

Sygnatura akt VIII Ga 72/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Kądziołka

Sędziowie: SO Agnieszka Górka (spr.)

SR del. Bartosz Przybył

Protokolant: stażysta Paulina Rynkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Stowarzyszenia (...) w G.

przeciwko M. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim z dnia 25 października 2016 roku, sygnatura akt V GC 41/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

- w punkcie I odsetki zasądzone od kwoty 23.950 zł (dwadzieścia trzy tysiące dziewięćset pięćdziesiąt złotych) określa jako odsetki umowne w wysokości czterokrotności stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, nie wyższe jednak niż dwukrotność odsetek ustawowych za opóźnienie,

- w punkcie II obniża zasądzone koszty zastępstwa procesowego do kwoty 2.417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych);

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSR del. (...)SSO (...)SSO (...)

Sygn. akt: VIII Ga 72/17

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 2 listopada 2015 roku Stowarzyszenie (...) w G. wniosło o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że M. G. ma zapłacić na rzecz powoda kwotę 10300 złotych wraz z umownymi

odsetkami maksymalnymi w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w stosunku rocznym liczonymi od wymienionych w pozwie kwot tytułem niezapłaconego czynszu dzierżawy.

Po wniesieniu przez pozwanego sprzeciwu od wydanego w dniu 25 listopada 2015 roku nakazu zapłaty, powód rozszerzył powództwo do kwoty 23950,00 zł należności głównej. Rozszerzeniem tym objął również odsetki umowne liczone od kolejnych okresów rozliczeniowych.

Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim wyrokiem z 25 października 2016 roku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 23950,00 zł wraz z umownymi odsetkami maksymalnymi w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego w stosunku rocznym od kwot:

- 1300,00 zł od dnia 31 grudnia 2015 roku,
- 1800,00 zł od dnia 11 czerwca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- 1800,00 zł od dnia 11 lipca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- 1800,00 zł od dnia 11 sierpnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- 1800,00 zł od dnia 11 września 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- 1800,00 zł od dnia 11 października 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- 1800,00 zł od dnia 11 listopada 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,
- 1800,00 zł od dnia 11 grudnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku,

oraz z ustawowymi odsetkami maksymalnymi za opóźnienie od kwot:

- 13900,00 zł od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1800,00 zł od dnia 12 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1650,00 zł od dnia 11 lutego 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1500,00 zł od dnia 16 marca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1500,00 zł od dnia 12 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1500,00 zł od dnia 11 maja 2016 roku do dnia zapłaty,
- 150,00 zł od dnia 11 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 150,00 zł od dnia 12 lipca 2016 roku do dnia zapłaty,
- 300,00 zł od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty,
- 1500,00 zł od dnia 11 września 2016 roku do dnia zapłaty.

Nadto zasądzono od pozwanego na rzecz powoda kwotę 515 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 4817 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim wydał w oparciu o następujący stan faktyczny:

Strony – powód prowadzący działalność gospodarczą m.in. w zakresie administrowania i zarządzania targowiskami oraz pozwany prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą PHU (...) zawarli 1 października 2009 roku umowę

dzierżawy części nieruchomości stanowiącej teren targowiska (nr 122), w dniu 3 października 2011 roku analogiczną umowę dotyczącą nr 121, zaś 1 marca 2012 roku umowę dotyczącą nr 55. Pozwany jako dzierżawca zobowiązał się pokrywać koszty czynszu i zryczałtowanych kosztów utrzymania targowiska, a strony ustaliły, że w przypadku opóźnienia w płatnościach czynszu i pozostałych opłat zapłaci wydzierżawiającemu odsetki za każdy dzień zwłoki w wysokości nieprzekraczającej czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP. Pozwany zaprzestał całkowicie handlu w pawilonie nr 55 z dniem 31 marca 2013 roku, a w pawilonach nr 121 i 122 z dniem 30 września 2013 roku.

Przed wniesieniem pozwu pozwany opóźniał się z zapłatą należności za maj 2015 roku (na kwotę 1300,00 zł) oraz za okres od czerwca do października 2015 roku (po 1800,00 zł), a wezwania powoda pozostawały bezskuteczne. W trakcie procesu wymagalne stały się należności za kolejne okresy dzierżawy – od listopada 2015 roku do września 2016 roku. W dniu 25 lipca 2016 roku pozwany zapłacił 2 kwoty po 1350,00 zł, zaś w dniu 12 września 2016 roku kwotę 1200,00 zł, które zaliczono na poczet faktur za czerwiec i lipiec 2016 roku.

Uznając powództwo za uzasadnione w całości, po omówieniu podstawy prawnej roszczenia powoda (art. 709 k.c.) Sąd I instancji wskazał, że strony ustaliły stawkę miesięcznego czynszu dzierżawnego w wysokości 125,00 zł netto płatną do 10. dnia każdego miesiąca. Nadto, dzierżawca zobowiązał się uiszczać miesięczną opłatę za usługi świadczone przez wydzierżawiającego (woda, odprowadzanie ścieków, wywóz śmieci, sprzątanie, ogólne oświetlenie, czynsz dla miasta) w kwocie 382,08 zł netto. Sąd odmówił podzielenia stanowiska pozwanego co do braku zasadności obciążania go dodatkową opłatą za zryczałtowane koszty utrzymania targowiska wobec zaprzestania działalności gospodarczej. Powołując się na treść art. 353<sup>1</sup> k.c. (swobodę umów) zwrócił uwagę, że przez kilka lat pozwany nie zgłaszał zastrzeżeń co do treści zawartych z powodem umów. Zastrzeżenia te podniósł po raz pierwszy po zaprzestaniu regularnego spełniania ciążącego na nim obowiązku. Za najistotniejsze Sąd Rejonowy uznał zapisy §4 umowy stron i wyjaśnił, że opłata w kwocie 382,08 zł ustalona na podstawie uchwały nr 1 Rady Stowarzyszenia (...) z 14 marca 2007 roku ustalona została w oparciu o wszelkie koszty utrzymania targowiska i dotychczas nie uległa zmianie. Miała zastosowanie wobec wszystkich kupców i była traktowana jako opłata ryczałtowa z tytułu kosztów utrzymania targowiska.

Przyjmując, że koszty te związane są z utrzymaniem targowiska jako całości, Sąd Rejonowy uznał, że zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej przez poszczególnych dzierżawców nie wpływa na wysokość tych kosztów. Są one ponoszone w interesie wszystkich dzierżawców i wynikają z zobowiązań zaciągniętych w interesie wszystkich dzierżawców. Zaprzestanie prowadzenia działalności gospodarczej przez poszczególnych dzierżawców nie może wpływać na zobowiązania innych, ani też zwalniać z zobowiązań dzierżawcy wynikających z zawartych umów.

Orzeczenie od odsetkach wydano na podstawie art. 481 §1 i 2 k.c. w związku z §10 ust. 2 umowy dzierżawy.

Wniesioną 20 grudnia 2016 roku apelacją pozwany zaskarżył punkt I wyroku z dnia 25 października 2016 roku ponad kwotę 16652,83 zł oraz punkt II, tj. zasądzenie od pozwanego całej kwoty z powództwa i tym samym całości kosztów zastępstwa procesowego, zarzucając wyrokowi:

- naruszenie prawa materialnego przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, tj.:

a) art. 700 k.c. poprzez jego niezastosowanie pomimo, że pozwany kilkakrotnie informował powoda o trudnej sytuacji materialnej, a ten, jak wynika z przebiegu procesu, doskonale zdawał sobie z tego sprawę; w ten sposób pozwany w pełni wykazał przesłankę stanowiącą podstawę żądania obniżenia czynszu dzierżawnego;

b) art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez niewłaściwą jego wykładnię prowadzącą do nieprawidłowego ustalenia, że umowy dzierżawy pomiędzy stronami zostały zawarte zgodnie z zasadą swobody umów;

c) art. 451 §1 i 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo, że z przepisu tego wynika wprost, w jaki sposób należy zaliczać spełnione świadczenia w sytuacji występowania pomiędzy wierzycielem a dłużnikiem kilku długów tego samego rodzaju;

d) art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo że pozwany na wszelkie przewidziane prawem sposoby próbował porozumieć się z pozwanym, a ten wykorzystując przymusowe położenie pozwanego odrzucał kolejne propozycje układów, doprowadzając do rosnącego zadłużenia;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 386 §4 k.p.c. poprzez nierozpoznanie przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy, gdyż Sąd skupił się wyłącznie na istniejącej zaległości w opłacie czynszu, bez analizy wiążących stron umów dzierżawy i szczególnego jej charakteru w obrocie prawnym;

b) naruszenie art. 233 §1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, bowiem z pominięciem dowodu z opinii biegłej T. W., która w swojej opinii odniosła się jasno i precyzyjnie, a co istotne zgodnie z tezą dowodową wskazaną w zleceniu przez Sąd, w jaki sposób prawidłowo wylicza się koszty w sytuacji, gdy jedna ze stron nie prowadzi działalności gospodarczej, tym samym nie wytwarzając usług dodatkowych;

c) naruszenie art. 328 §2 k.p.c. poprzez wadliwe sporządzenie uzasadnienia, a zwłaszcza przyczyn, dla których Sąd odmówił mocy dowodowej opinii biegłej T. W., gdyż zarzut Sądu w stosunku do braków opinii jest błędny, a sama opinia sporządzona została w sposób trafny i profesjonalny.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w części zaskarżonej poprzez oddalenie powództwa co do kwoty 7297,17 zł wraz z odsetkami uznając, że w takiej wysokości czynsz dzierżawny został przez pozwanego nadpłacony, przez co zaległość nie występuje oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję w proporcji, w jakiej ten wygrał sprawę, jak również o zasądzenie na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego postępowania apelacyjnego. Pozwany jako żądanie ewentualne wskazał zmianę zaskarżonego wyroku poprzez skorygowanie czynszu dzierżawnego do odpowiedniej wysokości, uwzględniając brak jakiegokolwiek przychodu z przedmiotu dzierżawy po stronie pozwanego oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję w proporcji, w jakiej pozwany wygrał sprawę. Jako żądanie alternatywne skarżący wskazał uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji w szczególności ze wskazaniem poprawnego wyliczenia wysokości czynszu dzierżawnego, z uwzględnieniem nadpłat w opłatach czynszu jakie posiada pozwany, przy jednoczesnym pozostawieniu temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za II instancję według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego przez radcę prawnego. Podzielił przy tym ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu I instancji.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego okazała się uzasadniona jedynie w niewielkim zakresie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu nierozpoznania istoty sprawy (art. 386 §4 k.p.c.), a to uwagi na skutki ewentualnej pozytywnej jego weryfikacji przypomnieć trzeba, że – jak wielokrotnie podkreślano w orzecznictwie Sądu Najwyższego - nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce wtedy, gdy sąd nie odniósł się do tego, co było przedmiotem sprawy i nie zbadał materialnych przesłanek stanowiących o istnieniu podstawy żądania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.03.2008 r., III UK 86/07, (...) Prawnej LEX nr 461645, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12.09.2002 r., IV CKN 1298/00, (...) Prawnej LEX nr 80271, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27.03.2008 r., III UK 86/07, Lex nr 461645). Taka zaś sytuacja nie miała miejsca w omawianej sprawie, co czyni ten zarzut chybionym. W apelacji w sposób lakoniczny uzasadniono ten zarzut skoncentrowaniem rozważań Sądu I instancji na zaległości w zapłacie czynszu, bez analizy umów dzierżawy i jej szczególnego charakteru w obrocie prawnym. Apelujący opisał

naturę umowy dzierżawy i wskazał na możliwość ubiegania się przez dzierżawcę o obniżenie czynszu. W istocie jednak uzasadnienie tego zarzutu, trudne do wyodrębnienia z treści apelacji, nie pozwala na jego uwzględnienie.

Trafny okazał się wprowadzić zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 328 §2 k.p.c., choć z innych przyczyn niż wskazane w apelacji. Sąd Rejonowy opisał w ustaleniach faktycznych sprawy (k. 183) stanowisko pozwanego i podawane przez niego przyczyny zaprzestania prowadzenia handlu, wskazał istotę twierdzeń pozwanego o treści oświadczeń składanych powodowi oraz jego stanowisko co do bezpodstawnego wzbogacenia powoda jego kosztem, który to opis co do zasady nie powinien stanowić części ustaleń faktycznych w sprawie, a część przedstawiającą stanowiska stron procesu. Nadto, w początkowej części rozważań Sąd Rejonowy przytoczył również zapisy umowy łączącej strony, przy czym z treści uzasadnienia nie wynika, czy przytoczenie to ma charakter cytatu, a zatem winno zostać umieszczone w części dotyczącej ustalonego przez Sąd stanu faktycznego, czy też stanowi już ocenę Sądu.

W tym miejscu przypomnieć jednak należy, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć uzasadnienie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny, zrozumienie toku rozumowania sądu, który doprowadził do wydania orzeczenia, gdy sfera motywacyjna Sądu pozostaje nieujawniona bądź niezrozumiała lub gdy zawarte w uzasadnieniu rozważania pozostają całkowicie bez związku z rozpoznawaną sprawą. Tylko bowiem w takim przypadku uchybienie art. 328 § 2 k.p.c. może być uznane za mogące mieć wpływ na wynik sprawy.

Opisany powyżej sposób formułowania uzasadnienia przez Sąd Rejonowy nie odnosił tak daleko idących skutków, by nie można było ustalić toku rozumowania Sądu. W istocie sfera motywacyjna przedstawiona w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku możliwa jest do odtworzenia i pozwala na dokonanie oceny zarówno prawidłowości dokonanych ustaleń dotyczących przedmiotu sprawy, jak i przyjętej podstawy prawnej rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa.

W szczególności brak jest podstaw do podzielenia zarzutów dotyczących niewyjaśnienia przyczyn, dla których odmówiono mocy dowodowej opinii biegłej. Sąd Rejonowy słusznie nie wziął opinii biegłej pod uwagę przy rozstrzygnięciu sprawy. W kontekście tezy, iż pomimo zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej pozwany był zobowiązany regulować wszystkie opłaty na rzecz powoda, brak było podstaw do uwzględnienia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego. Dostrzec jednak należy, że wskazana w uzasadnieniu przyczyna nieuwzględnienia opinii biegłej, sprowadzająca się do zarzutu nieodwołania się przez biegłą do konieczności regulowania przez pozwanego opłat mimo zaprzestania prowadzenia działalności gospodarczej, świadczy o niezrozumieniu roli biegłego w procesie. Zadaniem biegłej było dokonanie wyliczeń rachunkowych zgodnie z treścią postanowienia Sądu, tj. wyliczeń kosztów związanych z dzierżawą przy uwzględnieniu zawartej przez strony umowy oraz wyliczeń kosztów dzierżawy przy uwzględnieniu, że pozwany nie prowadzi działalności gospodarczej, i takie wyliczenia biegła przeprowadziła. To Sąd zaś, nie biegły, powinien dokonać szczegółowej analizy umowy łączącej strony, a uznawszy, że niewykonywanie działalności gospodarczej przez dzierżawcę nie ma wpływu na obowiązek ponoszenia przez niego zryczałtowanych kosztów utrzymania targowiska – zaniechać przeprowadzania dowodu z opinii biegłej. Do takiego wniosku Sąd I instancji doszedł już po wydaniu przez biegłą opinii, a pominięcie tej opinii przy ustalaniu okoliczności sprawy stanowiło jedynie konsekwencję przyjętego sposobu rozumowania; w tej sytuacji dowód z opinii biegłego był zbędny.

Zaznaczyć w tym miejscu należy, że wobec zawarcia w treści umowy stron zarówno informacji o wysokości miesięcznej stawki opłaty za dzierżawę, jak i opłaty za usługi świadczone przez wydzierżawiającego, wyliczenie należności powoda nie wymagało wiadomości specjalnych, a jedynie zestawienia informacji zawartych w dokumentach (w umowach i fakturach za dzierżawę) oraz przeprowadzenia prostych operacji rachunkowych. Z tego też względu za nieuzasadniony uznano zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 §1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłej T. W..

W konsekwencji ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji uznać należało z prawidłowe, co pozwala uznać je przez Sąd Okręgowy za własne, bez potrzeby ponownego ich przytaczania.

Zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji prawa materialnego również nie zasługiwały na uwzględnienie.

Apelujący zarzucał Sądowi Rejonowemu błędne niezastosowanie przepisu art. 700 k.c., pozwalającego na żądanie obniżenia czynszu przez dzierżawcę, jeżeli skutek okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu.

W tym miejscu wskazać należy, że pomimo nazwania umowy stron umową dzierżawy i takiego jej zakwalifikowania przez Sąd I instancji, umowa ta ma w ocenie Sądu Okręgowego charakter umowy najmu. W szczególności świadczy o tym postanowienie §2 umowy z 1 października 2009 roku, z którego wynika, że oddano dzierżawcy do używania część oznaczoną na planie nieruchomości, a dopiero pozwany (jako „dzierżawca”) miał ulokować na tym terenie pawilon usługowy lub gastronomiczny – stanowiący jego własność, a następnie prowadzić w nim działalność handlową, usługową według swojego uznania. W konsekwencji, skoro oddawany do używania obiekt dopiero przez biorącego w używanie miał być zorganizowany w przynoszący pożytki zakład (przedsiębiorstwo) to oddanie do używania gruntu nastąpiło w ramach umowy najmu (art. 659 §1 k.c.), a nie dzierżawy w rozumieniu art. 693 §1 k.c. (vide: wyrok Sądu Najwyższego - Izby Cywilnej z dnia 30 maja 2007 roku, IV CSK 71/07, Legalis nr 171984). Istotne jest bowiem rozróżnienie pożytków rzeczy (lub prawa) będącej przedmiotem dzierżawy, od pożytków (dochodów), które przynosi dana działalność gospodarza wykonywana przy użyciu tej rzeczy (orzeczenie Sądu Najwyższego z 19.01.1960 r., III CR 915/59, publ. OSNCK 1961, Nr 1, poz. 18; wyrok Sądu Najwyższego z 23.03.2007 r., V CSK 476/06, Legalis nr 124578). Jeśli zatem przedmiotem umowy jest nieruchomość, a korzystający z niej prowadzi w niej działalność gospodarczą przynoszącą dochód, umowa pozwalająca na korzystanie z tej nieruchomości stanowi umowę najmu. Tożsame stanowisko wyraził również Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 20 kwietnia 2016 roku, I ACa 1063/15, Legalis nr 1482627, zwracając przy okazji uwagę na podobieństwo obydwu umów, wyrażające się w zamieszczonym w art. 694 k.c. odesłaniu do odpowiedniego stosowania przepisów o najmie.

Odesłanie to nie znajduje zastosowania do wskazywanego przez apelującego przepisu art. 700 k.c., jako że przepis ten odnosi się bezpośrednio do możliwości obniżenia czynszu ze względu na znaczne zmniejszenie przychodu, a zatem znajduje zastosowanie wyłącznie w umowach dzierżawy, odróżniających się od umów najmu właśnie tym, że ich przedmiotem może być tylko rzecz lub prawo, które przynosi bądź może przynosić pożytki ze swej natury lub przeznaczenia (art. 709 k.c.).

Niezależnie od odmiennej kwalifikacji prawnej łączącej strony umowy brak jest podstaw do uznania, że spełnione zostały warunki obniżenia czynszu w stosunku do pozwanego. Przepis art. 700 k.c. wymaga kumulatywnego spełnienia obu przesłanek, a zatem obniżenie przychodu nastąpić ma nie tylko na skutek okoliczności nie dotyczących osoby dzierżawcy, ale równocześnie takich, za które nie ponosi on odpowiedzialności, przy czym wystarczą zmiany stosunków mieszczące się w granicach zwykłego ryzyka gospodarczego. Obniżka czynszu dotyczyć może jedynie okresu, w którym występowały wskazane powyżej okoliczności. Nie musi się on pokrywać z okresem, za który dzierżawca uiszcza czynsz (może to być rok obrotowy, sezon, okres powodzi i usuwania jej skutków itp.). W przedmiotowej sprawie pozwany podnosił, że składał powodowi żądania obniżenia czynszu dzierżawnego, jednak w istocie żaden z przedstawionych przez M. G. dokumentów okoliczności tej nie potwierdza. Wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z 29 września 2015 roku (k. 42-45) wskazywał na żądanie zwrotu nienależnie pobranych opłat za dostarczone media w oparciu o zarzut bezpodstawnego wzbogacenia się powoda. W sprzeciwie od wydanego nakazu zapłaty pozwany również podnosił jedynie, że nie może być obciążony za dostawę mediów, z których nie korzystał. Pozwany w korespondencji z powodowym Stowarzyszeniem powoływał się wyłącznie na to, że nie prowadzi działalności gospodarczej na terenie targowiska i nie korzysta z mediów, a nie mogąc skutecznie wypowiedzieć umów, zaoferował nieodpłatne przekazanie na rzecz Stowarzyszenia wyposażenia trzech stanowisk handlowych (k. 49). Także składając tę ofertę powołał się jedynie na swoją sytuację osobistą i zdrowotną. Żądania obniżenia czynszu ze względu na okoliczności nie dotyczące dzierżawcy, za które nie ponosi on odpowiedzialności pozwany nie składał również w toku procesu. Nadto pozwany, wbrew ciążącemu na nim obowiązkowi, nie wykazał, że do obniżenia przychodu doszło wskutek okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności.

Sąd Okręgowy nie podzielił także argumentacji pozwanego dotyczącej naruszenia zasady swobody umów, o której mowa w art. 353<sup>1</sup> k.c. W orzecznictwie przyjmuje się, że swoboda kontraktowania dopuszcza możliwość określenia w umowie terminu i sposobu ustania umowy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I Wydział Cywilny z dnia 17 stycznia 2014 roku, I ACa 1133/13, Legalis nr 776003). W granicach swobody kontraktowej strony mogą uznać za szczególnie ważny aspekt umowy - pewność co do trwania stosunku umownego i zabezpieczenie ich interesów na wypadek ustania zobowiązania. Podważenie obowiązywania umowy między stronami w zakresie dopuszczalności wypowiedzenia wymagało zatem wykazania, że umowa ta przekracza granice swobody umów, określone przepisem art. 353<sup>1</sup> k.c.

Uzasadniając zarzut naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 353<sup>1</sup> k.c. pozwany podkreślał, że przez pierwsze lata – gdy jeszcze prowadził działalność gospodarczą – nie miał potrzeby kwestionować wysokości opłat i czynszu. Nie mógł przewidzieć kryzysu i konieczności zrezygnowania z działalności i nie przewidział konsekwencji zawarcia długoletniej umowy, nie przewidującej możliwości jej wypowiedzenia czy renegocjacji. To ostatnie twierdzenie w ocenie Sądu odwoławczego wskazuje rzeczywiste przyczyny dzisiejszych trudności pozwanego, tj. niedostateczną ocenę potencjalnych konsekwencji zawarcia tak długiej umowy. Pozwany nie przedstawił przy tym dowodu na to, że w chwili zawierania umowy miał ograniczoną swobodę decydowania. W świetle okoliczności sprawy, jak również twierdzeń samego pozwanego oczywiste jest, że pozwany podjął samodzielną decyzję związaną z ryzykiem gospodarczym, co do którego powinien mieć świadomość. Innymi słowy, to od decyzji pozwanego zależało podjęcie działalności gospodarczej na zaproponowanych przez powoda warunkach, przewidujących długoletni okres współpracy. Nadto, ani przy zawieraniu umowy ani też w okresie, w którym prowadził on działalność handlową, pozwany nie kwestionował warunków umowy, ani nie podejmował prób jej renegocjacji. Przyznał – nawet w apelacji – że w tym czasie nie miał potrzeby kwestionować wysokości opłat i czynszu. Potrzeba ta pojawiła się dopiero wraz z zaniechaniem prowadzenia działalności gospodarczej.

Konsekwencjami podjętej przez siebie decyzji pozwany nie może obecnie obciążać powoda, który w sposób racjonalny zabezpieczył swoje interesy jako zarządcy targowiska, dbając o to, by niezależnie od powodzenia przedsięwzięć poszczególnych najemców, targowisko mogło w sposób nieprzerwany i prawidłowy funkcjonować. Powtórzyć zatem należy za Sądem Rejonowym, że podzielenie argumentacji pozwanego prowadziłoby do sytuacji, w której niepowodzenie jednego z najemców miałyby wprost negatywne skutki dla pozostałych najemców (oraz zarządcy), skutkujące podwyższeniem uiszczanych przez nich opłat.

Nie można też się zgodzić z zarzutem naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Skarżący zdaje się odnosić ten zarzut do nieuwzględnienia przez Sąd postawy powoda, który – korzystając ze swoich praw wynikających z zawartej przez strony umowy – domagał się od pozwanego należnej mu zapłaty za najem, pozostając niewzruszonym na jego kolejne propozycje, których celem było „wycofanie się” pozwanego z zawartej umowy.

Zachowania powoda, który dochodzi roszczeń wynikających z zawartej przez pozwanego umowy najmu nie można uznać ani za sprzeczne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa, ani za jego nadużycie. Istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji bądź unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 sierpnia 2011 roku, II CSK 640/10, Lex nr 964496). Z istoty nadużycia prawa podmiotowego wynika, że dokonuje go strona, która wykonując swoje prawo, czyni to niezgodnie z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2011 r., I PK 135/10, Lex nr 794776). Zasady współzycia społecznego nie mogą stanowić ochrony przed odmową regulowania zaciągniętych zobowiązań. Nie można bowiem na drugą stronę, która wywiązała się rzetelnie ze swojego zobowiązania, przerzucać niebezpieczeństwa, że w razie zmiany stosunków czy to majątkowych czy też osobistych, jej zobowiązanie nie zostanie spełnione. Nie sposób uznać, by powód czynił ze swego prawa użytek sprzeczny ze społeczno -

gospodarczym przeznaczeniem tego prawa w sytuacji, w której targowisko nadal funkcjonuje, co oznacza, że cały czas ponoszone są stałe koszty będące składnikiem zryczałtowanej opłaty przewidzianej w umowie najmu. Zwolnienie pozwanego z tych opłat oznaczałoby konieczność przeniesienia ciężaru utrzymania targowiska – w stopniu nie przewidywanym w chwili zawarcia umowy - na wynajmującego, bądź na pozostałych najemców. Takie rozwiązanie nie zasługuje na akceptację w świetle zasad współzycia społecznego w sytuacji, w której pozwany nie wykazał, iż zmiana okoliczności skutkująca zaprzestaniem prowadzenia działalności gospodarczej miała charakter nadzwyczajny i zupełnie od niego niezależny oraz, że podjął on wszelkie działania, aby zapobiec takiej sytuacji lub zmniejszyć jej skutki. Sam fakt zaniechania prowadzenia handlu oraz kłopoty zdrowotne pozwanego, choć niewątpliwie komplikują sytuację majątkową pozwanego, nie mają bowiem charakteru zdarzeń nadzwyczajnych.

Odnosnie nieprawidłowego zdaniem pozwanego sposobu zaliczania spełnionego przez niego świadczenia (art. 451 §1 i 3 k.c.), nie ulega wątpliwości w ocenie Sądu, że pozwany w toku postępowania przed Sądem I instancji dokonał w dniu 25 lipca 2016 roku wpłaty kwoty 1350 zł na poczet czynszu za czerwiec 2016 roku oraz kwoty 1350 zł na poczet czynszu za lipiec 2016 roku, zaś w dniu 10 września 2016 roku wpłaty kwoty 1200,00 zł na poczet czynszu za sierpień 2016 roku. Istotnie zatem, jak zauważono w apelacji, pozwany wpłacił powodowi kwotę 3900 zł, a nie wskazywaną przez powoda w piśmie z 27 września 2016 roku kwotę 2900 zł. Wola pozwanego dokonania zapłaty tytułem należności za poszczególne miesiące wynika przy tym wprost z potwierdzeń dokonania przelewu.

Pomimo błędnego wskazania przez powoda kwoty dotychczas spłaconych przez pozwanego należności, Sąd nie znalazł podstaw do uznania, że powód nieprawidłowo rozliczył dokonane wpłaty. Zwrócić należy uwagę, że w świetle wskazanych przez pozwanego tytułów przelewów, jednoznacznie określających okres rozliczeniowy, którego wpłaty te dotyczą, powód mógł zaliczyć te wpłaty na poczet faktury VAT FS (...) obejmującej należność z tytułu czynszu za czerwiec 2016 roku w kwocie 1500 zł, na poczet faktury VAT FS (...) obejmującej należność w kwocie 1500 zł z tytułu czynszu za lipiec 2016 roku oraz na poczet faktury VAT FS (...) obejmującej należność w kwocie 1500 zł z tytułu czynszu za sierpień 2016 roku. Zaliczenie to znalazło swoje odzwierciedlenie w treści pisma powoda z 27 września 2016 roku, w którym rozszerzając powództwo o kolejne okresy rozliczeniowe równocześnie zażądał od pozwanego odsetek maksymalnych za opóźnienie – liczonych od kwoty 150 zł od 11 czerwca 2016 roku, od kwoty 150 zł od 12 lipca 2016 roku oraz od kwoty 300 zł od 11 sierpnia 2016 roku. To powyższe określenie żądania, nie zaś sformułowanie o cofnięciu pozwu co do kwoty 2900zł, odzwierciedla rzeczywistą wolę wierzyciela, który prawidłowo zarachował wszystkie wpłaty dłużnika.

Podkreślenia przy tym wymaga, że w świetle art. 451 § 1 k.c. zaliczenie wpłaty na poczet zaległych świadczeń głównych i zalegających świadczeń ubocznych jest uprawnieniem wierzyciela, nie zaś jego obowiązkiem. Zaliczenie zatem ww. wpłat zgodnie z wolą dłużnika, który wskazał na poczet należności za jaki miesiąc chce ich dokonać, nie pozostaje w sprzeczności z tym przepisem. Zauważyć nadto trzeba, że powód - na dokonany przez powoda i opisany w piśmie z 27 września 2016 roku sposób zarachowania wpłat - nie zareagował, co stanowiło wyraz zaakceptowania takiego właśnie rozliczenia przez pozwanego.

Niezależnie od przytoczonej wcześniej argumentacji apelacja pozwanego nie mogła zostać uwzględniona, jeśli zważy się na wartość przedmiotu zaskarżenia. Wprawdzie w apelacji nie wskazano sposobu ustalenia tej wartości na kwotę 7297,17 zł, niemniej analiza akt sprawy prowadzi do wniosku, że jest ona równa kwocie objętej zarzutem potrącenia sformułowanym przez pełnomocnika pozwanego w piśmie datowanym na 18 października 2016 roku, złożonym tego samego dnia do akt sprawy jako załącznik do protokołu. Z protokołu rozprawy w dniu 18 października 2016 r., poprzedzającej wydanie wyroku, nie wynika, by oświadczenie o potrąceniu zostało ustnie zgłoszone w trakcie tej rozprawy; brak jest też adnotacji o doręczeniu tego pisma stronie powodowej. Wobec tego, że żadne znajdujące się w aktach sprawy pismo pozwanego (doręczone powodowi) nie zawiera oświadczenia o potrąceniu, brak było podstaw do uznania, że pozwany w ogóle złożył powodowi oświadczenie o potrąceniu. Za złożenie oświadczenia o potrąceniu nie sposób w szczególności uznać pisma skierowanego do powoda w dniu 4 maja 2016 roku, w którym - wskazując na nadpłatę należności związaną z opłatami ponoszonymi tytułem kosztów utrzymania targowiska – w kwocie odmiennej od tej, wskazanej w załączniku do protokołu rozprawy- pełnomocnik pozwanego oświadczył, że z tego tytułu powód jest bezpodstawnie wzbogacony oraz że z tego tytułu zgłosi zarzut potrącenia. Także powołanie się w tym piśmie na



potrącenie dokonane we wniosku o zawiązanie do próby ugodowej nie może zostać uznane za skuteczne złożenie oświadczenia o potrąceniu. Wskazywano w nim jedynie na bezpodstawne wzbogacenie powoda kosztem pozwanego oraz odmowę zwrotu tegoż wzbogacenia przez powoda, pismo to zaś nie zawiera żadnego oświadczenia o potrąceniu, które kierowane byłoby do powoda. Również w sprzeciwie od nakazu zapłaty, wbrew twierdzeniom pozwanego, brak jest podniesionego zarzutu potrącenia.

Abstrahując od powyższych argumentów, samo podniesienie zarzutu potrąceniu wobec pełnomocnika procesowego powoda, przy jednoczesnym braku złożenia oświadczenia o potrąceniu wobec samej strony powodowej - w znaczeniu materialnoprawnym - nie mogło wywołać pożądanego skutku. Pełnomocnictwo procesowe nie obejmuje bowiem umocowania do odbierania oświadczeń o charakterze materialnoprawnym ze skutkiem dla samej strony postępowania.

Stosownie do treści art. 498 §1 i 2 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Powyższy przepis określa cechy, które muszą spełniać wierzytelności, aby mogły być przedmiotem potrącenia. Do potrącenia nie dochodzi z mocy samego prawa, a tylko o ile są zachowane przesłanki określone w przepisach art. 498–505 k.c. Konieczne jest w szczególności złożenie przez zainteresowaną osobę stosownego oświadczenia. Zgodnie bowiem z art. 499 zd. 1 k.c. potrącenia dokonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie to ma charakter prawokształtujący, gdyż bez niego, mimo zaistnienia pozostałych przesłanek ustawowych potrącenia (art. 498 k.c.), nie dojdzie do wzajemnego umorzenia wierzytelności.

Podkreślenia przy tym wymaga, iż oświadczenie staje się skuteczne dopiero z chwilą, gdy doszło do wierzyciela wzajemnego w taki sposób, że ten mógł zapoznać się z jego treścią. Pozwany nie przedstawił dowodu, by tego rodzaju oświadczenie dotarło do Stowarzyszenia (...), a tym samym nawet samo tylko podniesienie zarzutu potrącenia ( w znaczeniu procesowym) nie mogło doprowadzić do umorzenia wzajemnych wierzytelności.

Nadto, zauważyć należy, że zarzut potrącenia został sformułowany w oparciu o wyliczenia rzeczywistych kosztów najmu dokonane przez biegłą T. W. i obejmował wyliczoną przez pozwanego „nadpłatę” stanowiącą różnicę pomiędzy kwotą, którą powinien płacić nie prowadząc działalności gospodarczej oraz kwotą żadaną przez powoda. Wyliczenia pozwanego obejmowały przy tym okres od 1 kwietnia 2013 roku do 31 maja 2015 roku (dla boksu nr 55) oraz od 1 października 2013 roku do 31 maja 2015 roku (dla boksów nr 121 i 122), a zatem jedynie za miesiąc maj 2015 roku odnosiły się do roszczeń powoda w niniejszej sprawie.

W sytuacji, w której nie złożono skutecznie zarzutu potrącenia wzajemnych wierzytelności argumentacja strony pozwanej związana z ponoszeniem opłaty zryczałtowanej mogła odnieść skutek (przy założeniu jej trafności, co jednak nie miało miejsca) w niewielkim stopniu, a mianowicie co do „nadpłaconej” opłaty zryczałtowanej za maj 2015.

Apelację pozwanego uznano za uzasadnioną jedynie w odniesieniu do roszczenia o odsetki oraz co do zasądzonych od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przed Sądem I instancji.

W treści zawartych umów strony zastrzegły, iż w przypadku opóźnień w płatności powodowi należą się odsetki za każdy dzień zwłoki w wysokości nieprzekraczającej czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego NBP (odsetki maksymalne). Powód wnosił o zasądzenie na jego rzecz należności głównej wraz z umownymi odsetkami maksymalnymi w wysokości czterokrotności wysokości stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, zaś wyrok Sądu Rejonowego uwzględniał to żądanie w odniesieniu do odsetek należnych do 31 grudnia 2015 roku, zaś za okresy przypadające po tym dniu zasądzono na rzecz powoda ustawowe odsetki maksymalne.

Bacząc na treść umowy stron, które uzgodniły odsetki umowne w wysokości nie wyższej niż czterokrotność wysokości stopy kredytu lombardowego, zwrócić należy uwagę, że po 1 stycznia 2016 roku maksymalne odsetki za opóźnienie

wynoszą dwukrotność wysokości odsetek ustawowych, obecnie 14%, (art. 359 §2<sup>1</sup> k.c. w związku z art. 359 §2 k.c.), zaś czterokrotność stopy lombardowej NBP wynosi aktualnie 10% (4x2,5%). W rezultacie, zgodnie z umową stron, należne powodowi odsetki umowne za opóźnienie, liczone od kwoty 23950,00 zł wynoszą czterokrotność stopy kredytu lombardowego Narodowego Banku Polskiego, nie więcej jednak niż dwukrotność odsetek ustawowych za opóźnienie, co znalazło swój wyraz w punkcie I sentencji wyroku.

Sąd I instancji zasądził również nieprawidłową kwotę kosztów zastępstwa procesowego na rzecz powoda, ustalając ją na podstawie §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015r., poz. 1804). Powództwo w sprawie wniesione zostało 2 listopada 2015 roku, zaś przywołane przez Sąd Rejonowy rozporządzenie z 22 października 2015 roku weszło w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku (§23), a zatem już po jego wniesieniu. Zgodnie zaś z §21 ww. rozporządzenia do spraw wszczętych i niezakończonych przed dniem wejścia w życie rozporządzenia stosuje się przepisy dotychczasowe do czasu zakończenia postępowania w danej instancji. W konsekwencji, koszty zastępstwa procesowego powinny zostać zasądzone stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2013 r., poz. 490). Zgodnie z §6 pkt 5 tego rozporządzenia stawki minimalne wynoszą przy wartości przedmiotu sporu od (...) do 50000 zł – 2400 zł. Po dodaniu kwoty 17 zł opłaty od pełnomocnictwa, zasądzone na rzecz powoda koszty zastępstwa procesowego powinny wynosić 2417 zł.

Z powyższych względów, w punkcie I sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c zmieniono zaskarżony wyrok Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim także co do punktu II.

Mając na względzie wskazaną wyżej argumentację, nie znajdując podstaw do uwzględnienia apelacji pozwanego w pozostałym zakresie, na podstawie art. 385 k.p.c., apelację w tym zakresie oddalono.

W punkcie III, w związku z przegraniem przez pozwanego postępowania odwoławczego, zasądzone na rzecz powoda kwotę 1800 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego. Wobec wniesienia apelacji w dniu 20 grudnia 2016 roku, rozstrzygnięcie to zostało oparte na przepisie §2 pkt 5 w związku z §10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015r., poz. 1804) w brzmieniu obowiązującym od 27 października 2016 roku, zgodnie z treścią rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych z 3 października 2016 roku (Dz.U. z 2016r., poz. 1667).

(...) (...) (...)G.