tych, których wykorzystanie w nowym lokalu było niemożliwe, takich jak instalacja alarmowa, klimatyzatory, meble, a także strat związanych z poniesieniem kosztów aranżacji nowego lokalu, w szczególności w zakresie elementów wyposażenia, do którego odnoszą się dokumenty zakupu dołączone do pozwu.

W sporządzonej opinii biegła sądowa T. B. wskazała, że utracone przez powódkę korzyści wyrażają się w kwocie 168.540,10 zł. Strata na skutek pozostawionego wyposażenia (instalacji alarmowej, klimatyzacji oraz elementów stalowych do akcji S. cz. II) wyniosła 33.162,60 zł, w tym 10.448,03 zł z tytułu elementów do akcji S. cz. II. Z kolei strata związana z aranżacją nowego lokalu wyrażała się w kwocie 69.734,72 zł, w tym 3.388 zł tytułem zakupu koszy stalowych „akcja – expo zamiast R.”.

Strony zakwestionowały złożoną przez biegłą opinię, jednak po dodatkowym wysłuchaniu biegłej żadnych zastrzeżeń ani wniosków nie zgłosiły, co daje podstawę do oceny, że opinia została przez strony zaakceptowana i nie podważały jej treści.

Powódka nie udowodniła, zdaniem Sądu, aby poniosła stratę w wysokości 2.500 zł tytułem kosztów demontażu oznakowania lokalu najmowanego od pozwanego oraz 37.200 zł tytułem kosztów oznakowania nowego lokalu.

Jednocześnie Sąd wyjaśnił, że pomiędzy poniesioną przez powódkę szkodą a nienależytym wykonaniem przez pozwanego umowy występował co do zasady adekwatny związek przyczynowy. W związku z brakiem możliwości prowadzenia w przedmiotowym lokalu działalności (kontynuowania umowy) powódka znalazła nowy lokal dla prowadzenia tej działalności, pewnych stałych instalacji nie mogła zdemontować (alarm, klimatyzacja), a nowy lokal musiała odpowiednio zaaranżować. Czas poprzedzający rozpoczęcie prowadzenia działalności w nowym lokalu był natomiast okresem, w którym powódka nie uzyskała korzyści, jakie przyniosłoby jej prowadzenie działalności w dotychczasowym lokalu.

Adekwatny związek przyczynowy nie występował jednak w zakresie niektórych kosztów ujętych przez biegłą w opinii. Mianowicie brak było takiego związku pomiędzy nienależytym wykonaniem umowy a kosztami elementów stalowych do akcji S. cz. II (10.448,03 zł) oraz kosztami zakupu koszy stalowych „akcja – expo zamiast R.” (3.388 zł).

Na uwzględnienie zasługiwała natomiast w przeważającej części wskazana przez powoda kwota kary umownej za brak dostawy energii elektrycznej. Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Natomiast art. 484 § 1 k.c. stanowi, że w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Żądanie odszkodowania przenoszącego wysokość zastrzeżonej kary nie jest dopuszczalne, chyba że strony inaczej postanowiły.

W § 15 ust. 5 umowy z 28 listopada 2012 r. strony przewidziały karę umowną, która należała się powódce, gdy przez okres dłuższy niż 2 dni następujące po sobie zachodziłyby zakłócenia lub przerwy w dostawie mediów. Powódka mogła obniżyć czynsz najmu o 10% za każdy dzień, o ile zakłócenia te były spowodowane i powstały z winy bądź zaniechania wynajmującego. Zgromadzony materiał dowodowy potwierdzał (co wskazano wcześniej), że przez 3 dni do najmowanego lokalu nie dostarczano energii elektrycznej z winy pozwanego, która przejawiała się w odłączeniu dostawy energii do przedmiotowego lokalu. Tym samym Sąd uznał, że zaktualizowało się roszczenie powódki o zapłatę kary umownej. Co do jej wysokości Sąd uwzględnił, że umówiony czynsz podlegał waloryzacji od 1 stycznia 2015 r. (§ 5 ust. 3 umowy). Powódka nie wyjaśniła, jaka wysokość czynszu obowiązywała w kwietniu 2015 r., niemniej taka okoliczność wynikała ze sporządzonej na jej zlecenie opinii biegłego rewidenta z 25 września 2015 r. W treści opinii biegły rewident, wyliczając wysokość kary umownej, wskazał, że w kwietniu 2015 r. czynsz najmu wynosił 13.500 zł (k. 115). Stąd wysokość należnej powódce kary umownej wynosiła łącznie 4.050 zł (3 x 10% x 13.500 zł). Pozwany nie kwestionował w tym zakresie żądania co do samej wysokości. Powódka w pozwie domagała się zasądzenia z tego tytułu 4.100 zł, więc w części 50 zł powództwo podlegało oddaleniu.

Należne powódce od pozwanego roszczenie o odszkodowanie i zapłatę kary umownej opiewało łącznie na kwotę 261.651,39 zł (168.540,10 zł + 22.714,57 zł [tj. 33.162,60 zł – 10.448,03 zł] + 66.346,72 zł [tj. 69.734,72 zł – 3.388 zł] + 4.050 zł).

Roszczenie powódki w zakresie odsetek znajdowało oparcie w art. 481 w zw. z art. 455 k.c.

O kosztach procesu należało orzec na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany K. H. (1),, jednocześnie zarzucając rozstrzygnięciu:

1. mający wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia błąd w ustaleniach faktycznych sądu przyjęty za podstawę rozstrzygnięcia polegający na przyjęciu, że pozwany zgodnie z treścią umowy najmu zobowiązany był do dostarczenia do wynajmowanego lokalu energii elektrycznej, gdy zgodnie z treścią umowy takie zobowiązanie powstawało tylko i wyłącznie w przypadku istnienia przeszkód do zawarcia umów na dostarczanie energii elektrycznej samodzielnie przez powoda z dostawcą, w przypadku gdy powódka nie wykazała, iż jakiegokolwiek przeszkody istniały, a ponadto powódka mogła samodzielnie dostarczać do przedmiotu taką energię, co w konsekwencji nie mogło prowadzić do twierdzenia, iż przedmiot najmu miał wady, w konsekwencji powódka nie miała podstaw do wypowiedzenia umowy;
2. przyjęcie wbrew doświadczeniu życiowemu, że odpowiedni termin do uzyskania gwarancji bankowej wynosi co najmniej 14 dni, gdy doświadczenie prowadzi do wniosku, iż na uzyskanie gwarancji wystarczą 3 dni;
3. pominięcie okoliczności, iż pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy po upływie 16 dni od dnia doręczenia wezwania do dostarczenia gwarancji bankowej, a więc dwa dni po upływie 14 dniowego terminu do uzyskania gwarancji bankowej, który w ocenie Sądu pierwszej instancji był terminem odpowiednim do pozyskania takiego dokumentu, jak również pominięcie okoliczności, że powódka od czasu wezwania jej przez pozwanego do dostarczenia gwarancji bankowej nie podjęła żadnych czynności, żeby spróbować go dotrzymać, co więcej nie podjęła próby przedłużenia go, a uzależniła dostarczenie gwarancji od zwrotu przez podmiot trzeci kaucji gwarancyjnej;
4. uznanie, że w okolicznościach niniejszej sprawy pozwany utracił korzyści we wskazanej w opinii biegłego wysokości w przypadku, gdy powódka nie wykazała bardzo dużego prawdopodobieństwa ich osiągnięcia;
5. uznanie, że wyliczona przez biegłą kwota utraconych korzyści jest wartością rzeczywistą w sytuacji gdy do analizy nie przedstawiono kosztów rzeczywiście poniesionych, a ponadto wobec nie przedstawienia przez powoda danych za wcześniejsze porównywalne okresy, uznanie dużego prawdopodobieństwa osiągnięcia takich korzyści nie znajdowało uzasadnienia w przedstawionym przez powoda materiale dowodowym;

6. uznanie, że koszty aranżacji nowego lokalu stanowią stratę, w sytuacji gdy poniesienie tych kosztów nie prowadziło do ubytku w majątku powódki, a jedynie zastąpienia jednego składnika majątku (środków pieniężnych) innym składnikiem (środkami trwałymi).

Pozwany wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie, a nadto o przyznanie kosztów procesu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Wstępnie zaznaczenia wymaga, że Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie w sposób niewadliwy dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny, odpowiadający treści tych dowodów. Tym samym Sąd Apelacyjny przyjął go za własny. W sytuacji bowiem, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu w pierwszej instancji nie musi powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (por. np. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 1935 r., C III 680/34. Zb. Urz. 1936, poz. 379, z dnia 14 lutego 1938 r., C II 21172/37 Przegląd Sądowy 1938, poz. 380 i z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 83). Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy min. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Sąd Apelacyjny nie dostrzegł ich wystąpienia w niniejszej sprawie.

W pierwszej kolejności rozważyć należało poruszane przez apelującego kwestie dotyczące poprawności postępowania dowodowego. Dopiero bowiem przesądzenie poprawności procesu stosowania prawa w tej płaszczyźnie (i przyjęcia za prawidłowe ustaleń faktycznych) pozwala na ocenę zastosowania prawa materialnego.

Pozwany zarzucił Sądowi Okręgowemu dokonanie błędnych ustaleń faktycznych polegających na przyjęciu, że pozwany zgodnie z treścią umowy najmu zobowiązany był do dostarczenia do wynajmowanego lokalu energii elektrycznej, gdy zgodnie z treścią umowy takie zobowiązanie powstawało tylko i wyłącznie w przypadku istnienia przeszkód do zawarcia umów na dostarczanie energii elektrycznej samodzielnie przez powoda z dostawcą, w przypadku gdy powód nie wykazał, iż jakiegokolwiek przeszkody istniały, a ponadto powódka mogła samodzielnie dostarczać do przedmiotu taką energię, co w konsekwencji nie mogło prowadzić do twierdzenia, iż przedmiot najmu miał wady, w konsekwencji powódka nie miała podstaw do wypowiedzenia umowy.

Tak sformułowany zarzut dotyczący wadliwych ustaleń faktycznych okazał się niezasadny przede wszystkim z tego względu, że skarżący nie podniósł zarzutów względem przeprowadzonego postępowania dowodowego. Zaś oczywistym jest, że błąd w ustaleniach faktycznych może nastąpić wyłącznie w konsekwencji błędnej oceny dowodów bądź niezasadnego pominięcia części materiału dowodowego, bowiem ustalenia faktyczne są prawnym następstwem pierwotnie dokonanej oceny dowodów. Bez względu na powyższe wspomnieć należy, iż uwzględniając zgromadzony materiał dowodowy omawiany zarzut nie podważa skutecznie ustalonych przez Sąd Okręgowy faktów, w rzeczywistości jest on w stosunku do nich wyłącznie polemiczny, będący wyrazem bardzo subiektywnej oceny wyselekcjonowanej przez skarżącego części zebranego i przeprowadzonego w sprawie materiału dowodowego, które w założeniu miały wykazać zasadność argumentacji powoda wskazanej w uzasadnieniu apelacji.

Następnie pozwany sformułował zarzuty sprowadzające się do zakwestionowania opinii biegłego. Pozwany zarzucił Sądowi I instancji uznanie, że w okolicznościach niniejszej sprawy powódka utraciła korzyści we wskazanej w opinii biegłego wysokości w przypadku, gdy powódka nie wykazała bardzo dużego prawdopodobieństwa ich osiągnięcia, a także uznanie, że wyliczona przez biegłą kwota utraconych korzyści jest wartością rzeczywistą w sytuacji gdy do analizy nie przedstawiono kosztów rzeczywiście poniesionych, a ponadto wobec nie przedstawienia przez powódkę danych za

wcześniejsze porównywalne okresy, uznanie dużego prawdopodobieństwa osiągnięcia takich korzyści nie znajdowało uzasadnienia w przedstawionym przez powoda materiale dowodowym.

Wskazać zatem należy, że tak sformułowane zarzuty są dla Sądu Apelacyjnego całkowicie niezrozumiałe. Pozwany zarzuty te sprowadził do niczym nieuzasadnionej polemiki, polegającej jedynie na zaprezentowaniu jego stanowiska, odmiennego od tego przedstawionego w opinii przez biegłego.

Przypomnieć zatem należy, że dowód z opinii biegłego jest dowodem o tyle specyficznym, że jego zasadniczym celem jest dostarczenie Sądowi tzw. wiadomości specjalnych (art. 278 k.p.c.) a więc informacji naukowych lub dotyczących wiedzy technicznej (branżowej), przekraczających swym zakresem zasób wiedzy powszechnej. Dowód z opinii biegłego ma więc dostarczyć Sądowi wiedzy niezbędnej dla właściwej oceny materiału procesowego przedstawionego przez strony (w tym zwłaszcza innych dowodów) z perspektywy odpowiedniej dziedziny nauki lub techniki.

Dowód ten podlega ocenie na podstawie art. 233 § 1 k.p.c., przy czym z uwagi na swoistość tego środka dowodowego, w orzecznictwie wypracowano szczególne kryteria jego oceny. Wskazuje się jednolicie, że opinia nie może podlegać ocenie Sądu w warstwie dotyczącej przedstawionych poglądów naukowych lub dotyczących wiedzy specjalistycznej, nawet jeśli członkowie składu orzekającego taką wiedzę posiadają. Ocenie podlega wyłącznie zgodność z materiałem procesowym przyjętych założeń faktycznych, podstawy metodologiczne, transparentność, kompletność i spójność wyводу i wreszcie zgodność wniosków opinii z zasadami logiki, wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego. Sfera dotycząca wiadomości specjalnych w rozumieniu normy art. 278 k.p.c. oceniana jest w sposób uwzględniający specyfikę (opisaną wyżej szczególną rolę w procesie dowodzenia) dowodu z opinii biegłego. Żadnych tego rodzaju argumentów nie przedstawiono, co powoduje, że zarzuty strony pozwanej należało pominąć.

Pozwany w toku postępowania odwoławczego nie próbował nawet wykazać, że ocena dowodu z opinii biegłego przeprowadzona przez Sąd I instancji jest rażąco wadliwa, czy też w sposób oczywisty błędna. Sąd Okręgowy w sposób logiczny powiązał wnioski z zebrany materiał dowodowy, nie naruszył ani zasad logiki ani zasad doświadczenia życiowego dokonując jego oceny. Uwzględniony przez Sąd meriti materiał dowodowy jest spójny i możliwym jest wyprowadzenie na jego podstawie tożsamy wniosków.

Ponadto zauważyć należy, że po wniesieniu przez strony zarzutów do opinii biegłego, Sąd dopuścił dowód z ustnego wyjaśnienia opinii, w którym biegła ustosunkowała się do sformułowanych przez strony zarzutów. Pozwany natomiast nie wywiódł zarzutów od tej opinii, pozbawiając się tego prawa na etapie postępowania przed Sądem II instancji.

Tym samym wobec braku podstaw do uwzględnienia zarzutów pozwanego sprowadzających się do kwestii procesowych, Sąd Apelacyjny dokonał materialnoprawnej oceny powództwa.

Podstawę roszczeń powódki stanowił art. 471 k.c.

W kontekście dochodzonego przez powódkę roszczenia i podniesionych przez pozwanego zarzutów na wstępie należy wskazać na treść przepisu art. 471 k.c., zgodnie z którym dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. art. 471 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy odpowiedzialności kontraktowej. Nie jest on także samodzielną podstawą dla zasądzenia od dłużnika odszkodowania. Zawsze musi występować w powiązaniu z innymi przepisami kodeksu cywilnego określającymi treść naruszonego zobowiązania i okoliczności, za jakie dłużnik odpowiada. Przesłankami odpowiedzialności kontraktowej w ogólności są: niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, będące następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność; szkoda po stronie wierzyciela; związek przyczynowy między zdarzeniem w postaci niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania a szkodą. Jako nienależyte wykonanie zobowiązania należy kwalifikować dwie sytuacje: po pierwsze, gdy doszło do niewykonania jednego z obowiązków spoczywających na dłużniku, który nie był funkcjonalnie związany z długiem i nie składał się na świadczenie albo, po drugie, gdy doszło do nienależytego spełnienia świadczenia, czyli dłużnik nie wykonał choćby jednego z obowiązków funkcjonalnie

związanych z długiem, lecz świadczenie nie utraciło dla wierzyciela znaczenia ze względu na cel, jaki miał w wykonaniu zobowiązania.

Wymaga również podkreślenia, że samo naruszenie zobowiązania przez dłużnika nie rodzi jeszcze jego odpowiedzialności kontraktowej. Konieczne jest bowiem jeszcze to, aby naruszenie było spowodowane okolicznościami, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Jeżeli zakres odpowiedzialności dłużnika nie jest zmodyfikowany przez ustawę, czynność prawną lub umowę, to okolicznością, za którą dłużnik jest odpowiedzialny, jest niezachowanie przez niego należytej staranności (zgodnie z brzmieniem art. 472 k.c.). Stąd można twierdzić, że odpowiedzialność kontraktowa jest odpowiedzialnością opartą na zasadzie winy. Z kolei, zagadnienie związku przyczynowego nie jest samodzielnie uregulowane na tle art. 471 k.c. W tym zakresie zastosowanie znajduje więc art. 361 § 1 k.c. Między zdarzeniem polegającym na niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązania a szkodą musi więc istnieć adekwatny związek przyczynowy.

W niniejszej sprawie powódka zdecydowała się na dochodzenie odszkodowania na podstawie przepisu art. 471 k.c., zatem to na niej spoczywał ciężar wykazania, że doszło do niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwaną, szkody wynikającej z tego faktu oraz związku przyczynowego między oboma zdarzeniami

Powódka upatrywała nienależytego wykonania przez pozwanego zobowiązania w pozbawieniu lokalu przy ul. (...) w Ł. dostawy energii elektrycznej w dniach od 18 do 21 kwietnia 2015 roku. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez żadną stronę. Sporne natomiast pozostawało to czy w kwietniu 2015 roku strony łączył stosunek zobowiązaniowy.

Pozwany wskazywał, że oświadczeniem z 18 marca 2015 roku wypowiedział powódce umowę najmu, a tym samym stosunek zobowiązaniowy wygasł, a w konsekwencji brak było podstaw do stwierdzenia nienależytego wykonania zobowiązania po jego stronie.

Zdaniem strony powodowej – stanowisko takie podzielił również Sąd Okręgowy - oświadczenie o wypowiedzeniu złożone przez pozwanego było nieskuteczne, bowiem jego podstawą było wcześniejsze zobowiązanie powódki do wykonania czynności niemożliwej, tj. uzyskania i przedstawienia gwarancji bankowej zabezpieczającej wiarygodność pozwanego w terminie 7 dni od daty sporządzenia wezwania.

Rozważania należy rozpocząć od wskazania, że powódkę początkowo łączyła umowa najmu z dnia 1 października 2008 roku z (...) sp. z o.o. z siedzibą w G.. Na podstawie tej umowy spółka (...) oddała powódce lokal w nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). W ramach umowy celem zabezpieczenia należności z niej wynikających powódka uściła na rzecz wynajmującego kaucję pieniężną w kwocie 19.690,80 zł.

W dniu 28 listopada 2012 roku powódka i spółka (...) sp. z o.o., będąca następcą prawnym (...) sp. z o.o. w G. zawarły umowę najmu, której celem było powiększenie powierzchni dotychczas wynajmowanej przez najemcę o kolejne lokale.

Umowa z 1 października 2008 roku została rozwiązana na podstawie umowy z 28 listopada 2012 roku (§ 1 ust. 1 umowy z 28 listopada 2012 r.).

W związku z powyższym spółka (...) sp. z o.o. wstąpiła w trwający stosunek najmu po stronie wynajmującego, co wynika z art. 674 k.c.

W dniu 13 maja 2014 roku spółka (...) sprzedała natomiast na rzecz K. H. (1) prawo użytkowania wieczystego gruntu wraz z prawem własności posadowionego na nim budynku – a będącego przedmiotem najmu, wobec czego pozwany wstąpił w stosunek najmu w miejsce zbywcy zawiązany przez powódkę z (...) sp. z o.o.

W dniu 24 lutego 2015 roku pozwany wezwał powódkę do dostarczenia zabezpieczenia umowy w postaci gwarancji bankowej i wyznaczył w tym celu termin 7 dni od dnia sporządzenia wezwania. Okolicznością niesporną pozostawało to, że powódka nie dostarczyła w wyznaczonym mu przez pozwanego terminie gwarancji bankowej, co natomiast

skutkowało złożeniem w dniu 18 marca 2015 roku przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu w trybie natychmiastowym. Pozwany jako podstawę wskazał na zapis umowy najmu, tj. § 17 ust. 1 pkt 5.

Konieczne zatem okazało się odniesienie do zapisów umowy wiążącej strony. Podkreślić jednak należy, że umowa najmu z 28 listopada 2012 roku została zawarta pomiędzy powódką, a (...) sp. z o.o., zaś w stosunek ten wstąpił pozwany. Co istotne pozwany jako Prezes Zarządu reprezentował spółkę w momencie zawarcia umowy. Pozwany do dnia dzisiejszego jest członkiem zarządu spółki (...) uprawnionym do samodzielnej jej reprezentacji.

Zatem w pierwszej kolejności wskazać należy na § 10 ust 1 stanowiący, że przez cały okres trwania umowy wszystkie należności wynajmującego (pozwanego) miały być zabezpieczone przez najemcę (powódkę) kaucją gwarancyjną w równowartości dwumiesięcznego czynszu, w postaci zaakceptowanej przez wynajmującego: nieodwołalnej gwarancji bankowej, przedstawionej wynajmującemu najpóźniej w dniu przekazania lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym, której beneficjentem jest wynajmujący, płatną na pierwsze żądanie i przenaszalną treść gwarancji powinna zostać zaakceptowana przez wynajmującego przed jej wystawieniem.

W § 10 ust. 3 strony wskazały, że wynajmujący ma prawo bezzwłocznie skorzystać z ustanowionych zabezpieczeń po wcześniejszym poinformowaniu najemcy o takim zamiarze i wyznaczeniu dodatkowego 30 dniowego terminu jeżeli najemca nie wypełni ciążącego na nim obowiązku zapłaty. Najemca zobowiązał się do uzupełnienia kaucji do pełnej wysokości wynikającej z umowy w terminie miesiąca.

Strony w § 11 ust. 4 zastrzegły również, że jeżeli najemca nie wypełnia jakiegokolwiek obowiązku ciążącego na nim na podstawie umowy, wynajmujący wezwie go pisemnie do wykonania obowiązku wyznaczając odpowiedni termin, zaś po bezskutecznym upływie terminu mógł wykonać ten obowiązek na koszt powódki. Uprawnienie to było niezależne od innych uprawnień umownych i wynikających z przepisów prawa.

Z powyższego wynika, że zabezpieczenie wierzytelności wynajmującego mogło nastąpić bądź poprzez złożenie stosownej gwarancji bankowej, bądź też poprzez wpłacenie kaucji gwarancyjnej.

Niesporne było w niniejszej sprawie to, że powódka przy zawarciu umowy z 1 października 2008 roku wpłaciła kaucję pieniężną w wysokości 19.690,80 zł

Choć z postanowień umowy wynikało, że kaucja gwarancyjna wynosi około 33.283 zł – tj. 2 x 13.530 zł + 23 % VAT, to jednak jak słusznie przyjął Sąd Okręgowy, uznać należało, że (...) akceptowała taki stan rzeczy bowiem przez cały okres obowiązywania umowy nie domagała się uiszczenia uzupełniającej kaucji ani przedłożenia gwarancji bankowej, choć takie uprawnienia przysługiwały jej jak już wcześniej wskazano, a wynikało to wprost z zapisów umowy - § 10 ust. 3 oraz § 11 ust. 4.

Znamiennym jest to, że również pozwany po wstąpieniu w stosunek najmu w okresie od nabycia przedmiotu w maju 2014 roku aż do lutego 2015 roku nie dążył do uzyskania zabezpieczenia swoich roszczeń. Dopiero pismem z 24 lutego 2015 roku wezwał powódkę do przedłożenia stosownej gwarancji bankowej w terminie 7 dni od daty wskazanej na wezwaniu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwany jako prezes Zarządu (...) sp. z o.o. miał świadomość zapisów umowy, która sam podpisał. Zatem przyjąć należy, że po wstąpieniu w stosunek najmu również akceptował taki stan rzeczy. Bierność pozwanego w tym zakresie mogła z pewnością wywołać u powódki przeświadczenie o braku konieczności podejmowania jakichkolwiek dalszych czynności związanych z zabezpieczeniem roszczeń.

Ponadto wskazać należy, że poprzednik prawny wynajmującego był w posiadaniu wpłaconej przez powódkę kaucji gwarancyjnej, co zostało wykazane w toku postępowania.

Zauważyć również należy, że w momencie wyznaczenia powódce terminu do dostarczenia zabezpieczenia umowy najmu, powódka wskazała, że jest gotowa do uzupełnienia kaucji gwarancyjnej do wysokości wynikającej z § 10 ust 2 umowy najmu z dnia 28 listopada 2012 roku lub do ustanowienia gwarancji bankowej jednak po uprzednim zwrocie

przez pozwanego wpłaconej kaucji. Pozwany zobowiązał się wówczas do zwrotu kaucji, co oznacza że miał świadomość, iż kaucja ta jest w posiadaniu (...) sp. z o.o. Okoliczność ta została również przyznana przez pozwanego na rozprawie apelacyjnej.

Mając na uwadze powyższe obowiązkiem Sądu było rozważenie czy termin, który wyznaczył pozwany powódce można było uznać za odpowiedni. Ponownie bowiem należy przywołać treść § 11 ust. 4 umowy zgodnie z którym jeżeli najemca nie wypełnia jakiegokolwiek obowiązku ciążącego na nim na podstawie umowy, wynajmujący miał wezwać najemcę do wykonania takiego obowiązku wyznaczając odpowiedni termin.

Wskazać zatem należy, że pismo z dnia 24 lutego 2015 roku zostało doręczone powódce w dniu 26 lutego 2015 roku, zatem powódka rzeczywiście miała 5 dni na uzyskanie gwarancji bankowej.

Użyte w umowie sformułowanie „odpowiedni” termin nie jest jednoznaczne. W doktrynie oraz orzecznictwie przyjmuje się, że termin odpowiedni to taki termin, który stwarza realną możliwość spełnienia zobowiązania ze względu na jego charakter i okoliczności sprawy. Będzie on zatem inny w odniesieniu do każdego stosunku prawnego, powinien uwzględniać przede wszystkim rodzaj i treść świadczenia, stopień przygotowania dłużnika do jego realizacji, a także zasady dobrej wiary i zwyczaje uczciwego obrotu. Jego prawidłowość podlega ocenie sądu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie sposób przyjąć w niniejszej sprawie, że termin 7 dni, wyznaczony powódce na uzyskanie gwarancji bankowej można uznać za odpowiedni. Zauważyć należy, że pozwany termin ten liczył od daty wystawienia zobowiązania, nie zaś od daty jego odbioru przez powódkę, które miało miejsce w dniu 26 lutego 2015 roku.

W rzeczywistości okres, w którym powódka mogła uczynić zadość wezwaniu wynosił trzy dni albowiem termin wyznaczony przez pozwanego obejmował także dni uznane ustawowo za wolne od pracy (sobota – 28.02.2015 roku, niedziela - 01.03.2015 roku).

Sąd Odwoławczy podziela w pełni stanowisko Sądu I instancji przyjmując, że nie sposób uznać terminu wyznaczonego przez pozwanego za odpowiedni.

Argumentację pozwanego jakoby na uzyskanie gwarancji wystarczą 3 dni uznać należy za czysto polemiczną. Jak wynika z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie bank, do którego zwróciła się o wystawienie gwarancji bankowej, zrealizował zlecenie udzielenia gwarancji bankowej w terminie 14 dni.

Bez znaczenia dla przedmiotowego rozstrzygnięcia pozostaje natomiast to, że od momentu wystąpienia do powódki o udzielenie gwarancji do momentu złożenia jej oświadczenia o wypowiedzeniu umowy upłynęło 16 dni.

Z § 17 ust. 1 pkt 5 wynika, że wynajmujący może wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadkach gdy najemca nie dostarczył gwarancji bankowej w terminie podanym w § 10 ust. 1. Skoro z zapisu tego skorzystał pozwany, bez znaczenia pozostaje moment, w którym pozwany złożył powódce oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, skoro do powyższego nie był w ogóle zobowiązany.

Wobec przyjęcia, że termin ten nie był terminem odpowiednim - wystarczającym do wykonania zobowiązania, złożone przez pozwanego oświadczenie z 18 marca 2015 roku należało uznać za bezskuteczne.

Przyjmując zatem, że między powódką, a pozwanym nadal istniał stosunek zobowiązaniowy, rzeczą Sądu było dokonanie oceny, czy w realiach przedmiotowej sprawy zaktualizowały się przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego, określone w art. 471 k.c.

Jak już wcześniej wskazano, przepis art. 471 k.c., będący podstawą prawną roszczenia powódki, wprowadza trzy zasadnicze przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania. Są nimi:

- fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania,
- powstanie szkody
- oraz istnienie adekwatnego związku przyczynowego, w rozumieniu art. 361 § 1 k.c.

Szkoda w rozumieniu art. 415 k.c. i następnych, czy art. 471 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c., czyli zarówno przy odpowiedzialności kontraktowej jak i deliktowej, obejmuje zarówno rzeczywistą stratę (*damnum emergens*) jak i utracone korzyści (*lucrum cessans*). Strata wyraża się w rzeczywistej zmianie stanu majątkowego poszkodowanego i polega albo na zmniejszeniu się jego aktywów, albo na zwiększeniu pasywów. Utrata korzyści (*lucrum cessans*) polega zaś na niepowiększeniu się czynnych pozycji w majątku poszkodowanego, które pojawiłyby się w tym majątku, gdyby nie zdarzenie wyrządzające szkodę. Szkoda w postaci utraconych korzyści nie może być całkowicie hipotetyczna, ale musi być wykazana przez poszkodowanego z tak dużym prawdopodobieństwem, że w świetle doświadczenia życiowego uzasadnia przyjęcie, iż utrata spodziewanych korzyści rzeczywiście nastąpiła. Nadto, od szkody w postaci *lucrum cessans* należy odróżnić pojęcie szkody ewentualnej, przez którą rozumie się "utrata szansy uzyskania pewnej korzyści majątkowej". Różnica wyraża się w tym, że w wypadku *lucrum cessans* hipoteza utraty korzyści graniczy z pewnością, a w wypadku szkody ewentualnej prawdopodobieństwo utraty korzyści jest zdecydowanie mniejsze. Przyjmuje się, że szkoda ewentualna nie podlega naprawieniu. (por.: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2002 r., ICKN132/01).

Podkreślić także należy, że zgodnie z art. 361 § 1 k.c. konieczną przesłanką każdej odpowiedzialności odszkodowawczej jest związek przyczynowy pomiędzy działaniem lub zaniechaniem zobowiązanego a powstałym skutkiem w postaci szkody.

Przenosząc te czysto teoretyczne rozważania na kanwę niniejszej sprawy, należy zatem wskazać że powódka nienależytego wykonania umowy najmu upatrywała w odłączeniu przez pozwanego od najmowanego lokalu energii elektrycznej.

Okoliczność, że pozwany odłączył dostawę energii elektrycznej do najmowanego przez powódkę lokalu nie była sporna.

Zauważyć należy, że strony w umowie zawarły zapis, z którego wynika, iż w przypadku braku przeszkód techniczno-prawnych najemca zobowiązany był do samodzielnego ponoszenia kosztów eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem przedmiotu najmu z tytułu: zużycia przez niego energii elektrycznej, dostaw innych surowców energetycznych, dostaw ciepła przez CO., zimnej wody, ciepłej, za odprowadzanie ścieków, sprzątanie i wywóz śmieci na podstawie odrębnych umów. Strony ustaliły, że najemca zobowiązany jest zawrzeć w tym celu stosowne umowy w terminie 30 dni od przekazania lokalu protokołem zdawczo - odbiorczym (§ 6 ust. 8).

Strony przewidziały także możliwość dostawy energii elektrycznej do lokalu, zaś koszty tej energii miały być refakturowane na powódkę (§ 6 ust. 9). Znamienne jest jednak to, że umowa najmu od samego początku była realizowana właśnie w ten sposób. Nawet jeśli przyjąć tak jak domagał się tego pozwany, że brak było przeszkód, by powódka samodzielnie zawarła umowę na dostarczanie energii elektrycznej z wybranym przez siebie dostawcą, to jednak należało mieć na uwadze, że obie strony akceptowały taki sposób wykonywania umowy. Nie sposób natomiast podzielić argumentacji pozwanego w okolicznościach tej konkretnej sprawy, że wobec braku przeszkód do zawarcia takiej umowy nie był on zobowiązany do dostarczania powódce energii. Działanie pozwanego polegające na odłączeniu prądu należało uznać za sprzeczne z zasadami dobrej współpracy.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu I instancji, że pozbawienie lokalu dopływu prądu stanowiło wadę wyłączającą jego przydatność do umówionego użytku i że nie usunięcie tej wady w czasie odpowiednim uprawniało najemcę do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia zgodnie z art. 664 § 2 k.c. Powódka wyznaczyła pozwanemu termin na usunięcie wady, jednakże ten stanowczo oświadczył, że nie usunie wady lokalu. Tym samym oświadczenie powódki o wypowiedzeniu umowy z 21 kwietnia 2015 roku uznać należało za skuteczne.

Powódka zdołała wykazać również, że w związku z opisanym powyżej nienależytym wykonaniem umowy przez pozwanego poniosła szkodę, wyrażającą się zarówno stratą, jak i utraconymi korzyściami

Ze sporządzonej przez biegłą opinii – niezakwestionowanej skutecznie przez żadną ze stron - wynika, że utracone przez powódkę korzyści wyrażały się w kwocie 168.540,10 zł, strata na skutek pozostawionego wyposażenia wyniosła 22.714,57 zł, zaś strata związana z aranżacją nowego lokalu 66.346,72 zł.

W § 15 ust. 5 umowy z 28 listopada 2012 roku strony przewidziały karę umowną, która należała się powódce, gdy przez okres dłuższy niż 2 dni następujące po sobie zachodziłyby zakłócenia lub przerwy w dostawie mediów. Powódka mogła obniżyć czynsz najmu o 10% za każdy dzień, o ile zakłócenia te były spowodowane i powstały z winy bądź zaniechania wynajmującego. Okolicznością niesporną było to, że przez 3 dni do najmowanego lokalu nie dostarczano energii elektrycznej. Tym samym słusznie Sąd Okręgowy przyjął, że zaktualizowało się roszczenie powódki o zapłatę kary umownej

Jak prawidłowo dostrzegł Sąd Okręgowy w treści opinii biegły rewident, wyliczając wysokość kary umownej, wskazał, że w kwietniu 2015 roku czynsz najmu wynosił 13.500 zł (powyższe nie było kwestionowanego przez pozwanego), stąd wysokość należnej powódce kary umownej wynosiła łącznie 4.050 zł (3 x 10% x 13.500 zł).

Należne powódce od pozwanego roszczenie o odszkodowanie i zapłatę kary umownej opiewało więc łącznie na kwotę 261.651,39 zł.

Mając na względzie powyższe Sąd Apelacyjny uznał, że zarzuty apelacji były bezpodstawne i nie mogły skutkować jej uwzględnieniem, a w konsekwencji uznając wyrok Sądu Okręgowego w całości jako prawidłowy, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt II na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Skarżący przegrał sprawę w całości, winien zatem zwrócić pozwanej koszty postępowania apelacyjnego na które złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika w stawce ustalonej na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie zainicjowania postępowania apelacyjnego.

Halina Zarzeczna Tomasz Żelazowski Małgorzata Gawinek