

Sygn. akt VI ACa 1106 /15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 listopada 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Marcin Strobel (spr.)

Sędziowie: SA Aldona Wapińska

SO (del.) Magdalena Sajur-Kordula

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Męczkowska

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w C.

przeciwko (...) S.A. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 24 kwietnia 2015 r.

sygn. akt XX GC 120/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. w punkcie pierwszym oddala powództwo o zapłatę kwoty 91.310 zł (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy trzysta dziesięć złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od 21 września 2012 roku do dnia zapłaty;

2. w punkcie trzecim zasądza od (...) sp. z o.o. w C. na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

3. punkt czwarty i piąty zastępuje jednym punktem oznaczonym jako punkt czwarty i nadaje mu treść: „IV. nakazuje pobrać od (...) sp. z o.o. w C. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w W. kwotę 2.979,31zł (dwa tysiące dziewięćset siedemdziesiąt dziewięć złotych trzydzieści jeden groszy) tytułem wydatków.”;

II. zasądza od (...) sp. z o.o. w C. na rzecz (...) S.A. w W. kwotę 7.266 zł (siedem tysięcy dwieście sześćdziesiąt sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1106/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego (...) S.A. w W. na rzecz powoda (...) Sp. z o.o. w C. kwotę 91 310,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 września 2012 r. do dnia zapłaty (pkt. I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt. II) oraz zasądził od pozwanego (...) S.A. w W. na rzecz powoda (...) Sp. z o.o. w C. kwotę 7 093,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał pobrać od pozwanego (...) S.A. w W. kwotę 2 279,17 zł, a od powoda (...) Sp. z o.o. w C. kwotę 700,14 zł na rzecz Skarbu Państwa tytułem zwrotu kosztów poniesionych przez Skarb Państwa związanych z wynagrodzeniem biegłego za sporządzenie opinii w niniejszej sprawie (pkt. III, IV i V).

Powołany wyżej wyrok zapadł w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 4 listopada 2010 r. pomiędzy (...) Sp. z o.o. w C., a (...) S.A. w W. zawarta została umowa najmu lokalu składającego się z kilku pomieszczeń biurowych, magazynów oraz miejsc parkingowych w budynku położonym przy ul. (...) w W., należącym do powódki.

Umowa zawarta została na czas nieokreślony z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia.

Czynsz najmu ustalono na kwotę 20 200,00 zł plus podatek VAT, a termin jego płatności na 15 dnia każdego miesiąca. Kwota czynszu nie obejmowała kosztów energii elektrycznej, wywozu śmieci i kosztów energii cieplnej.

Na podstawie postanowień umowy wynajmującemu służyło prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, między innymi w przypadku braku płatności czynszu za jeden okres płatności, w pełnej kwocie wskazanej w § 5 pkt 1, po uprzednim pisemnym wezwaniu najemcy do zapłaty i wyznaczeniu mu 10 dniowego terminu.

Aneks z dnia 10 listopada 2010 r. strony powiększyły ilość wynajmowanych pomieszczeń o lokal nr (...) o powierzchni 70,7 m², ustalając ostatecznie czynszu najmu na poziomie 22 038,00 zł plus podatek VAT.

W dniu 1 grudnia 2010 r. doszło do przekazania przedmiotu umowy, zaś w dniu 16 grudnia 2010 r. do przekazania pomieszczenia nr (...).

W dniu 1 lutego 2011 r. został zawarty kolejny aneks do umowy najmu, w którym powiększono wynajmowaną powierzchnię biurową i określono wysokość opłaty z tytułu najmu na kwotę 30 500,00 zł plus podatek VAT.

Do początku roku 2012 współpraca między stronami układała dobrze. Od stycznia 2012 r. pozwany zaprzestał jednak uiszczania opłat czynszowych. Pozwany nie zapłacił czynszu za trzy miesiące od stycznia do marca 2012 r.

Pismem z dnia 26 marca 2012 r. powód poinformował pozwanego o konieczności podwyższenia czynszu od dnia 1 kwietnia 2012 r. do wysokości

31 811,50 zł netto. Jednocześnie, z uwagi na opóźnienie w płatnościach powód skierował do pozwanego wezwanie do zapłaty na łączną kwotę 177 710,41 zł, żądając zapłaty w/w kwoty w terminie 10 dni od dnia otrzymania wezwania na rachunek bankowy wierzyciela.

Ponieważ w wyznaczonym terminie pozwany nie uregulował zaległości wobec wierzyciela, powód wypowiedział pozwanemu umowę najmu.

Strony podjęły próby porozumienia, a przedstawiciele powoda skierowania (drogą elektroniczną) do pozwanego propozycje porozumienia, w którym pozwany miał zapłacić na rzecz wynajmującego kwotę 109 117,20 zł za faktury wyszczególnione w porozumieniu do dnia 22 czerwca 2012 r. oraz zobowiązać się do terminowego płacenia bieżących należności.

W odpowiedzi na to stanowisko pozwany przedstawił własną propozycję ugodowego rozstrzygnięcia sporu. Uznając swoje zobowiązania w stosunku do (...) na kwotę 116 518,62 zł wskazał, że sukcesywnie, począwszy od 25 czerwca 2012

r. będzie opuszczał poszczególne pomieszczenia do dnia 31 lipca 2012 r. Pozwany liczył bowiem na podpisanie umowy najmu na okres 6 miesięcy w doniesieniu do pomieszczeń (...).

Warunki zaproponowane przez pozwanego nie zostały jednak zaakceptowane przez powoda z uwagi na obowiązek przekazania całości lokalu oraz zamiar zagospodarowania całości wynajmowanej powierzchni. Z tego powodu część kluczy została zwrócona pozwanemu przez przedstawicieli powoda.

W dniu 28 czerwca 2012 r. pozwany poinformował powoda, że pomimo, zwrotu kluczy od niektórych pomieszczeń, spółka z nich nie korzysta i są one gotowe do odbioru. Jednocześnie wskazał, że nie widzi konieczności płacenia za pomieszczenia, z których nie korzysta, natomiast nie uchyła się od płatności za pozostałe pomieszczenia, z których korzysta.

W odpowiedzi na to powódka pismem z dnia 5 lipca 2012 r. poinformowała, że oczekuje uregulowania wszystkich zobowiązań i wydania w całości przedmiotu najmu.

W dniach 19 lipca 2012 r. i 26 lipca 2012 r. pozwany dokonał wpłaty kwoty 40 000,00 zł na konto powoda tytułem zaległości związanych z realizacją umowy najmu. Jednocześnie w dniu 19 lipca 2012 r. wystosował do powoda pismo, w którym potwierdził swoje zobowiązania. W piśmie tym wskazano, że jednorazowa spłata wszystkich zobowiązań jest niemożliwa, natomiast możliwe jest rozliczenie należności powódki w taki sposób, że nie mniej niż 50% zaległości zostanie zapłacone do dnia 31 lipca 2012 r., natomiast pozostała część do 31 sierpnia 2012 r. Pozostałe propozycje powódki dotyczące dokonania przedpłaty na poczet czynszu i zaliczki na energię elektryczną spotkały się z aprobatą pozwanej.

Stanowisko to nie zostało jednak zaakceptowane przez powódkę.

Ostatecznie w lipcu 2012 r. (...) S.A. w W. opuściła wszystkie zajmowane pomieszczenia, lecz nie rozliczyła się z (...) Sp. z o.o. w C..

W dniu 10 sierpnia 2012 r. powód wystosował do (...) S.A. w W. wezwanie do zapłaty kwoty 116 179,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem należności za wystawione faktury VAT.

Następnie do pozwanego skierowano wezwanie do zapłaty na kwotę 54 562,19 zł.

Wezwania te pozostały bez odpowiedzi.

W dniu 23 sierpnia 2012 r. dokonano sprawdzenia stanu pomieszczeń wynajmowanych przez (...) S.A. w W. i sporządzono na tę okoliczność odpowiedni protokół. Protokół zawierał dokumentację fotograficzną poszczególnych pomieszczeń z opisem ich stanu i wskazania, jakie prace remontowe należy w związku z tym wykonać.

W części pomieszczeń stwierdzono ubytki w ścianach w postaci otworów, konieczne było malowanie niektórych pomieszczeń, czy demontaż części instalacji.

W dniu 27 sierpnia 2012 r. sporządzono protokół zdawczo-odbiorczy do umowy najmu z dnia 4 listopada 2010 r., który podpisany został jedynie przez przedstawiciela wynajmującego.

Stwierdzone usterki nie zostały jednak usunięte przez najemcę.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Zdaniem Sądu I instancji w § 6 powołanej wyżej umowy, strony ustaliły, że wynajmującemu przysługuje prawo wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym, bez zachowania terminów wypowiedzenia, między innymi w przypadku braku płatności czynszu za jeden okres płatności, w pełnej kwocie wymienionej w § 5 pkt 1, po uprzednim pisemnym wezwaniu do zapłaty i wyznaczeniu 10 dniowego terminu, a pozwany przystał na taki zapis.

Nie ulega natomiast wątpliwości, że strona pozwana nie wywiązała się ze swoich zobowiązań w stosunku do powódki, nie płacąc czynszu (w pełnej wysokości) przez 3 miesiące, co stało się to podstawą wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Wypowiedzenie umowy najmu było zatem w pełni uzasadnione, a swoje zobowiązania w stosunku do powoda pozwany potwierdził również w pismach z dnia 25 czerwca 2012 r. i 19 lipca 2012 r.

W takim wypadku, zdaniem Sądu Okręgowego, uzasadnionym było zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, w kwocie ustalonej w opinii powołanego w niniejszej sprawie biegłego, której ustalenia nie budziły wątpliwości.

Chybione były zaś podnoszone przez pozwaną zarzuty mające niweczyć żądanie pozwu.

Zdaniem Sądu I instancji pełnomocnik powoda - radca prawny R. Ś. - był bowiem prawidłowo umocowany do reprezentowania powoda i składania w jego imieniu między innymi oświadczeń wobec pozwanej, a wszelkie dokonane przez niego czynności (wezwanie do zapłaty i wypowiedzenie najmu) zostały potwierdzone przez T. Z. - Prezesa zarządu powódki.

Nie sposób uznać zatem, że podejmowane przez niego w imieniu spółki czynności w tym wypowiedzenie najmu były nieważne.

Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie nie wskazuje również aby pomiędzy stronami doszło do porozumienia, w zakresie korzystania jedynie z części wynajmowanych uprzednio pomieszczeń, po wypowiedzeniu najmu. Wynajmujący od początku domagał się bowiem wydania wszystkich pomieszczeń, zgodnie z zapisami umowy.

Pomieszczenia wynajmowane przez pozwaną nie były również świadczeniem, lecz przedmiotem umowy najmu. Świadczeniem była natomiast opłata ustalona w umowie za wynajem pomieszczeń i opłaty za energię elektryczną.

Nie można zatem, zdaniem Sądu I instancji przyjąć, że pozwany spełniał świadczenie, zwalniając częściowo wynajmowane pokoje, czy magazyny. Świadczeniem pozwanego była bowiem zapłata czynszu, czego nie czynił przez trzy miesiące i co stało się podstawą wypowiedzenia umowy.

Powód miał natomiast prawo naliczać opłaty czynszowe za wynajmowane pomieszczenia, nawet wtedy, gdy były one częściowo zwalniane, albowiem umowa obligowała pozwanego do wydania wszystkich pomieszczeń po zakończeniu najmu.

Powyższe okoliczności uzasadniały zatem, zdaniem Sądu Okręgowego, orzeczenia zawarte w pkt I i II sentencji wyroku.

Orzeczenie o odsetkach uzasadniał zaś przepis art. 481 § 1 k.c.

Uzasadniając rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy powołał się natomiast na regulację art. 100 k.p.c. oraz art. 83 i 113 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powołanego wyżej wyroku wywiodła pozwana zaskarżając go w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

zaskarżonemu orzeczeniu zarzucam:

I. rażąco naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

1. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku i nie przytoczenie odpowiednich przepisów prawa, na których Sąd oparł orzeczenie i w związku z tym sporządzenie uzasadnienia wyroku, które nie odpowiada wymogom przepisów prawa;

2. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na:

- błędnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego z naruszeniem zasad swobodnej oceny dowodów określonych w tym przepisie,

- **sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego i niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w tym poprzez wyprowadzenie wniosku, że strony nie zawarły porozumienia, którym rozwiązały umowę najmu i ustaliły sposób opuszczania zwolnionych pomieszczeń,**

- **nieprawidłowej ocenie opinii biegłego rzeczoznawcy sądowego z dnia 25 listopada 2014 r., z pominięciem uwag pozwanej do tejże opinii;**

II. rażąco naruszenie przepisów prawa materialnego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy tj.:

a) art. 58 § 2 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. poprzez jego nie zastosowanie skutkujące nie orzeczeniem o nieważności postanowienia umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 4 listopada 2011 r. o niezwłocznym wydaniu przedmiotu najmu, podczas gdy postanowienie umowne (§ 6) przewidujące obowiązek najemcy do natychmiastowego wydania przedmiotu najmu, w razie rozwiązania umowy najmu, z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, powinno zostać uznane za nieważne,

b) art. 450 k.c. w zw. z art. 659 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że obowiązek wynajmującego do przyjęcia świadczenia najemcy nie ma zastosowania do umowy najmu, podczas gdy świadczenie najemcy było podzielne i możliwe do oddania wynajmującemu bez naruszenia jego interesu.

Powołując się na powyższe zarzuty pozwana wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych w postępowaniu przed Sądem I instancji oraz o zasądzenie kosztów postępowania w postępowaniu przed Sądem II instancji, ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania w II instancji.

W odpowiedzi na apelację powódka wносиła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek z odmiennych względów, aniżeli wskazane w powołanych w niej zarzutach.

Wskazać bowiem należy, że w ramach niniejszego postępowania powódka dochodziła należności w kwocie 119 309,27 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu (najmowanych lokali) za okres od maja do sierpnia 2012 r., w związku z dokonany w dniu 20 kwietnia 2012 r. wypowiedzeniem umowy najmu.

Jak słusznie wskazał Sąd I instancji do najmu lokali objętych zawartą przez strony umową zastosowanie miały przepisy ustawy regulujące najem oraz postanowienia zawartej przez strony umowy. Uwadze Sądu I instancji umknął jednak fakt, że ustawodawca Rozdziale II Działu I Tytułu XVII Kodeksu cywilnego odrębnie uregulował najem lokali, w ramach którego przewidział regulacje szczególne, odnoszące się do takiego najmu, a mające charakter przepisów bezwzględnie obowiązujących, czy też semiimperatywnych, które bądź wprost wykluczają możliwość odmiennego od

wskazanego w ich hipotezie ukształtowania stosunku najmu lokalu, bądź wykluczają możliwość jego ukształtowania w sposób mniej korzystny dla najemcy.

Takim właśnie przepisem jest natomiast jest przepis art. 687 k.p.c., stosownie do którego wypowiedzenie najmu, bez zachowania terminu wypowiedzenia, z powodu zwłoki w zapłacie czynszu, możliwe jest jedynie wówczas, gdy najemca zalega z zapłatą, co najmniej za dwa pełne okresy płatności, zaś wynajmujący zamierzając wypowiedzieć najem, uprzedzi go o tym na piśmie, udzielając mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu.

Zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie powszechnym jest natomiast pogląd, który podziela również Sąd Apelacyjny, że przepis ten ma charakter semiimperatywny czyli tzw. jednostronnie bezwzględnie obowiązujący, uniemożliwiający stronom umowy najmu lokalu ukształtowanie sytuacji najemcy, dotyczącej podstaw wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia, w sposób mniej korzystny dla najemcy. Innymi słowy niedopuszczalnym jest pogorszenie sytuacji najemcy w odniesieniu do podstaw wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia, poprzez zastrzeżenie możliwości jego dokonania z powodu zalegania z zapłatą czynszu w krótszym okresie płatności niż przewidziany w/w regulacją (np. za jeden pełen okres płatności), czy też skrócenia przewidzianego w niej dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości czynszowych. Strony mogą natomiast ustalić dłuższe okresy zaległości w płatnościach czynszu, uzasadniające takie wypowiedzenie, czy też dłuższy dodatkowy termin do zapłaty zaległego czynszu, po bezskutecznym upływie którego możliwe jest wypowiedzenie.

Skutkiem takiego uregulowania, stanowiącego jeden z przejawów ochrony najemcy, jest natomiast nieważność postanowień umownych, kształtujących sytuację najemcy w sposób mniej korzystny od regulacji przewidzianej w/w przepisie, a co za tym idzie zastąpienia jej regulacją ustawową (patrz art. 58 § 1 i 3 k.c.).

Z taką zaś właśnie sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, albowiem w zawartej przez strony umowie przewidziano możliwość jej wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia w przypadku braku płatności czynszu za jeden pełen okres płatności i po uprzednim pisemnym wezwaniu najemcy do zapłaty i wyznaczeniu mu dodatkowego 10 dniowego terminu do zapłaty zaległości (patrz § 6 umowy najmu z dnia 4 listopada 2010 r.).

Powyzsze postanowienie umowne jako sprzeczne z przepisem art. 687 k.c., z powołanych wyżej względów, uznać zatem należy za nieważne. Tym samym zaś do możliwości wypowiedzenia umowy najmu zawartej przez strony zastosowanie ma powołana wyżej regulacja ustawowa. Dla skutecznego wypowiedzenia umowy najmu z powodu zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu bez zachowania terminu wypowiedzenia, wymagane było zatem istnienie po jego stronie zaległości w zapłacie czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności oraz wyznaczenie mu dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości czynszowych.

Tymczasem w okolicznościach niniejszej sprawy pozwana w chwili wezwania jej do zapłaty w dniu 2 kwietnia 2012 r. zalegała co prawda z płatnościami czynszu w wysokości przekraczającej dwa pełne okresy płatności, lecz w wezwaniu tym powódka zakreśliła jej krótszy niż ustawowy bo 10 dniowy termin do zapłaty zaległości czynszowych (patrz wezwanie do zapłaty z dnia 2 kwietnia 2012 r. k. 68-69), a w konsekwencji odnosząc się również do tego krótszego terminu, (przed upływem ustawowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości), w dniu 20 kwietnia 2012 r. wypowiedziała pozwanej umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia tj. w trybie natychmiastowym (patrz wypowiedzenie najmu z dnia 20 kwietnia 2012 r. k. 70-71).

Takie wypowiedzenie, nie może być natomiast, wbrew odmiennym zapatrywaniom Sądu I instancji uznane za skuteczne, skoro przewidziane przez strony przesłanki wypowiedzenia bez zachowania terminu wypowiedzenia, jako sprzeczne z ustawą są nieważne zaś dokonując wypowiedzenia najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia powódka uchybiła trybowi postępowania dotyczącego takiego wypowiedzenia, dokonując go z naruszeniem przesłanek ustawowych przewidzianych w art. 687 k.c.

Wypowiedzenie to uznać zatem należy za bezskuteczne.

W powyższych okolicznościach uznać zatem należy, że odmienny wniosek wywiedziony przez Sąd I instancji, skutkował naruszeniem prawa materialnego, w zakresie powołanych wyżej przepisów, które Sąd II instancji, w granicach zaskarżenia, winien wziąć pod uwagę niezależnie od treści sformułowanych w apelacji zarzutów (patrz tak Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 7 maja 2009 r. IV CSK 513/08 – Lex nr 61022, z dnia 25 sierpnia 2004 r. I PK 22/03 – OSNP 2005/6/80, z dnia 11 stycznia 2007 r. II CSK 392/06 – Lex nr 276219 i z dnia 14 marca 2007 r. I CSK 247/06 – Lex nr 966801).

Powyższe naruszenie prowadziło zaś do błędnego wniosku, że powódka może skutecznie domagać się od pozwanej należności dochodzonych pozwem z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z najmowanych uprzednio lokali, zajmowanych przez pozwaną bez tytułu prawnego, po dokonany wypowiedzeniu.

Bezskuteczność wypowiedzenia prowadzi bowiem do wniosku, że do chwili opuszczenia przedmiotu najmu przez pozwaną z końcem lipca 2012 r., strony dalej łączył stosunek najmu, a powódka mogła domagać się co najwyżej zapłaty czynszu najmu, zgodnie z treścią łączącej strony umowy. Należności z tytułu czynszu najmu nie stanowiły jednak przedmiotu niniejszego postępowania, a wobec związania sądu podstawą faktyczną żądania, nie mogły być również objęte wydanym w niniejszym postępowaniu rozstrzygnięciem (patrz art. art. 321 k.p.c.).

W konsekwencji uznać należy, iż powódce nie przysługiwało roszczenia o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali w okresie i wysokości objętej żądaniem, co z kolei uzasadniało oddalenie powództwa.

W powyższych okolicznościach szczegółowego omówienia nie wymagały zatem poszczególne zarzuty apelacji pozwanej, jako bezprzedmiotowe wobec, faktu że powódce w objętym żądaniem okresie nie przysługiwało roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali.

W takim wypadku nieistotna była bowiem zarówno wysokość roszczenia, poddana ocenie biegłego i ocena istnienia porozumienia stron, co do zwalniania poszczególnych lokali (zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.), czy też braki uzasadnienia sądu I instancji (zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.), a wreszcie również zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego, w zakresie oceny prawidłowości postanowień umownych o obowiązku natychmiastowego wydania przedmiotu najmu, po jego zakończeniu i możliwości wydania przedmiotu najmu częściami (zarzuty naruszenia art. 58 § 2 w związku z art. 353¹ k.c. i art. 450 w związku z art. 659 k.c.), skoro z uwagi na opisaną wyżej bezskuteczność wypowiedzenia, w okresie objętym żądaniem, strony dalej łączyła umowa najmu, a co za tym idzie pozwana nie miała obowiązku niezwłocznego wydania przedmiotu najmu, ani też uprawnienia do jego wydania częściami, w związku z zakończeniem stosunku najmu.

Niezależnie zatem od powołanych w apelacji zarzutów, zaskarżony wyrok należało zmienić w punkcie pierwszym i oddalić powództwo również co do zasądzonej na rzecz powódki kwoty 91 310,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami oraz w punkcie trzecim zasądzając na rzecz pozwanej koszty postępowania przez Sądem I instancji, na które składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym, ustalone jako najniższa stawka liczona od wartości przedmiotu sporu (§ 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radę prawnego ustanowionego z urzędu – tekst jedn. Dz. U nr 490 za 2013 r.), powiększona o opłatę od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł, stosownie do zasady wyrażonej w art. 98 § 1 i 3 w związku z art 99 k.p.c., a nadto w punkcie 4 i 5 poprzez obciążenie powódki całością nieuiszczonych kosztów opinii biegłego, stosownie do w/w zasady odpowiedzialności za wynik procesu i art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

Konsekwencją rozstrzygnięcia zawartego w pkt. I sentencji wyroku było również uznanie powódki za stronę przegrywającą postępowanie przed Sądem II instancji i zasądzenie od niej na rzecz pozwanej kosztów tego postępowania, stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Na koszty te składały się: opłata od apelacji w kwocie 4 566,00 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym ustalone w oparciu o przepis § 6 pkt. 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt. 2 powołanego wyżej rozporządzenia na kwotę 2 700,00 zł, jako najniższa stawka liczona od wartości przedmiotu sporu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 w związku z art. 99 i 391 § 1 k.p.c. orzekł jak w pkt. II sentencji wyroku.