

Sygnatura akt I AGa 62/19

**Prawomocnym postanowieniem**

**z dnia 21.01.2020 r., (k. 399)**

**sprostowano oczywistą omyłkę pisarską**

**wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie.**

Kierownik sekretariatu

I Wydziału Cywilnego

Sądu Apelacyjnego w Szczecinie

mgr Sylwia Kędziorek

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2019 roku

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny**

w składzie:

Sędzia Leon Miroszewski (przewodniczący)

Sędzia Tomasz Żelazowski

Sędzia Halina Zarzeczna

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Karolina Ernest

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2019 w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa D. S. (1) i B. S.

przeciwko A. W. (1) i S. W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 22 lutego 2019 roku, sygnatura akt VIII GC 192/18

**I. zmienia zaskarżony wyrok:**

**1) w punkcie I. w ten sposób, że zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 203.637,83 (dwieście trzy tysiące sześćset trzydzieści siedem 83/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot: 9.858,32 złotych od dnia 11 kwietnia 2017 roku, 24.203,55 złotych od dnia 10 maja 2017 roku, 24.935,96 złotych od dnia 22 czerwca 2019**

**roku, oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 144.640,00 złotych od dnia 22 grudnia 2017 roku;**

**2) w punkcie III. w ten sposób, że zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 19.546,55 złotych tytułem kosztów procesu;**

**II. oddala apelacje powodów i pozwanych w pozostałych zakresach;**

**III. zasądza od pozwanych na rzecz powodów kwotę 9.005,00 (dziewięć tysięcy pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Tomasz Żelazowski Leon Miroszewski Halina Zarzeczna

Sygnatura akt I AGa 62/19

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22 lutego 2019 roku, sygnatura akt VIII GC 192/18, Sąd Okręgowy w Szczecinie w punkcie I. zasądził od pozwanych A. W. (1) i S. W., solidarnie, na rzecz powodów B. S. i D. S. (1) kwotę 145.861 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot: 10.194,12 złotych od dnia 11 kwietnia 2017 r., 24.655,53 złotych od dnia 10 maja 2017 r., 25.556,40 złotych od dnia 22 czerwca 2017 r., 3.285,72 złotych od dnia 1 sierpnia 2017 r., 2.756,82 złotych od dnia 9 września 2017 r., 2.735,96 złotych od dnia 20 września 2017 r., 4.356,45 złotych od dnia 18 grudnia 2017 r., oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 72.320 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 grudnia 2017 r.; w punkcie II. oddalił powództwo w pozostałym zakresie (co oznaczało różnicę pomiędzy zasądzoną kwotą a żądaną w wysokości 218.181 złotych); w punkcie III. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 10.938,66 złotych tytułem kosztów procesu.

Wydanie rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy poprzedził ustaleniami faktycznymi, w których między innymi stwierdził, że powodowie prowadzą działalność gospodarczą w ramach spółki cywilnej (...), a pozwani w ramach spółki cywilnej (...). Strony procesu zawarły w dniu 15 października 2016 roku umowę najmu, której przedmiotem była hala o powierzchni 1584 m<sup>2</sup>, budynek socjalny o pow. 89 m<sup>2</sup>, wiata stalowa o pow. 270 m<sup>2</sup> na działce o powierzchni 10.238 m<sup>2</sup> położonej w P. przy ul. (...) w celu prowadzenia przez pozwanych działalności gospodarczej w zakresie m.in. magazynowania i przetwarzania odpadów makulaturowych. W § 3 umowy strony ustaliły, że pozwani, jako najemcy, zobowiązują się do zapłaty na rzecz wynajmującego miesięcznego czynszu w kwocie 10,00 zł netto za m<sup>2</sup> za halę oraz pomieszczenia socjalne i 5,00 zł netto za m<sup>2</sup> wiaty, z góry za dany miesiąc, w terminie 7 dni od daty otrzymania przez najemcę faktury VAT, doręczonej najpóźniej do piątego dnia miesiąca, do którego miał być doliczony należny podatek VAT. Niezależnie od czynszu najemcy mieli ponosić koszty utrzymania przedmiotu umowy takie jak: energia elektryczna, opłaty za zużycie wody i odprowadzanie ścieków, odprowadzanie wody deszczowej (jeśli taka opłata będzie wprowadzona przez powiat (...)). W § 6 ust. 3 strony ustaliły, że do 31.10.2016 r. wynajmujący dostarczy najemcy do hali, zasilanie energetyczne o mocy 120 kW, w przypadku gdyby do tego terminu nie zostało ono doprowadzone, wynajmujący za każdy kolejny dzień opóźnienia nie będzie naliczał czynszu w miesiącu listopadzie 2016 r. Po jego dostarczeniu czynsz miał być naliczany zgodnie z umową. Według § 8 umowa została zawarta na czas określony 24 miesiące liczone od dnia 15.10.2016 r, po tym okresie umowa automatycznie przechodzić miała na czas nieokreślony z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonym od ostatniego dnia miesiąca, w którym zostało złożone. W § 10 umowy strony ustaliły, że wynajmujący może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa kolejne pełne okresy płatności. W § 11 ustalono, że po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy, najemca jest zobowiązany zwrócić wynajmującemu jego przedmiot w terminie 7 dni w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy jego prawa reprezentujących, po przywróceniu własnym staraniem i na własny koszt stanu poprzedniego. W przypadku gdyby najemca po wygaśnięciu umowy lub rozwiązaniu umowy nie uprzątnął z obiektów lub terenu objętego umową odpadów, urządzeń lub innych przedmiotów bądź rzeczy, wynajmujący dokona tego we własnym zakresie, a kosztami z tym związanymi obciąży najemcę. W przypadku niewydania przedmiotu najmu przez

najemcę po rozwiązaniu lub wygaśnięciu tej umowy w terminie przewidzianym jej zapisami, najemca zobowiązany jest do zapłaty na rzecz wynajmującego wynagrodzenia w wysokości podwójnego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że przed wynajęciem hali pozwani zapoznali się z jej stanem. W momencie zawierania umowy, jak i w toku prowadzenia działalności przez pozwanych nadawał się do umówionego użytku. Posadzka nie była idealnie równa i miała spękania, ale nie było większych uszkodzeń.

W sprawie wykonania obowiązku zapewnienia przez powodów zasilania energetycznego o mocy 120 kV Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 1 sierpnia 2014 r. pomiędzy (...) spółką z o.o. w P. z siedzibą w P. przy ul. (...), jako właścicielem, a powodami zawarta została umowa w zakresie korzystania przez nich z mediów, której przedmiotem było umożliwienie odpłatnego korzystania z wody i prądu dostarczanego na nieruchomość właściciela, na potrzeby prowadzonej na nieruchomości korzystającego działalności gospodarczej. Płatność miała następować na podstawie refaktury wystawionej przez właściciela i wskazań podliczników. Umowa została zawarta na czas określony. Na terenie, na którym położone są nieruchomości będące przedmiotem najmu były dwa przyłącza elektryczne. Część energii elektrycznej o mocy 50 kW (do jednego przyłącza) była dostarczana przez (...) spółkę z o.o. w P., zaś pozostała część energii 70 kW (do drugiego przyłącza) dostarczane przez (...) spółkę z o.o. w P.. Tym samym powodowie dostarczyli pozwany energię elektryczną o umówionej mocy i nastąpiło to na koniec października 2016 r.

W wykonaniu umowy najmu powodowie wystawiali pozwany faktury VAT z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, w tym za energię elektryczną. Początkowo pozwani regulowali należności z tych faktur, a pierwsze zaległości pojawiły się w kwietniu 2017 r. W dniu 3.04.2017 r. wystawiona została faktura VAT nr (...) na kwotę 24.034,20 zł, z terminem płatności 10.04.2017 r., tytułem czynszu najmu (w rozbiciu na halę i wiatę) i energii wg rachunku. Do zapłaty z tej faktury pozostała kwota 10.194,12 zł. Kolejne faktury były wystawiane: w dniu 2.05.2017 r. nr (...) na kwotę 24.655,53 zł, płatna do 9.05.2017 r., z tytułu czynszu najmu i energii wg rachunku,

w dniu 12.06.2017 r. nr (...) na kwotę 25.556,40 zł, płatną do 21.06.2017 r., tytułem czynszu najmu i energii wg rachunków, w dniu 24.07.2017 r. nr (...) na kwotę 3.285,72 zł, płatną do 31.07.2017 r., tytułem energii wg rachunku, w dniu 31.08.2017 r. nr (...) na kwotę 2.756,82 zł, płatną do 8.09.2017 r., tytułem energii wg rachunku, w dniu 11.09.2017 r. nr (...) na kwotę 2.735,96 zł, płatną do 19.09.2017 r., tytułem energii wg rachunku, w dniu 7.12.2017 r. nr (...) na kwotę 4.356,45 zł, płatną do 17.12.2017 r., tytułem energii wg rachunków. Faktury te zostały przyjęte przez pozwanych, zaksięgowane i nie były przez nich kwestionowane.

Wobec zaległości pozwanych w płatności czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych pismem z 15 lutego 2017 r., nadanym poleconym następnego dnia, powodowie wezwali spółkę cywilną pozwanych do zapłaty kwoty 53.109,72 zł, w terminie 5 dni od daty jego otrzymania. Kolejnym pismem, z 30 maja 2017 r., powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 84.849,65 zł w terminie 5 dni od daty jego otrzymania, wskazując, że kwota ta obejmuje: część należności z faktury nr (...) w kwocie 13.109,72 zł, całą należność z faktury nr (...) w kwocie 23.050,20 zł, z faktury nr (...) w kwocie 24.034,20 zł i z faktury nr (...) w kwocie 24.655,53 zł. Pismem datowanym na 24 maja 2017 r., pozwani zakwestionowali wezwanie do zapłaty na kwotę 84.849,65 zł i jednocześnie wezwali powodów solidarnie do zapłaty kwoty 77.777,39 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania pisma, nie później niż do 1 czerwca 2017 r., wskazując, że z uwagi na wady przedmiotu najmu jego mocodawcom przysługuje roszczenie o zwrot nienależnie zapłaconej sumy pieniężnej tytułem czynszu, a nadto naprawienie poniesionej szkody. Wcześniej pozwani zgłaszali przecieki z dachu, wobec czego na zlecenie powodów pokrycie dachu hali było sukcesywnie naprawiane i do końca roku dach został wymieniony. Wykonawca tych prac wystawił powodom faktury VAT w dniach 16 sierpnia 2016 r. (na 12.792 zł), 6 września 2016 r. (na 1.722 zł) i 9 grudnia 2016 r. (na 21.217,50 zł). Innych usterek pozwani nie zgłaszali.

W odpowiedzi z 26 czerwca 2017 r. pełnomocnik powodów oświadczył, że jego klienci kwestionują żądanie zapłaty co do zasady i co do wysokości. Pełnomocnik zaprzeczył też jakoby przedmiot najmu posiadał wady, które w jakimkolwiek stopniu miały ograniczać jego przydatność do umówionego użytku. W dniu 20 czerwca 2017 r. powodowie, powołując się na § 10 umowy z 15 października 2016 r., wypowiedzieli pozwany umowę najmu oraz wezwali do uregulowania

całości zadłużenia z tytułu najmu wraz z odsetkami w ciągu 7 dni od wypowiedzenia, w kwocie łącznej 110.406,05 zł, przy czym do istniejącego zadłużenia doliczono fakturę VAT nr (...) za miesiąc czerwiec, na kwotę 25.556,40 zł. Jednocześnie powodowie wezwali najemców do wydania przedmiotu najmu zgodnie z postanowieniami § 11 umowy oraz uprzątnięcia urządzeń, odpadów i przedmiotów oraz przypomnieli o konieczności zapłaty podwójnego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc bezumownego korzystania. Pozwani potwierdzili odbiór w dniu 20 czerwca wypowiedzenia umowy najmu i wezwania do zapłaty.

Z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych z obiektu powodowie wystawili pozwanym noty obciążeniowe w dniach: 25 lipca 2017 r. z czynszem za miesiąc lipiec 2017 r. w kwocie 36.160 zł, z terminem zapłaty 1 sierpnia 2017 r.; 11 sierpnia 2017 z czynszem za sierpień 2017 r. w kwocie 36.160 zł, z terminem zapłaty 21 sierpnia 2017 r.; w dniu 6 września 2017 r. z czynszem za wrzesień 2017 r. w kwocie 36.160 zł, z terminem zapłaty 15 września 2017 r.; w dniu 3 października 2017 r. z czynszem za miesiąc październik 2017 r. w kwocie 36.160 zł, z terminem zapłaty 11 października 2017 r.

W dniu 26 września 2017 r. powodowie zawarli z (...) spółką z o.o. w organizacji z siedzibą w P. umowę najmu tej samej nieruchomości. W umowie tej ustalono, że przekazanie przedmiotu najmu nastąpi 16 października 2017 r. Czynsz, który miała płacić spółka (...) miał być na poziomie tego płaconego przez pozwanych, ale nowy najemca miał jeszcze płacić podatek i opłatę za wieczyste użytkowanie. Wydanie przedmiotu najmu przez pozwanych nastąpiło w listopadzie 2017 r. i dopiero wtedy spółka (...) przejęła obiekt i teren. Najem ten trwał kilka miesięcy.

W listopadzie i grudniu 2017 r. powodowie toczyli z pozwanymi rozmowy ugodowe w zakresie uregulowania należności z tytułu czynszu najmu. W ramach rozliczenia zaległości pozwanych powodowie byli zainteresowani nabyciem od pozwanych lokalu mieszkalnego. Powód przesłał pozwanym 30 listopada 2017 r. projekt porozumienia, do którego pozwani nie wnieśli uwag. Do jego podpisania jednak nie doszło. W efekcie pismem z 14 grudnia 2017 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 218.181 zł tytułem nieopłaconych faktur za najem oraz energię i gaz według rachunków, a także not obciążeniowych za bezumowne korzystanie z należącego do nich obiektu, wraz z odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych w kwocie 7.251,63 zł.

Oceniając dowody Sąd Okręgowy stwierdził, że stan faktyczny ustalony został przede wszystkim w oparciu o dowody pisemne. Jeśli chodzi o dowody z dokumentów, nie były one przez strony kwestionowane, a i Sąd nie znalazł podstaw do ich zdyskwalifikowania. Co do dowodów ze źródeł osobowych, a więc zeznań świadków i stron Sąd Okręgowy różnie ocenił ich wiarygodność i przydatność z punktu widzenia istoty sporu. Jako w pełni wiarygodne Sąd ten ocenił zeznania świadków G. K., R. S., D. S. (2), T. J. i W. K. oraz powoda D. S. (1), gdyż pozostawały one zbieżne z dowodami z dokumentów, jak i wzajemnie się uzupełniały. Jako częściowo niewiarygodne, w zakresie dotyczącym rzekomego braku energii elektrycznej o umówionej mocy oraz skali wad przedmiotu najmu (hali), Sąd I instancji uznał zeznania świadków P. M., G. B. i R. K. oraz pozwanych. O tym, że były problemy z uruchomieniem maszyn, które były sprzętem używanym, zeznał m.in. świadek R. S., który wskazał na problemy z pompą w jednej z maszyn i problemy w pracy rozdrabniarki spowodowane podłączeniem tej maszyny przy pomocy kabla o zbyt małym przekroju. Jednakże w ocenie Sądu brak było wystarczających podstaw do przyjęcia, że te problemy z maszynami, z ich bezawaryjną pracą, były spowodowane brakiem energii elektrycznej o mocy 120 kW. Powodowie wykazali, że prąd o takiej mocy zapewnili pozwanym, częściowo z własnego przyłącza (50 kW), a częściowo z trafostacji należącej do (...) spółki z o.o. (G. K.). Jednocześnie powodowie wystąpili do spółki (...) o wydanie warunków na nowe przyłącze, które zostało ostatecznie odebrane w marcu 2017 r., ale do tego czasu hala wynajmowana przez pozwanych była zasilana z ww. źródeł. Pomimo wskazywania przez świadków P. M., G. B. i R. K., że były problemy z energią elektryczną, to jednocześnie wynika z ich zeznań, że problemy tkwiły w samych maszynach (np. niewłaściwy kabel, wadliwa pompa w jednej z maszyn). Przede wszystkim jednak zarzutom pozwanych o braku prądu o umówionej mocy przeczył zdaniem Sądu Okręgowego niesporny fakt, że faktury wystawione przez powodów z tytułu czynszu najmu i zużycia energii elektrycznej za okres od października 2016 do marca 2017 zostały przez pozwanych zapłacone, a przecież według § 6 ust. 3 umowy najmu, w przypadku nie doprowadzenia do 31.10.2016 r. zasilania energetycznego o mocy 120 kW, wynajmujący za każdy dzień opóźnienia nie będzie naliczał czynszu w listopadzie 2016 r. Po jego dostarczeniu czynsz miał być naliczany zgodnie z umową. Skoro zatem pozwani regulowali należności czynszowe, nawet z opóźnieniem, za okres listopad 2016

- marzec 2017 (i częściowo kwiecień), mimo umownego prawa wstrzymania się (co prawda tylko za jeden miesiąc), to niewiarygodnym są zdaniem tego Sądu ich twierdzenia i zeznania o braku w tym okresie prądu o odpowiedniej mocy. Za nie tylko niewiarygodne, ale wręcz za naiwne Sąd Okręgowy uznał w tej kwestii zeznania pozwanego A. W. (1), że chciał on prowadzić działalność i dlatego zapłacił czynsz do kwietnia, nie chciał natomiast wchodzić w konflikt z powodem. O żadnym konflikcie zdaniem Sądu Okręgowego nie mogło być mowy, skoro umowa stanowiła o braku podstaw do naliczania czynszu za każdy dzień braku tego prądu.

Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy zauważył, że przy braku ze strony pozwanych zarzutu opartego na art. 664 § 1 k.c., a więc żądania odpowiedniego obniżenia czynszu, dowody powołane na okoliczność istnienia wad przedmiotu najmu, nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy, w której powodowie dochodzili zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, a pozwani zakwestionowali tylko wysokość tego ostatniego roszczenia. Mając to na uwadze – na podstawie art. 217 § 3 k.p.c. Sąd I instancji pominął dowody z zeznań świadków D. B., P. C., J. P. i H. S., a także dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa i wnioski pozwanych o zobowiązanie (...) spółki z o.o. do złożenia dokumentów wymienionych w pkt. 4. odpowiedzi na pozew.

Przechodząc do oceny prawnej roszczeń objętych pozvem Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo okazało się zasadne w znacznym zakresie. Podstawy prawnej z tytułu czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych (z faktur) upatrywał w treści art. 659 § 1 k.c, zaś w zakresie należności z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu (z not obciążeniowych) w art. 225 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c.

Jeżeli chodzi o pierwszą część żądania pozwu, a więc czynszu i opłat eksploatacyjnych, Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwani nie kwestionowali wysokości tych należności, które wynikały z wystawionych przez powodów faktur, które zostały przez pozwanych przyjęte i zaksięgowane. Wysokość ta znajdowała oparcie w postanowieniach umownych dotyczących wysokości czynszu (§ 3 ust. 1 umowy najmu) i refakturowania kosztów energii elektrycznej (§ 4 ust. 2 umowy). Pozwani nie podnieśli żadnych zarzutów, które mogłyby choć w części zniweczyć żądanie pozwu w zakresie czynszu i opłat eksploatacyjnych (za energię elektryczną), w szczególności nie podnieśli zarzutu z art. 664 § 1 k.c., w myśl którego jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu. Akcentując w odpowiedzi na pozew występowanie wad przedmiotu najmu (hali) polegających na braku prądu o odpowiedniej mocy w początkowej fazie trwania umowy, przeciekającym dachu i zapadającej się posadzce, pozwani nie wskazali nawet kwoty o jaką ich zdaniem obniżeniu ulec powinien żądany przez powodów czynsz najmu. Pozwani nie wykazali też, aby zawiadamiali powodów o wadach, a ci ich nie usunęli, co mogłoby pozwolić im na wypowiedzenie najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 664 § 2 k.c.). W sprawie zapadającej się posadzki Sąd Okręgowy zauważył, że według zeznań świadka P. M., który po hali jeździł sztaplarką, było to tylko 15% posadzki hali, co nie pozwala przyjąć, że była to wada uniemożliwiająca umówiony użytek z hali (art. 662 § 1 k.c.). Poza tym pozwani (vide zeznania stron) po rozwiązaniu stosunku najmu na własny koszt naprawili posadzkę w hali, to potwierdza stanowisko powodów, że przedmiot najmu został wydany pozwany najemcom w stanie przydatnym do umówionego użytku.

Nie było zdaniem Sądu Okręgowego korzystaniem z uprawnień przyznanych przepisem art. 664 § 1 k.c. stanowisko pozwanych w niniejszym procesie, zaś stanowisko wyrażone przez pełnomocnika pozwanych w piśmie z 24 maja 2017 r. nie sposób potraktować jako oświadczenie o żądaniu odpowiedniego obniżenia czynszu. Pozwani nie złożyli też oświadczenia o potrąceniu kwot wyszczególnionych na stronie 6. odpowiedzi na pozew jako poniesionych szkód w wyniku wskazywanych przez pozwanych wad w przedmiocie najmu, zaś co do świadczenia nienależnego w kwocie 75.132,89 zł pozwani wprost wskazali, że zwrotu będą się domagali w odrębnym postępowaniu sądowym.

Z tych względów zasądzeniu podlegały zdaniem Sądu Okręgowego kwoty 10.194,12 zł, 24.655,53 zł, 25.556,40 zł, 3.285,72 zł, 2.756,82 zł, 2.735,96 zł i 4.356,45 zł (łącznie 73.541 zł), wynikające z faktur załączonych do pozwu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od dnia następnego po upływie terminu wskazanego w każdej z tych faktur.

Roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, choć usprawiedliwione co do zasady, podlegało zdaniem Sądu Okręgowego uwzględnieniu tylko w połowie co do wysokości. Wypowiedzenie umowy pozwanym nastąpiło w dniu 20 czerwca 2017 r. i zgodnie z umową przedmiot najmu winien być wydany w terminie 7 dni. Pozwani tego terminu nie dotrzymani i wydanie nieruchomości nastąpiło w połowie listopada, przy czym powodowie dochodzą należności za to bezumowne korzystanie z ich własności za miesiące lipiec, sierpień, wrzesień i październik 2017 r.

Sąd Okręgowy uznał, że wskazanie podstawy żądania równowartości podwójnej wysokości czynszu najmu w § 11 zdanie ostatnie umowy najmu, oznacza, że nie jest to żądanie z tytułu kary umownej i nie zmienia tego, jako niedopuszczalnej zmiany podstawy faktycznej żądania oświadczenie powodów na ostatniej rozprawie. Niezależnie od tego, zdaniem Sądu Okręgowego, zacytowane postanowienie umowne nie może być potraktowane jako zobowiązanie pozwanych do zapłaty kary umownej, bowiem w wyniku wypowiedzenia z 20 czerwca 2017 r. umowa najmu wygasła, w konsekwencji jej postanowienia nie mogą stanowić podstawy prawnej roszczeń o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu.

W tej sytuacji podstawy prawnej tego roszczenia upatrywać należało zdaniem Sądu Okręgowego w art. 225 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c., przy przyjęciu powszechnie stosowanego w judykaturze miernika w postaci kwoty, którą powodowie by uzyskali, gdyby wynajęli przedmiotową nieruchomość innemu podmiotowi. Ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na stronie powodowej (art. 6 k.c.) i w ocenie tego Sądu ciężarowi temu powodowie sprostali, bo chociaż nie zawnioskowali na okoliczność wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości dowodu z opinii stosownego biegłego sądowego, to jednak złożyli do akt umowę najmu z 26.09.2017 r. zawartą z kolejnym, po pozwanych, najemcą, który objął w posiadanie analogiczny przedmiot najmu jak w umowie z 15.10.2016 r. a z zeznań powoda D. S. (1) wynika, że czynsz z nowym najemcą był na poziomie czynszu, który obowiązywał pozwanych, z tą różnicą, że spółka (...) była obciążona dodatkowo podatkiem od nieruchomości. Zważywszy, że nowy najemca objął przedmiot najmu w posiadanie bezpośrednio i niezwłocznie po pozwanych, którzy z wydaniem nieruchomości popadli w zwłokę, płacony przez nowego najemcę czynsz, za taki sam przedmiot najmu, Sąd I instancji uznał za miarodajny do określenia wynagrodzenia, które pozwani powinni zapłacić powodom za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości. Wynagrodzenie to określa się w kwotach netto, a wysokość czynszu netto płaconą przez pozwanych wynosiła 18.080 zł miesięcznie. Ponieważ powodowie dochodzili tego wynagrodzenia za cztery miesiące, to należna im z tego tytułu kwota łączna wyniosła 72.320 zł.

W pozostałym zakresie, a więc ponad kwotę 72.320 zł, powództwo w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wraz z odsetkami podlegało według Sądu Okręgowego oddaleniu, podobnie jak żądanie odsetek w wysokości ustawowych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych od tej kwoty. Co do zasady roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ma charakter bezterminowy, a więc staje się wymagalne dopiero po wezwaniu do jego zapłaty (art. 455 k.c.). Powodowie rzeczony roszczenie wywodzili z not obciążeniowych, które wystawili pozwanym, ale nie wykazali czy i kiedy noty te doręczyli pozwanym. Natomiast w piśmie z 14 grudnia 2017 r. powodowie, przez pełnomocnika, wezwali pozwanych do zapłaty całości roszczenia objętego pozwem, a więc także wynagrodzenia bezumowne korzystanie z obiektu przy ul. (...) w P.. Wezwanie to wysłane zostało w dniu 15.12.2017 r. (odręczna adnotacja na piśmie), a pozwani odpowiedzieli na nie pismem z 21 grudnia 2017 r. Przyjmując czas obrotu pocztowego, określony w wezwaniu trzydniowy termin zapłaty upłynął najpóźniej z dniem sporządzenia przez pozwanych odpowiedzi na wezwanie, a zatem w opóźnienie popadli oni co do tej należności z dniem 22 grudnia 2017 r. i od tego dnia Sąd Okręgowy zasądził od kwoty 72.320 zł ustawowe odsetki za opóźnienie (art. 481 k.c.), gdyż do roszczenia za bezumowne korzystanie nie może mieć zastosowania ustawa o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, która w art. 4 definiuje transakcję handlową jako umowę, której przedmiotem jest odpłatna dostawa towaru lub odpłatne świadczenie usług, a w niniejszym przypadku strony już umową nie były związane.

Zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powodów uwzględnione roszczenie Sąd Okręgowy miał na uwadze treść art. 864 k.c.

Niezależnie od powyższej argumentacji, za uwzględnieniem powództwa w zakresie objętym punktem I. wyroku, przemawiały zdaniem Sądu Okręgowego też okoliczności prowadzenia przez strony zaawansowanych negocjacji

mających w drodze pisemnego porozumienia rozwiązać kwestię spłaty przez pozwanych zaległości czynszowych i z tytułu korzystania z nieruchomości po wypowiedzeniu umowy najmu. Ostatecznie porozumienie nie zostało zawarte, według pozwanych z uwagi na wysokość kwoty (w tym podwójnego czynszu za bezumowne korzystanie), ale jak wynika z ostatniego projektu porozumienia datowanego na 17 stycznia 2018 r. (k. 47) i maila z tego samego dnia (k. 46), jego przedmiotem były już wystawione i nieopłacone przez pozwanych faktury, jak i należności powstałe po wypowiedzeniu umowy. Zresztą i w toku procesu obie strony wyrażały wolę zawarcia ugody sądowej, do której nie doszło z uwagi na rozbieżności co do kwoty oferowanej przez pozwanych (120.000 zł) i oczekiwanej przez powodów (150.000 zł).

Orzekając o kosztach procesu Sąd I instancji oparł się o treść art. 108 § 1 i 2 w zw. z art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., a na koszty te złożyły się: a) po stronie powodowej: opłata od pozwu 10.910 zł, koszty zastępstwa procesowego - 10.800 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł (łącznie 21.727 zł); b) po stronie pozwanej: koszty zastępstwa procesowego 10.800 zł i opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł (w sumie 10.817).

Rozdzielając koszty stosunkowo Sąd przyjął, że powodowie ostali się z 66,85% swojego żądania, a więc pozwani wygrali sprawę w 33,15%. Pozwani powinni więc zwrócić powodom kwotę 14.524,49 zł [66,85% z 21.727 zł], natomiast powodowie pozwany kwotę 3.585,83 zł [33,15% z 10.817 zł]. Ostatecznie więc zasądzeniu od pozwanych solidarnie (art. 105 § 2 k.p.c.) na rzecz powodów podlegała różnica pomiędzy tymi kwotami, tj. 10.938,66 zł [14.524,49 – 3.585,83], o czym orzeczono w punkcie III. sentencji wyroku.

Pozwani wnieśli apelację od tego wyroku, zaskarżając go w części obejmującej pkt I. sentencji wyroku i w tym zakresie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Wnieśli też o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu. Złożyli też wnioski dowodowe w sprawie prywatnych opinii załączonych do apelacji oraz o zwrócenie się do (...) S.A. w sprawie informacji, kiedy dokładnie powodowie podpisali umowę z tym podmiotem na dostarczenie energii o właściwej mocy elektrycznej oraz kiedy złożono wnioski w tym zakresie.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1. błąd w ustaleniach faktycznych, mający wpływ na treść wyroku, polegający na błędnym ustaleniu, że:
  - a) powodowie zapewнили pozwany energię elektryczną w ilości 120 KW w terminie od listopada 2016 roku;
  - b) hala znajdująca się na nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu nadawała się do umówionego użytku ze względu na stan techniczny dachu i posadzki;
  - c) kwota należna powodom za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynosi połowę kwot 36.160 złotych za każdy dochodzony pozwem okres, skoro ustalenie jej wymagało dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości;
2. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na treść orzeczenia, to jest:
  - a) art. 162 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c., a w odniesieniu do dowodu z zeznań świadka J. P. – art. 207 § 6 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku dowodowego o przesłuchanie tego świadka oraz świadka D. B.;
  - a) art. 162 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa;
  - b) art. 162 k.p.c. w zw. z art. 217 k.p.c. poprzez zaniechanie zwrócenia się do (...) S.A. o udzielenie informacji, kiedy dokładnie podpisano umowę z tym podmiotem na dostarczanie energii elektrycznej o właściwej mocy oraz kiedy złożono wnioski w tym przedmiocie;

c) art. 130 k.p.c. w zw. z art. 126 § 1 pkt 3 k.p.c. poprzez ich niezastosowanie i w konsekwencji zaniechanie ustalenia stanowiska strony pozwanej w zakresie okoliczności wskazujących na żądanie obniżenia czynszu, co spowodowało, że nie wyjaśniono istoty sprawy.

W uzasadnieniu apelacji rozwinięto argumentację odnoszącą się do wskazanych zarzutów. Podniesiono między innymi, że powodowie nie udowodnili dochodzonego roszczenia, zwłaszcza w zakresie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Twierdzili ponadto pozwani, że treść odpowiedzi na pozew wskazuje na żądanie obniżenia czynszu, a nadto zawiera powołanie się na treść art. 664 § 1 k.c. Przedstawili też własną ocenę przeprowadzonych przez Sąd Okręgowy dowodów.

Apelację wnieśli także powodowie, zaskarżając wskazany wyrok w części dotyczącej terminu i rodzaju naliczania odsetek od kwoty 72.320 złotych, wskazanych w punkcie I zaskarżonego wyroku, oddalenia powództwa co do kwoty 72.320 złotych, a także w części orzekającej o kosztach postępowania, to jest co do punktów II i III wyroku.

Wyrokowi temu zarzucili:

1. naruszenie prawa materialnego, to jest art. 483 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i pominięcie oraz przyjęcie innej podstawy prawnej powództwa w zakresie kwoty 144.640 złotych, choć z okoliczności faktycznych wynika, że podstawą prawną roszczenia są przepisy dotyczące kary umownej; art. 234 k.c. w zw. z art. 225 k.c., a nadto art. 229 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na zastosowaniu do ustalonego stanu faktycznego niewłaściwej podstawy prawnej; art. 65 § 1 i 2 k.c. przez ich niezastosowanie i dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron złożonych w dniu 15 października 2016 roku w § 11 umowy najmu, polegające na przyjęciu, że strony nie zastrzegły kary umownej w wysokości podwójnego czynszu na wypadek niewydziałania przedmiotu najmu;

2. naruszenie prawa procesowego poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, a przez to naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że postanowienie § 11 umowy najmu pomiędzy stronami nie może być traktowane jako zobowiązanie pozwanych do zapłaty kary umownej, a nadto poprzez uznanie, że z zeznań powoda wynikało, że powodowie dochodzili wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pozwanych.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, w tym zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych w sposób wskazany w pozwie oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W uzasadnieniu apelacji powodowie rozwinęli argumentację odnoszoną do wskazanych wyżej zarzutów.

W odpowiedziach stron na wzajemne apelacje strony wniosły o ich oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, przy czym pozwani swoje stanowisko przedstawili na rozprawie.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje**

Apelacje obu stron były częściowo uzasadnione, przy czym w większym zakresie zasługiwała na uwzględnienie apelacja powodów.

Ponieważ apelacja pozwanych zmierzała co całkowitego zniweczenia zasądzenia dokonanego przez Sąd Okręgowy, w pierwszej kolejności tutejszy Sąd odwoławczy odniesie się do tego zaskarżenia.

Argumentacja pozwanych, sprzeciwiająca się zasądzeniu dokonanemu w wyroku Sądu Okręgowego, oparta była o zarzuty naruszenia przepisów postępowania. Dotyczyły one dwóch sfer: po pierwsze, zapewnienia w nieruchomości będącej przedmiotem najmu zasilania energetycznego o mocy 120 kW do listopada 2016 roku oraz przydatności przedmiotu najmu do jego używania z uwagi na stan techniczny dachu oraz stan techniczny posadzki, po drugie, ustalenia wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanych z przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy najmu.



W sprawie pierwszego z wymienionych zakresów pozwani przedstawili w załączeniu do apelacji prywatne opinie w sprawie skuteczności zapewnienia mocy wymaganej w § 6 ust. 3 umowy najmu zawartej pomiędzy stronami, mające dowodzić, że sposób tego zapewnienia nie był właściwy. Przedstawili też prywatną opinię na temat oceny stanu technicznego posadzki w najmowanym budynku przemysłowym. Wnieśli nadto o dopuszczenie dowodów z opinii biegłych na okoliczność zapewnienia wymaganej mocy energetycznej oraz stanu technicznego budynku stanowiącego przedmiot najmu.

Odnosząc się do powyższego należy w pierwszej kolejności zauważyć, że zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Z pewnością pozwani mogli powołać się na opinie prywatne w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, nie można też przyjąć, że potrzeba przedstawienia tych opinii, wyrażona w apelacji pozwanych, wynika później. O takiej potrzebie nie może przesądzać treść zaskarżonego wyroku, bowiem to z zasady rozkładu ciężaru dowodów, zgodnie z art. 6 k.c., wynika, że ten, kto wywodzi skutki prawne z wywodzonych przez siebie faktów, winien te fakty wykazać.

Abstrahując od powyższego należy zauważyć, że pozwani pomijają wyjaśnienie zawarte w uzasadnieniu Sądu Okręgowego co do znaczenia ich twierdzeń o faktach, nawet gdyby uznać, że te fakty zaistniały, mających zniweczyć roszczenie powodów w zakresie opłat czynszowych oraz za utrzymanie przedmiotu najmu, obejmujące dostarczenie energii elektrycznej, zużycie wody i odprowadzanie ścieków oraz ewentualne odprowadzanie wody deszczowej (§ 4 ust. 2 umowy najmu). Pomijają więc, że roszczenia te dotyczą rat czynszu i kosztów utrzymania przedmiotu najmu w miesiącach od kwietnia do czerwca 2017 roku, podczas gdy ich twierdzenia w sprawie niedostarczenia zasilania energetycznego o mocy 120 kW oraz wad przedmiotu najmu, zarówno przedstawione w odpowiedzi na pozew, jak i w korespondencji przedprocesowej z powodami, dotyczą okresu wcześniejszego, za który pozwani uiszcili wymagane przez powodów świadczenia, a więc należny czynsz i koszty utrzymania przedmiotu najmu określone w § 4 ust. 2 umowy pomiędzy stronami.

Jeżeli nawet można byłoby przyjąć, że pozwani w związku z powoływanymi faktami żądali obniżenia czynszu na podstawie art. 664 § 1 k.c., to z przepisu tego jasno wynika, że chodzi o obniżenie czynszu za czas trwania wad, a więc nie za czas późniejszy. Jeżeli najemca, korzystając z rękojmiowego uprawnienia wynikającego z powołanego przepisu chciałby uzyskać kwotę należnego mu obniżenia czynszu za czas trwania wad poprzez zmniejszenie płatności za kolejne okresy, gdy istnienia wad w tych okresach nie podnosi, to winien z takim roszczeniem, w razie jego nieuwzględnienia przez wynajmującego, wystąpić do sądu, a jeżeli sam został pozwany, winien w procesie przedstawić własną wierzytelność z tytułu obniżenia czynszu za poprzednie okresy, za które czynsz uiszczył, do potrącenia. Do niczego takiego w niniejszej sprawie nie doszło.

Co więcej, pozwani w ogóle nie twierdzili, że dochodzone pozewem należności za okres trwania umowy najmu są nienależne. Twierdzili jedynie, że nienależny jest uiszczony już czynsz przez powodów w kwocie 75.132,89 złotych, przy czym zaznaczyli, że jego zwrotu będą domagać się w ramach odrębnego postępowania sądowego. Już choćby to ostatnie zdanie, będące dosłownym odwołaniem się do treści odpowiedzi na pozew złożonej przez pozwanych, musiało skutkować pominięciem dowodów podnoszonych przez pozwanych w apelacji, jako zbędnych w niniejszej sprawie. W tym kontekście także bezzasadne są zarzuty naruszenia art. 217 i art. 278 k.p.c.

Skoro sami pozwani stwierdzili w odpowiedzi na pozew, że będą występować o zwrot nienależnie uiszczonego czynszu za okresy wcześniejsze, niż okres, za który świadczeń na podstawie umowy najmu powodowie dochodzili w niniejszej sprawie, to wręcz nielogicznością jest odmowa zapłaty czynszu za okresy, co do których pozwani wcale nie twierdzą o utrzymywaniu się wad wskazanych w odpowiedzi na pozew. Przepisy art. 664 k.c. nie dają najemcy prawa do powstrzymania się z zapłatą czynszu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 grudnia 2015 roku, I ACa 700/15).

W sprawie wad podnoszonych przez pozwanych warto jeszcze zauważyć, że w treści umowy najmu z dnia 15 października 2016 roku przewidziano uprawnienie pozwanych do zwolnienia z czynszu za listopad 2016 roku w razie

niezapewnienia przez powodów zasilania energetycznego o mocy 120 kW (§ 6 ust. 3). W związku z tym brzmieniem należy zauważyć, po pierwsze, że strony uregulowały swoiście kwestię zobowiązania czynszowego w razie okoliczności wskazanych w powołanym postanowieniu umownym jedynie za miesiąc listopad 2016 roku, po drugie, już odnosząc się do twierdzeń pozwanych, że zapewnienie przez powodów energii elektrycznej o mocy 50 kW z jednego źródła i o mocy 70 kW z drugiego, nie spełniało wymagania objętego powołanym postanowieniem umownym, uregulowanie to nie określało technicznych szczegółów zapewnienia w najmowanym obiekcie wymaganej mocy energetycznej, a więc nie precyzowało konieczności jej dostarczenia z jednego źródła, toteż dostarczenie jej łącznie do wymaganej mocy spełniało wymóg umowy najmu. Treść tej umowy wskazuje także na to, że pozwany znany był przedmiot najmu, a więc i możliwości prowadzenia w nim założonej przez nich działalności gospodarczej. Poza powołanym postanowieniem dotyczącym oczekiwanego przez pozwanych zasilania energetycznego, świadczy o tym także treść § 6 ust. 2 umowy w sprawie zgody na utwardzenie terenu przez najemcę, co pokazuje, że pozwani nie widzieli przeszkód w prowadzeniu założonej działalności, poza wskazanymi oczekiwaniami.

Abstrahując także od rozważań wskazanych w poprzednich akapitach należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy należycie ocenił dowody przeprowadzone w toku swojego postępowania, a nadto trafnie zdecydował o zakresie postępowania dowodowego w kontekście normy art. 227 k.p.c. Ocena dowodów w sprawie istnienia wad podnoszonych przez pozwanych została przeprowadzona prawidłowo, bowiem Sąd Okręgowy przedstawił szczegółowe i logiczne jej wyjaśnienie w odniesieniu do każdego z przeprowadzonych dowodów, przede wszystkim w sprawie istnienia wad posadzki i dachu wynajmowanej hali oraz dostarczenia zasilania energetycznego o mocy 120 kW. Pozwani przeciwstawili tej ocenie ocenę własną, co jednak nie może podważać oceny Sądu Okręgowego, skoro pozwani nie wskazali sprzeczności oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy z zasadami logiki formalnej oraz doświadczeniem życiowym, nie wykazali też braku wszechstronności oceny dowodów dokonanej przez Sąd I instancji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99). Tylko skuteczne podniesienie takich uchybień mogłoby prowadzić do uwzględnienia zarzutu dokonania przez sąd błędnych ustaleń faktycznych.

Oczywiście bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 130 k.p.c. w zw. z art. 126 § 1 pkt 3 k.p.c. Zarzut ten jest ponadto niezrozumiały, bowiem skarżący nie wyjaśnili, jakich działań w zakresie czynności prowadzących do uzupełnienia braków formalnych pisma procesowego należało oczekiwać od Sądu I instancji na skutek złożenia przez pozwanych odpowiedzi na pozew.

Pozostając jeszcze przy zarzutach pozwanych, odnoszonych do ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy, przy czym co do kwoty należnej tytułem bezumownego korzystania przez pozwanych z przedmiotu najmu, a także mając na względzie treść normy art. 378 § 1 k.p.c., która wskazuje na konieczność dokonania z urzędu kontroli w zakresie podstawy materialnoprawnej rozstrzygnięcia, należy stwierdzić, że skuteczne było zaskarżenie wyroku Sądu Okręgowego przez pozwanych w zakresie zasądzenia z punktu I. zaskarżonego wyroku, w części obejmującej koszty utrzymania przedmiotu najmu w okresie po rozwiązaniu umowy najmu pomiędzy stronami oraz w zakresie podatku VAT naliczonego od kwot kosztów utrzymania za dochodzone okresy wcześniejsze.

Jeśli chodzi o kwoty z faktur wystawionych po rozwiązaniu umowy najmu (faktury: z dnia 24 lipca 2017 roku, nr (...), z dnia 31 sierpnia 2017 roku, nr (...), z dnia 11 września 2017 roku, nr (...), z dnia 7 grudnia 2017 roku, nr (...)), to przepis § 11 umowy najmu, na który powodowie słusznie powołują się uzasadniając dochodzone roszczenie za okres po rozwiązaniu umowy najmu zawartej pomiędzy stronami (będzie jeszcze o tym mowa niżej), nie przewiduje innego świadczenia w przypadku niewydania przedmiotu najmu przez najemcę, niż podwójny czynsz za każdy rozpoczęty miesiąc. Tym samym nie było podstawy do obciążania pozwanych za ten okres żadnymi innymi należnościami.

Co do doliczania przez powodów w fakturach za okres trwania najmu podatku VAT do kwot dotyczących kosztów utrzymania przedmiotu najmu, to w § 4 ust. 2 umowy najmu zawartej pomiędzy stronami nie ma mowy o doliczeniu do tych kosztów podatku VAT, inaczej niż w postanowieniu dotyczącym czynszu, zawartym w § 3 ust. 3 powołanej umowy. Tym samym należało oddalić roszczenie w omawianym zakresie (podatek VAT doliczony do kosztów energii lub gazu wynikający z faktur: z dnia 3 kwietnia 2017 roku, nr (...), z dnia 2 maja 2017 roku, nr (...), z dnia 12 czerwca 2017 roku, nr (...)).

Przechodząc w tym miejscu do apelacji powodów należy zauważyć, że trafny jest zarzut naruszenia art. 483 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji gdy w pozwie wyraźnie powołano się na podstawę roszczenia dotyczącego korzystania przez pozwanych z przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy wynikającą z § 11 umowy najmu. To, że powodowie określili roszczenie jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z ich nieruchomości nie decyduje o zastosowaniu w niniejszej sprawie regulacji prawnorzeczowych z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Powołanie się przez powodów na § 11 umowy najmu wskazuje, że dochodzone świadczenie stanowi należność powstałą w sytuacji niewydanania przez pozwanych przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy, o czym wyraźnie jest mowa we wskazanym postanowieniu umownym. Także wysokość żądanej z tego tytułu kwoty wyraźnie koresponduje ze sposobem ustalenia wysokości tej należności, przewidzianym w powołanym postanowieniu umownym.

W postępowaniu cywilnym do powoda należy przytoczenie w pozwie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Kwalifikacja prawna tego stanu faktycznego należy do sądu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2005 roku, I CK 132/05). Nawet zatem gdy powód podaje podstawę prawną roszczenia (czego w niniejszej sprawie powód w pozwie nie uczynił, nie zachodzi więc sytuacja, której dotyczy powoływany przez pozwanych w niniejszej sprawie wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 21 maja 2017 roku, I ACa 740/17), to sąd co do zasady nie jest nią związany, przeciwnie, obowiązany jest rozpatrzyć sprawę wszechstronnie i wziąć pod uwagę wszystkie przepisy prawne, które powinny być zastosowane w rozważanym przypadku (tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 lipca 2005 roku, I CK 132/05).

Sąd Apelacyjny nie podziela zatem zapatrywania przedstawionego w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, że wskazane postanowienie § 11 umowy najmu zawartej przez strony nie może być podstawą prawną omawianego roszczenia powodów, a więc nie może być potraktowane jako podstawa zobowiązania pozwanych do zapłaty kary umownej. W świetle art. 353<sup>1</sup> k.c. nie ma przeszkód, aby strony umowy najmu mogły w trybie umownym określić zasady i sposób wzajemnych rozliczeń (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 lutego 2019 roku, VII AGa 1192/18). Rozliczenia te mogą dotyczyć też skutków niewykonania przez najemcę obowiązku terminowego zwrotu przedmiotu najmu. Skoro wynajmujący może domagać się z tego tytułu odszkodowania na podstawie art. 471 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2014 roku, V CSK 625/13), to nie ma przeszkód zgodnie z art. 483 § 1 k.c., by strony zawarły w umowie zastrzeżenie kary umownej z tytułu niewykonania wskazanego obowiązku (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 września 2016 roku, VI ACa 870/15, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1994 roku, I CO 39/93, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2015 roku, II CSK 449/14).

Jak już była mowa, zastrzeżenie kary umownej w § 11 umowy najmu, z tytułu niewydanania w terminie przedmiotu najmu po rozwiązaniu tej umowy, stanowi wyczerpującą regulację w zakresie roszczeń powodów z wskazanego tytułu. Co prawda więc powodom należy się określić w powołanym przepisie świadczenie w wymiarze podwójnej wysokości czynszu miesięcznego za każdy miesiąc bezumownego korzystania, jednak nie przysługuje im zwrot kosztów utrzymania przedmiotu najmu, o czym już była mowa wyżej.

Nie zasługuje na uwzględnienie apelacja powodów w zakresie zarzutu niezastosowania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty wskazanej kary umownej za niewydananie w terminie przedmiotu najmu. Zgodnie z art. 5-8 ustawy z dnia 8 marca 2013 roku o przeciwdziałaniu nadmiernym opóźnieniom w transakcjach handlowych (Dz. U. 2019, poz. 118, ze zm.) odsetki takie przysługują wierzycielowi w wypadku spełnienia przez niego świadczenia z transakcji handlowej w rozumieniu art. 4 tej ustawy. W sytuacji niewydanania przez najemcę przedmiotu najmu nie sposób mówić o takim spełnieniu świadczenia wzajemnego przez wynajmującego. To oznacza, że do jego roszczenia odszkodowawczego z tego tytułu, a tym samym także do roszczenia z tytułu kary umownej, jako będącej surogatem odszkodowania, nie mają zastosowania przepisy o odsetkach ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 2017 roku, II CSK 122/17).

Słusznie więc Sąd Okręgowy zasądził od tej części roszczenia, która dotyczy należności z tytułu kary umownej za niewydananie w terminie przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy pomiędzy stronami, odsetki ustawowe za

opóźnienie, przyjmując datę rozpoczęcia ich biegu z uwzględnieniem terminu wymagalności na podstawie art. 455 k.c., a więc z uwzględnieniem wezwania pozwanych przez powodów do zapłaty tego świadczenia. Mając natomiast na uwadze przedstawione wyżej rozważania co do należności głównej z omawianego tytułu, odsetki te należało zasądzić od kwoty dwukrotnie wyższej, niż zasądzona przez Sąd Okręgowy.

Mając na uwadze powyższe należało zmienić zaskarżony wyrok w zakresie uwzględnienia apelacji obu stron, zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c., a w pozostałych zakresach obie apelacje oddalić na podstawie art. 385 k.p.c. Z uwagi na zmianę wysokości zasądzenia należało na nowo rozliczyć koszty procesu przed Sądem I instancji, uwzględniając zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c.) i wobec uwzględnienia powództwa w części, dokonać stosunkowego rozdzielenia tych kosztów na podstawie art. 100 k.p.c. Powodowie wygrali proces w 93,3 procentach, zaś pozwani w 6,7 procentach. Stosownie do powyższego koszty należne powodom wyniosły 20.271,29 złotych (21.727 x 93,3%), zaś koszty należne pozwany wyniosły 724,74 złotych (10.817 x 6,7%). Należało zasądzić od pozwanych na rzecz powodów, poprzez zmianę punktu III. zaskarżonego wyroku, różnicę pomiędzy tak obliczonymi należnymi kosztami stron, w wysokości 19.546,55 złotych.

Powyższe zasady zostały uwzględnione w orzeczeniu o kosztach postępowania apelacyjnego, przy czym należało uwzględnić koszty z obu apelacji oraz przyjąć, biorąc pod uwagę wartości przedmiotów zaskarżenia, że patrząc całościowo powodowie wygrali postępowanie apelacyjne w 90 procentach, a pozwani w 10 procentach. Koszty te obejmują opłaty sądowe od apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, stosownie do przepisów rozporządzeń Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Koszty pozwanych z ich apelacji wyniosły 11.344 złotych, a z apelacji powodów 4.050 złotych, a zatem należne im w stosunku do stopnia wygrania sprawy – 1539,40 złotych. Koszty powodów z ich apelacji wyniosły 7.666 złotych, a z apelacji pozwanych 4.050 złotych, a zatem należne im w stosunku do stopnia wygrania sprawy – 10.544,40 złotych. Różnica pomiędzy kosztami należnymi powodom i pozwany wyniosła 9.005 złotych i taka też kwota została zasądzona od pozwanych na rzecz powodów tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Tomasz Żelazowski Leon Miroszewski Halina Zarzeczna