

Sygn. akt VI A Ca 574/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Małgorzata Borkowska

Sędzia SA – Aldona Wapińska (spr.)

Sędzia SO (del.) – Mariusz Łodko

Protokolant: – sekr. sąd. Beata Pelikańska

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2015 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa M. L.

przeciwko B. S.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego B. S.

przeciwko M. L.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 stycznia 2014 r., sygn. akt IV C 792/10

I zmienia zaskarżony wyrok częściowo tj. w punkcie pierwszym zasądza od B. S. na rzecz M. L. kwotę 45000 zł (czterdzieści pięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty, zaś w pozostałej części powództwo główne oddala;

II oddala apelację w pozostałej części;

III koszty postępowania apelacyjnego pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

VI ACa 574/14

UZASADNIENIE

M. L. pozwem z dnia 14 czerwca 2010 r. wystąpił przeciwko B. S., wnosząc o zasądzenie od pozwanego kwoty 84.937 zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty doręczenia pozwu pozwanemu oraz obciążenie pozwanego kosztami postępowania w sprawie. Swoje roszczenie powód oparł na twierdzeniu, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w J., zaś pozwany jako wynajmujący nie usunął wad, które uniemożliwiały używanie przedmiotu najmu, ponieważ nie zapewnił najemcy oddzielnych liczników na wynajętej powierzchni umożliwiających bieżącą kontrolę zużycia wody i energii elektrycznej z jednoczesną możliwością zarejestrowania tychże liczników na nazwisko najemcy. Tym samym – zdaniem powoda – pozwany nie dopełnił wymogu określonego w § 6 pkt 9 umowy

najmu. Na dochodzoną przez powoda kwotę składa się równowartość uiszczzonego czynszu najmu w wysokości 75.000 zł, koszt projektu adaptacyjnego w wysokości 7.005 zł, koszt polisy ubezpieczeniowa w wysokości 1.005 zł, koszt badania wody w kwocie 186 zł, koszt czterech wyjazdów powoda z T. do J. w celu zawarcia i wykonania umowy najmu (2080 km x 0,8385 zł) w kwocie 1.738 zł. Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powód wskazał przepis art. 471 k.c. w związku z art. 361 k.c. i § 8 pkt 2 umowy najmu.

Pozwany B. S. wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu i w odpowiedzi na pozew z dnia 17 sierpnia 2010 r. wniósł powództwo wzajemne wnosząc o zasądzenie na rzecz B. S. od M. L. kwoty 15.000 zł tytułem odszkodowania za nieotwarcie działalności przez powoda głównego w przedmiotowym lokalu, a tym samym narażenie B. S. na szkody związane z obniżeniem rozpoznawalności lokalu i korzystania z niego przez turystów (...). Pozwany główny zarzucił powodowi głównemu niewykonanie umowy z powodu choroby matki.

Wyrokiem z dnia 28 stycznia 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo główne w całości oraz oddalił powództwo wzajemne w całości, znosząc wzajemnie między stronami koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa procesowego. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

Dnia 16 maja 2010 roku strony zawarły umowę datowaną na dzień 15 maja 2010 roku, dotyczącą najmu lokalu użytkowego, położonego w J. przy ulicy (...) - budynek B wraz z częścią przylegającej działki. W imieniu pozwanego - właściciela przedmiotowej nieruchomości – umowę zawierała jego matka D. S.. Tego samego dnia lokal został przekazany protokołem zdawczo - odbiorczym, podpisanym przez strony. Powód podpisał protokół bez uwag i bez zastrzeżeń. W protokole znajdują się odczyty na liczniku wody. Natomiast w protokole nie było odczytów licznika prądu, ponieważ nie był zamontowany. Wówczas też – w obecności agentki nieruchomości - przekazano klucze do kawiarni, a następnie – już pod nieobecność agentki nieruchomości, ale jeszcze tego samego dnia – przekazano klucze do pokoju mieszkalnego. Spisano wtedy także stany liczników prądu i wody. W tym samym dniu powód zapłacił D. S. kwotę 75.000 zł tytułem czynszu najmu tego lokalu z góry, za cały sezon 2010 roku. Prowizję dla pośrednika nieruchomości wpłacił właściciel lokalu.

Przedmiotowy lokal jest najstarszą kawiarnią w J. stanowiącą atrakcję tej miejscowości. Kawiarnia usytuowana jest przy głównym deptaku, promenadzie, gdzie turyści przemierzają się na plażę i z plaży nad Zatokę.

Lokal ten w dacie umowy znajdował się w stanie deweloperskim, czyli wymagał wykończenia. W gniazdkach nie było prądu, z kranów nie leciała woda.

W dniu 17 maja 2010 roku powód wraz z D. S. udał się do:

- Urzędu Gminy w J. w celu ustalenia stawki podatku od nieruchomości, oraz wydania pozwolenia na sprzedaż alkoholu,
- Sanepidu w P. w celu uzyskania decyzji potwierdzającej spełnienie warunków sanitarnych przez punkt gastronomiczny. Powód zlecając w Sanepidzie w P. badanie wody uiścił opłatę 186 zł,
- (...) w W. w celu przepisania licznika poboru energii elektrycznej na powoda ; w tym urzędzie poinformowano petentów, że od 2007 roku nie ma zainstalowanego licznika poboru energii elektrycznej dla budynku B, będącego przedmiotem najmu. Warunki przyłączenia były wydane rok wcześniej, ale dotyczyły mniejszej mocy. Powód złożył więc ponowny wniosek o określenie warunków przyłączenia odbiorczych urządzeń do sieci energetycznej o większej mocy. Wynajmujący wyraził na powyższe zgodę. Wówczas powoda poinformowano, że stosowne warunki uzyska w przeciągu dwóch tygodni. Po uzyskaniu tych warunków powód powinien zlecić sporządzenie projektu przyłącza, wykonać stosowne przyłącze, zgłosić odbiór wykonanych robót. Poinformowano powoda, że decyzja zostanie wydana w ramach 3 tygodni;

- (...) Spółka z o.o. we W. w celu przepisania wodomierza na powoda. Powód nie wyraził zgody na przejście głównego licznika. Oświadczył, że wystarczy mu licznik znajdujący się już na obiekcie, ale nie złożył wniosku o przeniesienie płatności na siebie. Na wniosek

D. S. spisano stan licznika głównego, mieszczącego się poza budynkiem i podlicznika, mieszczącego się w budynku kawiarni. W (...) rejestruje się tylko licznik główny, podliczników się nie rejestruje, tylko się zgłasza w (...) w celu kontroli.

Do daty wniesienia pozwu nie został zainstalowany oddzielny licznik poboru wody.

Na terenie nieruchomości w J. przy ulicy (...) znajduje się tylko jeden licznik poboru wody dla wszystkich budynków położonych na tej nieruchomości. Główny licznik wody znajdował się na zewnątrz obiektu pod tarasem. Natomiast podlicznik znajdował się wewnątrz obiektu w kawiarni w WC. Woda była zatem doprowadzona i podłączona. Wystarczyło przekręcić zawór i woda popłynęłaby z kranu.

Zgodnie z Regulaminem dostarczania wody i odprowadzania ścieków na obszarze działania Komunalnego Związku Gmin we W. powód jako odbiorca usług był obciążony procedurą zmiany użytkownika (§4 ust 3, §17). Powód tej procedury nie dopełnił.

Pozostałe dokumenty dopuszczające eksploatację przedmiotowego lokalu poprzedzały umowę najmu.

Dnia 18 maja 2010 roku powód zawarł z firmą (...) w T. umowę na wykonanie prac projektowych związanych z adaptacją wynajętego lokalu na kawiarnię i przyległe do budynku tereny. Wartość wykonanego dzieła strony określiły na kwotę 23.350 zł brutto. Prace zostały rozpoczęte i wstrzymane przez M. L.. B. K. przyjął od M. L. kwotę 7.000 zł tytułem zaliczki. Nie wystawił faktur, ponieważ prace nie zostały wykonane. Wykonano tylko projekt ogródka letniego i rysunki techniczne sali konsumpcyjnej i instalacji elektrycznej. Zaliczka nie podlegała zwrotowi. W wykonaniu umowy powód zapłacił B. K. 7.005 zł.

Dnia 21 maja 2010 roku w wykonaniu § 3 pkt 7 umowy powód – jako przedsiębiorca – ubezpieczył budynek od odpowiedzialności cywilnej na kwotę 300.000 zł na okres od dnia 2 maja 2010 r. do dnia 30 września 2010 r., opłacając składkę w wysokości 1.008 zł. Powód nie ubezpieczył obiektu, tj. nie zawarł umowy ubezpieczeniowej, wymaganej przez pozwanego zgodnie z § 3 pkt 7 i 8, umowy. Nieruchomość, tj. cała posesja wyceniona została na kwotę 3 miliony zł.

Dnia 22 maja 2010 roku powód udał się do J. w celu dokonania pomiarów pomieszczeń niezbędnych dla wykonania odpowiedniego projektu, jednakże nie przedstawił pozwanemu do akceptacji żadnego projektu prac adaptacyjnych. Tego dnia rano powód poinformował D. S., że rezygnuje z najmu, bo ma chorą mamę i nie ma czasu zajmować się realizacją umowy, zamierza szukać podnajemcy.

W dniu 24 maja 2010 roku powód zwrócił się telefonicznie do (...) oraz (...) i uzyskał informacje, że dotychczas nie są przygotowane warunki przyłącza do sieci energetycznej, nie ma liczników poboru wody dla najmowanego lokalu, jak i stosownych umów o dostawę energii elektrycznej i wody.

Dnia 27 maja powód wysłał maila do D. S. z prośbą o kontakt, a D. S. odpowiedziała, że sezon powinien uznać za stracony. Tego dnia stosownie do art. 664 § 2 KC i § 8 pkt 2 umowy najmu powód wypowiedział najem ze skutkiem natychmiastowym. Powód poinformował agentkę nieruchomości, że rezygnuje z tej nieruchomości, ponieważ jego mama zachorowała. Zwrócił się z prośbą o podnajem, na co wynajmujący się nie zgodził.

Dnia 28 maja 2010 roku powód udał się do J. celem sprawdzenia czy zainstalowano liczniki poboru energii elektrycznej i wody. Ponadto udokumentował na kamerze cyfrowej stan obiektu.

Wynajmujący dnia 1 czerwca 2010 roku zgodził się na wypowiedzenie umowy, ale za odszkodowaniem w wysokości 15.000 zł.

Dnia 9 czerwca 2010 roku opracowane zostały warunki przyłączenia do sieci elektro-energetycznej (...) S.A. Pierwotnie warunki przyłączenia opracowane zostały dnia 27 kwietnia 2009 roku. Przygotowano też projekt umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej, której powód nie podpisał. Integralną część umowy kompleksowej stanowią Ogólne Warunki Umów Kompleksowych.

Powód jest przedsiębiorcą. Do dnia 7 lipca 2010 roku nie zwrócił pozwanemu kluczy do lokalu, zaś tego dnia klucze usiłował przekazać w imieniu powoda T. S., który nie posiadał jednak pełnomocnictwa powoda do dokonania tej czynności. Do przekazania kluczy doszło dopiero 20 lipca 2010 roku, gdy pełnomocnik do doręczeń odebrała przesyłkę z kluczami.

W sezonie, na jaki opiewała umowa stron, lokal stał pusty, a w ostatnim sezonie roku 2013 była w nim smażalnia ryb.

Sąd Okręgowy dokonał powyższych ustaleń w oparciu o dokumenty zaliczone do materiału dowodowego, zeznania świadków B. K., K. T., T. S., J. W., D. L., D. S. i zeznania stron. W ocenie tego Sądu wszystkie zeznania świadków były wiarygodne, jako wewnętrznie spójne, logiczne i zgodne z pozostałym materiałem dowodowym. Świadek D. S. w toku zeznań posługiwała się notatkami, co nie było kwestionowane przez stronę powodową, zaś notatki te znajdują się w aktach sprawy. Zeznania powoda Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne w części, w jakiej są zgodne z pozostałym materiałem dowodowym.

Powód podnosił, że D. S. zapewniła go, że wszelkie formalności w celu przepisania licznika poboru energii elektrycznej na powoda, załatwi we własnym zakresie i nie będą one trwały dłużej niż tydzień czasu. Dnia 17 maja 2010 r. D. S. rzekomo zobowiązała się, że dopełni wszelkich formalności związanych z uzyskaniem przez powoda oddzielnego licznika poboru wody. Świadek D. S. kategorycznie zaprzeczyła, aby zobowiązywała się do dokonania powyższych czynności. Podniosła, że nie tylko nie miała stosownego umocowania do ich dokonania w imieniu M. L., ale nawet nigdy nie została poproszona o ich dokonanie. Powyższe twierdzenia powoda jako gołosłowne Sąd Okręgowy uznał za nieudowodnione. Natomiast okolicznością bezsporną jest brak umocowania D. S. do działania w imieniu i na rzecz powoda, co przyznał sam powód. Sąd uznał za niezgodne ze stanem faktycznym twierdzenie powoda złożone na rozprawie w dniu 16 maja 2012 r., że klucze do pokoju mieszkalnego otrzymał dopiero nazajutrz po podpisaniu umowy. Opierając się na zeznaniach świadka D. S., którym to zeznaniom powód nie zaprzeczył, Sąd pierwszej instancji wskazał, iż skoro powód razem z żoną i córką nocowali w tym pokoju w nocy z 16 na 17 maja 2010 r., to trudno byłoby to zrobić bez posiadania kluczy do pokoju, furtki i bramy. Powód nie mógłby wejść na teren obiektu ani parkować samochodu na prywatnej części obiektu.

Zdaniem Sądu, zeznając, że przyczyną wypowiedzenia umowy było to, iż w lokalu nie było prądu ani wody, powód dokonał uproszczenia przez pominięcie faktu, że podłączenie licznika prądu i uruchomienie licznika poboru wody obciążało powoda a nie pozwanego, działającego przez pełnomocnika w osobie D. S.. W ocenie Sądu Okręgowego nie jest również zgodne prawdą zeznanie powoda, że w lokalu nie było głównego licznika do energii elektrycznej i nie było oddzielnego wodomierza. Licznik nie był tylko zamontowany, a procedura jego zamontowania obciążała powoda jako odbiorcę prądu. Był również wodomierz, bo na protokole zdawczo-odbiorczym jest wpisany jego stan.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż powód legitymuje się ponad 20-letnim stażem w prowadzeniu działalności gospodarczej, zatem wie, jaka jest procedura zawierania umów i ryzyko z tym związane. Nie powinien był więc uiszczać czynszu najmu przed sporządzeniem protokołu zdawczo-odbiorczego, a płacąc wcześniej czynsz, uczynił to na własne ryzyko. Nawet jednak wówczas powinien zgłosić zastrzeżenia do protokołu zdawczo-odbiorczego, wiedząc, że w gniazdkach nie ma prądu, a z kranów nie leci woda. Byłby to więc protokół usterkowy, dający mu możliwość odstąpienia od umowy w przypadku nie usunięcia wad lokalu w terminach określonych w protokole. Tymczasem powód nie zgłosił żadnych usterek, a jego tłumaczenie, że opierał się na zaufaniu do kontrahenta Sąd uznał za nieskuteczne prawnie, ponieważ kontrahent niczego nie zataił i ze wszystkiego się wywiązał – w szczególności

pełnomocnik pozwanego D. S. wyraziła zgodę na przerejestrowanie liczników poboru mediów na powoda, zaś reszta procedury obciążała powoda jako odbiorcę mediów. Procedury tej powód nie dopełnił, ani nie udzielił też umocowania D. S. do działania w jego imieniu. Powoływanie się więc przez powoda w toku zeznań na rzekomą opieszałość D. S., na niedotrzymanie umowy, czy naganne odstąpienie od finalizacji procedury instalacji liczników przez D. S., nieusunięcie awarii" jest – zdaniem Sądu pierwszej instancji – nieuprawnione. Podobnie Sąd pierwszej instancji uznał, iż opisywanie przez powoda działań poprzedzających podpisanie umowy najmu, nagłość decyzji i niedoinformowanie o stanie lokalu w ogóle są nieistotne, zważywszy na fakt pełnej świadomości powoda o stanie lokalu co najmniej w dacie podpisywania protokołu zdawczo-odbiorczego. Tłumaczenie powoda, że D. S. powinna sfinalizować swoją umowę na 15 kW mocy, a następnie on otrzymałby zwiększenie mocy o 2kW nie wytrzymuje – w ocenie Sądu – krytyki, ponieważ nie zawarł on umowy o zwiększenie mocy o 2kW, lecz o dostawę 17kW mocy, co anulowało uprzednie wystąpienie D. S. o dostawę energii o mocy 15 kW. Twierdzenie powoda, że został poinformowany, iż wniosek o prąd na 15kW jest nadal skuteczny Sąd uznał za gołosłowne, nie znajdujące oparcia w materiale dowodowym, w szczególności w dokumentach złożonych przez samego powoda. Nie zgłoszono też na tę okoliczność dowodu z zeznań pracownika, który rzekomo udzielił powodowi takiej informacji. Powód wprowadził na rozprawie dnia 16 maja 2012 roku wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka P. B. - pracownika (...) na okoliczność rozmów prowadzonych przez strony w zakresie przyłącza energii elektrycznej do przedmiotowego lokalu, ale cofnął ten wniosek na ostatniej rozprawie. Kwestia zaś przebudowy przyłącza wodnego na wniosek powoda, wyniknęła już po podpisaniu umowy, więc nie może obciążać pozwanego.

Zeznania pozwanego Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne w całości, ponieważ są logiczne, wewnętrznie spójne, oraz w całości są one zgodne z pozostałym materiałem dowodowym w sprawie.

Oceniając zasadność żądania powództwa Sąd Okręgowy wskazał, iż oparł swoje rozstrzygnięcie na podstawie umowy zawartej przez strony dnia 15 maja 2010 roku oraz na przepisach art. 471 k.c., 361 k.c. i 664 k.c.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji przepis § 6 pkt 9 umowy stron odnośnie liczników wody i energii elektrycznej został sformułowany nieprecyzyjnie. Z przepisu tego *expressis verbis* wynika bowiem, że wynajmujący zapewni najemcy oddzielne liczniki i możliwość zarejestrowania tychże liczników na nazwisko najemcy. Sąd pierwszej instancji uznał zatem, iż zapis ten oznacza, że wynajmujący zapewni najemcy liczniki w postaci stosownych urządzeń, natomiast procedura zainstalowania ich na nazwisko najemcy musi się odbyć zgodnie z obowiązującymi przepisami za zgodą wynajmującego. Sąd stwierdził, że wynajmujący przez swego pełnomocnika D. S. wyraził zgodę na powyższe i zakupił liczniki, natomiast wynajmujący nie dopełnił obowiązków wynikających z procedury i nie doprowadził do zainstalowania liczników na swoje nazwisko. Dlatego też Sąd zgodził się ze stanowiskiem pozwanego głównego, wyrażonym w odpowiedzi na pozew, że lokal nie był obciążony wadami, co zarzucał powód, nie precyzując przy tym, czy chodzi o wadę fizyczną czy prawną. Zdaniem Sądu można się tylko domyślać, że chodziło zarówno o wadę fizyczną tj. fizyczny brak montażu liczników na nazwisko najemcy, jak i o wadę prawną tj. nieprzeprowadzenie procedury instalacji liczników przed podpisaniem umowy.

Sąd *meriti* podkreślił, że w każdym przypadku najemca miał wynikający z art. 664 § 2 k.c. obowiązek uprzedniego wezwania wynajmującego do usunięcia wady przed dokonaniem rozwiązania umowy, zaś powód takiego wezwania nie wystosował. Przeprowadzenie powyższej procedury instalacyjnej przed podpisaniem umowy było – zdaniem Sądu Okręgowego - niedopuszczalne w świetle obowiązujących przepisów. Zainstalowanie odpowiednich liczników na nazwisko najemcy nie obciążało wynajmującego, lecz najemcę. Zgodnie bowiem z § 3 ust. 2.2 b) Ogólnych Warunków Umów Kompleksowych (...), jako sprzedający energię, jest zobowiązana do instalowania na własny koszt układu pomiarowo- rozliczeniowego w miejscu przygotowanym przez odbiorcę. Odbiorcą energii miał być powód, zatem to jego obciążało przygotowanie miejsca do instalacji liczników. Powód nie dopełnił procedur obowiązujących u dostawcy energii i dlatego tej energii nie miał. W ocenie Sądu pierwszej instancji interpretacja umowy dokonana przez powoda na ostatniej rozprawie w zakresie § 6 pkt 9 dotycząca liczników rzekomo zamontowanych, działających, zaplombowanych przez dostawców z jednoczesną możliwością zarejestrowania tych liczników na nazwisko powoda stanowi nadinterpretację tej umowy. Najważniejsze jest jednak to, że mając takie przekonanie o treści umowy, powód w dacie podpisywania protokołu zdawczo-odbiorczego wiedział już, że takich liczników nie ma, a mimo to nie zgłosił

zastrzeżenia do tegoż protokołu, czym pozbawił się możliwości skutecznego powoływania się na własną interpretację umowy w terminie późniejszym, w szczególności w toku postępowania sądowego.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie zasługiwała także na wiarę daleko posunięta niekonsekwencja powoda w finalizacji umowy. Na ostatniej rozprawie powód zeznał, że razem z D. S. dali sobie czas do końca miesiąca maja na zamontowanie przez świadka liczników poboru wody i prądu. Wątpliwości Sądu co do tego twierdzenia wzbudził zatem fakt wypowiedzenia umowy przed końcem miesiąca, tj. w dniu 27 maja 2010 roku i sygnalizowanie zamiaru wypowiedzenia jeszcze wcześniej, bo 22 maja. Powód już wówczas wiedział, że nie dotrzyma umowy. W ocenie Sądu Okręgowego przy wypowiedzaniu umowy powodem w istocie rzeczy kierowały ukryte intencje, których nie chce ujawnić, przez co pozbawia się możliwości powoływania w procesie cywilnym na okoliczności uzasadniające poczynione przez niego kroki, w szczególności na zasady współżycia społecznego. Powód stanowczo zaprzeczył, aby przyczyną jego rezygnacji z umowy była choroba matki, mimo że taką okoliczność powołał w rozmowie ze św. D. L. oraz św. D. S.. Zdaniem Sądu nie ma podstaw do podawania w wątpliwość zeznań świadków, zwłaszcza wobec potwierdzenia przez powoda rzeczywistej choroby jego matki w tym czasie.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, iż powód główny, a pozwany wzajemny nie wykazał żadnych podstaw uzasadniających wypowiedzenie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. Powód zerwał tę umowę na własne ryzyko, co nie może rodzić negatywnych konsekwencji dla pozwanego.

Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwany główny, a powód wzajemny nie udowodnił swojego żądania w kwocie 15.000 zł, dlatego oddalił powództwo wzajemne.

O kosztach Sąd pierwszej instancji rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c. oraz § 6 pkt 5 i 6 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, a także na podstawie § 6 pkt 5 i 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Sąd Okręgowy uwzględniając podwyższenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego należnych powodowi z tytułu oddalenia pozwu wzajemnego o kwotę 2.664 zł kosztów podróży pełnomocnika oraz uwzględniając zwrot kosztów zastępstwa procesowego należnych pozwanemu z tytułu oddalenia pozwu głównego, mając na uwadze wynik sprawy, zniósł wzajemnie między stronami koszty postępowania, w tym koszty zastępstwa procesowego.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w części, tj. w zakresie pkt 1 i 3, zaskarżył apelacją powód główny M. L., zarzucając:

1. Naruszenie przepisu postępowania cywilnego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, polegającą na przyjęciu, że:

a / wydany powodowi w dniu 16.05.2010 r. lokal użytkowy nie był obciążony wadami fizycznymi polegającymi na niezapewnieniu powodowi zamontowanych przez dystrybutora liczników poboru energii elektrycznej i wody oraz wadami prawnymi polegającymi na nieprzeprowadzeniu procedury instalacji liczników poboru wskazanych wyżej mediów przez pozwanego, gdyż lokal posiadał odpowiednie liczniki poboru, a na powodzie spoczywał obowiązek ich rejestracji u dostawców mediów,

b/ powód zawarł z operatorem umowę o dostawę 17 kW mocy energii, ..."co anulowało uprzednie wystąpienie D. S. o dostawę energii o mocy 15 kW..",

c / powód nie wezwał pozwanego do usunięcia wad w przedmiotowym lokalu,

d/ ukrytą intencją powoda w rozwiązaniu umowy najmu z 15.05.2010 r. była choroba matki powoda i w związku z tym niechęć w prowadzeniu lokalu oraz, że powód nie wykazał żadnych podstaw uzasadniających wypowiedzenie umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, a w konsekwencji, że zerwał umowę na własne ryzyko,

- gdy tymczasem:

- a / przedmiotowy lokal nie posiadał odpowiednich liczników poboru energii elektrycznej i wody umożliwiających ich rejestrację u dystrybutorów na powoda, a w konsekwencji również korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, na co jednoznacznie wskazują m.in. wspólne wizyty powoda i pełnomocnika pozwanego D. S. w dniu 17.05.2010 r. u dostawców ww. mediów oraz informacje udzielone przez (...) S.A. (pismo z dnia 10.10.2012 r.) i (...) sp z o.o. (pismo z dnia 12.10.2012 r. i 03.03.2011 r.),

- b / powód w dniu 17.05.2010 r. wystąpił do dystrybutora (...) S.A. o określenie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej wnioskując o zwiększenie mocy o 2kW (oświadczenie D. S. z dnia 17.05.2010r.) i takie warunki w dniu 9.06.2010r. zostały wydane wraz z projektem umowy o przyłączenie do sieci elektroenergetycznej,

- c/ powód wiedząc o wadach lokalu powziął po zawarciu umowy i formalnym wydaniu lokalu, okoliczności w tym zakresie nie kwestionowała pełnomocnik pozwanego D. S., która wspólnie z powodem podjęła u dystrybutorów (...) działania zmierzające do wykonania §6 ust.9 umowy i zapewniła powoda, że formalności z tym związane zostaną wykonane w ciągu kilku dni. Powód przed rozwiązaniem umowy w dniu 27.05.2010 r. kontaktował się trzykrotnie w dniach 18.05., 22.05. i 26.05.2010 r. telefonicznie z pełnomocnikiem pozwanego wzywając do usunięcia wad polegających na niezapewnieniu najemcy oddzielnych liczników umożliwiających bieżącą kontrolę zużycia wody i energii elektrycznej wyłącznie na wynajętej powierzchni z jednoczesną możliwością zarejestrowania tych liczników na prowadzoną przez niego firmę. W związku z tym powód informował pozwanego w dniu 22.05.2010r. o możliwości wypowiedzenia umowy najmu,

- d/ jedyną przyczyną wypowiedzenia przez powoda umowy najmu były wady lokalu polegające na braku odpowiednich liczników poboru wody i energii elektrycznej, a tym samym możliwości rejestracji tych liczników na firmę powoda i tym samym brak prądu i wody, a stan zdrowia matki powoda nie miał jakiegokolwiek wpływu na stanowisko powoda w zakresie wypowiedzenia umowy,

2. Naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez niewszechstronne rozważenie zgromadzonego w sprawie materiału procesowego, a w konsekwencji pominięcie istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, tj. że najpóźniej w dniu 1 czerwca 2010 r. doszło do rozwiązania łączącej strony umowy najmu, której uwzględnienie powinno skutkować uwzględnieniem powództwa co najmniej w części, w jakiej obejmuje ono żądanie zwrotu czynszu najmu za okres po w/w dacie.

3. Naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez bezkrytyczne danie wiary zeznaniom świadka D. S., w szczególności w zakresie, w jakim zeznania te posłużyły Sądowi do kwestionowania wiarygodności zeznań powoda, w sytuacji, gdy jest ona matką pozwanego, a jednocześnie całościowo reprezentowała jego interesy co najmniej przy zawieraniu umowy najmu, a przez to niewątpliwie jest zainteresowana rozstrzygnięciem niniejszej sprawy na korzyść pozwanego.

4. Błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na:

a/ uznaniu przez Sąd, iż obowiązek wynikający z § 6 pkt 9 łączącej powoda z pozwanym umowy został przez pozwanego w całości spełniony,

b/ przyjęciu, że wynajmujący zgodził się na wypowiedzenie najmu za odszkodowaniem, gdy tymczasem z treści oświadczenia woli pełnomocnika wynajmującego wyrażonego w tym zakresie w dniu 1 czerwca 2010 r. wynika, że zgoda na rozwiązanie umowy najmu została wyrażona bezwarunkowo, a żądanie zapłaty odszkodowania zostało zgłoszone wyłącznie jako konsekwencja zaistniałego rozwiązania umowy.

5. Naruszenie prawa materialnego:

a/ art. 65 § 2 k.c. w zw. z § 6 ust. 9 umowy najmu z dnia 15.05.2010 r. i art. 664 § 2 k.c. polegające na błędnym przyjęciu przez Sąd pierwszej instancji, że zgodnym zamiarem stron było wydanie przez pozwanego powodowi liczników poboru wody i energii elektrycznej, a powód samodzielnie powinien dokonać wszelkich działań u dystrybutorów związanych z rejestracją liczników na nazwisko powoda i tym samym dowolnym przyjęciu, że wydany powodowi lokal był wolny od wad fizycznych i prawnych,

b / art. 65 § 2 k.c. w zw. z § 6 ust. 9 umowy najmu z dnia 15.05.2010 r. polegające na błędnym przyjęciu, że w zakresie pojęcia "zapewnienie możliwości zarejestrowania liczników na nazwisko najemcy" mieści się obowiązek "zainstalowania" tych liczników przez najemcę na swoje nazwisko, który to obowiązek obciążał powoda oraz, że zrealizowanie przez wynajmującego obowiązków określonych w w/w zapisie umownym ograniczało się do zakupienia liczników i wyrażenia zgody na ich zarejestrowanie na nazwisko powoda,

c/ art. 405 k.c. polegające- na niezastosowaniu tej normy w sytuacji kiedy pełnomocnik pozwanego D. S. oświadczeniem woli złożonym w dniu 1.06.2010 roku wyraziła zgodę na rozwiązanie umowy najmu lokalu, nie dokonując jednocześnie zwrotu uzyskanej od powoda w dniu 16.05.2010 r. kwoty 75.000 zł tytułem czynszu najmu za sezon 2010 roku,

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 1 i 3 poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 84.937 zł z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, obciążenie pozwanego kosztami postępowania za pierwszą instancję, w tym kosztami dojazdów na rozprawę pełnomocnika powoda kwotą 2.664 zł, a także obciążenie pozwanego kosztami postępowania za drugą instancję według przepisanych norm.

Pozwany B. S. wnosił o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie jedynie częściowo.

Odnosząc się do zarzutów apelacji, skupiających się na zarzucaniu wadliwej oceny materiału dowodowego, Sąd Apelacyjny w większości tych zarzutów nie podziela. Biorąc bowiem pod uwagę podstawę prawną żądania przez powoda głównego zarówno zwrotu 75.000 zł tytułem uiszczzonego czynszu najmu za cały okres, na jaki umowa została zawarta, jak też kwot dochodzonych pozewem jako dodatkowych poniesionych przez powoda kosztów związanych z zawartą umową najmu, tj. przepis art. 664 § 2 k.c. w zw. z postanowieniem § 8 ust. 2 umowy najmu – w ocenie Sądu Apelacyjnego przesłanki wypowiedzenia najmu ze skutkiem natychmiastowym nie zostały spełnione w niniejszej sprawie. Zgodnie bowiem z art. 664 § 2 k.c. podstawą wypowiedzenia najmu ze skutkiem natychmiastowym (bez zachowania terminów wypowiedzenia) musiałoby być stwierdzenie występowania w chwili wydania najemcy rzeczy takich wad, które uniemożliwiałyby korzystanie z lokalu w sposób przewidziany w umowie. Powód powoływał się na to, że w lokalu nie był zainstalowany licznik energii elektrycznej, jak też nie było licznika poboru wody umożliwiającego oddzielny odczyt poboru ilości wody na potrzeby wynajmowanej kawiarni. Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie są to wady w rozumieniu cytowanego wyżej przepisu, bowiem nawet brak licznika (czy też raczej podlicznika) wody nie uniemożliwiał korzystania z lokalu w sytuacji, gdy powód był zobowiązany własnym staraniem zawrzeć umowę na pobór energii elektrycznej oraz wody jako odrębny odbiorca. Skoro bowiem powodowi zależało na tym aby mieć dostarczaną oddzielnie – na potrzeby kawiarni – energię elektryczną oraz wodę – to powinien był zawrzeć takie umowy z dostawcami tych mediów na własną rzecz i we własnym imieniu, zaś pozwany – jako wynajmujący – miał jedynie obowiązek potwierdzić, że powodowi przysługuje tytułu prawny do lokalu w postaci umowy najmu. Pozwany, działający przez swojego pełnomocnika w osobie matki D. S., wyraził zgodę na zawarcie takich umów u odpowiednich operatorów, co stanowiło wywiązanie się przez niego z obowiązku określonego w § 6 ust. 9 umowy najmu. Powyższe oznacza, iż lokal nie był obciążony wadą w rozumieniu art. 664 § 2 k.c. oraz § 8 ust. 2 umowy, co czyniło oświadczenie powoda o wypowiedzeniu najmu ze skutkiem natychmiastowym, złożone w dniu 27.05.2010 r. nieskutecznym. To

zaś skutkowało brakiem podstawy do żądania przez powoda w tym dniu zwrotu przez pozwanego jakichkolwiek kwot wpłaconych na poczet tej umowy, bądź też kosztów poniesionych przez powoda w związku z tą umową.

W ocenie Sądu Apelacyjnego trzeba jednak wziąć pod uwagę, iż pełnomocnik pozwanego po otrzymaniu pisma powoda z dnia 27.05.2010 r. w dniu 1.06.2010 r. złożył oświadczenie o wyrażeniu zgody na wypowiedzenie najmu (k. 28). Skoro bowiem strony doszły do porozumienia w tym zakresie – każda ze stron wyraziła swoje stanowisko i wolę rozwiązania łączącego ich stosunku umownego – a ponadto w piśmie powoda zawarte było żądanie zwrotu czynszu w wysokości 75.000 zł, to należało przyjąć, iż z dniem 1.06.2010 r. doszło do rozwiązania stosunku najmu. To zaś oznacza, iż co do rozliczeń stron wchodzi w grę regulacje ustawowe, tj. przepis art. 497 w zw. z art. 496 i art. 495 k.c., wskazujący, iż strony obowiązane są zwrócić to, co wzajemnie sobie świadczyły. Zauważyć jednak należy, iż rozwiązanie stosunku najmu ma zawsze skutek na przyszłość, zatem powód mógł żądać zwrotu tego co świadczył pozwanemu, tj. czynszu najmu ale pomniejszonego o kwotę odpowiadającą temu okresowi, w którym umowa jeszcze obowiązywała oraz pozwany nie mógł z lokalu korzystać. Mając to na uwadze Sąd Apelacyjny uwzględnił fakt, iż powód zdał pozwanemu klucze od lokalu dopiero w dniu 20.07.2010 r., tj. po upływie 66 dni od zawarcia umowy. Zatem za ten okres, w którym pozwany nie miał dostępu do swojego lokalu, gdyż powód nie zwrócił mu kluczy, należało czynsz najmu odjąć od kwoty podlegającej zwrotowi na rzecz powoda. Chodzi tu o kwotę 30.000 zł, wyliczoną w poniższy sposób: umowa najmu została zawarta na okres 5,5 miesiąca za czynsz wynoszący 75.000 zł. Stawka miesięczna czynszu wynosiła zatem 13.636 zł (75.000 : 5,5), zaś stawka dzienna 454,54 zł (13.636 zł : 30 dni). Należność za 66 dni daje kwotę 29.999,64 zł, w zaokrągleniu 30.000 zł. Wpłaconą kwotę 75.000 zł należało zatem pomniejszyć o 30.000 zł, co daje kwotę zasądzoną przez Sąd Apelacyjny od pozwanego na rzecz powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie było podstaw do żądania zapłaty dodatkowych kwot dochodzonych przez powoda, jako poniesionych przez niego kosztów związanych z umową. Kwoty te mogłyby być dochodzone jedynie jako odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania umowy przez pozwanego. Skoro – jak wykazano wyżej – okoliczność nienależytego wykonania umowy przez pozwanego nie występowała i strony zgodziły się rozwiązać umowę na mocy porozumienia – brak było przesłanek do żądania odszkodowania na podstawie art. 471 k.c., a ponadto powód nie wykazał bądź faktu poniesienia takich kosztów (zaliczka na poczet adaptacji lokalu), bądź bezpośredniego związku z umową (umowa ubezpieczenia odpowiedzialności cywilnej działalności gospodarczej powoda, nie zaś umowa ubezpieczenia lokalu).

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny – na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. częściowo zmienił zaskarżony wyrok, częściowo zaś oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., o kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygając w myśl art. 100 k.p.c.