

Sygn. akt XII Ga 537/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział XII Gospodarczy – Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący- Sędzia: SO Marta Kowalska

Sędzia: SO Beata Kozłowska-Sławęcka

Sędzia: SO Agata Pierożyńska

Protokolant: st.sekr.sądowy Paweł Sztwiertnia

po rozpoznaniu w dniu 4 lutego 2015 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej w K.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez stronę pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie z dnia 27 lutego 2014 r. sygn. akt IV GC 1603/13/S

I. oddala apelację;

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo-akcyjna w K. domagała się zasądzenia od strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty 16.330,14 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od następujących kwot:

- 1.350,56 zł od dnia 11 stycznia 2013 roku,
- 7.489,79 zł od dnia 11 lutego 2013 roku,
- 7.489,79 zł od dnia 11 marca 2013 roku

oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Na uzasadnienie swojego roszczenia podniosła, że w dniu 1 kwietnia 2012 r. zawarła z pozwaną umowę najmu na czas oznaczony 5 lat tj. do 1 kwietnia 2017 r., na podstawie, której wynajęła stronie pozwanej lokal użytkowy położony w K. przy alei (...). W oparciu o tę umowę strona pozwana zobowiązana była do uiszczania miesięcznego czynszu z góry, do 10 dnia miesiąca lub do 10 dni od otrzymania faktury, w zależności od tego, który z tych terminów nastąpi później. Poczynając od stycznia 2013 r. pozwana zaprzestała płacenia czynszu, pomimo wezwań do zapłaty. Następnie pismem z dnia 11 lutego 2013 r. poinformowała stronę powodową o pogarszającej się sytuacji gospodarczej, zwróciła

się z prośbą o rozwiązanie umowy za porozumieniem stron oraz zarachowanie uiszczonej kaucji na poczet czynszu za luty 2013 r. Strona powodowa podała, że nie wyraziła zgody na rozwiązanie umowy i w dniu 1 marca 2013 r. wystawiła fakturę opiewającą na czynsz za marzec 2013 r., którą pozwana odesłała oświadczając, że w związku ze zwróceniem kluczy do tego lokalu ustala podstawa do wystawiania faktur z tytułu czynszu. Strona powodowa podała, że w piśmie z dnia 28 marca 2013 r. wskazała, że fakt przekazania kluczy nie stanowi rozwiązania umowy, gdyż odbierając klucze nie wyraziła zgody na rozwiązanie umowy, a lokal oraz klucze pozostają do wyłącznej dyspozycji strony pozwanej. Ponadto oświadczyła, że zaliczyła wpłaconą przez pozwaną kaucję w kwocie 5.872 zł na poczet czynszu za styczeń 2013 r., zatem do zapłaty pozostała kwota 16.330,14 zł.

W dniu 17 lipca 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym na zasadzie art. 498 § 1 k.p.c.

Strona pozwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, zarzucając, że w dniu 19 kwietnia 2013 r. uiszczyła kwotę 8.840,35 zł tytułem czynszu za styczeń i luty 2013 r., zaliczając na poczet tego czynszu kaucję w kwocie 5.872 zł. Tym samym, zdaniem pozwanej, żądanie zasądzenia czynszu za styczeń i luty 2013 r. należało uznać za bezzasadne. Natomiast odnośnie roszczenia o zapłatę czynszu za marzec 2013 r. zarzuciła, iż jest ono bezpodstawne, bowiem umowa najmu wygasła z dniem 28 lutego 2013 r. Wskazała, że pismem z dnia 26 lutego 2013 r. poinformowała powoda o planowanym opuszczeniu lokalu i zwróciła się o przybycie osoby uprawnionej do odbioru lokalu oraz kluczy. Z uwagi na brak przedstawiciela strony powodowej odesłała klucze za pośrednictwem firmy kurierskiej. Pozwana wskazała, że wydanie kluczy stanowiło równocześnie wydanie lokalu zgodnie z przepisem art. 348 k.c. Następnie pismem z dnia 24 kwietnia 2013 r. powiadomiła stronę powodową, że nie ma zamiaru powrotu do przedmiotowego lokalu. Pozwana zarzuciła, że stosunek najmu wygasł na skutek nadzwyczajnej zmiany stosunków (art. 357¹ k.c.), wskazując, że z uwagi na załamanie rynku i kryzys gospodarczy przedmiotowy lokal stał się całkowicie zbędny. Pozwana wskazała, że strona powodowa odrzuciła próby zakończenia sporu, a ponadto od marca 2013 r. miała pełną możliwość wynajęcia tego lokalu, gdyż pozwana nie zamierzała korzystać z niego w jakikolwiek sposób. Z uwagi na powyższe skoro nie zajmowała przedmiotowego lokalu i strona powodowa nie była zobowiązana do utrzymania lokalu w „gotowości” to nie powstała po stronie powodowej żadna wierzytelność z tytułu czynszu, a brak odpowiedniej aktywności ze strony powodowej w celu wynajęcia tego lokalu był działaniem na własną szkodę.

W piśmie procesowym z dnia 15 października 2013 r. strona powodowa cofnęła pozew w części obejmującej żądanie zasądzenia kwoty 8.840,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem czynszu za styczeń i luty 2013 r. i na rozprawie w dniu 28 listopada 2013 r. oświadczyła, że zrzeka się w tym zakresie roszczenia.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział IV Gospodarczy w pkt I zasądził od strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz strony powodowej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej w K. kwotę 7.489,79 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2013 r.; w pkt II umorzył postępowanie w pozostałej części; w pkt III zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu.

W sprawie bezsporny był fakt zawarcia w dniu 1 kwietnia 2012 r. przez stronę powodową (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółkę komandytowo-akcyjną w K., jako wynajmującego, z pozwanym (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K., jako najemcą, umowy najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy alei (...). Strona powodowa wystawiła trzy faktury tytułem czynszu za okres od stycznia do marca 2013 r., odpowiednio na kwoty: 7.222,56 zł, 7.489,79 zł oraz 7.489,79 zł, płatne do 10 dnia każdego miesiąca, z góry.

W pozostałym zakresie Sąd ustalił następujący stan faktyczny. Strony zawarły umowę najmu dnia 1 kwietnia 2012r. r. na okres 5 lat, z możliwością wypowiedzenia przez każdą ze stron w przypadkach określonych w paragrafie 10 umowy. Strony uzgodniły, że pozwany zobowiązany będzie do uiszczania miesięcznego czynszu z góry, do 10 dnia miesiąca lub 10 dni od otrzymania faktury, w zależności od tego, który z tych terminów nastąpi później. W przedmiotowym lokalu strona pozwana otworzyła salon ekspozycyjny grzejników, natomiast siedziba pozwanej spółki znajdowała się

pod innym adresem. Salon nie przynosił zysków ze sprzedaży, dlatego pozwany postanowił opuścić lokal. Pismem z dnia 11 lutego 2013 r. pozwany zwrócił się do powoda z prośbą o rozwiązanie umowy za porozumieniem stron, jednakże powód nie wyraził na to zgody. Następnie pismami z dnia 25 i 26 lutego 2013 r. pozwany oświadczył, że zamierza opuścić przedmiotowy lokal i wyznaczył powodowi termin odbioru kluczy na dzień 28 lutego 2013 r. Wobec nieobecności przedstawiciela powoda pozwany, po opróżnieniu lokalu, przekazał w dniu 28 lutego 2013 r. klucze do lokalu za pośrednictwem firmy kurierskiej. Powód otrzymał korespondencję pozwanego z informacją o zamiarze opuszczenia lokalu dopiero w marcu, również w marcu zostały powodowi przekazane klucze do lokalu. Z uwagi na pięcioletni okres obowiązywania umowy najmu powód początkowo zakładał, że pozwany wróci do lokalu i w każdej chwili gotowy był do przekazania pozwanemu kluczy do wolnego lokalu. Pismem z dnia 21 marca 2013 r. pozwany odesłał powodowi fakturę opiewającą na czynsz za marzec 2013 r., wskazując, iż z uwagi na opuszczenie lokalu ustala podstawa do wystawiania faktur. W tej sytuacji na przełomie marca i kwietnia 2013 r. strona powodowa podjęła decyzję o poszukiwaniu nowego najemcy z uwagi na brak zamiaru pozwanego do powrotu do lokalu.

Na tle powyższych okoliczności Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie. Strona powodowa oparła swoje roszczenia na umowie najmu zawartej z pozwaną w dniu 1 kwietnia 2012 r. Z niespornych okoliczności faktycznych wynika, że pozwana zobowiązana była płacić czynsz w terminie do 10 dnia każdego miesiąca oraz, że nie uiściła czynszu za marzec 2013 r. Pozwana zarzuciła, że powództwo w części obejmującej żądanie zapłaty kwoty 8.840,35 zł tytułem czynszu za styczeń i luty 2013 r. jest bezpodstawne wobec spełnienia tego świadczenia przez pozwanego. W odpowiedzi na powyższy zarzut strona powodowa skutecznie cofnęła pozew w tej części, wobec czego postępowanie na zasadzie art. 355 § 1 k.p.c. podlegało umorzeniu. W odniesieniu do roszczenia o zapłatę czynszu za marzec 2013 r. pozwana zarzuciła, iż jest ono bezpodstawne, bowiem opuściła lokal i zwróciła klucze, zatem przeniosła posiadanie lokalu na stronę powodową z końcem lutego 2013 r. i umowa najmu wygasła z dniem 28 lutego 2013 r. Pozwana równocześnie zarzuciła, że stosunek najmu wygasł na skutek nadzwyczajnej zmiany stosunków (art. 357¹ k.c.), wskazując, że z uwagi na załamanie rynku i kryzys gospodarczy przedmiotowy lokal stał się całkowicie zbędny dla pozwanego. Oceniając powyższe zarzuty, Sąd stwierdził, że strona pozwana nie wykazała, aby umowa najmu została wypowiedziana lub została rozwiązana za porozumieniem stron, pomimo obowiązku wynikającego z zasady rozkładu ciężaru dowodu. Natomiast z uwagi na fakt, że czas trwania najmu został oznaczony na okres 5 lat tj. do dnia 1 kwietnia 2017 r., nie było żadnych podstaw do uznania, iż umowa wygasła jedynie na skutek opuszczenia lokalu przez pozwanego. Sąd podkreślił, że strona pozwana z własnej woli opuściła lokal (bez uzgodnienia ze stroną powodową), przy czym mogła do niego wrócić, bowiem na podstawie umowy najmu nadal była uprawniona do użytkowania lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. Z tego uprawnienia pozwana mogła, ale nie musiała korzystać, natomiast strona powodowa była zobowiązana do oddania mu rzeczy do używania i jak wynika z ustaleń faktycznych w marcu 2013 r. lokal był wolny tzn. nie został objęty w posiadanie przez inny podmiot i pozwana mogła do niego bez przeszkód wrócić, zatem zobowiązana była do świadczenia wzajemnego tj. do zapłaty czynszu za marzec 2013 r. (art. 659 § 1 k.c.). Dodatkowo z poczynionych ustaleń faktycznych wynika, że pozwana nie podjęła ze stroną powodową żadnych negocjacji w przedmiocie zmiany warunków najmu np. obniżenia stawki czynszu lub innego rozwiązania swoich trudności, zatem nie wykazując w tym zakresie żadnej aktywności pozwana działała na własną szkodę. Odnosząc się do zarzutu, iż stosunek najmu wygasł na skutek nadzwyczajnej zmiany stosunków (art. 357¹ k.c.) Sąd wskazał, że klauzula rebus sic stantibus nie może stanowić zarzutu procesowego. Z powołanego przepisu jasno wynika, że żądanie w oparciu o art. 357¹ k.c. może być zawarte wyłącznie w pozwie. Równocześnie Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana de facto nie zgłosiła na podstawie tego przepisu żadnego żądania tzn. wydania przez Sąd orzeczenia w przedmiocie sposobu wykonania zobowiązania, wysokości świadczenia lub o rozwiązaniu umowy, lecz zarzuciła, że na skutek nadzwyczajnej zmiany stosunków umowa najmu wygasła. Takie stanowisko nie znajduje żadnego oparcia ani w przepisach prawa ani w stanowisku doktryny. Nadto Sąd zauważył, iż pozwany powołał się na załamanie rynku i kryzys gospodarczy, natomiast instytucja określona w art. 357¹ k.c. może znaleźć zastosowanie wyłącznie w przypadku „nadzwyczajnej zmiany stosunków” tzn. w razie zaistnienia wyjątkowych, nagłych zdarzeń, których nie można było przewidzieć, przy czym zmiana stosunków nie może mieć charakteru indywidualnego. Niewątpliwie, zatem okoliczności, na które powołała się strona pozwana nie mieszczą się w katalogu przypadków przewidzianych w powołanym przepisie, a pozwana nie wykazała również pozostałych przesłanek z art. 357¹ k.c. Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał powództwo za uzasadnione

w części obejmującej kwotę 7.489,79 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2013 r. i uwzględnił je na mocy art. 699 § 1 i art. 481§ 1 i 2 kc.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 1 kpc w zw. z art. 203§ 3 kpc znosząc je wzajemnie. Sąd uznał, że strona powodowa wygrała jedynie w połowie, albowiem na zarzut pozwanego w przedmiocie częściowego spełnienia świadczenia tj. w kwocie 8.840, 35 zł cofnęła pozew w tym zakresie, przy czym zapłata nastąpiła jeszcze przed wniesieniem pozwu, a zatem w tej części stronę powodową należało traktować, jako przegrywającą sprawę.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia wniosła strona pozwana zaskarżając wyrok w zakresie pkt I i III i zarzucając naruszenie:

- art. 233 k.p.c. przez dowolną ocenę dowodów i błędną ocenę materiału dowodowego w tym w szczególności z przesłuchania stron i świadków oraz dokumentów dołączonych do sprzeciwu, skutkującą błędnym przyjęciem, iż strona pozwana nie czyniła starań zmierzających do ugodowego rozwiązania umowy najmu;

- art. 659 kc w zw. z art. 680 kc poprzez błędne przyjęcie, iż strony łączyła umowa najmu a pozwana była zobowiązana - mimo niekorzystania, ani nie posiadania z lokalu - płacić stronie powodowej czynsz za miesiąc marzec 2013 r., w sytuacji, gdy umowa najmu wygasła z końcem lutego 2013 r.

W oparciu o powyższe zarzuty wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz o zasądzenie kosztów postępowania według norm przewidzianych.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przewidzianych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja strony powodowej nie zasługiwała na uwzględnienie. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych i pełnych ustaleń faktycznych, które Sąd Okręgowy w całości podziela, albowiem mają one swoje źródło w dowodach, które ocenione zostały zgodnie ze wszelkimi wskazaniem z art. 233 § k.p.c. Sąd Okręgowy akceptuje też argumentację prawną zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Podnieść należy, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego nie odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Apelujący, w ocenie Sądu Odwoławczego w żaden sposób nie wykazał, ażeby Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego i samo przekonanie strony powodowej o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu, nie jest wystarczające do dokonania przez Sąd Odwoławczy innej oceny niż uczynił to Sąd I instancji.

Apelująca dopatruje się naruszenia przez Sąd art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie, że strona pozwana nie podejmowała prób ugodowego rozwiązania umowy najmu. Odnosząc się do tak sformułowanego zarzutu podnieść należy, że Sąd Rejonowy z poczynionych ustaleń wywiódł poprawny wniosek, iż strona pozwana nie podjęła żadnych negocjacji w przedmiocie zmiany warunków umowy najmu, a związanych z obniżeniem stawki czynszu czy też rozłożeniem płatności czynszu na raty. Natomiast okoliczność, iż strona pozwana czyniła próby ugodowego rozwiązania umowy najmu, w świetle warunków tej umowy nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, i takich też ustaleń Sąd Rejonowy nie czynił. Podnieść, bowiem należy, że strony łączyła umowa terminowa zawarta na okres 5 lat. W umowie strony przewidziały możliwość jej wcześniejszego rozwiązania za porozumieniem stron. Jednakże strona powodowa nie wyraziła zgody na wcześniejsze rozwiązanie umowy, w związku, z czym fakt opuszczenia przez stronę pozwaną lokalu i zwrot kluczy stronie powodowej nie może prowadzić, wbrew stanowisku apelującej, do rozwiązania umowy.

Natomiast skoro strona pozwana nie wyraziła zgody na rozwiązanie umowy przed upływem terminu, na jaki została zawarta, to umowa obowiązywała nadal. A tym samym niezasadny jest zarzut naruszenia art. 659 k.c. w zw. z art. 680 k.c., i strona pozwana zobowiązana jest do uiszczenia czynszu za okres marzec 2013 r.

Nie znajduje również uzasadnienia argumentacja apelującej, iż stosunek najmu wygasł z końcem lutego 2013 r. na skutek nadzwyczajnej zmiany stosunków. Uzasadnienie Sądu I Instancji w tym zakresie Sąd Odwoławczy podziela w całej rozciągłości i przyjmuje je za własne, zatem przytaczanie argumentów na odparcie twierdzeń apelującej byłoby tylko powtórzeniem przez Sąd Odwoławczy stanowiska Sądu Rejonowego.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Odwoławczy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. zasądzając od strony pozwanej na rzecz powodowej kwotę 600 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika ustalonej w stawce minimalnej.

SSR A. Juskiewicz