

Sygn. akt II Ca 877/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Marta Postulska-Siwiek

Sędzia Sądu Okręgowego Joanna Misztal-Konecka

Protokolant Maciej Bielak

po rozpoznaniu w dniu 16 marca 2017 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W.

przeciwko E. M.

o zapłatę kwoty 20718 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 15 lipca 2014 roku do dnia zapłaty

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Białej Podlaskiej z dnia 13 czerwca 2016 roku, w sprawie I C 1151/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od E. M. na rzecz (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 2404,20 zł (dwa tysiące czterysta cztery złote dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Marta Postulska-Siwiek Dariusz Iskra Joanna Misztal-Konecka

Sygn. akt II Ca 877/16

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 15 lipca 2014 roku do Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie w elektronicznym postępowaniu upominawczym powód – (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego – E. M. kwoty 20718 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 15 lipca 2014 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu w kwotach 259 zł i 4,66 zł, a także kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 2-9).

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał między innymi, że zawarł z pozwanym umowę, na mocy której pozwany korzystał z „usług komercyjnych świadczonych przez powoda. W (...) umowie strony ustaliły opłaty, które pozwany miał uiszczać cyklicznie na rzecz powoda. W związku z powyższym powód wystawił dokumenty księgowe, jednakże pozwany nie zapłacił należności” określonych we wskazanych w pozwie dokumentach.

*

W dniu 25 lipca 2014 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie wydał nakaz zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym, którym uwzględnił powództwo w całości (k. 7-7v).

*

Od nakazu zapłaty z dnia 25 lipca 2014 roku pozwany wniósł sprzeciw (k. 8v-9).

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

*

W piśmie procesowym z dnia 2 grudnia 2014 roku powód wskazał, że „dochodzi od pozwanego należności za korzystanie z terenu należącego do powoda bez tytułu prawnego”. Powód wynajął pozwanemu „teren o powierzchni 120 m²] położony na działce (...) w B.”.

Powód wskazał, że „wypowiedział pozwanemu umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia oraz wezwał do opuszczenia terenu i zwrotu terenu dnia 28 grudnia 2011 r. pod rygorem naliczenia kary pieniężnej w wysokości 2-krotności czynszu brutto zgodnie z par. 11 pkt 4 Umowy” (k. 17-18).

*

Wyrokiem z dnia 13 czerwca 2016 roku Sąd Rejonowy w Białej Podlaskiej:

1. zasądził od E. M. na rzecz (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 20718 zł odsetkami ustawowymi od dnia 15 lipca 2014 roku do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że od dnia 1 stycznia 2016 roku powodowi należą się odsetki ustawowe za opóźnienie;

2. zasądził od E. M. na rzecz (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 2679,24 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 134).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 20 maja 2011 roku E. M. zawarł z (...) Państwowymi Spółką Akcyjną z siedzibą w W. umowę najmu części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o nr (...) w B., to jest terenu o powierzchni 120 m². Najemca w treści umowy oświadczył, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu umowy, zobowiązał się własnym staraniem i na własny koszt doprowadzić przedmiot najmu do stanu przydatnego do umownego użytku, który określono w umowie jako prowadzenie działalności handlowej w zakresie sprzedaży odzieży używanej.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 4 lipca 2011 roku nastąpiło przekazanie opisanego wyżej terenu przez (...) Państwowe Spółkę Akcyjną z siedzibą w W. E. M. „do zagospodarowania, pod budynek mający stanowić nakład najemcy”.

Sąd Rejonowy ustalił, że wynajmujący skierował do E. M. pismo datowane na dzień 1 grudnia 2011 roku, w którym zawarł oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 20 maja 2011 roku bez wypowiedzenia z powodu zadłużenia oraz niedotrzymania postanowienia umownego zawartego w § 3 pkt 8 umowy, to jest obowiązku wpłacenia kaucji zabezpieczającej. W powyższym piśmie wyznaczono termin zwrotu nieruchomości na dzień 28 grudnia 2011 roku, co miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, informując jednocześnie, że we wskazanym dniu zostanie oddelegowany pracownik wynajmującego celem odbioru nieruchomości. Pismo powyższe zostało doręczone E. M. w dniu 9 grudnia 2011 roku. Rozwiązanie umowy nastąpiło z dniem 31 grudnia 2011 roku, zgodnie z treścią § 8 ust 2 umowy z dnia 20 maja 2011 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 28 grudnia 2011 roku stawił się na opisaną wyżej nieruchomość pracownik wynajmującego, stwierdzając, że E. M. nie stawił się w celu zdania terenu, a jego „nakłady” nadal znajdują się na gruncie. Powyższe potwierdzono dokumentacją fotograficzną.

Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z postanowieniem § 11 umowy z dnia 20 maja 2011 roku, po zakończeniu najmu najemca obowiązany był do zwrotu uprzątniętego przedmiotu najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie wskazanym przez wynajmującego, a opóźnienie w przekazaniu przedmiotu najmu skutkowało obowiązkiem zapłaty kary pieniężnej w wysokości dwukrotności stawki czynszu brutto w stosunku miesięcznym od dnia wymagalności obowiązku do dnia zwrotu, w terminie 14 dni od wystawienia dokumentu rozliczeniowego. Na podstawie powyższego postanowienia umownego wynajmujący wystawił „noty księgowe” obciążające E. M. za okres od dnia 1 marca 2012 roku do 31 maja 2014 roku.

Sąd Rejonowy ustalił, że E. M. wpłacił kaucję zabezpieczającą, pomimo wskazania przez powoda w piśmie z dnia 1 grudnia 2011 roku, kierowanym do pozwanego, że obowiązek ten nie został dopełniony.

W ocenie Sądu nie wpływa to jednak na ustalenie, że doszło do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia przez wynajmującego na podstawie § 8 ust. 1 pkt a) umowy. Okolicznością przyznaną przez pozwanego jest brak zapłaty czynszu w całości.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisów art. 471 k.c., art. 483 § 1 k.c., art. 484 § 1 k.c. i wyjaśnił, że zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.). Wynika to zarówno z celu kary umownej, jak i umiejscowienia przepisów normujących ją. Ustawodawca wprowadza w art. 471 k.c. domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Na dłużniku spoczywa zatem obowiązek wykazania, że niewykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności.

Sąd Rejonowy wskazał, że utrzymanie kar umownych za zwłokę po odstąpieniu od umowy poczytuje się za możliwe wówczas, gdy strony w umowie tak postanowią, przy czym kara taka ulegałaby przekształceniu w karę za szkodę spowodowaną niewykonaniem zobowiązania, o ile w umowie takiej kary odrębnie nie zastrzeżono.

Sąd Rejonowy wskazał, że dopuszczalne jest zastrzeżenie przez strony kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy. Wskutek odstąpienia od umowy powstaje bowiem stan niewykonania zobowiązania, a strona, która odstąpiła od umowy, może dochodzić naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Dlatego też możliwe jest przewidzenie kary umownej na wypadek odstąpienia od umowy, to jest na wypadek niewykonania zobowiązania.

Sąd Rejonowy uznał, że pozwany nie wykonał należycie zaciągniętego dnia 20 maja 2011 roku zobowiązania i nie zwrócił przedmiotu najmu w sposób określony w umowie. Pozwany był wezwany do protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu, zgodnie z postanowieniami umownymi, czego nie dopełnił. Zasadnie zatem powód żąda od pozwanego zapłaty kary pieniężnej w związku z niewykonaniem zobowiązania w zakresie zwrotu rzeczy, w wysokości zastrzeżonej w umowie. Sposób naliczenia dochodzonej kwoty nie był kwestionowany przez pozwanego.

Sąd Rejonowy wskazał, że w toku procesu pozwany zarzucił powodowi naruszenie art. 354 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 662 § 1 k.c. i w związku z art. 5 k.c., a mianowicie, że przedmiot najmu nie nadawał się do użycia, bo posiadał wady uniemożliwiające jego wykorzystanie zgodnie z umową, a nawet stwarzał zagrożenie dla życia i zdrowia najemcy, a wynajmujący nie przystąpił do usuwania tych wad. Pozwany wskazał nadto, że powód zdawał sobie sprawę ze stanu przekazanego pozwanemu przedmiotu najmu, a lokal był zdewastowany w stopniu nienadającym się użytku.

Sąd Rejonowy uznał powyższy zarzut za nieuzasadniony, wskazując, że zgodnie z zawartą umową najmu z dnia 20 maja 2011 roku, przedmiotem najmu była część gruntu o powierzchni 120 m². Budynek, w którym pozwany zamierzał prowadzić działalność handlową, stanowił nakład pozwanego, co pozwany potwierdził. Zarzut naruszenia art. 662 k.c. w ustalonym w sprawie niniejszej stanie faktycznym mógłby dotyczyć w zasadzie jedynie stanu gruntu, bowiem jedynie grunt był przedmiotem umowy najmu.

Sąd Rejonowy uznał, że przepis art. 662 k.c. „zawiera normę o charakterze dyspozytywnym, a zatem strony umowy mogą odmiennie uregulować w umowie materię objętą jego regulacją”.

Sąd wskazał, że w umowie z dnia 20 maja 2011 roku najemca oświadczył, że znany jest mu stan techniczny przedmiotu umowy i zobowiązał się do doprowadzenia przedmiotu najmu do stanu przydatnego do umownego użytku oraz utrzymywania przez czas trwania umowy własnym staraniem i na własny koszt przedmiotu umowy w stanie przydatnym do umówionego użytku, a zatem pozwany miał obowiązek utrzymywania przedmiotu najmu w stanie przydatnym do użytku.

Sąd wskazał, że pozwany nie przedstawił żadnego dowodu dotyczącego ewentualnego wzywania powoda do usunięcia jakichkolwiek wad przedmiotu najmu.

Sąd Rejonowy wskazał, że powód żądał odsetek za opóźnienie od daty wniesienia pozwu, który był terminem późniejszym niż terminy płatności poszczególnych kwot wykazanych w „notach obciążeniowych”. Za opóźnienie w zapłacie kary umownej możliwe jest naliczanie odsetek na podstawie art. 481 k.c.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

*

Od wyroku z dnia 13 czerwca 2016 roku apelację wniósł E. M., reprezentowany przez pełnomocnika, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

„1. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że pozwany nie zwrócił przedmiotu najmu w sposób określony w umowie nie dopełniając osobistego protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu w sytuacji, gdy z zebranego materiału dowodowego wynikało, że pozwany opuścił przedmiot najmu i powód nie miał żadnych przeszkód w objęciu przedmiotu najmu we władanie nawet bez obecności pozwanego, co zresztą przewidywały wprost zapisy umowy najmu w § 11 ust. 3 in fine oraz § 10, do których to zapisów sąd nie odniósł się wydając orzeczenie;

2. naruszenie art. 5 kodeksu cywilnego – poprzez przyjęcie, że wymaganie przez powoda od pozwanego osobistego przekazania przedmiotu najmu i sankcjonowanie braku osobistego przekazania jako zwłoki w wykonaniu umownego obowiązku zwrotu w świetle wszystkich zapisów umowy, a także w świetle braku powództwa o wydanie przedmiotu najmu nie wykracza poza zasady współzycia społecznego, w szczególności nie wykracza poza dobre obyczaje kupieckie, które powinny stać na straży wykorzystywania nieporadności najemcy do uzyskiwania jego kosztem podwójnej kwoty czynszu, mimo braku jakichkolwiek okoliczności stojących wynajmującemu na przeszkodzie w objęciu w posiadanie przedmiotu najmu”.

Pozwany wniósł o:

„1. zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych, bądź

2. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego”¹ (k. 150-151).

÷

W odpowiedzi na apelację powód, reprezentowany przez pełnomocnika, wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych (k. 172-173).

*

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanego jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., zaś zaskarżony wyrok, pomimo częściowo nietrafnego uzasadnienia, jest prawidłowy.

W pierwszej kolejności należy stwierdzić, że nie jest zasadny wniosek apelacji o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Wprawdzie wniosek ten został zgłoszony jako wniosek ewentualny, ale, jako dalej idący, wymaga omówienia w pierwszej kolejności.

Z przepisów art. 386 § 2 i 4 k.p.c. wynika, że uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji może nastąpić tylko w razie stwierdzenia nieważności postępowania, w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Dodatkową podstawę prawną uchylenia wyroku stanowi przepis art. 505¹² § 1 k.p.c., mający zastosowanie w postępowaniu uproszczonym. Przepis ten stanowi, że jeżeli sąd drugiej instancji stwierdzi, że zachodzi naruszenie prawa materialnego, a zgromadzone dowody nie dają wystarczających podstaw do zmiany wyroku, uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania.

W ocenie Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi żadna ze wskazanych wyżej podstaw uchylenia orzeczenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Postępowanie przed Sądem pierwszej instancji nie jest dotknięte nieważnością. Sąd ten rozpoznał istotę sprawy, analizując zasadność żądania pozwu z punktu widzenia okoliczności faktycznych przytoczonych jako podstawa faktyczna powództwa i rozpoznając zarzuty podniesione przez pozwanego. Wydanie wyroku przez Sąd Okręgowy nie wymaga również przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, ani też nawet uzupełniania, czy powtarzania postępowania dowodowego.

Przedmiotowa sprawa nie podlegała również rozpoznaniu w postępowaniu uproszczonym i nie została rozpoznana przez Sąd Rejonowy w postępowaniu uproszczonym.

Należy także zwrócić uwagę, że pozwany nie przytacza w apelacji zarzutów, których uwzględnienie mogłoby skutkować uchyleniem zaskarżonego wyroku.

÷

Nie są uzasadnione zarzuty podniesione w apelacji.

Na wstępie należy odnieść się do ustaleń faktycznych Sądu pierwszej instancji w zakresie nie objętym zarzutami apelacyjnymi pozwanego, gdyż ustalenia te są częściowo błędne.

Z umowy najmu z dnia 20 maja 2011 roku, oznaczonej numerem (...) - (...), wynika, że przedmiotem najmu jest część nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), położonej w B.. Granice tej części zostały zaznaczone na mapie stanowiącej załącznik numer 1 do umowy najmu. Będąca przedmiotem umowy część nieruchomości ma powierzchnię 120 m² i obejmuje nie tylko sam grunt, w znaczeniu powierzchni ziemskiej (art. 46 § 1 k.c.), ale również znajdujący się na tej części budynek. Ze znajdujących się w aktach sprawy dowodów w postaci fotografii (k. 22), jak również z niekwestionowanych w tym zakresie przez powoda wyjaśnień pozwanego (k. 102v-103), a następnie zeznań pozwanego (k. 131v), a także z zeznań świadka R. J. (k. 131), wynika, że wskazany budynek jest trwale związany z gruntem i został wybudowany kilkadziesiąt lat temu, a w związku z tym istniał w chwili zawarcia umowy najmu przez strony.

Znajdujący się na opisanej wyżej nieruchomości budynek stanowił zatem część składową nieruchomości gruntowej. Przepis art. 46 § 2 k.c. stanowi, że częścią składową rzeczy jest wszystko, co nie może być od niej odłączone bez uszkodzenia lub istotnej zmiany całości albo bez uszkodzenia lub istotnej zmiany przedmiotu odłączonego. Przepis art.

191 k.c. stanowi, że własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową.

Literalna treść postanowienia zawartego w § 1 ust. 1 umowy nie może być odczytywana w oderwaniu od pozostałych jej postanowień. Przedmiotem najmu nie był jedynie sam grunt, w oderwaniu od jego części składowej w postaci budynku. Oczywiście możliwe jest zawarcie umowy najmu, a więc umowy o charakterze zobowiązującym, tylko w odniesieniu do części składowej rzeczy, w szczególności nieruchomości, jednak w rozpoznawanej sprawie zarówno treść tej umowy, jak i okoliczności związane z celem i zgodnym zamiarem stron umowy (art. 65 § 2 k.c.), przeczą takiemu oznaczeniu przedmiotu najmu, że miałyby być nim wyłącznie grunt bez budynku, w tym także grunt znajdujący się pod budynkiem stojącym na tym gruncie.

W umowie z dnia 20 maja 2011 roku zawarte zostały dalsze postanowienia, które jednoznacznie wskazują, że przedmiotem najmu był również budynek znajdujący się na objętym umową gruncie. W szczególności należy wskazać, że:

1. Najemca oświadczył, że „znany jest mu stan techniczny przedmiotu umowy” (§ 1 ust. 1 zd. 2 umowy). Pojęcie „stanu technicznego” należy odnosić do budynku, nie zaś do gruntu, w szczególności do gruntu pod budynkiem.

2. Najemca oświadczył, że „zobowiązuje się własnym staraniem i na własny koszt doprowadzić przedmiot najmu do stanu przydatnego do umownego użytku” (§ 1 ust. 1 zd. 2 umowy). Z zebranego w sprawie materiału procesowego jednoznacznie wynika, że doprowadzenia do stanu umożliwiającego umówiony użytek, a więc prowadzenie handlowej działalności gospodarczej, wymagał budynek znajdujący się na wynajmowanym gruncie, a nie grunt.

3. Najemca oświadczył, że „przedmiot umowy wykorzystana na prowadzenie działalności handlowej w zakresie sprzedaży odzieży używanej” (§ 2 ust. 1 umowy). Oczywiście jest, że działalność handlowa miała być prowadzona w budynku, nie zaś na gruncie poza budynkiem.

4. Z postanowienia zawartego w § 2 ust. 1 umowy wynikało zobowiązanie najemcy do nieustawiania automatów do gier o niskich wygranych i prowadzenia działalności w zakresie eksploatacji tych automatów. Oczywiście jest, że ewentualne ustawienie automatów do gier możliwe było tylko w budynku, nie zaś obok budynku, na gruncie.

5. Z postanowień zawartych w § 6 ust. 2 umowy wynikało, że do obowiązków najemcy należało między innymi:

a) ponoszenie „pełnej odpowiedzialności za stan obiektów będących przedmiotem umowy wobec organów administracji publicznej upoważnionych do kontroli” (pkt 4),

b) „utrzymywanie i użytkowanie przedmiotu umowy zgodnie z zasadami o których mowa w prawie budowlanym” (pkt 5 lit. b),

c) „utrzymywanie czystości i porządku w przedmiocie umowy i terenie o powierzchni 200 m² bezpośrednio przylegającym do przedmiotu umowy określonym w załączniku nr 1 w tym wykonywania obowiązków obciążających właściciela nieruchomości” (pkt 5 lit. d),

d) „ubezpieczenie przedmiotu umowy od ryzyk mogących mu zaszkodzić” (pkt 6),

e) „oznakowanie przedmiotu najmu przez umieszczenie estetycznego szyldu z określeniem Najemcy i rodzaju prowadzonej działalności o powierzchni nie większej niż 2 m²”.

6. Obowiązkiem wynajmującego było między innymi „udostępnienie niezbędnej dokumentacji będącej w posiadaniu Wynajmującego dotyczącej przedmiotu najmu w związku z zamierzonymi i uzgodnionymi z Wynajmującym pracami remontowo-budowlanymi” (§ 7 ust. 2 umowy). Oczywiście jest, że prace remontowo-budowlane mogły dotyczyć tylko

budynku znajdującego się na gruncie, nie zaś gruntu. Na wynajmowanym gruncie nie miał być wznoszony jakikolwiek nowy budynek, na co zresztą nie byłoby miejsca na gruncie.

7. Postanowienia zawarte w § 9 umowy objęte są zbiorczym określeniem „Warunki zagospodarowania przedmiotu najmu”. Z postanowień tych wynika, że dotyczą one prac remontowo-budowlanych, a więc takich, które mogły być prowadzone tylko w budynku znajdującym się na oddawanym w najem gruncie.

Całokształt przytoczonych wyżej postanowień umownych wskazuje, że odnoszą się one przede wszystkim do budynku znajdującego się na oddawanej w najem nieruchomości, nie zaś gruntu.

Na okoliczność, że przedmiotem najmu był również budynek, wskazują pośrednio twierdzenia samego pozwanego:

1. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany mówi o „wadach” „przedmiotu najmu”, a więc o budynku. Pozwany utożsamia wręcz „przedmiot najmu” z lokalem znajdującym się w budynku. Mówiąc o obowiązku przekazania lokalu po rozwiązaniu umowy, pozwany odnosi ten obowiązek do wydania lokalu, wskazując, że „fakt przekazania kluczy stanowiłby tylko symboliczny element przekazania a nie jego konieczny wymóg” (k. 8v-9).

2. W piśmie procesowym z dnia 6 lutego 2015 roku pozwany zajmuje takie samo stanowisko, jak w sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 82-83).

3. Na rozprawie w dniu 26 października 2015 roku pozwany wyjaśnił, że „nie wydaje mu się, żeby wynajmował sam grunt, skoro stał tam już ten budynek, o którym właśnie mówi, widoczny na okazanym mu zdjęciu” (k. 103).

Trudności, a właściwie nieudolność w określeniu przedmiotu najmu w umowie najmu przez strony tej umowy wynikała prawdopodobnie z tego, że w bliżej nieokreślonym czasie przed zawarciem umowy najmu E. M. zawarł z osobą trzecią, której oznaczenie nie zostało wskazane w rozpoznawanej sprawie, umowę, której treścią było najprawdopodobniej nabycie jakiegoś roszczenia dotyczącego budynku znajdującego się na gruncie, który to grunt opisany został w umowie najmu. Dokładna treść umowy zawartej z osobą trzecią nie została wskazana w rozpoznawanej sprawie. Z lakonicznych wypowiedzi pozwanego oraz z zapisów zawartych w dokumentach („protokołach”) z dnia 4 lipca 2011 roku (k. 19) i z dnia 28 grudnia 2011 roku (k. 21) wynika, że chodzi o jakieś roszczenie lub roszczenia, których podstawę faktyczną stanowią „nakłady”, przy czym nie wiadomo, czy miałyby to być roszczenia pieniężne, czy też niepieniężne. Trudność w dokładnym określeniu podstawy faktycznej tego roszczenia i jego treści wynika także z faktu, że w prawie cywilnym zagadnienie nakładów na rzecz nie jest uregulowane jednolicie. Występuje wiele różnego rodzaju podstaw faktycznych, z którymi przepisy prawa łączą obowiązek zwrotu nakładów, zaś treścią roszczenia o zwrot nakładów może być zarówno żądanie zapłaty kwoty pieniężnej, jak i żądanie spełnienia świadczenia o charakterze niepieniężnym.

Nie wiadomo wreszcie, czy takie roszczenie (lub wierzytelność) rzeczywiście istniało i czy w związku z tym nastąpiło jego skuteczne nabycie.

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy bezsporne było, że budynek znajdujący się na gruncie oddanym w najem jest trwale z tym gruntem związany, a więc stanowi część składową nieruchomości gruntowej. Bezsporne było również to, że właścicielem nieruchomości oznaczonej jako działka numer (...), położonej w B., jest (...) Państwowe Spółka Akcyjna z siedzibą w W.. W związku z powyższym, wskazany wyżej budynek również stanowił własność powoda, jako część składowa gruntu. Okoliczność, czy i jakie roszczenia (pieniężne, niepieniężne) lub wierzytelności (pieniężne, niepieniężne) przysługiwały pozwanemu w związku z istnieniem tego budynku i w stosunku do kogo, nie miała ostatecznie żadnego znaczenia z punktu widzenia treści umowy najmu i oznaczenia przedmiotu najmu. Przedmiotem tym był budynek wraz gruntem o powierzchni 120 m².

Skoro przedmiotem najmu był budynek i grunt znajdujący się pod budynkiem oraz obok budynku, to obowiązek wydania przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy nie ograniczał się jedynie do wydania gruntu o powierzchni 120

m², ale dotyczył również i przede wszystkim budynku. Jak wynika z twierdzeń pozwanego, pozwany w taki właśnie sposób rozumiał swój obowiązek wydania przedmiotu najmu.

÷

Prawidłowe jest ustalenie Sądu pierwszej instancji, że rozwiązanie umowy najmu zawartej przez strony nastąpiło z dniem 31 grudnia 2011 roku.

Z postanowienia zawartego w § 8 ust. 2 zd. 2 umowy najmu wynika, że w przypadku złożenia przez wynajmującego oświadczenia o rozwiązaniu umowy z powołaniem się na przyczyny określone w § 8 ust. 1 umowy, rozwiązanie umowy następuje z ostatnim dniem miesiąca, w którym nastąpiło doręczenie najemcy oświadczenia o rozwiązaniu umowy. Skoro strony w taki sposób określiły termin rozwiązania umowy w przypadku złożenia przez wynajmującego oświadczenia o rozwiązaniu umowy z powołaniem się na przyczyny określone w § 8 ust. 1 umowy („w trybie natychmiastowym”), to należy uznać, że do chwili upływu tego terminu umowa najmu wiązała strony.

Skoro zatem oświadczenie od rozwiązania umowy (k. 20) zostało doręczone E. M. w dniu 9 grudnia 2011 roku (k. 23), to rozwiązanie umowy nastąpiło z upływem dnia 31 grudnia 2011 roku.

W związku z powyższym należy uznać, że termin do rozliczenia się z wynajmującym i wydania przedmiotu najmu nie mógł zostać skutecznie wyznaczony przed rozwiązaniem umowy najmu. Wyznaczenie w tym celu terminu w dniu 28 grudnia 2011 roku było zatem bezskuteczne, jako sprzeczne z zawartą przez strony umową.

Powyższa ocena nie ma jednak wpływu na zasadność dochodzonego roszczenia. Z zeznań samego pozwanego wynika, że po otrzymaniu pisma zawierającego oświadczenie o rozwiązaniu umowy otrzymywał wezwania do wydania gruntu i budynku, jednak nie zareagował na te wezwania. Pozwany wskazał również, że nie reagował także na wezwania do zapłaty (k. 131v-132).

Dodatkowo należy zwrócić uwagę, że dokumenty zatytułowane jako „noty księgowo”, a obejmujące wskazanie narastających należności za okres od marca 2012 roku do maja 2014 roku, odwołują się do tego samego wezwania, oznaczonego datą 10 stycznia 2012 roku i numerem (...) - (...), a więc wezwania ze stycznia 2012 roku.

÷

Nie jest uzasadniony zarzut sprzeczności ustaleń Sądu pierwszej instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Powyższą ocenę należy uzupełnić o przypomnienie, że zarzut sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego ma rację bytu wówczas, gdy zachodzi sprzeczność pomiędzy ustaleniami faktycznymi sądu a dowodami, które sąd ten uznał za wiarygodne. W sytuacji, gdy określony dowód czy dowody nie zostały uznane przez sąd za wiarygodne, a strona lub uczestnik postępowania uważa, że ocena ta nie jest trafna i, że dowody te powinny stanowić podstawę ustaleń faktycznych w danej sprawie, podnoszenie zarzutu sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego jest bezprzedmiotowe, gdyż sprzeczność taka w rzeczywistości nie zachodzi. W takiej sytuacji zarzuty strony lub uczestnika postępowania powinny dotyczyć przebiegu postępowania dowodowego lub oceny dowodów. W przypadku uznania takich zarzutów za zasadne odmienna ocena materiału dowodowego przez sąd drugiej instancji może prowadzić do odmiennych ustaleń faktycznych niż dokonane przez sąd pierwszej instancji. Odmienne ustalenia faktyczne nie są wówczas wynikiem przyjęcia, że zachodziła sprzeczność pomiędzy zebraniem materiałem a przeprowadzonymi dowodami, ale są konsekwencją uznania za wiarygodne tych dowodów, które nie stanowiły podstawy ustaleń sądu pierwszej instancji, gdyż zostały uznane przez ten sąd za niewiarygodne lub też nie zostały przyjęte za podstawę ustaleń z innych przyczyn.

W rozpoznawanej sprawie powód nie wskazał dowodów uznanych przez Sąd Rejonowy za wiarygodne, z którymi miałyby pozostawać w sprzeczności ustalenia tego Sądu.

E. M. nie wydał powodowi przedmiotu najmu, w szczególności w sposób przewidziany w umowie najmu. W postanowieniu zawartym w § 11 ust. 3 zd. 1 umowy strony określiły, że „po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest zwrócić uprzątnięty przedmiot najmu na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego w terminie wskazanym przez Wynajmującego, w należyтым stanie wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji”.

Jak już wyżej wyjaśniono, przedmiotem najmu była część nieruchomości gruntowej, jak i znajdujący się na niej budynek. Z przytoczonego postanowienia umownego jednoznacznie wynika, że przy wydaniu przedmiotu najmu po ustaniu najmu wymagane było współdziałanie stron umowy. Z czynności wydania miał zostać protokół, z czego jednoznacznie wynika, że wydanie wymagało osobistej obecności najemcy przy tej czynności (lub osoby działającej w jego imieniu jako pełnomocnik). Pozwany, pomimo wezwania do stawienia się i wydania przedmiotu najmu w sposób przewidziany umową, a więc przez opisanie czynności wydania i przedmiotu wydania w formie protokołu, nie stawił się i nie udzielił żadnej odpowiedzi na wezwanie skierowane przez wynajmującego.

Zgodnie z postanowieniem zawartym w § 11 ust. 4 umowy najmu, opóźnienie w przekazaniu przedmiotu najmu stanowiło podstawę faktyczną uzasadniającą powstanie obowiązku zapłaty kary umownej w wysokości dwukrotnej stawki czynszu brutto miesięcznie.

Nie jest uprawnione odwoływanie się przez pozwanego w apelacji do postanowień zawartych w § 10 i w § 11 ust. 3 zd. 3 umowy najmu. Wskazane postanowienia odnoszą się do nakładów rzeczowych na przedmiot najmu, dokonanych przez najemcę. Nakładem, w rozumieniu postanowień umownych, nie był budynek znajdujący się na wynajmowanej nieruchomości, gdyż budynek ten istniał w chwili zawarcia umowy i jako część składowa wynajmowanej nieruchomości stanowił własność wynajmującego, a ponadto nie było w ogóle mowy o tym, aby po ustaniu najmu budynek ten miał być usunięty z nieruchomości przez najemcę.

Postanowienie zawarte w § 11 ust. 3 zd. 3 umowy najmu łączy się ściśle i wyłącznie z postanowieniem zawartym w § 11 ust. 3 zd. 2 tej umowy. Udzielone wynajmującemu upoważnienie do dokonania czynności za najemcę i na koszt najemcy odnosiło się wyłącznie do usunięcia z przedmiotu najmu wszelkich nakładów, które nie były wcześniej uzgodnione z wynajmującym, jak również do usunięcia składowanych tam rzeczy i zainstalowanych urządzeń. Z umowy najmu nie wynika uprawnienie wynajmującego do samodzielnego odbioru najemcy przedmiotu najmu. Gdyby nawet postanowienie takie zostało zawarte w umowie, to byłoby nieważne, jako sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami, regulującymi sposób i tryb dochodzenia roszczeń wynikających z umowy cywilnoprawnej.

Nie jest uzasadniony zarzut naruszenia przepisu art. 5 k.c. Okoliczności faktyczne ustalone przez Sąd pierwszej instancji nie uzasadniały zastosowania tego przepisu.

Zachowanie pozwanego nie cechowało się nieporadnością, ale brakiem minimum staranności, a wręcz beztroską w prowadzeniu własnych spraw. Dla wykonania obowiązku wynikającego z umowy wystarczyłoby, aby pozwany stawiał się w umówionym terminie celem wydania przedmiotu najmu, aby wydał ten przedmiot wynajmującemu i podpisał stosowny dokument („protokół zdawczo-odbiorczy”), potwierdzający wydanie przedmiotu najmu i przyjęcie go przez wynajmującego.

Pozwany zawarł z powodem umowę najmu w celu prowadzenia w wynajętym lokalu działalności gospodarczej. Przepis art. 355 § 2 k.c. stanowi, że należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności.

Od E. M. należało zatem wymagać przy wykonaniu umowy najmu takiej staranności, jakiej wymaga się od osoby zawodowo zajmującej się działalnością handlową w wynajętym lokalu użytkowym. Oczywiście jest zatem, że po zakończeniu najmu lokal powinien być wydany wynajmującemu, i to nie w sposób i na warunkach określonych swobodnie przez najemcę, ale na zasadach określonych w umowie najmu.

Skoro w apelacji pozwany odwołuje się do dobrych obyczajów kupieckich, warto wskazać, że sam takich obyczajów powinien przestrzegać.

÷

Chociaż apelacja pozwanego nie zawiera żadnych zarzutów dotyczących ustaleń Sądu pierwszej instancji dotyczących stanu faktycznego przedmiotu najmu w chwili zawarcia umowy, należy wskazać, że ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego w tym zakresie są prawidłowe. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że E. M. doskonale wiedział jaki jest stan techniczny budynku. Z umowy najmu jednoznacznie wynika, że budynek ten miał wyremontować i przystosować do prowadzenia handlowej działalności gospodarczej.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało oddalić apelację, jako bezzasadną.

*

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził od E. M. na rzecz (...) Państwowych Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 2404,20 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W związku z tym, że apelacja pozwanego została oddalona w całości, pozwany jest stroną przegrywającą sprawę w całości w postępowaniu odwoławczym. Powinien zatem zwrócić powodowi koszty postępowania odwoławczego.

Koszty te obejmują:

a) wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 2400 zł, ustalone na podstawie § 2 pkt 5 w zw. 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 2015 roku, poz. 1804) w związku z § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2016 roku, poz. 1667),

b) opłatę pocztową za przesłanie pełnomocnikowi pozwanego odpisu odpowiedzi na apelację – 4,20 zł (k. 174).

*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

Marta Postulska-Siwek Dariusz Iskra Joanna Misztal-Konecka

1 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych.

2 Podkreślenie Sądu Okręgowego.

3 Jak w przypisie nr 2.