

Sygn. akt I ACa 868/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Danuta Jezierska (spr.)
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska SA Wiesława Kaźmierska
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2014 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 20 marca 2013 r., sygn. akt VIII GC 310/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. powództwo oddala,

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanych T. B. i R. S. solidarnie kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu,

II. oddala apelację powódki w całości,

III. zasądza od powódki na rzecz pozwanych T. B. i R. S. solidarnie kwotę 6.450 (sześć tysięcy czterysta pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowaniu apelacyjnego.

Wiesława Kaźmierska Danuta Jezierska Mirosława Gołuńska

Sygn. akt IACa 868/13

UZASADNIENIE

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością we W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych T. B. i R. S. kwoty 99.197,79 zł wraz z odsetkami ustawowymi od szczegółowo określonymi w pozwie i zasądzenie kosztów procesu.

Podstawą żądania był brak wydania lokalu przez pozwanych po zakończeniu umowy dzierżawy, a jego wysokość odpowiadała dwukrotności czynszu za okres od 1 stycznia 2011r. do 31 marca 2011r., zgodnie z postanowieniami umowy.

Pozwani wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz każdego z nich kosztów procesu wskazali, że wobec zbycia nieruchomości w dniu 13 stycznia 2011r. powódka utraciła legitymację czynną do dochodzenia roszczenia objętego pozwem, podnieśli również zarzut przedawnienia powołując się na brzmienie art. 229 i 230 k.c.

Wyrokiem z dnia 20 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 75.000 zł z ustawowymi odsetkami od wyszczególnionych w wyroku kwot, oddalił powództwo w pozostałej części, zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 4624 zł tytułem kosztów procesu.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, zgodnie z którymi umową z dnia 7 kwietnia 2000r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. oddała T. B. i Z. R., prowadzącym działalność gospodarczą, do używania lokal nr położony w budynku nr (...) przy ul. (...) w S.. Umowa została zawarta na 10 lat licząc od dnia wydania przedmiotu dzierżawy. Aneksem nr (...) z dnia 31 grudnia 2006r. wysokość czynszu określono na kwotę 12.500 zł. Dzierżawca zobowiązany był także ponosić wszystkie koszty eksploatacyjne. Według brzmienia § 25 ust. 3 umowy w przypadku, gdy po zakończeniu dzierżawy dzierżawca nadal zajmuje lokal, wydzierżawiającemu przysługują opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przy czym wydzierżawiający może żądać zapłaty w wysokości trzykrotnego czynszu podstawowego. Lokal został przekazany do używania dzierżawcom w dniu 13 grudnia 2000r.

Na mocy umowy przejęcia wierzytelności i długów z dnia 19 września 2002r., zawartej pomiędzy powódką o spółką (...), powódka wstąpiła w uprawnienia i obowiązki wydzierżawiającego, wynikające z umowy dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2000r., z dniem 1 października 2002r., o czym zostali poinformowani T. B. i Z. R. wyrażając na to zgodę. Pismem z dnia 5 stycznia 2006r. powódka została poinformowana o wystąpieniu Z. R. ze spółki cywilnej i przystąpieniu R. S.. Z. R. wystąpił ze spółki z dniem 1 maja 2005r.

Pismem z dnia 23 grudnia 2010r. pozwani zostali wezwani do zwrotu lokalu w dniu 29 grudnia 2010r. Powódka w okresie od stycznia do kwietnia 2011r. wystawiła cztery faktury VAT tytułem bezumownego korzystania z lokalu użytkowego, powiększonego o 23% podatku VAT oraz opłat za zimną wodę, energię elektryczną i energię cieplną.

W dniu 13 stycznia 2011r. powódka zawarła umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży, na mocy której właścicielem lokalu została (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S.. Powódka zobowiązała się do wydania przedmiotu umowy do dnia 30 marca 2011r.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo zasadne.

Wskazał, że podstawą żądania stanowi art. 483 § 1 k.c., gdyż zadaniem Sądu analiza brzmienia § 25 ust. 3 umowy prowadzi do wniosku, że strony zastrzegły karę umowną na wypadek niewywiązania się z obowiązku zwrotu lokalu. Do konkluzji tej Sąd doszedł mając na względzie, że obowiązek zapłaty określonej sumy pieniężnej został przewidziany na wypadek niewykonania zobowiązania –zaniechania wydania lokalu, obowiązek ten nie stanowił podstawowego obowiązku pozwanych, wynikającego z umowy dzierżawy i zaktualizował się dopiero po tym, gdy umowa ta przestała obowiązywać, wysokość sumy, podlegającej zapłacie została określona poprzez wskazanie podstaw do jej ustalenia, a w konsekwencji zapłata miała stanowić dla powódki surogat odszkodowania za to, że nie ma możliwości dysponowania przedmiotem dzierżawy po ustaniu stosunku umownego. Dalej Sąd wskazał, że istnienie i treść zobowiązania

pomiędzy stronami nie stanowiła przedmiotu sporu. Strona pozwana nie podważyła skutecznie okoliczności, jakoby nie wydała lokalu po wygaśnięciu umowy dzierżawy.

W odniesieniu do zarzutu pozwanych, dotyczącego braku legitymacji czynnej powódki, Sąd miał na względzie, że w momencie zawarcia umowy sprzedaży pomiędzy powódką a spółką (...) umowa dzierżawy z dnia 7 kwietnia 2000r. nie wiązała już powódki i pozwanych, natomiast kara umowna stanowi sankcję za niewykonanie zobowiązania i przysługuje jednej ze stron stosunku zobowiązaniowego, bez względu na zakres przysługujących jej po wygaśnięciu umowy praw rzeczowych.

Ustalając wysokość należnego roszczenia Sąd uznał, że żądanie dwukrotności czynszu na poziomie kwoty 12.500 zł jest zasadne, nie zasługuje natomiast na uwzględnienie żądanie podwyższenia tej kwoty o podatek VAT, jak również żądanie obejmujące koszty eksploatacyjne, gdyż powódka nie przedstawiła dowodów na ich wysokość.

Za pozbawiony podstaw uznał Sąd podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia wskazując, że z uwagi na brak przepisów szczególnych należało przyjąć, że stosownie do brzmienia art. 118 k.c. termin przedawnienia wynosi trzy lata, gdyż roszczenie jest związane z prowadzoną przez strony działalnością gospodarczą.

W konsekwencji powyższego Sąd uwzględnił żądanie w kwocie 75.000 zł z odsetkami ustawowymi ustalonymi przy uwzględnieniu terminów płatności określonych w wystawionych fakturach VAT.

Apelacje od wyroku wniosły obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w części dotyczącej oddalenia powództwa zarzucając:

- brak rozpoznania istoty sprawy w części obejmującej należności inne niż kara umowna poprzez przyjęcie, że przedmiotem żądania jest wyłącznie kara umowna, a nie wszystkie należności wynikające z dołączonych do pozwu faktur;
- naruszenie art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że strony w umowie określiły wysokość kary umownej jako kwotę „netto”, podczas gdy przez wartość czynszu należy rozumieć kwotę „brutto”, bowiem czynszem jest całość umówionego świadczenia;
- naruszenie art. 503 § 1 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że pozwani prawidłowo zakwestionowali wysokość opłat za media, podczas gdy zarzut ten był sprekludowany, gdyż nie został podniesiony w sprzeciwie od nakazu zapłaty.

W oparciu o powyższe powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie dodatkowo kwoty 17.250 zł wraz z odsetkami tytułem kary umownej oraz uchylenie wyroku w zakresie żądania kwoty 6.947,79 zł tytułem opłat za media i w tym zakresie skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwani zaskarżyli wyrok w całości zarzucając:

- naruszenie art. 483 § 1 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie, że strony umowy zastrzegły w § 25 ust. 3 karę umowną na wypadek niewydania przez wydzierżawiających przedmiotu umowy w terminie, podczas gdy zgodnie z zamiarem stron i celem umowy strony zastrzegły jedynie prawo dochodzenia przez dzierżawcę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, a tym samym wobec przeniesienia własności lokalu powód utracił legitymację do zgłoszenia żądania co winno skutkować oddaleniem powództwa w całości;
- naruszenie art. 483 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i przyjęcie odpowiedzialności pozwanych z tytułu kary umownej, pomimo że zgodnie z treścią umowy strony nie zastrzegły dopuszczalności naprawienia ewentualnej szkody poprzez zapłatę określonej sumy;

- naruszenie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że nie znajdują one zastosowanie w sprawie, a w konsekwencji uznanie, że po stronie powodowej nie zachodzi brak legitymacji czynnej, jak również że roszczenie nie uległo przedawnieniu;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, że powód wywiązał się z obowiązków dowodowych i wykazał zarówno fakt bezumownego korzystania z lokalu przez pozwanych, choć nie został przedstawiony żaden dowód wskazujący na to, że pozwani korzystali z lokalu w spornym okresie;

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że strony zastrzegły karę umowną na wypadek niewykonania obowiązku wydania lokalu po wygaśnięciu okresu dzierżawy, podczas gdy celowościowa i literalna wykładnia zapisu § 25 ust. 3 umowy wyraźnie wskazuje na prawo wydzierżawiającego do naliczania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania lokalu, a nie do naliczania kar umownych.

Powódka w odpowiedzi na apelację pozwanych wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych zasługiwała na uwzględnienie w całości, co musiało skutkować oddaleniem apelacji powódki jako niezasadnej.

Ustalenia faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia pozostają w zasadzie poza sporem. Strony są zgodne co do tego, że łączył ich stosunek dzierżawy lokalu użytkowego położonego w S. przy ul.(...) o treści odpowiadającej umowie z dnia 7 kwietnia 2000r. zawartej między (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w S. a T. B. i Z. R., wielokrotnie aneksowanej, który to stosunek ustał z upływem 10 lat od wydania lokalu tj. w dniu 13 grudnia 2010r. oraz że pozwani zostali wezwani do wydania lokalu powódce. Niesporne jest również, że powódka na mocy umowy z dnia 13 stycznia 2011r. zbyła lokal zobowiązując się do jego wydania do dnia 30 marca 2011r. Na etapie postępowania apelacyjnego przedmiotem sporu stał się charakter prawny roszczeń ujętych w czterech fakturach VAT, których zapłaty powódka dochodzi w sprawie, a w szczególności wykładnia treści postanowień zawartych w § 25 ust. 3 umowy. Kontrola instancyjna wykazała, że interpretacja w tym zakresie zaprezentowana przez Sąd Okręgowy nie zasługuje na aprobatę, albowiem skuteczne okazały się zarzuty naruszenia art. 65 § 2 k.c. oraz art. 483 § 1 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. Odmienna ocena prawna prowadząca do uznania, że powódka dochodzi nie kary umownej a wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu przez pozwanych, uregulowanego w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c., czyniła zasadnym zarzut przedawnienia oparty na art. 229 k.c., co musiało skutkować oddaleniem powództwa w całości.

Sąd Apelacyjny nie znalazł żadnych podstaw do tego, aby podzielić stanowisko Sądu I instancji, iż przedmiotem żądania pozwu jest roszczenie z tytułu kary umownej oraz że znajduje ono oparcie w § 25 ust. 3 umowy. Przeprowadzenie wykładni umowy według reguł określonych w art. 65 § 1 i 2 k.c. prowadzi bowiem do odmiennego wniosku. Na gruncie tego przepisu w doktrynie i judykaturze dominuje kombinowana metoda wykładni oparta na kryteriach subiektywnym i obiektywnym, która nakazuje uwzględnić różne kryteria oceny oświadczenia woli, takie jak: okoliczności, w których zostało ono złożone, zasady współżycia społecznego, ustalone zwyczaje, zgodny zamiar stron oraz cel umowy (por. Z. Radwański (w:) System Prawa Prywatnego, t. 2, s. 51 i n.). Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 czerwca 1995 r. w sprawie III CZP 66/95 (opubl. OSNC 1995, nr 12, poz. 168) wyjaśnił, że stosowanie metody kombinowanej do oświadczeń woli obejmuje zasadniczo dwie fazy. **W** pierwszej fazie wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście rozumiały złożone oświadczenie woli, a w szczególności, jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem lub wyrażeniem. W razie ustalenia, że nie były to te same treści myślowe, konieczne jest przejście do drugiej fazy wykładni (obiektywnej), w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie wykładni takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Tymczasem w toku postępowania przed Sądem I instancji nie zostały ujawnione takie okoliczności, które pozwalałyby

uznać, że strony interpretowały § 25 ust. 3 jako postanowienie wprowadzające karę umowną w rozumieniu art. 483 § 1 k.c., bądź że takie przeświadczenie miała powódka a strona pozwana winna była analogicznie rozumieć sens tej części umowy.

Przede wszystkim Sąd Apelacyjny wskazuje, że jakkolwiek zgodnie z art. 65 § 2 k.c. przy wykładni umowy jej treść nie ma decydującego znaczenia, to wyprowadzenie wniosków diametralnie różnych od brzmienia postanowień umowy musi znajdować oparcie w konkretnych okoliczności sprawy wskazujących na to, że wnioski te odpowiadają zgodnej woli stron. Tego rodzaju okoliczności w sprawie nie wystąpiły. Strona powodowa nie zaoferowała żadnych dowodów na okoliczność tego, że intencja stron była odmienna od treści umowy, a nadto dopiero w toku procesu w celu zwalczania zarzutu przedawnienia podniosła, § 25 ust. 3 wprowadza karę umowną, stąd interpretacja dokonana przez Sąd I instancji nie może zostać uznana za trafną.

Zgodnie z treścią § 25 ust. 3 umowy „gdy po zakończeniu dzierżawy dzierżawca nadal zajmuje lokal, wydzierżawiającemu przysługują opłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Wydzierżawiający może żądać zapłaty w wysokości trzykrotnego czynszu podstawowego”. Brzmienie przytoczonego postanowienia jest kategoryczne i w sposób jednoznaczny wskazuje, jakiego rodzaju roszczenie będzie przysługiwać dzierżawcy w razie braku zwrotu przedmiotu dzierżawy przez drugą stronę po ustaniu stosunku dzierżawy. Nie może ulegać wątpliwości, że przedmiotem tej regulacji umownej jest roszczenie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotu umowy, po ustaniu stosunku prawnego łączącego strony, a zatem jedno z roszczeń jakie przysługują właścicielowi przeciwko posiadaczowi rzeczy, określonych w art. 224 i 225 k.c. Podkreślenia również wymaga, że ze stanowiska zaprezentowanego przez stronę powodową w postępowaniu przed Sądem I instancji w żaden sposób wynika, że postanowienie § 25 ust. 3 umowy wprowadza obowiązek zapłaty kary umownej. Powódka przed procesem oraz w pozwie nie podnosiła, że domaga się zapłaty kary umownej. Również treść faktur VAT, których zapłaty powódka dochodziła, nie wynika taki rodzaj roszczenia, gdyż obejmują one żądanie zapłaty czynszu oraz opłat za media, podczas gdy roszczenie ujęte w § 25 ust. 3 miało odpowiadać trzykrotności czynszu podstawowego. Zatem, gdyby intencją powódki było naliczenie kary umownej, winna ona wyodrębnić należność z tytułu tej kary od należności z tytułu pokrycia kosztów użytych mediów w okresie bezumownego korzystania z lokali. Powódka nie czyniła jednak takich zabiegów. Z jej stanowiska nie wynikało, że żądanie zapłaty ujęte w fakturach zawiera w sobie roszczenia o różnym charakterze prawnym. Jej argumentacja uległa zmianie dopiero w toku postępowania, jednakże nie została poparta adekwatnymi do niej wnioskami dowodowymi, które umożliwiłyby weryfikację, czy również strona pozwana mogła i powinna w ten sam sposób interpretować warunki umowy.

Strona pozwana nie zgodziła się z przyjęciem, że § 25 ust. 3 wprowadza karę umowną za niewykanie przedmiotu dzierżawy w terminie, a przy tym nie zachodzą podstawy do uznania, że mimo swoje stanowiska pozwani winni w ten sposób interpretować omawiane postanowienie. Oprócz przytoczonych wyżej argumentów wskazać należy, że nie występują również inne racje wynikające z celu umowy i umownego uregulowania należności za korzystanie z lokalu po ustaniu stosunku prawnego, które przemawiałyby za potraktowaniem unormowania z § 15 ust. 3 jako mającego na celu wprowadzenie kary umownej. Uwadze Sądu I instancji umknęło, że roszczenie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu ma charakter okresowy, podczas gdy kara umowna to świadczenie jednorazowe. Powódka natomiast wystawiła faktury za kolejne okresy miesięczne, co jednoznacznie wskazuje, że jej intencją nie było uzyskanie jednorazowego odszkodowania, którą to rolę spełnia kara umowna, lecz regularnego świadczenia okresowego. W tej sytuacji fakt, iż strony określiły, jaką należność winien wydzierżawiający regulować po ustaniu stosunku dzierżawy, a zatem wskazały podstawy naliczenia wysokości należności, jest zatem niewystarczające do uznania, że został spełniony warunek przewidziany w art. 483 § 1 k.c. Trzeba jeszcze raz wyraźnie podkreślić, że z żadnych działań stron przed procesem i w pierwszej fazie postępowania pierwszoinstancyjnego nie daje się wywieść, że ich intencją było wprowadzenie do umowy instytucji kary umownej, a wręcz przeciwnie, ich stanowiska, w szczególności powódki, prowadzą do odmiennego wniosku, że przedmiotem normowania § 25 ust. 3 umowy jest roszczenie z tytułu wynagrodzenia za korzystanie rzeczy przewidziane w art. 224 k.c.

Mając powyższe na względzie za zasadny należało uznać zarzut przedawnienia roszczenia. Stosownie bowiem do art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy

przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Bezspornie okres ten upłynął, a zatem powódka składając pozew w dniu 10 sierpnia 2012r. uchybiła rocznemu terminowi przedawnienia.

Nie zachodziły podstawy do oddalenia zarzutu przedawnienia, powódka ani nie powoływała się na regulację z art. 5 k.c. ani nie zostały ujawnione takie okoliczności, które nakazałyby uznać, że skorzystanie przez pozwanych z zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa.

W konsekwencji powyższego argumenty podniesione w apelacji powódki w żadnym zakresie nie można było uznać za skuteczne, a odniesienie się do poszczególnych jej zarzutów stało się w tej sytuacji zbędne. Wskazać jedynie należy, że obowiązek wykazania oznacza konieczność naprowadzenia dowodów, a zgodnie z art. 230 k.p.c. sąd uznaje za udowodnione fakty, co do których strona przeciwna się nie wypowie, jeśli mając na uwadze wyniki całej rozprawy, można fakty te uznać za przyznane. Natomiast pozwani składając sprzeciw wnieśli o oddalenie powództwa w całości kwestionując je z przyczyn formalnych i merytorycznych, co oznacza, że podważali również należności z tytułu opłat za media, których zasadność i wysokość powódka winna udowodnić, w szczególności za pomocą dowodów dokumentów, czego nie uczyniła. Merytoryczną ocenę roszczenia powódki należał jednak uznać za zbędną z uwagi na skutecznie podniesiony zarzut przedawnienia.

Z przedstawionych przyczyn na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. uwzględniając apelację pozwanych Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok oddalając powództwo i stosownie do art. 98 § 1 i 3 k.p.c. obciążył powódkę obowiązkiem zwrotu na rzecz pozwanych solidarnie kosztów postępowania, w postaci wynagrodzenia radcy prawnego ustalonego zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) (t.j. Dz. U. z 2013r. poz. 491). Na podstawie art. 385 k.p.c. apelacja powódki została oddalona w całości.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., stosownie do wyniku postępowania. Na wysokość zasądzonej kwoty składa się opłata od apelacji uiszczona przez pozwanych w wysokości 3750 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej – 2700 zł, ustalonej zgodnie z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 wskazanego rozporządzenia.

Wiesława Kaźmierska Danuta Jezierska Mirosława Gołuńska