

Sygn. akt I ACa 794/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał (spr.)
Sędziowie:	SSA Eugeniusz Skotarczak SSO del. Wojciech Machnicki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 r. na rozprawie w Szczecinie
sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością we W.
przeciwko T. B. i R. S.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 15 stycznia 2013 r., sygn. akt VIII GC 309/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I, III i IV o tyle, że:

(...). zasądzoną w punkcie I kwotę podwyższa do kwoty 106.485,36 (sto sześć tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć złotych trzydzieści sześć groszy) oddalając powództwo w pozostałej części i zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 8.196,40 (osiem tysięcy sto dziewięćdziesiąt sześć złotych czterdzieści groszy) tytułem kosztów procesu,

II. w pozostałej części oddala apelację powoda,

III. oddala apelację pozwanych,

IV. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 900 (dziewięćseto złotych tytułem części kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. W. Machnicki SSA D. Rystał SSA E. Skotarczak

Sygn. akt ACa 794/13

UZASADNIENIE

Powódka - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. wniosła o zasądzenie od pozwanych T. B. oraz R. S. solidarnie kwoty 117.831,32 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od kwot: 14.643,76 złotych od dnia 12.06.2010 roku, 16.992,87 złotych od dnia 12.07.2010 roku, 16.965,38 złotych od dnia 13.08.2010 roku, 16.728,48 złotych od dnia 12.09.2010 roku, 16.511,85 złotych od dnia 12.10.2010 roku, 16.448,61 złotych do dnia 13.11.2010 roku, 17.080,94 złotych od dnia 12.12.2010 roku, (...) 459,43 złotych od dnia 11.01.2011 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Powołała się na zawartą w dniu 19 września (...) roku umowę przelewu wierzytelności z (...) sp. z o. o. w S., na mocy której wstąpiła w prawa i obowiązki wydierżawiającego z umowy dzierżawy lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...), zawartej w dniu 7 kwietnia 2000 roku pomiędzy tą spółką a T. B. i Z. R. działającymi w ramach spółki cywilnej prowadzącej działalność pod nazwą (...) spółka cywilna w S.. W wyniku zmiany umowy spółki cywilnej w miejsce wspólnika Z. R. wstąpiła R. S. o czym poinformowano powódkę. Wspólnicy zmienili nazwę spółki na (...) s.c. T. B., R. S.. W umowie dzierżawy zmienianej kolejnymi aneksami pozwani zobowiązali się do zapłaty na rzecz powódki czynszu w kwocie 15.250 złotych brutto wraz z należnościami pobocznymi wynikającymi z użytkowania lokalu. Pozwani nie regulowali należności w terminie określonych w fakturach załączonych do pozwu. Na wezwania do zapłaty odpowiedział jedynie pozwany T. B., który pismem z dnia 31 grudnia 2010 roku przepraszył za zaistniałą sytuację oraz przyznał, że nie uregulowanie należności wynika z kłopotów finansowych wspólników.

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 20 (...) 2012 roku w postępowaniu upominawczym Referendarz sądowy nakazał, aby pozwani zapłacili solidarnie na rzecz powódki dochodzone przez nią roszczenie.

Pozwany T. B. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o odrzucenie pozwu z uwagi na istnienie powagi rzeczy osądzonej. W uzasadnieniu tego żądania wskazał, że aktem notarialnym z dnia 1 lipca 2005 roku złożył oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do wykonania obowiązku zapłaty miesięcznego czynszu dzierżawnego za lokal położony w S. przy ul. (...) oraz co do obowiązku zapłaty miesięcznego czynszu najmu za ten lokal egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., a także o poddaniu się egzekucji co do obowiązku zapłaty należności ubocznych wynikających z umów dzierżawy i najmu na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. Postanowieniem z dnia 13.04.2011 roku w sprawie VI Co 1845/11 Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie nadał klauzulę wykonalności temu aktowi. W razie odmiennego uznania wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Podniósł zarzut potrącenia roszczenia w kwocie 129.809 złotych tytułem poniesionych przez niego nakładów na remont lokalu. Remont ten był spowodowany zalaniem przedmiotu dzierżawy w (...) i 2003 roku.

Na rozprawie w dniu 20 listopada 2012 roku pozwany T. B. wskazał, że roszczenie objęte potrąceniem dotyczy niewykonania umowy w zakresie obowiązku utrzymania lokalu w należytym stanie technicznym.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana R. S. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu. Podniosła zarzut braku legitymacji procesowej biernej po jej stronie. Jej zdaniem, zgodnie z § 30 umowy dzierżawy wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, zatem powódka winna była przedłożyć dokument, z którego wynika, że pozwana faktycznie przystąpiła do umowy dzierżawy, tymczasem taki dokument nie istnieje. Z ostrożności podniosła zarzut potrącenia roszczenia w kwocie 129.809 złotych. Podniosła, że w (...) i 2003 roku doszło do zalania dzierżawanego lokalu, w następstwie którego pozwani zostali zmuszeni do przeprowadzenia remontu generalnego, za który powód nie zwrócił im poniesionych nakładów. Podniosła, że pismo pozwanego T. B., z którego wynika rzekome uznanie długu dotyczy zupełnie innego stosunku prawnego, to jest umowy przedwstępnej z grudnia 2010 roku, a nie roszczeń dochodzonych niniejszym pozwem.

Powódka w piśmie procesowym z dnia 30 października 2012 roku sprecyzowała, że pozwem dochodzi należności czynszowych na podstawie faktur VAT załączonych do pozwu.

Podniosła, że nie prowadzi egzekucji w zakresie roszczeń dochodzonych w niniejszym procesie na podstawie tytułu wykonawczego w postaci oświadczeń pozwanego T. B. o poddaniu się egzekucji zaopatrzonego w klauzulę wykonalności w zakresie kwoty 94.000 złotych, bowiem ten tytuł wykonawczy został wykorzystany w celu

dochodzenia innych roszczeń. Odnosząc się do zarzutu potrącenia powódka zaprzeczyła własnej odpowiedzialności odszkodowawczej za skutki zalania, o którym twierdzą pozwani, czemu nie sprzeciwia się fakt, że powódka dokonała oględzin lokalu po zalaniu. Podniosła też, że roszczenie pozwanych nie może być traktowane jako żądanie zapłaty równowartości nakładów. Niezależnie od powyższego podniosła, że roszczenie przedstawione do potrącenia jest przedawnione.

Sąd Okręgowy w Szczecinie wyrokiem z 15 stycznia 2013 roku zasądził od pozwanych, solidarnie na rzecz powódki kwotę 106.143,76 złotych z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 14.643,76 złotych od dnia 12 czerwca 2010 roku,
- 15.250,00 złotych od dnia 12 lipca 2010 roku,
- 15.250,00 złotych od dnia 13 (...) 2010 roku,
- 15.250,00 złotych od dnia 12 września 2010 roku,
- 15.250,00 złotych od dnia 12 października 2010 roku,
- 15.250,00 złotych od dnia 13 listopada 2010 roku,
- 15.250,00 złotych od dnia 12 grudnia 2010 roku;

Nadto oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od pozwanego T. B. i od pozwanej R. S. na rzecz powódki kwotę po 8.196,40 złotych tytułem kosztów procesu;

Sąd Okręgowy ustalił poniższy stan faktyczny

W dniu 7 kwietnia 2000 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., jako wydierżawiający, zawarła z T. B. i Z. R. prowadzącymi działalność gospodarczą w ramach umowy spółki cywilnej (...) s.c. w S., jako dzierżawcami, umowę dzierżawy lokalu użytkowego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 838,9 m^(...).

Strony umowy ustaliły, że dzierżawca płacić będzie wydierżawiającemu miesięczny czynsz podstawowy w wysokości równowartości 15 marek niemieckich w złotych polskich za każdy m^(2) powierzchni lokalu, liczony według średniego kursu NBP w dniu wystawienia faktury (§ 6 ust. 1). Do czynszu doliczany miał być VAT w obowiązującej wysokości. Niezależnie od czynszu dzierżawca miał ponosić wszystkie koszty eksploatacyjne bezpośrednio związane z wynajmowanym lokalem, a w szczególności koszty zużycia energii elektrycznej, koszty zużycia ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania, koszty eksploatacji stacji telefonicznych oraz koszty wywozu nieczystości stałych (§ 8 ust. 1). Opłaty te miały być płatne według oddzielnych miesięcznych rachunków (§ 8 ust 2 zd. 1). Wydierżawiający zobowiązał się do dokonywania napraw budynku wraz z powierzchniami ogólnodostępnymi i urządzeniami w sposób umożliwiający użytkowanie lokalu przez dzierżawcę (§ 9 ust. 1). Zakłócenia lub przerwy w zaopatrzeniu w gaz, prąd, energię elektryczną i wodę, jak też w działaniu kanalizacji występujące na skutek działania siły wyższej czy innych okoliczności, na które wydierżawiający nie miał wpływu, nie uprawniały dzierżawcy do roszczeń o zmniejszenie czynszu i opłat z tytułu eksploatacji przedmiotu dzierżawy określonych w § 8, ani do zgłaszania roszczeń odszkodowawczych w wymienionych przypadkach (§ 9 ust. 2). W razie przeniesienia praw i obowiązków z tytułu umowy dzierżawy jej warunki miały być zachowane (§ 11). Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 30 umowy).

W dniu 19 września (...) roku (...) sp. z o. o. w S. zawarł z powódką, jako nabywcą, umowę przelewu wierzytelności i długów wynikających z tytułów prawnych wymienionych w załączniku do tej umowy raz z aneksem do umowy dzierżawy. (...) i powódka rozwiązały łączącą je umowę dzierżawy zawartą w dniu 1 października 1999 roku w S.. O

fakcie zawarcia umowy przelewu wierzytelności zostali powiadomieni dzierżawcy, którzy wyrazili zgodę na wstąpienie powódki w miejsce wydierżawiającego.

Aneksem nr (...) z dnia 31.12.2001 roku, aneksem nr (...) z dnia 1.09.2003 roku, aneksem nr (...) z dnia 1.01.2004 roku, aneksem nr (...) z dnia 1.07.2004 roku, aneksem nr (...) z dnia 1.01.2005 roku zawartymi pomiędzy powódką, a pozwanym T. B. i Z. R. oraz aneksem nr (...) z dnia 30.01.2006 roku, aneksem nr (...) z dnia 31.05.2006 roku oraz aneksem nr (...) z dnia 31.12.2006 roku zawartymi pomiędzy powódką, a pozwanymi T. B. i R. S., został zmieniony między innymi § 6 ust. 1 umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2000 roku poprzez wskazanie nowej wysokości czynszu dzierżawnego. Ostatecznie wysokość czynszu została określona na kwotę 12.500 złotych powiększoną o VAT.

W dniu 30 kwietnia 2005 roku dotychczasowi wspólnicy spółki cywilnej (...) s.c. w S. zawarli z R. S. aneks nr (...) do umowy tej spółki zawartej w dniu 15 marca 2000 roku. T. B. i Z. R. oświadczyli, że przyjmują nowego wspólnika w osobie R. S. (§1), która oświadczyła, że z dniem 30 kwietnia 2005 roku przystępuje do spółki cywilnej (...) s.c. w S. (§ (...)). Przystępująca do spółki wniosła wkład pieniężny w kwocie 500 złotych (§ 3). Wspólnicy dokonali zmiany § 3 umowy spółki cywilnej określający wkłady wspólników oraz sposób uczestnictwa w zyskach i stratach. W § 5 aneksu wspólnicy umówili się, że R. S. za zobowiązania spółki odpowiada od dnia 1 maja 2005 roku.

W dniu 1 maja 2005 roku i wspólnicy zawarli aneks nr (...) do umowy spółki cywilnej z dnia 15 marca 2000 roku. Wspólnicy zgodnie oświadczyli w nim, że z dniem 1 maja 2005 roku ze spółki cywilnej występuje Z. R. (§ (...)). Wspólnicy wyrazili zgodę na to wystąpienie z dniem 1 maja 2005 roku zwalniając Z. R. z długu wynikającego z przypadającej na niego części zobowiązań związanych z prowadzoną działalnością zaś Z. R. oświadczył, że to zwolnienie przyjmuje (§ 2). W § 3 aneksu wspólnicy postanowili, że dokonują zmiany § 3 umowy spółki cywilnej w sprawie wkładów wspólników oraz uczestnictwa w zyskach i stratach. Zgodnie z tą zmianą wkład T. B. został określony na 2.000 złotych a R. S. na 500 złotych. Uczestnictwo w zyskach i stratach zostało określone w następujących proporcjach: T. B. – 95%, R. S. – 5%.

Pismem z dnia 5 stycznia 2006 roku powódka została poinformowana o wystąpieniu ze spółki wspólnika Z. R. i przystąpieniu do spółki R. S.. Pismem z dnia 4 lutego 2006 roku pozwany T. B. poinformował powódkę o zmianie nazwy spółki cywilnej z (...) s.c. na (...) s.c. T. B., R. S..

W dniu 1 czerwca 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.831,84 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 1 lipca 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.992,87 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 2 (...) 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.965,38 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 1 września 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.728,48 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 1 października 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.511,85 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 2 listopada 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 16.448,61 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 1 grudnia 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 17080,94 złotych brutto, z czego kwota 15.250 złotych stanowiła czynsz za lokal użytkowy + VAT.

W dniu 31 grudnia 2010 roku powódka wystawiła pozwanym fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.459,43 złotych brutto, faktura obejmowała jedynie należności za zimną wodę, energię elektryczną oraz energię cieplną.

W dniu 18 listopada 2010 roku powódka wezwała pozwanych prowadzących działalność gospodarczą jako wspólnicy spółki cywilnej (...) s.c. T. B., R. S. do zapłaty kwoty 192.290,95 złotych. Kolejnym wezwaniem z dnia 16 grudnia 2010 roku powódka wezwała pozwanych do dobrowolnego dokonania zapłaty należności w kwocie 209.371,89 złotych.

Pismem z dnia 31 grudnia 2012 roku skierowanym do powódki pozwany T. B. przeprosił za zaistniałą sytuację wskazując, że złożyło się na nią wiele czynników, przy czym nie wszystkie były zależne od niego. Krytyczna sytuacja w 2010 roku miała odzwierciedlenie w przychodach dzierżawców oraz przełożyła się na wywiązanie się z umów partnerskich. Większość firm przełożyła realizację umów na 2011 rok stąd powstały po stronie pozwanych znaczne perturbacje finansowe. Wspólnicy nie uzyskali też finansowania na zakup lokalu na skutek zawieszenia akcji kredytowej banku. Pozwany podtrzymał chęć współpracy i wykupu lokalu. W związku z tym zwrócił się do powódki z prośbą o wyrażenie zgody na spłatę powstałego zadłużenia w ratach w ratach: do 10 stycznia 2012 roku - 30.000 złotych, do 31 stycznia 2012 roku - 20.000 złotych, a w kolejnych miesiącach - po 25.000 złotych, płatnych do 15 i na koniec miesiąca. Zadeklarował, że w przypadku wcześniejszego uzyskania finansowania ureguluje płatności przed tymi datami. Pozwany zwrócił się również o zawarcie aneksu do umowy najmu do czasu wykupu lokalu oraz o zawarcie umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego.

W dniu 1 lipca 2005 roku pozwany T. B. złożył przed notariuszem J. Z., Rep. A nr (...) oświadczenie o poddaniu się egzekucji. W § 4 tego oświadczenia stwierdził, że co do wykonania obowiązku zapłaty miesięcznego czynszu dzierżawnego za lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...), w kwocie 15.250 złotych brutto z góry za każdy miesiąc kalendarzowy, najpóźniej do siedemnastego dnia każdego miesiąca, w okresie od lipca 2005 roku do listopada 2010 roku poddaje się egzekucji, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. wprost z tego aktu.

W § 5 powołanego oświadczenia pozwany stwierdził, że co do wykonania obowiązku zapłaty miesięcznego czynszu najmu za lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...), w kwocie 4.131,41 złotych brutto, z góry za każdy miesiąc kalendarzowy, najpóźniej do siedemnastego dnia każdego miesiąca, w okresie od lipca 2005 roku do listopada 2010 roku poddaje się egzekucji, zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. wprost z tego aktu.

W § 6 powołanego oświadczenia pozwany stwierdził, że co do obowiązku zapłaty (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. należności obocznych wynikających z umów dzierżawy i najmu związanych z kosztami eksploatacji lokali nr (...), na podstawie art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c., poddaje się egzekucji wprost z tego aktu do kwoty stwierdzonej na piśmie przez (...) sp. z o. o. w S., lecz nie wyższej niż 94.000 złotych, przy czym powódka będzie mogła prowadzić egzekucję gdy wystąpi brak wpływu na konto powódki w wymaganym terminie którejkolwiek należności z tytułu kosztów związanych z eksploatacją lokali, a więc kosztów zużycia energii elektrycznej, kosztów zużycia ciepłej i zimnej wody oraz centralnego ogrzewania, kosztów eksploatacji stacji telefonicznych, kosztów wywozu nieczystości oraz upływu terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty. W powołanym oświadczeniu pozwany zastrzegł, że powódka może wystąpić z wnioskiem o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności, najpóźniej do dnia 20 czerwca 2011 roku.

Wnioskiem z dnia 21 marca 2011 roku powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego Szczecin – Centrum w Szczecinie o nadanie klauzuli wykonalności aktowi notarialnemu Rep. A nr (...) z dnia 1 lipca 2005 roku sporządzonemu przez notariusza J. Z., co do obowiązku zapłaty przez T. B. na jej rzecz kwoty 94.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia wniosku do dnia zapłaty. W uzasadnieniu wskazała, że na dochodzoną kwotę w wysokości 94.000 złotych składają się następujące należności: - kwota 3.417 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 15.06.2011 roku, - kwota 9.373,70 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 15.04.2011 roku, - kwota 8.791,67 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 15.07.2009 roku, - kwota 8.355,52 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 17.08.2009 roku, - kwota 8.199,38 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 15.09.2009 roku, - kwota 8.450,39 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 15.10.2009 roku, - kwota 2.906,08 złotych tytułem zużytej zimnej wody z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 10.01.2010 roku, - kwota 18.407,24 złotych

tytułem czynszu za lokal użytkowy, zimną wodę, energię elektryczną i energię ciepłą z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 11.02.2011 roku, - kwota 17.910,53 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy, zimną wodę, energię elektryczną i energię ciepłą z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 11.04.2011 roku, - kwota 6.000 złotych tytułem czynszu za lokal użytkowy i zimną wodę, energię elektryczną i energię ciepłą z częściowo nieopłaconej faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 14.05.2011 roku, - kwotę 2.188,08 złotych stanowiącej część dochodzonej należności tytułem czynszu za lokal użytkowy, zimną wodę, energię elektryczną i energię ciepłą z faktury VAT nr (...) z terminem płatności na dzień 11.06.2011 roku.

Postanowieniem z dnia 13 kwietnia 2011 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie w sprawie VI Co 1845/11 nadał klauzulę wykonalności § 6 aktu notarialnego Repertorium A nr (...) z dnia 1 lipca 2005 roku sporządzonego przed notariuszem J. Z., na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. przeciwko T. B., co do obowiązku zapłaty kwoty 94.000 złotych. Sąd oddalił roszczenie w zakresie dotyczącym żądania odsetek. W uzasadnieniu stwierdził, że powódka spełniła wynikający z treści oświadczenia dłużnika warunek umożliwiający jej prowadzenie egzekucji, na co wskazują załączone do wniosku wezwania do zapłaty obejmujące szczegółowo wymienione należności. Dochowała także terminu wystąpienia z wnioskiem o nadanie klauzuli wykonalności. Sąd Rejonowy stwierdził, że oświadczenie dłużnika o poddaniu się egzekucji zawarte w § 6 aktu notarialnego nie obejmuje odsetek. Zażalenie pozwanego na to postanowienie zostało oddalone.

W dniu 14 października (...) roku Z. R. skierował do powódki pismo, w którym zgłosił powstałe w wyniku zalania dodatkowe szkody w postaci rzutnika medialnego, którego naprawa wyniosła 2.400 złotych, 2 sztuk kolumn głośnikowych, których naprawa wyniosła 7.200 złotych, sprzętu oświetleniowego, którego naprawa wyniosła 800 złotych. Jako powód uszkodzeń wskazał bardzo dużą wilgotność, która spowodowała wytrącanie się wody na elektronicznych podzespołach.

W dniu 26 lutego 2003 roku sporządzono kosztorys zakupu i wymiany zniszczonego mienia na skutek zalania lokalu znajdującego się w piwnicy przy Alei (...) i ul. (...) w S., celem skierowania do Zakładu (...) S.A. Wskazano w nim, że koszt zakupu materiałów i wymiany uszkodzonego mienia wyniesie 129.809 złotych.

W piśmie z dnia 16 maja 2005 roku skierowanym do powódki pozwany T. B. w odniesieniu do odszkodowania za zalanie dzierżawionego lokalu użytkowego, które miało miejsce w (...) roku wskazał, że nie zajęła ona jeszcze ostatecznego stanowiska w sprawie pokrycia kosztów naprawy. Zaproponował zawarcie ugody i skompensowanie tą kwotą części zadłużenia.

W piśmie sporządzonym w dniu 30 czerwca 2003 roku skierowanym do powódki pozwany T. B. oraz Z. R. informowali, że do dnia sporządzenia pisma nie otrzymali odszkodowania za szkodę jaka powstała w lokalu użytkowym nr (...) w S. przy ul. (...) na skutek zalania go w dniach (...) (...)a (...) roku. Wskazali, że przyczyną zalania było rozszczelnienie instalacji. W ich ocenie wina leżała po stronie powódki i to ona winna zadośćuczynić szkodzie w postaci zapłaty za wykonane naprawy a także za utracone przez nich korzyści, bowiem normalne użytkowanie lokalu było ograniczone. Jako wartość szkody wskazali kwotę 150.000 złotych.

W dniu 28 lipca 2003 roku pozwany T. B. zgłosił powódce zalanie lokalu, które nastąpiło w dniu 27 lipca 2003 roku ze studzienki kanalizacyjnej w pomieszczeniu znajdującym się w rozdzielni elektrycznej w budynku przy Alei (...) należącego do zarządcy budynku. W dniu 28 lipca 2003 roku sporządzono protokół oględzin z udziałem pracownika powódki, w którym stwierdzono zalanie pomieszczeń magazynu, korytarza technicznego, biuro (...) i (...), biblioteki, sali tanecznej, rozdzielni elektrycznej, galerii, sali konsumpcyjnej, sceny, korytarza lub części sali i łazienki. Stwierdzono, że zalanie nastąpiło wskutek obfitych opadów atmosferycznych poprzez pomieszczenia rozdzielni elektrycznej Wojska Polskiego 31 należącego do powódki.

Sąd Okręgowy dokonując oceny dowodów wskazał, że w niniejszej sprawie nie było istotnych sporów co do faktów odnoszonych do podstawy faktycznej. Sporne były fakty powołane przez pozwanych, a dotyczące wiarygodności przedstawionej do potrącenia.

Pozwani zgłosili zarzut potrącenia roszczenia dochodzonego przez powódkę wskazując na wierzytelność w kwocie 129.809 złotych. Przedstawili pisma kierowane do powódki na okoliczność szkód dotyczących zalania dzierżawionego lokalu w dniu (...) (...)a (...) roku oraz w dniu 27 lipca 2003 roku i ich wysokości. Abstrahując od wartości dowodowej tych dokumentów w aspekcie zgłoszonego potrącenia, nie zaistniała potrzeba oceny istnienia tego roszczenia, już po rozstrzygnięciu kwestii jego przedawnienia, po zgłoszeniu przez powódkę zarzutu przedawnienia.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy skonstatował, że dokumenty przedstawione przez pozwanych stanowią jedynie o tym, że wspólnicy spółki cywilnej, jako dzierżawcy, zwracali się do ubezpieczyciela oraz do powódki w sprawie pokrycia szkód związanych z zalaniem lokalu. Na podstawie tych dokumentów nie sposób ustalić, że do zalania lokalu rzeczywiście doszło, a jeżeli tak, to z jakich przyczyn. Nadto nawet gdyby przyjąć, że zalanie lokalu miało miejsce, to na podstawie przedłożonych dowodów nie sposób ustalić, że pozwany przysługuje w stosunku do powódki jakiegokolwiek roszczenie wynikające z tych zdarzeń. Z dokumentów tych nie wynika, że zalanie lokalu było konsekwencją nie wywiązywania się przez powódkę z umowy w zakresie utrzymywania lokalu w należytych stanie technicznym. Dowody z zeznań świadków, podobnie jak dowód z opinii biegłego, wnioskowane przez pozwanych nie były przedstawione na okoliczność odpowiedzialności powódki za skutki zalań, o których twierdzili pozwani. Pozwani nie przedstawili też dowodów poniesienia kosztów, których wysokość stanowiła roszczenie przedstawione do potrącenia, a więc nie ma materiału źródłowego, którego weryfikacji miałyby służyć wnioskowana przez pozwanych opinia biegłego.

Sąd Okręgowy wskazał, że umowa na podstawie której powódka wystąpiła z roszczeniem w stosunku do pozwanych była raczej umową najmu niż dzierżawą. Jej podstawą prawną był więc art. 659 § 1 k.c. , zaznaczył też, że dla oceny roszczenia powódki nie ma to istotnego znaczenia, bowiem obowiązek zapłaty czynszu jest podstawowym obowiązkiem zarówno dzierżawcy jak i najemcy.

Czynsz jest z zasady świadczeniem okresowym, a w umowach strony nie przewidziały czynszu jednorazowego. Oprócz czynszu najemcę, (dzierżawcę), mogą obowiązywać również inne płatności, w szczególności niezależne od wynajmującego (wydzierżawiającego), głównie odpowiadające wartości zużytej energii, gazu, wody, itp. Strony przewidziały obowiązek pozwanych dokonywania takich płatności co do energii elektrycznej, wody, eksploatacji stacji telefonicznych i wywozu nieczystości stałych.

W niniejszej sprawie wg Sądu Okręgowego powódka dochodziła wyłącznie czynszu. Już w pozwie powódka podniosła, że pozwani nie regulowali należności pomimo oczywistego obowiązku zapłaty czynszu. Wprawdzie kwoty, które wskazała, obejmowała też inne należności, jednak elementem podstawy faktycznej było nieregulowanie płatności mimo obowiązku zapłaty czynszu. Jeśli można było mieć wątpliwości co do zakresu wskazanego zadłużenia, którego brak spełnienia przez pozwanych został objęty podstawą faktyczną powództwa na podstawie treści pozwu, to wątpliwości takich kwestia ta nie budziła w świetle stanowiska powódki przedstawionego w odpowiedziach na sprzeciwy pozwanych od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. Powódka wyraźnie wskazała, że powództwem dochodzi należności czynszowych. Nie ma wątpliwości, że obowiązek zapłaty innych należności, w szczególności stanowiących zwrot kosztów ponoszonych przez wynajmującego a wynikających z używania lokalu przez najemcę, jest innym obowiązkiem niż obowiązek zapłaty czynszu (art. 670 i 688¹ k.c.)

W związku z powyższym nie można było wg sądu I instancji zasądzić na jej rzecz innych należności wskazanych w fakturach załączonych do pozwu, niż kwoty czynszu. Takie zasądzenie byłoby naruszeniem bezwzględnie zakazu orzekania co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem

Zasadą postępowania cywilnego jest to, że powód ma określić dokładnie żądanie (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.), bowiem sąd nie może rozstrzygać co do roszczeń, które nie zostały zgłoszone, ani opierać się na faktach, które nie zostały wskazane. Ma natomiast obowiązek rozważyć, przy wskazanej przez powoda podstawie faktycznej, możliwe podstawy prawne powództwa, choćby nie przytoczone przez powoda. Nie ma tedy przeszkód do uwzględnienia roszczenia powódki, jako wynikającego z umowy najmu, choć powódka wskazuje umowę dzierżawy, natomiast nie można zasądzić na rzecz

powoda innych należności niż czynsz, gdy sama powódka wskazała, że dochodzi roszczenia związanego z zaległościami czynszowymi.

Przechodząc do stanowiska pozwanych najpierw Sąd Okręgowy odniósł się do najdalej idącego zarzutu pozwanego T. B., zmierzającego do odrzucenia pozwu z uwagi na uzyskanie przez powódkę innego tytułu egzekucyjnego w sprawie dochodzonego roszczenia, a więc z uwagi na stan powagi rzeczy osądzonej. Stanowisko tego pozwanego nie jest trafne. Powołany przez niego tytuł egzekucyjny jest aktem notarialnym, w którym pozwany T. B. poddał się egzekucji zgodnie z art. 777 § 1 pkt 4 i 5 k.p.c. Na podstawie art. 366 k.p.c. powagę rzeczy osądzonej ma prawomocny wyrok sądu. Przepis ten nie obejmuje tytułu egzekucyjnego w postaci aktu notarialnego. Nie ma podstaw do odrzucenia pozwu również w świetle art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c. W tym przepisie mowa jest o prawomocnym osądzeniu roszczenia, a do tego nie doszło.

Nie może stanowić o takim osądzeniu nadanie klauzuli wykonalności części aktu notarialnego z dnia 1 lipca 2005 roku postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2011 roku w sprawie VI Co 1845/11. Postępowanie klauzulowe nie służy osądzeniu roszczenia. Ma wyłącznie formalny charakter.

Uzyskanie tytułu wykonawczego przez powódkę mogłoby być oceniane jedynie w aspekcie spełnienia zobowiązania, jednak w niniejszym postępowaniu o takim spełnieniu nie było mowy. Trzeba dodać, że klauzula wykonalności wynikająca z wzmiankowanego postanowienia Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie dotyczy jedynie § 6 aktu notarialnego z dnia 1 lipca 2005 roku, a więc poddania się przez pozwanego T. B. egzekucji w zakresie należności ubocznych z dwóch umów wskazanych w § 1 tego aktu, w tym z umowy z dnia 7 kwietnia 2000 roku. Nie dotyczy więc czynszu.

Nie można też uwzględnić zarzutu braku legitymacji biernej po stronie pozwanej R. S.. Wprawdzie nie była ona uczestnikiem spółki cywilnej, której wspólnicy zawarli umowę z dnia 7 kwietnia 2000 roku, jednakże przystąpiła do spółki T. B. i Z. R., co wynika z aneksu nr (...) z dnia 30 kwietnia 2005 roku do umowy spółki cywilnej z dnia 15 marca 2000 roku. O tym fakcie powódka została powiadomiona w dniu 5 stycznia 2006 roku, a następnie wystawiała faktury z tytułu należności wobec pozwanych, a pozwani je przyjmowali i realizowali.

Nie może być więc mowy o braku legitymacji biernej pozwanej R. S. w sytuacji gdy roszczenie powódki dotyczy okresu trwania umowy z dnia 7 kwietnia 2000 roku przypadającego po jej staniu się współnikiem pozwanego T. B. w ramach stosunku prawnego spółki cywilnej.

Pozwani nie kwestionowali roszczenia powódki ani co do zasady, ani co do wysokości. Podnieśli natomiast zarzut potrącenia wierzytelności w kwocie przewyższającej dochodzoną kwotę. Na rozprawie w dniu 20 listopada 2012 roku strona pozwana wskazała na podstawę roszczenia objętego potrąceniem wynikającą z niewykonania umowy polegającego na braku utrzymania lokalu w należyтым stanie technicznym. Odpowiada to korespondencji współników spółki cywilnej z powódką, w której wspólnicy domagali się od powódki zapłaty odszkodowania (naprawienia szkody) do wysokości kwoty objętej w niniejszym procesie zarzutem potrącenia.

Wśród zarzutów powódki w stosunku do zarzutu potrącenia podniesiony został zarzut przedawnienia wierzytelności objętej potrąceniem. Zarzut ten okazał się skuteczny.

Przyjmując, tak jak to wskazali pozwani, że wierzytelność przedstawiona do potrącenia jest wierzytelnością z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania przez powódkę, a więc nie jest roszczeniem z art. 677 k.c., termin przedawnienia tego roszczenia, zgodnie z art. 118 k.c. wynosi 3 lata. Niewątpliwie roszczenie pozwanych związane jest z prowadzeniem działalności gospodarczej, bowiem w umowie z dnia 7 kwietnia 2000 roku wyraźnie to wskazano. Termin przedawnienia upłynął więc, uwzględniając reguły określania początku jego biegu zgodnie z art. 120 § 1 k.c., najpóźniej w dniu 30 czerwca 2006 roku (licząc od oświadczenia najemców, że zamierzają zaliczać należności wobec powódki za kolejne okresy na poczet naprawienia szkody, o której zgłaszali pismami z dnia 14 października 2002 roku i 26 lutego 2003 roku). Pierwsza z dochodzonych przez powódkę należności czynszowych dotyczy czerwca 2010 roku,

a więc nie można z tą należnością, ani z późniejszymi dochodzonymi w niniejszym procesie, potrącić wierzytelności przedstawionej przez pozwanych (art. 499 k.c.).

Uwzględniając powództwo należało wg sądu i instancji przyjąć, że z faktur załączonych do pozwu na dochodzone należności czynszowe złożyły się następujące kwoty: z faktury nr (...) – 14.643,76 złotych (zgodnie ze wskazaniem powódki), z faktury nr (...) – 15.250 złotych, z faktury nr (...) – 15.250 złotych, z faktury nr (...) – 15.250 złotych, z faktury nr (...) – 15.250 złotych, z faktury nr (...) – 15.250 złotych, należało zasądzić od pozwanych, solidarnie, na rzecz powódki sumę tych kwot. W fakturze nr (...) zostały określone tylko należności uboczne, których powódka nie dochodziła, bowiem jako dochodzone roszczenie wskazała zaległości czynszowe. Odsetki należało zasądzić zgodnie z żądaniem pozwu, od dni następujących po dniach wymagalności wskazanych w powołanych fakturach. Dalej idące powództwo należało oddalić.

Orzekając o kosztach, stosownie do wymogu wynikającego z art. 108 § 1 k.p.c., należało uwzględnić zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz uwzględnienia kosztów celowych (art. 98 § 1 k.p.c.). Biorąc pod uwagę, że powódka wygrała proces w 90%, należało stosunkowo rozdzielić koszty (art. 100 k.p.c.). Wszystkie strony były reprezentowane przez zawodowych pełnomocników. Powódka poniosła opłatę sądową. Koszty powódki wyniosły 9.509 złotych, z czego 90% to 8.558,10 złotych. Koszty każdego z pozwanych to 3.617 złotych, z czego 10% to 361,70 złotych. Rozliczenie tych kosztów dało kwotę 8.196,40 złotych od każdego z pozwanych.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani zaskarżając go w części, tj. w punkcie I, III i IV zarzucając mu:

I naruszenie prawa materialnego, tj.:

-art. 65§2 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że pomiędzy stronami obowiązywała umowa dzierżawy w okresie do dnia 31 grudnia 2010 r. podczas gdy z treści § 3 i § 5 umowy dzierżawy wynika jednoznacznie, że obowiązywała ona najpóźniej do dnia 12 maja 2010 r. i tylko w tym okresie pozwani na podstawie przedmiotowej umowy pozwani mogliby być zobowiązani do zapłaty czynszu dzierżawnego;

- art. 693 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że po stronie pozwanych istniał obowiązek, za okres dochodzony pozwem, do zapłaty czynszu dzierżawnego za korzystanie z lokalu położonego w S. przy ul. (...) na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2010 r. podczas gdy z treści samej umowy wynika jednoznacznie, że umowa obowiązywała najpóźniej do dnia 12 maja 2010 r. i powódka nie miała podstaw do żądania zapłaty czynszu za okres po dniu rozwiązania umowy;

II. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady

swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że powódka może domagać się zapłaty czynszu najmu za okres dochodzony pozwem na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2000 r., podczas gdy z treści umowy oraz wynika jednoznacznie, że stosunek dzierżawy zakończył się najpóźniej w dniu 12 maja 2010 r. Nadto Sąd Okręgowy w sposób nieuzasadniony przyjął wobec treści przedłożonej umowy dzierżawy, że powódka wykazała, iż może na jej podstawie domagać się zapłaty czynszu za okres dochodzony pozwem na podstawie przedmiotowej umowy.

III. błąd w ustaleniach faktycznych, tj. przyjęcie przez Sąd, że umowa dzierżawy

obowiązywała pomiędzy stronami w okresie do dnia 31 grudnia 2010 r. i na jej podstawie powódka może domagać się zapłaty czynszu podczas, gdy z treści § 3 i § 5 umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2010 r. wynika jednoznacznie, że obowiązywała ona najdłużej do dnia 12 maja 2010 r. i ewentualnie tylko do tego momentu powódka mogła domagać się zapłaty czynszu na jej podstawie.

Mając powyższe na względzie pozwani wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz każdego z pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych,

ewentualnie o uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi Okręgowemu w Szczecinie.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, że pomiędzy stronami została zawarta umowy dzierżawy lokalu położonego w S. przy ul. (...). Umowa miała obowiązywać strony przez okres lat dziesięciu licząc ten czas od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego i wydania lokalu (§ 5 umowy). Termin wydania lokalu został natomiast przez strony do dnia 12 maja 2000 r. (§ 3 umowy). Umowa dzierżawy obowiązywała strony, wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego do dnia 12 maja 2010 r. i w tym terminie określała prawa i obowiązki stron w tym także obowiązek pozwanych do zapłaty czynszu dzierżawnego, powód nie miał zatem podstaw do wystawiania faktur VAT opiewających na czynsz dzierżawny za okres dochodzony pozwem w niniejszej sprawie tj. czerwiec - grudzień 2010 r.

Sąd Okręgowy wg pozwanych dopuścił się błędu w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, gdyż nie sposób przyjąć za sądem, że powód wykazała w toku postępowania, że przysługuje mu roszczenie dochodzone pozwem co do zasady i co do wysokości. Zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2000 r. wraz z aneksami wskazuje jednoznacznie, że stron nie łączył już żaden stosunek dzierżawy za który powód domaga się zapłaty czynszu najmu. Upływ dziesięcioletniego terminu nastąpił w dniu 12 maja 2010 r. Nadto powód nie wskazał, ani też nie przedłożył żadnych dowodów wskazujący na inną podstawę odpowiedzialności pozwanych, która mogłaby uzasadniać żądanie zapłaty kwoty dochodzonej pozwem. Jednocześnie wobec braku istnienia stosunku obligacyjnego pomiędzy stronami w okresie czerwiec- grudzień 2010 r., nie sposób przyjąć, aby żądana przez powoda kwota została udowodniona.

Apelację wniosła również powódka zaskarżając go w części, tj., co do pkt. II, III i IV zarzucając mu:

1. nierozpoznanie istoty sprawy części obejmującej należności inne niż czynsz najmu, w wyniku naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. w związku z art. 187 § 1 pkt. 1 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w niniejszej sprawie powódka dochodziła wyłącznie roszczeń z tytułu czynszu najmu, podczas gdy pozwem z 8 sierpnia 2012 r. powódka dochodziła zapłaty roszczeń stwierdzonych precyzyjnie opisanymi fakturami VAT załączonymi do pozwu,,
2. naruszenie art. 212 § 1 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że w niniejszej sprawie powódka dochodziła wyłącznie roszczeń z tytułu czynszu najmu, podczas gdy Sąd mając wątpliwości dotyczące zakresu zgłoszonego roszczenia powinien ustalić okoliczności bezsporne sprawy, czego nie uczynił.

Wskazując na powyższe wniosła o

1. uchylenie zaskarżonego wyroku w punkcie II, a także w punktach III i IV w zakresie oddalającym wnioski powódki o przyznanie od każdego pozwanych kosztów postępowania ponad kwoty zasądzone od poszczególnych pozwanych oraz o skierowanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przez Sąd I instancji,
2. zasądzenie od każdego z pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwem o zapłatę w postępowaniu upominawczym z dnia 8 sierpnia 2012 r. dochodziła zapłaty kwoty 117.831,32 zł na podstawie konkretnych faktur załączonych do pozwu. Przedmiotowe faktury w swojej treści zawierały nie tylko czynsz za lokal użytkowy, ale i należności uboczne (zimna woda, energia elektryczna, energia cieplna itp.) stricte związane z zawartą umową najmu. Wszystkie należności można łącznie określić jako należności związane z czynszem za używanie lokalu. Oczywiście zatem w ocenie powódki jest, że niniejszym powództwem dochodziła ona zapłaty od pozwanych kwot związanych z zawartą umową najmu na podstawie konkretnych faktur VAT. W przeciwnym razie, chcąc dochodzić tylko czynu najmu określiliby wartość przedmiotu sporu na kwotę 106.144,- zł, uiszczając tym samym niższą opłatę sądową. Ponadto w piśmie procesowym z dnia 30 października 2012 r. stanowiącym odpowiedź na sprzeciw powódka wyjaśniła, iż w uzasadnieniu pozwu wskazała, iż dochodzi roszczenia związanego zaległościami „związanymi z zapłatą czynszu” (stosunkiem najmu), zaś należności wymienione w załączonych fakturach niewątpliwie do nich należą.

Apelująca dodała też, że związanie granicami żądania nie oznacza jednak bezwzględnego związania samym sformułowaniem żądania, sąd na każdym etapie powinien dbać o prawidłowe i dostatecznie szczegółowe i precyzyjne jego sformułowanie, a braki w tym zakresie uzupełniane są na żądanie przewodniczącego, w przypadku pozwu, w trybie art. 130 k.p.c, a w toku procesu w trybie art. 212 k.p.c.

Mając na uwadze powyższe wg powódki nie można zgodzić się ze stanowiskiem Sądu I instancji, iż w niniejszej sprawie dochodziła ona wyłącznie czynszu za najem lokalu. Jak już bowiem zostało wskazane na wstępie, gdyby tak było, żądanie powódki zostałoby sformułowane w kwotach odpowiednio obniżonych, a sam Sąd nie powinien był wydać nakazu zapłaty na kwotę oznaczoną w żądaniu pozwu. Za całkowicie chybioną należy uznać argumentację przytoczoną w uzasadnieniu wyroku, że za przyjętym przez Sąd pierwszej instancji zakresem zgłoszonego roszczenia przemawia sformułowanie uzasadnienia pozwu, iż pozwani nie regulowali należności pomimo oczywistego obowiązku zapłaty czynszu, co w ocenie Sądu miałyby świadczyć o tym, że powódka dochodziła jedynie należności z tytułu czynszu najmu. W ocenie skarżącej powyższe zdanie (str. 3 pozwu) zostało wyrwane z kontekstu, gdyż nie uwzględnia drugiej dalszej części uzasadnienia w części zawierającej wyliczenie wszystkich załączonych do pozwu faktur VAT wskazując dokładną ich wysokość. To właśnie załączone faktury, wystawiane na podstawie zawartej między stronami umowy nazwanej „umową dzierżawy” były podstawą dochodzonego roszczenia, zaś stwierdzenie zasadności obowiązku zapłaty czynszu miało świadczyć również o zasadności roszczeń „ubocznych”. Z tego względu nie sposób podzielić stanowiska Sądu Okręgowego, iż miało to świadczyć o tym, że elementem podstawy faktycznej był jedynie fakt nie uregulowania płatności czynszu. Ustosunkowując się do pozostałych wywodów uzasadnienia zaskarżonego wyroku skarżąca wskazała, iż w odpowiedzi na sprzeciwy od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym wyraźnie zostało stwierdzone, iż dochodzi ona roszczenia zwiazanego z zaległościami „związanymi z zapłatą czynszu za lokal użytkowy”, a zatem roszczenia opisanego we wszystkich załączonych do pozwu fakturach VAT. Tym samym stwierdzenie Sądu Okręgowego, iż powódka wyraźnie wskazała, że powództwem dochodzi zapłaty czynszu jest niepełne i wskazuje na częściowe nie rozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy.

Powódka wskazała też, że w niniejszej sprawie odbyły się dwa terminy rozprawy, na których za każdym razem obecny był pełnomocnik powódki, przez co Sąd Okręgowy mając wątpliwość, co do zakresu powództwa winien był zobowiązać do jego precyzyjnego sformułowania, czego jednak nie uczynił naruszając tym samym dyspozycję art. 212 § 1 k.p.c.

W odpowiedzi na apelacje pozwanych powódka wniosła o jej oddalenie, dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci protokołu zdawczo-odbiorczego do umowy najmu z 7 kwietnia 2000 r. na okoliczność wydania lokalu najemcy w dniu 13 grudnia 2000 r. oraz o zasądzenie od każdego z pozwanych na rzecz powodowej spółki kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym wg norm przepisanych

Sąd Apelacyjny ustalił, że zgodnie § 5 umowa wchodziła w życie z dniem jej podpisania i obowiązywała przez 10 lat, licząc od daty podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego i wydania przedmiotu dzierżawy

Natomiast w myśl § 3 umowy jej przedmiot miał być wydany do użytkowania do dnia 12 maja 2000 roku, w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy, który stanie się elementem umowy.

Przedmiotowy protokół zdawczo – odbiorczy został sporządzony w dniu 13 grudnia 2000 r., a przedmiotowa umowa wygasła z upływem dnia 13 grudnia 2010 r.

D: umowy dzierżawy z 7 kwietnia 2000 r.

protokół zdawczo – odbiorczy z 13 grudnia 2000 r.,

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki okazała się zasadna jedynie w części, natomiast pozwanych była całkowicie bezzasadna.

Sąd Okręgowy poza zakresem zakwestionowanym przez Sąd Apelacyjny poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, należycie zgromadził i ocenił materiał dowodowy.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny odniesie się apelacji pozwanych, jako dalej idącej niż apelacja powódki.

Z uwagi na to, że apelacja pozwanych w żaden sposób nie odnosiła się do argumentacji podnoszonej przez nich w postępowaniu I instancyjnym, jak i do argumentacji przytoczonej w uzasadnieniu wyroku przez Sąd Okręgowy, to pozwala na przyjęciu stwierdzenia, że pozwani zaakceptowali stanowisko zajęte przez sąd I instancji, a w apelacji podnieśli jedynie całkowicie nowe okoliczności.

Pozwani podnieśli zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że powódka może domagać się zapłaty czynszu najmu za okres dochodzony pozewem na podstawie umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2000 r., podczas gdy z treści umowy oraz wynika jednoznacznie, że stosunek dzierżawy zakończył się najpóźniej w dniu 12 maja 2010 r.

Zarzucili też błąd w ustaleniach faktycznych, tj. przyjęcie przez Sąd, że umowa dzierżawy obowiązywała pomiędzy stronami w okresie do dnia 31 grudnia 2010 r. i na jej podstawie powódka może domagać się zapłaty czynszu podczas, gdy z treści § 3 i § 5 umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2010 r. wynika jednoznacznie, że obowiązywała ona najdłużej do dnia 12 maja 2010 r. i ewentualnie tylko do tego momentu powódka mogła domagać się zapłaty czynszu na jej podstawie, podnieśli też zarzut naruszenia prawa materialnego, związany z powyższymi zarzutami procesowymi.

Gwoli ścisłości należy wskazać, że pozwani w swojej apelacji są niekonsekwentni albowiem zamiennie posługują się pojęciem umowa dzierżawy oraz umowa najmu i to w sytuacji, gdy sąd I instancji w sposób przez nich niekwestionowany ustalił, że strony łączyła umowa najmu, a jej podstawą prawną był art. 659 § 1 k.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego powyższe zarzuty pozwanych są w przeważającej części bezzasadne.

Pozwani podnieśli, że umowa obowiązywała strony, wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego do dnia 12 maja 2010r.

Co prawda Sąd Apelacyjny uznał, że sąd I instancji błędnie ustalił, że strony były związane umową do końca 2010 roku, jednakże nie było też tak jak twierdzili pozwani, że umowa obowiązywała jedynie do 12 maja 2010 roku.

Zgodnie § 5 umowa wchodziła w życie z dniem jej podpisania i obowiązywała przez 10 lat, licząc od daty podpisania protokołu zdawczo- odbiorczego i wydania przedmiotu dzierżawy

Natomiast w myśl § 3 umowy jej przedmiot miał być wydany do użytkowania do dnia 12 maja 2000 roku, w oparciu o protokół zdawczo – odbiorczy, który stanie się elementem umowy.

Pozwani w toku postępowania I instancyjnego w żaden sposób nie kwestionowali okresu trwania umowy określonego przez powódkę, w szczególności nie podnosili, że umowa nie obowiązywała już w okresie, za które zostały wystawione przez nią faktury.

Co więcej strony na rozprawie w dniu 20.11. 2012 roku zgodnie oświadczyły, że najem i dzierżawa wygasły z uwagi na termin ich zakończenia wskazany w umowach.

Mając na uwadze powyższe jak i okoliczności wskazywane przez powódkę w jej odpowiedzi na apelację pozwanych Sąd Apelacyjny uznał za zasadny jej wniosek dowodowy i dlatego w postępowaniu apelacyjnym dopuścił i przeprowadził dowód z dokumentu tj. protokołu zdawczo – odbiorczego do umowy najmu z dnia 7 kwietnia 2000 r. na okoliczność wydania lokalu położonego w S. przy ul. (...) w dniu 13 grudnia 2000 r.

W oparciu o powyższy dokument, który nie został zakwestionowany przez pozwanych Sąd Apelacyjny uznał, że zgodnie z warunkami łączącej strony umowy wygasła ona z upływem dnia 13 grudnia 2010 r.

Dlatego też tylko w tym okresie należało rozważać odpowiedzialność pozwanych za niewłaściwe wywiązanie się z obowiązujących ich umowy najmu z 7 kwietnia 2000 r. i też w tym zakresie zasadnym był zarzut pozwanych naruszenia prawa procesowego i materialnego.

Natomiast odnosząc się do apelacji powódki, to należało uznać ją za częściowo zasadną – w części dotyczącej prawidłowego określenia przedmiotu postępowania, który był objęty jej żądaniem

Sąd Okręgowy przyjął, że powódka dochodziła wyłącznie czynszu, gdyż już w pozwie podniosła, że pozwani nie regulowali należności pomimo oczywistego obowiązku zapłaty czynszu, wprawdzie kwoty, które wskazała, obejmowała też inne należności, jednak elementem podstawy faktycznej było nieregulowanie płatności mimo obowiązku zapłaty czynszu. Jeśli można było mieć wątpliwości co do zakresu wskazanego zadłużenia, którego brak spełnienia przez pozwanych został objęty podstawą faktyczną powództwa na podstawie treści pozwu, to wątpliwości takich kwestia ta nie budziła w świetle stanowiska powódki przedstawionego w odpowiedziach na sprzeciw pozwanych od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, gdyż powódka wyraźnie wskazała, że powództwem dochodzi należności czynszowych (k. 113), a nie ma wątpliwości, że obowiązek zapłaty innych należności, w szczególności stanowiących zwrot kosztów ponoszonych przez wynajmującego a wynikających z używania lokalu przez najemcę, jest innym obowiązkiem niż obowiązek zapłaty czynszu (art. 670 i 688¹ k.c.)

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, że nie można było zasądzić na rzecz powódki innych należności wskazanych w fakturach załączonych do pozwu, niż kwoty czynszu.

Natomiast powódka w apelacji podniosła, że pozwem z dnia 8 sierpnia 2012 r. dochodziła roszczenia wynikającego z konkretnych faktur VAT z dokładnym wyszczególnieniem wysokości każdej z nich (str. 3 pozwu) i że roszczenie to obejmowało należności związane z zawartą pomiędzy stronami umową najmu, tzn. zarówno czynsz, jak i inne opłaty związane z użytkowaniem lokalu (energia elektryczna, energia cieplna, woda itp.).

Sąd Apelacyjny analizując materiał dowodowy zebrany i przeprowadzony w sprawie podzielił w tym zakresie argumentację podniesioną przez skarżącą, uznając ją tym samym za własną, bez konieczności jej powielania.

Mając na uwadze wszystkie powyżej wskazywane okoliczności zdaniem Sądu Apelacyjnego należało dokonać korekty orzeczenia Sądu Okręgowego przyjmując, że pozwani na podstawie umowy z 7 kwietnia 2000 roku są zobowiązani do zapłaty należności nią objętych tj. czynszu oraz należności eksploatacyjnych tj. należności objętych § 7 i 8 przedmiotowej umowy.

Uznając, że umowa łączyła strony jedynie do dnia 13 grudnia 2010 r. Sąd Apelacyjny przyjął za zasadne dochodzenie należności z faktury VAT nr (...) oraz z faktury VAT nr (...) jedynie w stosunkowej części odnoszącej się do czasu trwania umowy.

Dlatego też Sąd Apelacyjny uznał, że całkowite zobowiązanie pozwanych stanowi kwota 106.485, 36 zł i na podstawie art. 386 § 1.kpc zmienił zaskarżony wyrok, podwyższając zasądzoną przez Sąd Okręgowy kwotę.

Jednocześnie przyjął, że powódce nie należą się koszty procesu oddzielnie od każdego z pozwanych, ale z uwagi na niekwestionowaną w postępowaniu apelacyjnym solidarną podstawę ich odpowiedzialności, to miała ona również swoje odniesienie w zakresie kosztów procesu (wysokość tych kosztów nie uległa zmianie, gdyż praktycznie nie uległ zmianie stosunek w jakim powódka wygrała proces).

Natomiast opierając się o powyższe rozważania Sąd Apelacyjny uznał apelację powódki w pozostałej części oraz apelację pozwanych za niezasadne i jako takie na podstawie art. 385 kpc oddalił.

Z kolei mając na uwadze to, że powódka postępowanie apelacyjne wygrała jedynie w 3 %, więc należało przyjąć, że pozwani ulegli tylko co do nieznaczącej części jej żądania , natomiast apelacja pozwanych nie doprowadziła do obniżenia zasądzonej przez Sąd Okręgowy kwoty.

O kosztach zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie art. art. 98 § 1 kpc oraz art.100 kpc i rozstrzygnięto jak w punkcie IV wyroku.

W. Machnicki D. Rystał E. Skotarczak