

Sygn. akt I ACa 812/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Gawinek
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska SA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 11 marca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa Ł. J.

przeciwko B. N., M. M. i H. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanych

od wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 26 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 633/12

I. oddala obie apelacje;

II. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

SSA E. Buczkowska-Żuk SSA M. Gawinek SSA M. Gołuńska

Sygn. akt I ACa 812/14

UZASADNIENIE

Powód Ł. J. złożył w dniu 28 grudnia 2011r. do Sądu Okręgowego w Szczecinie pozew o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, że pozwani H. Z., M. M., J. Z. i B. N. mają zapłacić mu solidarnie kwotę 101.693,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi w stosunku rocznym, począwszy od dnia 3 grudnia 2011r.

W dniu 13 lutego 2012r. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym, w którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu .

Pozwani B. N., J. Z., M. M. i H. Z. złożyli w przepisany terminie zarzuty od nakazu zapłaty, w których wniosli o uchylenie nakazu w całości i oddalenie powództwa.

Postanowieniem z dnia 12 czerwca 2014r. Sąd zawiesił postępowanie w stosunku do pozwanego J. Z. z powodu jego śmierci.

Wyrokiem z dnia 26 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie, sygn. akt I C 633/12, uchylił nakaz zapłaty z dnia 13 lutego 2012 roku sygn. akt INc 385/11 w stosunku do pozwanych B. N., M. M. i H. Z. (pkt I); zasądził od pozwanych B. N., M. M. i H. Z. solidarnie na rzecz powoda Ł. J. kwotę 60.182,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2011r. (pkt II); oddalił powództwo w pozostałej części (pkt III) oraz ustalił obowiązek poniesienia przez strony kosztów procesu według zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów, przy uwzględnieniu, że powód wygrał sprawę w 59%, a pozwani B. N., M. M. i H. Z. w 41%, przy czym szczegółowe wyliczenie pozostawia referendarzowi sądowemu (pkt IV).

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia faktyczne, z których wynikało że dniu 15 kwietnia 2011r. została zawarta pomiędzy powodem Ł. J. jako wynajmującym, a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w S. jako najemcą, umowa najmu części nieruchomości o powierzchni 438 m², wchodzącej w skład działki gruntu o powierzchni 1.224 m², położonej w S. przy ulicy (...) oraz usytuowanego na tej nieruchomości budynku o powierzchni 100 m². Sąd ustalił, że przedmiotowa umowa została zawarta na czas określony 7 lat i 5 miesięcy, tj., od 15 kwietnia 2011r. do 15 września 2018r., jednakże termin zakończenia umowy miał być przesunięty o okres potrzebny do uzyskania prawomocnych dokumentów urzędowych umożliwiających rozpoczęcie prac budowlano-adaptacyjnych budynku. W przypadku opóźnienia ponad miesiąc wobec terminów ustalonych w umowie, wynajmujący miał sporządzić aneks ustalający ostatecznie okres obowiązywania umowy, natomiast w razie ostatecznej odmowy wydania prawomocnych dokumentów urzędowych umożliwiających rozpoczęcie prac budowlanych, w szczególności pozwolenia na budowę albo odmowy dopuszczenia budynku po zakończeniu budowy do użytkowania lub też odmowy udzielenia zgody władz sanitarnych na dopuszczenie obiektu do użytkowania jako placówki gastronomicznej, umowa zostaje rozwiązana na takich warunkach, jakby strony porozumiały się w tej mierze.

Sąd Okręgowy ustalił także, że najemca oświadczył, iż przedmiot najmu będzie wykorzystywał do prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na prowadzeniu lokalu gastronomicznego i jednocześnie zobowiązał się, że działalność tę będzie prowadził w sposób zgodny z przepisami określającymi warunki bezpieczeństwa dla osób i mienia, ochrony środowiska, jak też w sposób nie naruszający substancji przedmiotu najmu (§ 2 ust. 3 i 4 umowy). Sąd podał, że Czynsz najmu ustalony na kwotę 6.000 zł netto plus podatek VAT miał być płacony z góry w terminie do dziesiątego dnia każdego miesiąca na podstawie doręczonych przez wynajmującego faktur VAT., przy czym pierwsza faktura miała być wystawiona 10 sierpnia 2011r. Strony zakładały, że do tego czasu najemca dostosuje przedmiot najmu do umówionego użytku, gdzie w umowie nałożono na najemcę między innymi:

- obowiązek wpłaty w terminie do dnia 31 lipca 2011r. kaucji w wysokości 12.000 zł tytułem zabezpieczenia zapłaty czynszu, świadczeń oraz naprawienia ewentualnych szkód powstałych w czasie trwania umowy (§ 6 pkt. 2 umowy)
- obowiązek uzupełnienia kaucji w przypadku potrącenia z niej przez wynajmującego zaległych kwot czynszu (§ 6 pkt 5 umowy najmu)
- obowiązek ubezpieczenia przedmiotu najmu od wszelkich ryzyk związanych z eksploataowaniem nieruchomości budynkowej i utrzymywania ubezpieczenia przez cały okres obowiązywania umowy (§ 6 pkt 6 umowy)
- obowiązek ubezpieczenia przedmiotu najmu od ognia i innych zdarzeń losowych i odpowiedzialności cywilnej z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej oraz zabezpieczenia obiektu w zakresie BHP oraz przepisów p-poż (§ 6 pkt 7 umowy).

Wynajmujący uprawniony został do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, jeżeli:

- najemca zalegał z zapłatą czynszu bądź świadczeń dodatkowych za dwa okresy płatności
- najemca wykonuje prace naruszające substancję bądź konstrukcję przedmiotu najmu bez pisemnej zgody wynajmującego lub wbrew jego warunkom
- najemca narusza postanowienia § 2 ust. 3 i 4 oraz § 6 ust. 5 i 6 umowy.

W przypadku wypowiedzenia umowy z którejkolwiek wymienionej wyżej przyczyny, najemca zobowiązany był do zapłaty kary umownej w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto, w terminie 7 dni od dnia rozwiązania umowy.

Sąd podkreślił, że przy zawieraniu umowy najmu spółkę (...) reprezentowali członkowie zarządu - pozwani J. Z. i B. N.. Przedmiot najmu został wydany najemcy w dniu 15 kwietnia 2011r. przy czym na okoliczność przekazania przedmiotu najmu został sporządzony protokół zdawczo- odbiorczy, którego częścią składową uczyniono wykonaną w tym samym dniu dokumentację fotograficzną. Sąd uszczegółowił, że w protokole wpisano stan liczników prądu i wody, stan nieruchomości oznaczono jako dobry i spełniający wymagania najemcy do umówionego użytku. Budynek oddany w najem jest budynkiem parterowym, częściowo podpiwniczonym, z dachem dwuspadowym, pokrytym blachą imitującą dachówkę. Wokół budynku znajdował się teren w części porośnięty trawą, a w części wyłożony kostką betonową, a przy wjeździe, ale w obrębie posesji znajdowała się studzienka wodociągowa zabezpieczona żeliwnym włazem. Do budynku doprowadzona była sprawna instalacja wodna i kanalizacyjna oraz elektryczna. W pomieszczeniu przeznaczonym na łazienkę, zamykanym drzwiami znajdowała się umywalka i miska ustępowa, nosząca widoczne ślady zużycia oraz urządzenie do podgrzewania wody. Ściany w łazience do połowy swojej wysokości wyłożone były płytkami ceramicznymi. W budynku była instalacja gazowa i centralnego ogrzewania, ale nieczynna z powodu braku kotła gazowego, a licznik gazowy był zdemontowany. Ściany wewnątrz budynku były wymalowane, ale wymagały odświeżenia, gdyż w wielu miejscach widoczne były ubytki farby i nad częścią pomieszczeń znajdowały się podwieszane sufity i antresola, na którą prowadziły schody o lekkiej konstrukcji drewnianej. Pod mniej więcej połową budynku znajdowała się piwnica, do której prowadziło wejście tylko od zewnątrz budynku, zamykane drzwiami metalowymi ze skoblem na zamocowanie kłódki. Najemca w celu dostosowania obiektu do swoich potrzeb został upoważniony do wykonywania wszelkich nakładów na własny koszt i ryzyko, w sposób zgodny z przepisami prawa budowlanego, po uzyskaniu stosownych zezwoleń administracji budowlanej. W przypadku nakładów, które wiązały się z naruszeniem substancji oraz konstrukcji, konieczna była zgoda wynajmującego co do rodzaju i zakresu prac, udzielona w formie pisemnej pod rygorem nieważności. W razie dokonania przez najemcę nakładów bez wymaganej zgody wynajmującego, wynajmujący mógł żądać ich usunięcia oraz przywrócenia stanu poprzedniego na koszt i ryzyko najemcy w wyznaczonym przez siebie terminie, nie krótszym niż 14 dni, a po bezskutecznym upływie tego terminu, rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym (§ 5 pkt 1,2,3 i 4 umowy).

Sąd sprecyzował, że w celu zabezpieczenia płatności czynszu oraz wszelkich roszczeń majątkowych wynajmującego wobec najemcy, wynikających z umowy najmu, w tym roszczeń odszkodowawczych z tytułu zniszczenia przedmiotu najmu, zostały złożone przez najemcę w dniu podpisania umowy dwa weksle własne in blanco z poręczeniem pozwanych H. Z., M. M., J. Z. i B. N.. Sąd podał, że na pierwszej stronie weksła podpisy złożyli H. Z., B. N., J. Z. i M. M., na drugiej stronie weksła podpisały się te same osoby, ale każdy z nich przy swoim podpisie napisał "poręczam". Przy czym przy podpisach na pierwszej stronie nie wskazano w jakim charakterze je złożono, nigdzie nie zostało wpisane na wekslu oznaczenie najemcy (...) spółki z o.o. w organizacji z siedzibą w S.. Do weksli została sporządzona deklaracja wekslowa, w której jako wystawcę weksli wskazano (...) spółkę z o.o. w organizacji w S.. Deklaracja została podpisana przez powoda jako wynajmującego i pozwanych J. Z. oraz B. N. działających w charakterze członków zarządu spółki (...).

Sąd Okręgowy ustalił także, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w S. została zawiązana przez pozwane H. Z. i M. M. na podstawie umowy z dnia 30 marca 2011r., a wpis spółki do Krajowego Rejestru Sądowego nastąpił w dniu 22 kwietnia 2011r. pod numerem (...).

Sąd podał, że po zawarciu umowy najmu (...) spółka z o.o. w S. przystąpiła do prac budowlanych na nieruchomości w celu dostosowania jej na potrzeby działalności gastronomicznej. W tym celu zawarła z M. K., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Zakład Usługowy (...), umowę o dzieło. Na podstawie tej umowy wykonawca M. K. zobowiązał się wykonać dla spółki (...) adaptację na cele gastronomiczne budynku przy ul. (...) w S.. W projekcie adaptacji przewidziano między innymi pogłębienie piwnicy i usunięcie ściany działowej pomiędzy pomieszczeniami, przy czym prace te zostały wykonane.

Sąd I instancji ustalił nadto, że najemca mimo nałożonych na niego obowiązków nie wpłacił kaucji i nie zawarł umowy ubezpieczenia budynku. Powyższe stało się podstawą wypowiedzenia przez powoda umowy ze skutkiem natychmiastowym, a wypowiedzenie zostało dokonane pismem z dnia 25 sierpnia 2011r., w którym powód wezwał jednocześnie spółkę (...) do wydania nieruchomości w terminie do dnia 1 września 2011r., a pismo zostało doręczone najemcy w dniu 29 sierpnia 2011r.

W dniu 1 września 2011r. odbyło się przekazanie nieruchomości, w którym uczestniczyli jedynie powód i M. K., a pozwany J. Z. podpisał protokół przekazania później. W chwili wydania nieruchomości nie nadawała się do użytku, gdyż tynki i posadzki wewnątrz budynku były zbity, instalacja elektryczna była w wielu miejscach pozrywana i wymagała położenia na nowo, brakowało drzwi zewnętrznych do piwnicy i schodów na antresolę, kaloryfery były zdemonstrowane. Na działce usypany był gruz, brakowało zabezpieczenia studzienki wodociągowej, część polbruku była zdjeta.

Pismem z dnia 30 września 2011r. powód wezwał pozwanych do przywrócenia przedmiotu najmu w terminie do 21 października 2011r. do stanu nie pogorszonego, pod rygorem zastępczego wykonania prac z tym związanych. W piśmie wskazał jednocześnie, że w przypadku niezastosowania się do wezwania będzie dochodził roszczenia odszkodowawczego na drodze sądowej, a do tego celu użyje złożonych na zabezpieczenie weksli in blanco.

W dniu 21 października 2011r. doszło do spotkania powoda z pozwanym, na którym ustalono zakres prac koniecznych do wykonania. Obejmował on w szczególności wykonanie tynków z malowaniem, wykonanie schodów na antresolę, rozrowadzenie instalacji elektrycznej, wykonanie podłóg, zawieszenie kaloryferów, ułożenie polbruku przed wejściem, usunięcie gruzu, montaż elementów wyposażenia łazienki w nowym przeznaczonym do tego celu pomieszczeniu. Prace te ostatecznie nie zostały przez najemcę wykonane.

Pismem z dnia 25 listopada 2011r. powód zawiadomił pozwanych, że uzupełnił weksel na kwotę 101.693,04 zł. i wezwał do jego wykupu w terminie do dnia 2 grudnia 2011r. W dniu 2 grudnia 2011r. w miejscu wskazanym w ww. piśmie stawił się pozwany J. Z., któremu weksle został okazany natomiast do wykupu weksla nie doszło. Wartość robót koniecznych do przywrócenia nieruchomości do stanu nie pogorszonego wynosi według cen I kwartału 2014r. kwotę 48.182,65 zł.

Po dokonaniu powyższych ustaleń Sąd uznał, iż powództwo okazało się częściowo zasadne.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie mamy do czynienia z wekslem własnym niepełnym w chwili wystawienia natomiast podstawę prawną roszczenia przeciwko pozwanym jako wystawcom weksla stanowi przepis art. 28 w zw. z art. 104 ustawy z dnia 28 kwietnia 1936r. Prawo wekslowe (Dz.U. z dnia 11 maja 1936r., nr 37, poz. 282), natomiast jako poręczycielom - art. 32 w zw. z art. 103 ww. ustawy.

Kolejno Sąd I instancji uznał, że każdy z pozwanych złożył na wekslu podpis występując w podwójnej roli, a mianowicie wystawcy i poręczyciela. Sąd nadmieniał, że złożenie podpisu na pierwszej stronie weksla nakazuje traktować autora podpisu jako wystawcę, złożenie na drugiej stronie - jako poręczyciela. Wskazał Sąd, że oceny tej nie zmienia okoliczność, iż jak wynika z deklaracji wekslowej i umowy najmu, wystawcą weksla miała być spółka (...), która w tamtym czasie była spółką w organizacji. Konsekwencją złożenia podpisu w charakterze przedstawiciela bez uwidocznienia tego w treści weksla, jest odpowiedzialność osobista osoby, która się podpisała. Uznał Sąd, że wszyscy pozwani są wystawcami weksla i z tego tytułu odpowiadają wekslowo. Zdaniem Sądu żadnego znaczenia nie miały więc zarzuty pozwanych odnoszące się do braku odpowiedzialności H. Z. i M. M. za zobowiązania spółki w

organizacji. Odnosząc się do odpowiedzialności pozwanych jako poręczycieli Sąd mając na uwadze treść art. 30 ustawy Prawo wekslowe wskazał, że zasadniczo nie ma przeszkód, by osoba, która podpisała się na wekslu, dała poręczenie. Podkreślił Sąd, że żaden z pozwanych jako wystawca nie mógł skutecznie więc poręczyć za samego siebie, jednocześnie uznał Sąd, że przyjęcie braku odpowiedzialności pozwanych jako poręczycieli pozostaje bez wpływu na zakres ich odpowiedzialności wobec powoda jako posiadacza weksła.

Zaakcentował Sąd, że deklaracja wekslowa została podpisana przez powoda oraz pozwanych J. Z. i B. N., a więc te same osoby, które podpisały umowę najmu. Przyjął Sąd, że wolą stron umowy najmu było to, by wręczone weksle in blanco z poręczeniem osób fizycznych - członków zarządu i wspólników spółki (...), stanowiły zabezpieczenie wszelkich roszczeń powoda wynikających z umowy najmu, a nie tylko roszczeń o zapłatę czynszu lub kary umownej. Podkreślił Sąd, że Wykładni zapisu pkt 1. deklaracji wekslowej nie można dokonywać tak jak czynią to pozwani, w oderwaniu od treści umowy i pełnej treści deklaracji wekslowej. Mając na uwadze treść art. 65 k.c. Sąd wskazał, że badając zamiar stron nie można zatem ograniczać się do wybranego fragmentu deklaracji, ale należy wziąć pod uwagę całą jej treść, jak również treść umowy najmu. Podkreślił Sąd, że z zeznań pozwanego J. Z. wynika, iż postanowienia umowy były uzgadniane przez niego i powoda przez wiele miesięcy, a tekst deklaracji był konsekwencją tych uzgodnień i został przygotowany przez powoda i przedłożony do podpisu w chwili zawierania umowy. W ocenie Sądu nie można przyjąć, że powód umieszczając w deklaracji ten wyraźnie odbiegający od dokonanych uzgodnień zapis uczynił to świadomie, by ograniczyć zakres zabezpieczenia i to wbrew własnym interesom. Zauważył Sąd, że B. N., podobnie jak wspólnicy spółki (...) polegali głównie na informacjach przekazywanych im przez J. Z., a więc wiedzę na temat sposobu zabezpieczenia musieli uzyskać od niego przed podpisaniem umowy. Podniósł Sąd, że skoro samo podpisanie było w zasadzie formalnością, bo wszystkie ustalenia zostały dokonane wcześniej, to wiedza pozwanych na temat zakresu zabezpieczenia musiała być taka, jaką przekazał im J. Z. przed złożeniem podpisów. Sąd uznał, że powód został upoważniony do uzupełnienia weksła na sumę odpowiadającą kwocie jego wszelkich roszczeń wynikających z umowy najmu, a więc także roszczenia o naprawienie szkody powstałej w związku z pogorszeniem przedmiotu najmu.

Odnosząc się do przysługujących powodowi należności w wysokości wpisanej w wekslu z tytułów przez niego wskazanych w wezwaniu do wykupu weksła i w pozwie, to Sąd podniósł, że pozwani nie kwestionowali konieczności wykonania prac na nieruchomości w celu przywrócenia jej do stanu niepogorszonego, ale wysokość związanych z tym kosztów. Sąd podał, że w toku postępowania pozwani podnieśli twierdzenia, że umowa najmu nigdy nie zaczęła obowiązywać. Przy czym Sąd uznał, że powyższe twierdzenia były wobec treści art. 493 k.p.c. spóźnione i w konsekwencji dowody zgłoszone na ich poparcie nie mogły zostać uwzględnione. Odnosząc się do treści ww. postanowienia umowy wskazał Sąd, że stanowisko pozwanych co do okresu obowiązywania umowy jest nie do przyjęcia, gdyż Sąd mając na uwadze treść przedmiotowej umowy uznał, że od uzyskania prawomocnych dokumentów urzędowych strony uzależniły nie początek obowiązywania umowy, ale wyłącznie jej koniec.

Podkreślił Sąd, że w niniejszej sprawie niesporne było to, że kaucja nie została uiszczona oraz, że najemca nie zawarł umowy ubezpieczenia. Naruszenie obowiązku zawarcia umowy ubezpieczenia stanowiło podstawę wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym i uprawniało powoda do żądania zapłaty kary umownej w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto. Nie wpłacenie kaucji stanowiło zgodnie z treścią § 6 ust. 3 umowy podstawę do odstąpienia od umowy ale nie uprawniało do żądania zapłaty kary umownej. Obowiązek zapłaty kary umownej został bowiem wyraźnie zastrzeżony dla naruszeń wymienionych w § 7 ust. 1 umowy, wśród których nie zostało wskazane naruszenie obowiązku wpłaty kaucji lecz obowiązku jej uzupełnienia. Uznał Sąd, że wypowiedzenie najmu ze skutkiem natychmiastowym zostało dokonane skutecznie z dniem doręczenia najemcy oświadczenia, czyli z dniem 29 sierpnia 2011r. przy czym podał Sąd, że Spółka (...) wypowiedzenia tego zresztą nie kwestionowała.

Odnosząc się do kwestii nakładów na przedmiot najmu i zakresu prac potrzebnych do jego przywrócenia do stanu niepogorszonego wskazał Sąd, że powód nie skorzystał z uprawnień przewidzianych w § 5 ust. 4 umowy (żądanie usunięcia nakładów i przywrócenie do stanu poprzedniego), a jedynie wystąpił z żądaniem przywrócenia nieruchomości do stanu niepogorszonego, dając tym samym wyraz swojej akceptacji trwałych zmian dokonanych w substancji lokalu, która została przypieczętowana protokołem z dnia 21 października 2011r. Jednocześnie Sąd dokonał ustaleń odnośnie zakresu prac koniecznych do wykonania w lokalu na podstawie opinii biegłego sądowego

F. Z., której treść z 10 kwietnia 2014r. została poprzedzona wnikliwą analizą zebranych w sprawie dowodów i jest w ocenie Sądu przekonywająca. W ocenie Sądu uzasadnione jest nie ujęcie przez biegłego kosztów odtworzenia oświetlenia na antresoli, gdyż z dowodów zebranych w sprawie nie wynika, by takie oświetlenie tam się znajdowało. Dla zabezpieczenia zejścia do piwnicy wystarczające jest w ocenie Sądu wykonanie przy schodach balustrady, tak jak to przyjął w swojej opinii biegły.

Sąd za bezzasadny uznał wniosek pozwanych o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego na okoliczność ustalenia stanu technicznego przedmiotu najmu z uwzględnieniem robót przeprowadzonych przez powoda w listopadzie 2013r. i ulepszeń dokonanych przez najemcę oraz wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii na okoliczność kosztów legalizacji prac i wykonania dokumentacji projektowej. Podniósł Sąd, że dla oceny wysokości należnego powodowi odszkodowania nie ma znaczenia to jakich zmian dokonał powód w budynku po wydaniu mu przez najemcę przedmiotu najmu, bowiem istotny dla ustalenia odszkodowania jest stan, w jakim nieruchomości została wydana wynajmującemu po zakończeniu umowy najmu, a ten stan został przez biegłego i same strony w wystarczający sposób na potrzeby opinii udokumentowany. Odnosząc się do wniosku powoda, Sąd mając na uwadze przepis art. 495 § 2 k.p.c. wskazał, że w razie zmiany okoliczności powód może żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu, a w sprawach o świadczenie powtarzające się, może nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenia za dalsze okresy. Przy czym podniósł Sąd, że w niniejszej sprawie nie nastąpiła zmiana okoliczności, która uprawniałaby powoda do zmiany żądania. Możliwość powołania się na stosunek podstawowy w przypadku nakazu wydanego na podstawie weksla nie oznacza wcale dopuszczalności zmiany w ramach tego samego stosunku podstawowego podstawy faktycznej żądania. Sąd zaakcentował, że powód uzupełnił weksel na sumę, która obejmowała karę umowną w kwocie 12.000 zł i koszty zastępczego wykonania prac związanych z przywróceniem obiektu najmu do stanu nie pogorszonego w kwocie 89.693,04 zł., zgodnie z kosztorysem uproszczonym z dnia 12 listopada 2011r. Koszty te dotyczyły wyłącznie robót na nieruchomości, a nie legalizacji wykonanej przez najemcę przebudowy wewnątrz budynku, dlatego zdaniem Sądu powód nie mógł po wniesieniu zarzutów rozszerzyć podstawy faktycznej swojego roszczenia o koszty legalizacji.

Sąd przyjął wartość robót koniecznych do wykonania na kwotę 48.182,65 zł, zgodnie z opinią biegłego z dnia 10 kwietnia 2014r. Mając na uwadze, że lokal został wynajęty kolejnemu najemcy w stanie przekazanym powodowi przez spółkę (...), uzasadnione było przyjęcie cen z chwili ustalania odszkodowania, zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 363 § 2 k.c. Zasadne po rozpoznaniu zarzutów okazało się zatem żądanie w kwocie 60.182,65 zł, obejmujące: 12.000 zł z tytułu kary mownej i 48.182,65 zł. z tytułu odszkodowania za pogorszenie przedmiotu najmu. Mając to na uwadze Sąd na podstawie art. 496 k.p.c. uchylił nakaz zapłaty w stosunku do pozwanych M. M., H. Z. i B. N., zasądził od pozwanych M. M., H. Z. i B. N. solidarnie na rzecz powoda kwotę 60.182,65 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 3 grudnia 2011r., a w pozostałej części powództwo oddalił.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. Sąd mając na uwadze wynik postępowania ustalił obowiązek poniesienia przez strony kosztów procesu według zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów z uwzględnieniem, że powód wygrał sprawę w 59%, a pozwani w 41%, a szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawił referendarzowi sądowemu.

Apelacje od powyższego wyroku wywiodły obie strony.

Pozwani złożyli apelację zaskarżając wyrok pierwszej instancji w części dotyczącej punktu II i IV . skarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, w szczególności:

a. naruszenia art. 10 prawa wekslowego poprzez przyjęcie, że pomimo wadliwego uzupełnienia weksla, niezgodnie z deklaracją wekslową (niewystawienie weksla na (...) spółkę z o.o.) zaistniały podstawy do przyjęcia przez Sąd, że wolą stron umowy najmu było to, by weksle in blanco wystawione przez osoby fizyczne (pozwanych) stanowiły zabezpieczenie wszelkich roszczeń powoda wynikających z zawartej przez niego umowy najmu ze spółką (...) sp. z o.o.

b. naruszenie art. 38 i 53 prawa wekslowego w zw. z art. 6 k.c. poprzez ich zastosowanie i przyjęcie, że powód dokonał wszelkich czynności zachowawczych wobec wystawców weksla własnego, tj. że wezwał wystawcę weksla tj. spółkę (...) sp. z o.o. do wykupu weksla zgodnie z postanowieniem pkt 3 tiret pierwszy deklaracji wekslowej, gdy tymczasem powód na żadnym etapie postępowania nie wykazał jakoby wezwał do wykupu weksla wystawcę, zgodnie z deklaracją wekslową,

c. naruszenie art. 32 ustawy prawo wekslowe poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że podstawą odpowiedzialności pozwanych J. Z., B. N., M. M., H. Z. jest poręczenie wekslowe (awal), przy czym powód nie wykazał aby uprzednio wezwał do wykupu weksla wystawcę, o którym mowa w deklaracji wekslowej tj. (...) sp. z o.o.

d. naruszenie art. 506 k.c. w zw. z art. 356 k.c. oraz art. 3531 k.c, poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że wolą stron umowy najmu było to, by wręczone weksle in blanco wystawione przez pozwanych działających w imieniu własnym, stanowiły zabezpieczenie roszczeń powoda względem wynajmującego (...) spółki z o.o. wynikających z umowy najmu, gdy tymczasem w wyniku wręczenia powodowi weksla wystawionego przez osoby fizyczne, a nie przez (...) spółki z o.o. i jego przyjęcie przez powoda (oraz wykonywania następnie uprawnień z weksla poprzez złożenia

pozwu), doszło do odnowienia zobowiązania w wyniku którego powód - wierzyciel - zgodził się na umorzenie zobowiązania pierwotnego w zamian za przyjęcie wierzytelności z weksla;

e. naruszenie art. 65 § 2 k.c. poprzez jego zastosowanie i przyjęcie kombinowanej wykładni oświadczeń woli stron przy ustalaniu zakresu zabezpieczenia wekslowego i uznaniu, że weksel stanowił zabezpieczenie wszelkich roszczeń powoda wynikających z umowy najmu w tym roszczeń o zapłatę czynszu, kary umownej oraz wszelkich roszczeń majątkowych wynajmującego względem najemcy, gdy tymczasem w wyniku odnowienia zobowiązania i przyjęcia przez pozwanych wierzytelności z weksla powód może dochodzić jedynie roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych, a więc poniesionej straty i utraconych korzyści, których jednakże powód w żadnej mierze nie wykazał;

f. naruszenie art. 361 § 1 i 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że powód poniósł stratę w wysokości wskazanej w opinii biegłego z dnia 10 kwietnia 2014 r., gdy tymczasem opinia była tylko hipotetyczna, a powód przyznał, iż nie wykonywał żadnych prac na nieruchomości i tym samym nie wykazał, ani poniesionej straty ani utraconych korzyści, których na zasadach ogólnych mógłby żądać od pozwanych;

W przypadku jednak uznania przez Sąd Apelacyjny, iż odpowiedzialność pozwanych jest solidarna i wynika z treści umowy najmu z dnia 15 kwietnia 2011 r. podniesiono zarzut:

g. naruszenia art. 353¹ k.c. w związku z art. 89 k.c. poprzez ich niezastosowanie i ustalenie, że od uzyskania prawomocnych dokumentów urzędowych strony uzależniły nie początek ale koniec obowiązywania umowy najmu, gdy tymczasem z treści postanowień umowy wynika, że strony w sposób jednoznaczny ustaliły, iż umowa będzie obowiązywała nie wcześniej niż od dnia uzyskania prawomocnych dokumentów urzędowych umożliwiających rozpoczęcie prac budowlano-adaptacyjnych i tym samym zgodnie nadały całej umowie charakter umowy warunkowej (art. 89 k.c.)

h. naruszenia art. 65 ust. 2 k.c. poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że zamiarem stron było upoważnienie powoda do uzupełnienia weksla na sumę odpowiadającą kwocie jego wszelkich roszczeń wynikających z umowy najmu, w tym także roszczeń o naprawienie szkody powstałej w związku z koniecznością przywrócenia stanu pierwotnego, gdy tymczasem umowa wyraźnie wskazuje, iż wynajmujący może żądać zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym i w takim też stanie nieruchomość została powodowi wydana w dniu 2 grudnia 2011 r.

2. naruszenie przepisów postępowania w szczególności naruszenie art. 227 k.p.c.

oraz art. 233 § 1 k.p.c. nierozważnie wszechstronnie materiału dowodowego i przekroczenie przez sąd granic swobodnej oceny dowodów poprzez:

a. zaniechanie ustalenia okoliczności mającej znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy tj. ustalenia czy powód uprzednio wezwał do wykupu weksla wystawcę weksla stosownie do treści deklaracji wekslowej tj. (...) sp. z o.o.,

b. uznanie, iż niewykonanie przez stronę pozwaną zawarcia umowy ubezpieczenia stanowiło wystarczającą podstawę wypowiedzenia umowy najmu, pomimo wykazania przez pozwanych, iż z chwilą przekazania przez nich „placu budowy” wykonawcy M. K. prowadzącego Zakład Usługowy (...), odpowiedzialność za przedmiot najmu ponosił wykonawca w ramach swojego obowiązkowego ubezpieczenia OC, co oznacza iż zgodnie z umową najmu przedmiot najmu objęty był ochroną ubezpieczeniową,

c. oparcie swoich ustaleń co do zamiaru stron i celu umowy najmu, wyłącznie o zeznania najmniej zaangażowanej i posiadającej najmniejszą wiedzę M. M., przy jednoczesnym pominięciu zeznań pozostałych pozwanych bezpośrednio ;

d. naruszenie art. 493 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z dokumentów znajdujących się w posiadaniu świadka J. I., gdy tymczasem dowód ten był niezbędny do rozpoznania niniejszej sprawy i nie spowodowałby zwłoki w postępowaniu, w szczególności gdyby Sąd I instancji wyznaczył świadkowi krótki termin do przedstawienia dokumentów znajdujących się w jego posiadaniu, poza tym mając na uwadze całokształt sytuacji, w tym weksel wypełniony niezgodnie z deklaracją wekslową, niejednoznaczne postanowienia umowy najmu oraz zachowanie powoda, uznać należało dopuszczenie ww. dowodu za uzasadnione.

Mając na uwadze powyższe zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w części co do pkt II i IV poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje. Ewentualnie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu uszczegółowili zarzuty podniesione w petitum apelacji.

Powód wniósł apelację co do rozstrzygnięć zawartych w pkt I i IV sentencji.

Wyrokowi powyższemu w zaskarżonym zakresie zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego, które ma istotny wpływ na wynik sprawy.

a) naruszenie art. 496 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i orzeczenie w pkt. I zaskarżonego orzeczenia o uchyleniu nakazu za dnia 13 lutego 2012 r., sygn. akt I Nc 385/11 w stosunku do pozwanych B. N., M. M. i H. Z. - w całości mimo uwzględnienia powództwa w mniejszym zakresie, niż wynika treści nakazu i orzeczeniu o żądaniu pozwu - zamiast utrzymania nakazu mocy w części oraz uchylenia nakazu w pozostałej części.

b) naruszenie art. 100 k.p.c. poprzez jego nie zastosowanie mimo zaistnienia kodeksowych przesłanek do zastosowania tego przepisu w zakresie orzeczenia o kosztach procesu w niniejszej sprawie i orzeczenie w pkt. IV zaskarżonego orzeczenia o obowiązku poniesienia kosztów procesu według zasady stosunkowego rozdzielenia kosztów.

W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o:

1. zmianę wyroku co do pkt. I przez utrzymanie nakazu zapłaty z dnia 13 lutego r., sygn. akt I Nc 385/11 w stosunku do pozwanych B. N., M. M. i H. Z. w części w zakresie obowiązku zapłaty kwoty 60182,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2011 r. na rzecz powoda Ł. J., uchylenie nakazu w pozostałej części oddalenie, powództwa w pozostałej części;

2. zmianę wyroku co do pkt. IV przez nałożenie na pozwanych obowiązku zwrotu wszystkich kosztów procesu i zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według przedłożonego spisu kosztów wraz z zasądzeniem kosztów postępowania zabezpieczającego;

3. zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego według norm przepisanych i podatku VAT.

W uzasadnieniu powód sprecyzował podniesione zarzuty.

W odpowiedzi na apelację pozwanych, powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od pozwanych ad. 1- 3 solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania sądowego wraz kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych, obejmujących koszty zastępstwa procesowego radcy prawnego w wysokości 75 % stawki minimalnej w postępowaniu apelacyjnym, w oparciu o § 12 ust. 1 pkt. 2 (Dz.U.2013.490) rozporządzenia o opłatach za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje obu stron nie są uzasadnione.

Kontrola instancyjna wykazała, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia. Z tego względu Sąd Apelacyjny podzielił argumentację faktyczną przedstawioną w zaskarżonym wyroku przyjmując ją za własną. W znacznej mierze podziela także argumentację jurydyczną zaprezentowaną przez Sąd pierwszej instancji za wyjątkiem argumentacji dotyczącej traktowania wszystkich pozwanych jako wystawców weksla.

Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności odnosząc się do zaskarżenia wyroku przez powoda, wskazuje, iż istotnie sformułowanie w wyroku Sądu I instancji w zakresie uchylecia nakazu zapłaty z dnia 13 lutego 2012 roku sygn. akt INc 385/11 w stosunku do pozwanych B. N., M. M. i H. Z. w mogło wpłynąć na naruszenie interesu strony powodowej, gdyż w odmienny sposób przebiega egzekwowanie nakazu zapłaty, który jest utrzymany w mocy i jednocześnie może świadczyć o naruszeniu przez Sąd Okręgowy art. 496 k.p.c.. Tym niemniej stwierdza Sąd Apelacyjny, że przedmiotowe orzeczenie w tym zakresie nie może zadziałać wstecz. Z chwilą rozstrzygnięcia apelacji, wyrok sądu drugiej instancji staje się prawomocny, a więc strona powodowa uzyskuje możliwość egzekwowania roszczenia na podstawie prawomocnego tytułu egzekucyjnego, który po zaopatrzeniu w klauzulę wykonalności staje się tytułem wykonawczym. Zmiana konstrukcyjna rozstrzygnięcia nie wpłynęłaby w żaden sposób na uprawnienia egzekucyjne powoda, ani nie doszłoby do merytorycznej zmiany wyroku. Wbrew wywodom apelacji, tego rodzaju uchybienie, nie stanowi o nierozpoznaniu istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c., Sąd bowiem uchylając nakaz w całości, zawarł rozstrzygnięcie co do meritum sporu. W takiej sytuacji należy dokonać rozróżnienia między rozstrzygnięciem merytorycznym sprawy (jako aktem jurysdykcyjnym wyrażającym wolę i wiedzę sądu), a zewnętrznym wyrazem tego rozstrzygnięcia. W tym stanie rzeczy, zważywszy, iż Sąd I instancji dokonał rozpoznania istoty sprawy, zmiana rozstrzygnięcia w postulowanym przez powoda kierunku, byłaby jedynie zmianą formy sentencji, bez jakiegokolwiek wpływu na meritum sporu. Jednocześnie zaakcentować należy, że uchybienie procesowe Sądu Okręgowego nie ma wpływ na treść zaskarżonego wyroku, przy czym w apelacji powoda zresztą takiego wpływu nie wykazano. Stwierdzić należy, że jeśli orzeczenie pozwala odtworzyć podmiotowy i przedmiotowy zakres rozstrzygnięcia ewentualne uchybienia formalne nie stanowią skutecznej podstawy apelacyjnej, ponieważ nie wpływają na wynik sprawy. W konsekwencji powyższego Sąd Apelacyjny przyjął, że co prawda jest to rozstrzygnięcie dotknięte błędem proceduralnym, ale nie mającym wpływu na merytoryczną część rozstrzygnięcia.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie można również zgodzić się ze stroną powodową, że Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 100 k.p.c. Sąd Apelacyjny stwierdza, że podziela dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę, że ze względu na częściowe uwzględnienie żądań powoda istniały podstawy do rozdzielenia kosztów pomiędzy strony w stosunku do wyniku sprawy. Nie można zgodzić się z poglądem prezentowanym przez apelującego, że wynik sprawy uzależniony był od oceny Sądu w rozumieniu art. 100 zdanie 2 k.p.c. Zgodnie z regułą odpowiedzialności za wynik sprawy, zawartą w art. 98 k.p.c., w postępowaniu procesowym strona przegrywająca zobowiązana jest zwrócić przeciwnikowi poniesione przez niego koszty procesu (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów SN - zasada prawna z dnia 23 czerwca

1951 r., C 67/51, OSNC 1951, Nr 3, poz. 63). Odstąpienie od niej jest możliwe w wypadku wydania rozstrzygnięć o częściowym uwzględnieniu żądań, jeżeli przeciwnik uległ co do nieznaczonej części żądania albo określenie należnej mu sumy zależało od wzajemnego obrachunku lub oceny sądu (art. 100 zd. 2 k.p.c.), ugodowego załatwienia sprawy (art. 104 k.p.c.), bądź w sytuacjach szczególnych uzasadnionych zasadą słuszności (art. 102 k.p.c.), zawinieniem strony polegającym na niesumiennym lub oczywiście niewłaściwym postępowaniu (art. 103 k.p.c.). Odpowiednikiem wskazanej zasady w odniesieniu do rozstrzygnięć o częściowym uwzględnieniu żądań stron jest art. 100 zd. 1 k.p.c. O tym w jakim stopniu strona wygrała lub przegrała sprawę decyduje rezultat przeprowadzonego porównania roszczeń dochodzonych z roszczeniami ostatecznie uwzględnionymi, przy czym porównania tego dokonuje się mając na względzie ostateczny wynik procesu, nie zaś rozstrzygnięcia w poszczególnych instancjach. Godnym zauważenia jest, że Sąd Okręgowy szczegółowo wskazał z jakiego powodu i w jaki sposób dokonał rozliczenia kosztów procesu. W szczególności z uzasadnienia Sądu Okręgowego wynika w jaki sposób Sąd przyjął wartość robót koniecznych do wykonania, co znalazło uzasadnienie w opinii biegłego z dnia 10 kwietnia 2014 roku. Stwierdzić należy, że powyższa opinia była na skutek licznych uwag stron uzupełniana, gdyż chodziło nie tylko o wycenę niezbędnych elementów koniecznych do przywrócenia do stanu poprzedniego przedmiotu najmu, ale nadto ustalenie, które z tych zmian powód zachował. W związku z czym podkreślić należy, że z powyższego właśnie wynika różnica odnosząca się do wysokości roszczenia przejawiająca się zarazem w różnicy wynikającej z oceny pierwotnej i ostatecznej wartości prac przywracających stan poprzedni przedmiotu najmu, które przyjął Sąd Okręgowy. W tym miejscu zaakcentować należy, że w sposób prawidłowy Sąd I instancji doszedł do wniosku, że koszty zastępczego wykonania prac związanych z przywróceniem obiektu najmu do stanu niepogorszonego, dotyczyły wyłącznie robót na nieruchomości, a nie legalizacji wykonanej przez najemcę przebudowy wewnątrz budynku. Przy czym to właśnie strona powodowa swoim działaniem chociażby poprzez żądanie rozszerzenia podstawy faktycznej swojego roszczenia o koszty legalizacji odpowiada za merytoryczne przesłanki długości postępowania jak i ustalonej wysokości roszczenia.

W konsekwencji powyższego, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jak bezzasadną.

Odnosząc się do apelacji pozwanych, to w odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. wskazać należy, że - jak to zostało ugruntowane w judykaturze - jego podzielenie uzależnione jest od stwierdzenia, że przy weryfikacji materiału dowodowego sąd orzekający naruszył reguły oceny w postaci zasad logiki i doświadczenia życiowego. Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd rozstrzyga o wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów według własnego przekonania po wszechstronnym rozważeniu materiału dowodowego. Ten ostatni obowiązek oznacza konieczność uwzględnienia i rozważenia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów, mających znaczenie dla ich mocy i wiarygodności. W ramach tej oceny sąd jest uprawniony uwzględnić z jakiego źródła pochodzi dany dowód, jakich okoliczności dotyczy oraz czy istnieją dowody zbieżne z jego treścią. Tylko wówczas, gdy ocena tych okoliczności uchybia regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów, bądź pomija okoliczności istotne może zostać skutecznie podważona. Jeżeli jednak z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby nawet w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. wyrok SN z dnia 27 września 2002r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273). Apelujący w zakresie wyartykułowanego zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zasadzie nie wskazali błędów w rozumowaniu Sądu pierwszej instancji, nie podważyli logiki przedstawionego przez ten Sąd toku myślenia i argumentowania. Apelacja ograniczyła się tak naprawdę do polemiki z oceną przedstawioną przez Sąd Okręgowy, jej zanegowaniu i przedstawieniu zamiast niej własnej oceny. Apelacja pozwanych w rzeczywistości sprowadzała się więc właśnie do przedstawienia alternatywnej wersji wydarzeń i polemiki z oceną Sądu I instancji, co w żadnym razie nie podważa prawidłowości tej oceny odnoszącej się do faktu przedstawienia weksla do wykupu, braku objęcia przedmiotu najmu ochroną ubezpieczeniową i podstawami do wypowiedzenia umowy. Nie zostały także pominięte przez Sąd Okręgowy żadne istotne okoliczności faktyczne, ani nie zachodzą sprzeczności między ustaleniami Sądu a treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

Odnosząc się zaś do zarzutu naruszenia art. 493 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z dokumentów znajdujących się w posiadaniu świadka J. I., to uznać należy za zasadne stanowisko Sądu I instancji zgodnie z którym pominął on spóźnione wniosku dowodowe strony pozwanej. Godnym zauważenia jest, że nie zostało jednocześnie uprawdopodobnione przez stronę pozwaną, że nie zgłosiła wnioskowanych dowodów w zarzutach od nakazu zapłaty bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy, czy też występują inne wyjątkowe okoliczności. Nadto podnieść należy, że dowód z dokumentów, które miał posiadać świadek jest indyferentny dla rozstrzygnięcia sporu stron, gdyż ocena terminu początkowego umowy stron jest możliwa do przeprowadzenia bez tych dokumentów.

Mając na względzie powyższe uwagi, Sąd Apelacyjny po zapoznaniu się z aktami sprawy, ze szczególnym uwzględnieniem treści podnoszonych zarzutów, nie znalazł podstaw do zakwestionowania oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy i poczynionych przez niego ustaleń, jak również do naruszenia zasady ciężaru dowodu wynikającej z podstawy faktycznej żądania i regulacji zawartych w prawie wekslowym. Bezspornym w sprawie było, że w dniu 15 kwietnia 2011 r. zawarta została pomiędzy powodem Ł. J. jako wynajmującym a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w S. jako najemcą, umowa najmu części nieruchomości o powierzchni 438 m⁽²⁾, wchodzącej w skład działki gruntu o powierzchni 1.224 m⁽²⁾, położonej w S. przy ulicy (...) oraz usytuowanego na tej nieruchomości budynku o powierzchni 100 m⁽²⁾. Jednocześnie w celu zabezpieczenia płatności czynszu oraz wszelkich roszczeń majątkowych wynajmującego wobec najemcy, wynikających z umowy najmu, w tym roszczeń odszkodowawczych z tytułu zniszczenia przedmiotu najmu, zostały złożone przez najemcę w dniu podpisania umowy dwa weksle własne in blanco z poręczeniem pozwanych H. Z., M. M., J. Z. i B. N.. Na pierwszej stronie weksła podpisy złożyli H. Z., B. N., J. Z. i M. M., na drugiej stronie weksła podpisały się te same osoby, ale każdy z nich przy swoim podpisie napisał "poręczam".

Zauważyć przede wszystkim należy, że prawidłowe są ustalenia w zakresie dotyczącym powstania zobowiązania wekslowego. Po pierwsze bez wątplenia przyjąć należy na podstawie deklaracji wekslowej, że weksel został wystawiony przez (...) spółkę w organizacji i w jej imieniu weksel podpisali J. Z. i B. N.. W chwili przekazania powodowi był to weksel niezupełny, w związku z czym zastosowanie w niniejszej sprawie miał art. 10 ustawy Prawo wekslowe. Jednocześnie z dołączonej do pozwu deklaracji wekslowej podpisanej przez powoda oraz pozwanych J. Z. i B. N. wynika, że wolą stron było aby wręczone weksle in blanco stanowiły zabezpieczenie wszelkich roszczeń powoda wynikających z zawartej z dnia 15 kwietnia 2011 roku umowy najmu przedmiotowej nieruchomości, a nie jak podnosi strona pozwana wyłącznie roszczeń o zapłatę czynszu lub kary umownej. W szczególności prawidłowo Sąd Okręgowy ocenił zasadność żądania pozwu w reżimie odpowiedzialności wekslowej. Z treści art. 10 ustawy z 28 kwietnia 1936 r. Prawo wekslowe (t.j. Dz.U. z 2006 r. Nr 73, poz. 501 ze zm.) wynika, że ważność weksła wystawionego in blanco nie jest uzależniona od istnienia deklaracji wekslowej. Zatem zarówno brak deklaracji wekslowej, jak i niezgodne z deklaracją wypełnienie weksła in blanco nie ma wpływu na istnienie, czy zakres odpowiedzialności wekslowej. Niemniej powód dysponował deklaracją wekslową, a treść złożonego do akt oryginału weksła wykazywała, iż został on zgodnie z nią wypełniony i zawiera wszelkie elementy weksła. W tym zakresie podnieść należy, że zarzut, iż weksel został wypełniony niezgodnie z porozumieniem, które legło u podstaw jego wypełnienia obciąża zgodnie z art. 10 i 17 Prawa wekslowego dłużnika wekslowego, a więc pozwanych, a nie jego posiadacza. Należy mieć na uwadze, że w procesie wekslowym weksel stanowi wystarczający dowód zobowiązania. Domniemywa się wszystkie dane na nim umieszczone są prawdziwe. (tak komentarz do Prawa wekslowego i czekowego Marka Czarneckiego i Lidii Bagińskiej, wydanie 5, wydawnictwo C. H. Beck, Warszawa 2008, str.191).

Zaakcentować należy, że wręczeniu weksła in blanco towarzyszy porozumienie dotyczące uzupełnienia weksła. Istnienie pisemnego porozumienia (deklaracji wekslowej) ułatwia przeprowadzenie dowodu czy weksel niezupełny w chwili wystawienia wypełniony został zgodnie z zawartym porozumieniem (tak SN w orz. z 24.10.1962 r. II CR 976/61, OSN 1964, poz. 27). Do akt sprawy została dołączona deklaracja wekslowa z dnia 15 kwietnia 2011 r. do weksła in blanco. Z chwilą wystawienia weksła własnego in blanco i wręczenia go wierzycielowi zazwyczaj następuje zawarcie porozumienia między wystawcą weksła, a osobą, której ten weksel zostaje wręczony, określające sposób jego uzupełnienia. Porozumienie to jest umową zawieraną pomiędzy odbiorcą weksła a wystawcą weksła, do której stosuje

się przepisy KC. W przypadku, gdy weksel in blanco jest poręczany, umowę zawiera także poręczyciel wekslowy. W przedmiotowej sprawie nie ulega wątpliwości, że powód dochodził zapłaty z weksla zarówno od poręczycieli wekslowych. Jak wcześniej podniesiono, na pierwszej stronie weksla podpisy złożyli H. Z., B. N., J. Z. i M. M., na drugiej stronie weksla podpisały się te same osoby, ale każdy z nich przy swoim podpisie napisał "poręczam". Skoro w deklaracji wekslowej i umowie najmu wystawcą weksla miała być spółka (...) w organizacji, należało przyjąć, że B. N. i J. Z. na pierwszej stronie weksla podpisali się w imieniu spółki w organizacji, choć nie umieścili żadnej adnotacji w tym zakresie. Jednakże w takiej sytuacji o roli osób podpisanych na wekslu decyduje właśnie treść porozumienia. Zgodnie z art. 161 § 1 k.s.h. z chwilą zawarcia umowy spółki z powstaje spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji, która nie posiada jeszcze osobowości prawnej, ale wyposażona jest w podmiotowość prawną, dzięki której może ona we własnym imieniu zaciągać zobowiązania (zob. art. 33⁽¹⁾ k.c.). Zasady odpowiedzialności za zobowiązania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji określa art. 13 k.s.h. Zgodnie z powyższym artykułem – za zobowiązania spółki, w tym stadium, odpowiadają solidarnie: spółka, osoby które działały w jej imieniu oraz wspólnicy do wartości niewniesionego wkładu na pokrycie objętych udziałów. Odpowiedzialność tych osób trwa do momentu zatwierdzenia ich czynności przez zgromadzenie wspólników (art. 161 § 3 k.s.h.). Z analizy akt przedmiotowego postępowania wynika, że (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w organizacji z siedzibą w S. została zawiązana przez pozwane H. Z. i M. M. na podstawie umowy z dnia 30 marca 2011r., a wpis spółki do Krajowego Rejestru Sądowego nastąpił w dniu 22 kwietnia 2011r. pod numerem (...). Na podstawie powyższej umowy ustalono dwuosobowy zarząd w postaci J. Z. i B. N..

Mając na uwadze powyższe sekwencje nie sposób podzielić stanowiska pozwanych, iż doszło do naruszenia art. 10 Prawa wekslowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego, przyjęcie, że wystawcą weksla był spółka (...) w organizacji, za którą złożyli podpisy J. Z. i B. N., umocowani do działania za spółkę (...) w organizacji, nie niweczy roszczeń powoda wobec tych pozwanych. Brak ujawnienia roli przedstawicieli osoby prawnej przez osoby działające w imieniu spółki w żaden sposób nie powoduje także nieważności weksla. Jak już wcześniej wskazano, J. Z. i B. N. jednocześnie bowiem poręczyli za wystawcę. W związku z czym przyjęcie, że podpisy w imieniu wystawcy są podpisami w imieniu spółki, powoduje jedynie konieczność ustalenia, że obaj pozwani odpowiadają jako poręczyciele. W tym miejscu, przechodząc na stosunek podstawowy, należy stwierdzić, że zgodnie z art. 13 k.s.h. za spółkę w organizacji odpowiadają solidarnie również osoby umocowane do jej reprezentacji. Istnieje więc także pozawekslowa podstawa odpowiedzialności pozwanych J. Z. i B. N. za zaciągnięte przez spółkę w organizacji zobowiązania.

Odnosząc się do kwestii związanych z odpowiedzialnością pozwanych M. M. i H. Z., to przepis art. 31 prawa wekslowego stanowi jednoznacznie, że sam podpis na przedniej stronie weksla uważa się za udzielenie poręczenia z wyjątkiem, gdy jest to podpis wystawcy lub trasata. Art. 31 prawa wekslowego nie wymaga, by zwrot „poręczam” lub inny równoznaczny, umieścić na odwrocie weksla poręczyciel. Trafnie Sąd Okręgowy uznał, że poręczenie na wekslach in blanco udzielone zostało prawidłowo. Zdaniem Sądu Apelacyjnego jedynie w ten sposób należy tłumaczyć podpisy M. M. i H. Z. niezależnie od tego, iż na odwrocie weksla (k.15) znajdują się także podpisy M. M. i H. Z. już z wyraźnym zaznaczeniem poręczenia. W ocenie Sądu Apelacyjnego, brak jest regulacji zawartych w przepisach Prawa wekslowego zabraniających kilkakrotnie poręczyć ten sam weksel, co więcej powyższa sytuacja nie powoduje nieważności takiego weksla byleby przynajmniej jedno z poręczeń było ważne. Godnym zauważenia jest, że M. M. i H. Z. były wspólniczkami spółki (...) w organizacji. W szczególności nietypowy sposób wystawienia weksla odpowiada formie umowy z dnia 15 kwietnia 2011 roku i zawartej deklaracji wekslowej z dnia 15 kwietnia 2011 roku. Zdaniem Sądu Apelacyjnego podpisów M. M. i H. Z. nie można traktować jednak jako wystawcy weksla, a jedynie jako poręczycieli. Pozwane bowiem nie były reprezentantkami spółki w organizacji, a jak wyżej wskazano deklaracja wekslowa jednoznacznie określa, że weksel miał zabezpieczać interesy powoda jako wynajmującego nieruchomości spółce. Stąd też spółkę należało traktować jako wystawcę. Pozwane podpisały więc weksle jako poręczyciele wekslowi za wystawcę. Fakt udzielenia poręczenia wynika także z deklaracji wekslowej, w której jednoznacznie wskazano, że weksel zostanie poręczony przez pozwanych jako osoby fizyczne. Zgodnie z art. 30 PrWeksl, zapłatę weksla można zabezpieczyć poręczeniem wekslowym (aval) co do całości sumy wekslowej lub co do jej części. Z art. 32 PrWeksl wynika, że poręczyciel wekslowy odpowiada tak samo, jak ten, za kogo poręczył. Przy tym, zobowiązanie poręczyciela jest ważne, chociażby nawet zobowiązanie, za które poręcza, było nieważne z jakiegokolwiek przyczyny z wyjątkiem wady formalnej.

Zgodnie z art. 30 ustawy - Prawo wekslowe poręczenie udzielone na wekslu in blanco zabezpiecza zapłatę weksla, a nie wykonanie zobowiązania zabezpieczonego wekslem.

Doręczenie zawiadomienia o wypełnieniu weksla i wezwania do zapłaty z weksla nie ma podstawowego znaczenia dla samego zobowiązania poręczycieli wekslowych. Z art. 38 ustawy z dnia 28 kwietnia 1936 r. - Prawo wekslowe (Dz.U. Nr 37, poz. 282 ze zm.) wynika tylko, że posiadacz weksla, płatnego w oznaczonym dniu albo w pewien czas po dacie lub po okazaniu, powinien przedstawić go do zapłaty bądź w pierwszym dniu, w którym można wymagać zapłaty, bądź w jednym z dwóch następujących dni powszednich. Przepis ten nie formułuje konsekwencji prawnych, wynikających z nie przedstawienia weksla do zapłaty. Dla skuteczności takiej czynności prawo wekslowe nie przewiduje szczególnej formy, przy czym podpisanie deklaracji oznacza akceptowanie jej treści. W tym zakresie Sąd Apelacyjny podziela stanowisko wyrażone w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2010 roku (V CSK 288/09) zgodnie z którym nie można się zgodzić ze stanowiskiem apelujących, że nie przedstawienie weksla do zapłaty spowodowało wygaśnięcie zobowiązania wekslowego wystawcy i poręczycieli (teza i uzasadnienie wyroku SN z dnia 6 czerwca 2002 r. I CKN 738/00, Prawo Bankowe 2003, nr 11, s. 40; wcześniej wyroki SN z dnia 21 października 1998 r. II CKN 10/98, OSNC 1999, nr 5, poz. 93 oraz z dnia 8 grudnia 1998 r. I CKN 914/97). Wspiera takie rozumowanie doktryna, w której słusznie się uważa, że odpowiedzialność dłużnika wekslowego nie zależy od zachowania aktów staranności przez posiadacza weksla. Prawo wekslowe regulując skutki nieprzedstawienia weksla własnego do zapłaty nie zawiera sankcji utraty (wygaśnięcia) roszczenia wskutek zaniechania tej czynności zachowawczej. W związku z czym Sąd Apelacyjny podziela zapatrywania w tej kwestii ujawniane w piśmiennictwie, że omieszkanie czynności wymienionej w art. 38 PrWeksl nie zwalnia wystawcy od zapłaty sumy wekslowej i nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania wekslowego bądź jego nieważności. Marginalnie jedynie wskazać należy, iż rację ma powód, podnosząc że weksel został przedstawiony do zapłaty. Istotnie w aktach sprawy znajduje się przedsądowe wezwanie do wykupu weksla wraz z dowodami nadania pisma na adresy pozwanych – vide: k.37 akt. Nadto na karcie 41 akt znajduje się notatka podpisana między innymi przez J. Z., z której jednoznacznie wynika że okazano mu weksel. Żaden przepis prawa wekslowego ani też kodeksu spółek handlowych nie wymaga, aby okazanie weksla wystawionego przez spółkę do wykupu wymagało dla swojej skuteczności obecności całego Zarządu. Nie jest to bowiem oświadczenie woli spółki lecz czynność faktyczna wierzyciela.

W przedmiotowej sprawie, wbrew zarzutom apelacji, powód udowodnił także istnienie dochodzonego roszczenia wekslowego, bowiem do pozwu dołączył umowę najmu z dnia 15 kwietnia 2011 roku, deklarację wekslową z dnia 15 kwietnia 2011 roku oraz prawidłowo wypełniony i ważny weksel.. Dołączył także pismo z dnia 25 listopada 2011 roku, zawiadomijające pozwanych, że uzupełnił weksel na kwotę 101.693,04 zł i skierował przesądowe wezwanie do wykupu weksla wraz z przedstawieniem weksla do zapłaty, zawiadamiając jednocześnie o wypełnieniu weksla własnego in blanco na podstawie deklaracji wekslowej z dnia 15 kwietnia 2011 roku i uzupełnieniu weksla własnego wraz z poręczeniem o brakujące elementy. Weksel został więc przedstawiony do wykupu zarówno reprezentantom spółki w organizacji jak i osobom fizycznym jako poręczycielom wekslowym. Przy czym w dniu 2 grudnia 2011 roku w miejscu wskazanym w ww. piśmie stawił się pozwany J. Z., któremu weksel został okazany, tym niemniej do wykupu weksla nie doszło. Uznać należy, że posiadacz weksla zadośćuczynił obowiązkowi przedstawienia weksla do zapłaty. Tym samym powód w sposób prawidłowy dokonał technicznej czynności, jaką stanowi czynność przedstawienia weksla i tym samym uczynił zadość celom regulacji określonej w art. 38 ustawy - Prawo wekslowe.

Odnosząc się do zarzutów związanych z zawartą przez strony umową najmu nieruchomości z dnia 15 kwietnia 2011 roku, to Sąd Apelacyjny w pełni podziela argumentację przedstawioną przez Sąd I instancji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji dokonał prawidłowej wykładni postanowień łączącej strony umowy i nie naruszył tym samym art. 353¹ k.c. w zw. z art. 89 k.c. Prawidłowo uznał, że w świetle łączącej strony umowy ustalone zostało, iż od uzyskania prawomocnych dokumentów urzędowych strony uzależniły koniec obowiązywania umowy najmu, a nie jej początek. Zwrócić należy uwagę, że zgodnie z postanowieniami umowy, a dokładnie z § 2 ust. 2 umowy najmu przedmiotowej nieruchomości z dnia 15 kwietnia 2011 roku wynika, iż została zastrzeżona okoliczność odpowiadająca konstrukcji warunku. Tym niemniej mając na uwadze fakt, że po zawarciu umowy, nieruchomość w dniu 15 kwietnia 2011 roku została pozwany wydana, kolejno na przedmiotowej nieruchomości zostały dokonane prace adaptacyjne, doszło do wypowiedzenia umowy, to przyjąć należy, iż sekwencja powyższych okoliczności ukazuje,

iż Sąd Okręgowy w sposób słuszny zinterpretował fakt zgodnie z którym wyżej podniesiony warunek dotyczył przede wszystkim czasu trwania umowy po zakończeniu prac adaptacyjnych. O obowiązywaniu umowy świadczy także treść protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym jednoznacznie wskazano, że nieruchomości stanowi przedmiot najmu i jest przekazywana najemcy. Konsekwencją powyższego musi być uznanie jako bezzasadnego twierdzeń pozwanych odnoszącego się do faktu, iż umowa łącząca strony nie rozpoczęła obowiązywać. Świadczy o tym chociażby dokonanie przez pozwanych rozpoczęcia prowadzenia robót budowlanych na terenie przedmiotowej nieruchomości w celu dostosowania jej na potrzeby działalności gastronomicznej – zawarcie umowy o dzieło z wykonawcą M. K. oraz wszelkie inne postanowienia umowy stron z dnia 15 kwietnia 2001 roku, które bezsprzecznie zaczęły obowiązywać.

Bezsprzecznie porozumienie wekslowe podlega regułom interpretacyjnym oświadczeń woli wyrażonym w art. 65 k.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie mają jednak racji pozwani zarzucając w apelacji naruszenie powołanego przepisu poprzez dokonanie wadliwej wykładni woli stron porozumienia wekslowego. Mając na uwadze materiał dowodowy niniejszej sprawy, głównie treść zawartej między stronami umowy z dnia 15 kwietnia 2011 roku oraz pełną treść deklaracji wekslowej z dnia 15 kwietnia 2011 roku dojdź należy do wniosku, że zabezpieczenie wekslowe obejmowało wszelkie roszczenia majątkowe powoda, w tym odszkodowawcze z tytułu zniszczenia przedmiotu najmu. Godnym zauważenia jest, że pozwana M. M. jednocześnie potwierdziła, że weksel miał zabezpieczać wszystkie roszczenia wynikające z umowy najmu. Pozwani nie przedstawili bowiem żadnych dowodów, ani racjonalnych argumentów przemawiających za odmienną wykładnią zapisu porozumienia wekslowego.

Odnosząc się w dalszej kolejności do postanowień umowy zawartej między stronami w dniu 15 kwietnia 2011 roku, to jest niespornym między stronami, że najemca mimo nałożonych na niego obowiązków nie wpłacił kaucji i nie zawarł umowy ubezpieczenia budynku, przy czym strony jasno i wyraźnie określiły w umowie prawa i obowiązki stron. Powyższe stało się podstawą do wypowiedzenia przez powoda umowy ze skutkiem natychmiastowym i uprawniało powoda do żądania zapłaty kary umownej w wysokości dwumiesięcznego czynszu brutto. Podnoszona przez pozwanych argumentacja, zgodnie z którą niewykonanie obowiązku ubezpieczenia nie mogło stanowić podstawy do wypowiedzenia umowy, gdyż w trakcie prac przystosowawczych wszelkie ryzyka ubezpiecza wykonawca w ramach swojego ubezpieczenia OC, jest chybiona. Kwestia ubezpieczenia robót budowlanych przez wykonawcę – M. K. mogłaby podlegać jedynie ocenie między najemcą, a wykonawcą, gdyż w takim przypadku te osoby uznać należałoby za strony umowy. W stosunku do powoda, ewentualne ubezpieczenie wykonawcy w żaden sposób nie zabezpieczyłoby jego interesów, w szczególności dostrzec należy, że przedmiot najmu nie ubezpiecza się wyłącznie od ryzyka związanego z jego przebudową, ale chociażby i w szczególności od zalania, pożaru i innych niebezpieczeństw. Analiza materiału dowodowego niniejszej sprawy prowadzi do wniosku, że strona pozwana od wyżej wymienionych, przykładowych ryzyk również przedmiotowej nieruchomości nie ubezpieczała. W konsekwencji czego uznać należy, że zaistniały zatem podstawy do skutecznego rozwiązania umowy najmu z dnia 15 kwietnia 2011 roku bez wypowiedzenia.

Za chybiony uznać należy również zarzut pozwanych dotyczący naruszenia art. 361 § 1 k.c. poprzez przyjęcie, iż powód poniósł jedynie szkodę hipotetyczną. Wskazać należy, że zasądzone roszczenie wyrównuje szkodę majątkową powoda, co z kolei jawi się jako zasadne, bowiem z analizy akt niniejszej sprawy wynika, że pismem z dnia 30 września 2011 roku powód wezwał reprezentantów najemcy do przywrócenia obiektu najmu do stanu pierwotnego, obejmującego jego stan bez zaistniałego obecnie pogorszenia do dnia 21 października 2011 roku, ale mimo upływu terminu obiekt nie został przywrócony do stanu pierwotnego. Nadmienić należy, że pozwani nie kwestionowali konieczności wykonania prac na przedmiotowej nieruchomości w celu przywrócenia jej do stanu niepogorszonego. Jednocześnie z materiału dowodowego wynika, że obiekt został zwrócony w stanie pogorszonym zważywszy na stan obiektu sprzed i po zakończeniu umowy najmu. Nadto powód niniejszym piśmie wskazał, że będzie dochodził roszczenia odszkodowawczego na drodze sądowej do czego użyje złożonych na zabezpieczenie weksli in blanco. Odnosząc się do analizy akt przedmiotowej sprawy podkreślić należy, że powód został upoważniony do uzupełnienia weksla na sumę odpowiadającą kwocie jego wszelkich roszczeń wynikających z umowy najmu, a więc także roszczenia o naprawienie szkody w związku z pogorszeniem przedmiotu najmu. Przy czym roszczenie odszkodowawcze powoda po wypełnieniu weksla i przedstawione go do zapłaty zostało przekształcone w roszczenie pieniężne obejmujące roszczenie odszkodowawcze powoda, które może być dochodzone w formie pieniężnej, także z uwagi na art. 363§ 1

k.c. Wyjaśnić należy apelującym, że powód dochodził naprawienia szkody poprzez restytucję pieniężną, a wysokość odszkodowania, stosownie do treści art. 363 § 2 k.c. winna być ustalona według cen z daty odszkodowania, czego słusznie dokonał Sąd I instancji w oparciu o ostateczną, uzupełnioną opinię biegłego F. Z. z dnia 10 kwietnia 2014 roku.

Nie zasługuje także na uwzględnienie zarzut dotyczący niezastosowania art. 506 k.c. w zw. z art. 356 k.c. i art. 353¹ k.c. Sąd Apelacyjny przyjął bowiem za wykazane, że wystawcą weksła była spółka (...), a nie pozwani. Natomiast pozwani jako osoby fizyczne byli jedynie jego poręczycielami. Nie doszło więc do zmiany osoby dłużnika czy też zmiany świadczenia bądź podstawy świadczenia.

Mając powyższe na uwadze, obie apelacje, jako bezzasadne, podlegały oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie II wyroku na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., znosząc je wzajemnie między stronami z uwagi na to, że apelacja żadnej z nich nie okazała się skuteczna.

E. Buczkowska-Żuk M. Gawinek M. Gołuńska