

Sygn. akt I ACa 20/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 marca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Górski
Sędziowie:	SSA Tomasz Żelazowski SSO del. Sławomir Krajewski (spr.)
Protokolant:	st. sekr .sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki akcyjnej w W.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 26 października 2016 roku, sygn. akt VIII GC 134/16

**1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

**a/ w punkcie I zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powoda (...) spółki akcyjnej w W. kwotę 100.000 zł (sto tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 września 2015 roku i oddala powództwo w pozostałej części,**

**b/ w punkcie II znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu,**

**2. oddala apelację w pozostałej części,**

**3. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.057 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

**SSO del. S. Krajewski SSA K. Górski SSA T. Żelazowski**

Sygn. akt I ACa 20/17

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 października 2016 roku, sygn. VIII GC134/16, wydanym w sprawie z powództwa (...) Spółki Akcyjnej w W. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S. o zapłatę kwoty 228.560,58 zł, Sąd Okręgowy w Szczecinie: oddalił powództwo oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 7217 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy oparł powyższe rozstrzygnięcia na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

(...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. oraz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. zawarły we W. w dniu 31 sierpnia 2009 roku umowę najmu nr (...), na mocy której wynajmujący oddał najemcy ( (...) spółce z o.o.) plac o łącznej powierzchni 540 m<sup>2</sup>, częściowo utwardzony kostką brukową (nr inwentarzowy (...)), tor boczny nr 6 o długości 258 mb., teren pod torem o łącznej powierzchni 1161 m<sup>2</sup> w G. usytuowany na działce nr (...) obręb G.. Teren ten miał być wykorzystywany na składowanie, załadunek oraz transport kruszywa przez najemcę.

W § 3 umowy strony ustaliły - począwszy od 2 grudnia 2009 roku - czynsz miesięczny, płatny z góry w wysokości 4148 zł brutto (3400 zł netto) za utwardzony plac o powierzchni 2000 m<sup>2</sup> oraz 1312,55 zł brutto (1075,86 zł netto) za najem 258 mb. toru. Stawkę za teren pod torem strony ustaliły na kwotę 963,47 zł brutto (789,48 zł netto). Łącznie miesięcznie najemca miał zapłacić z tytułu najmu kwotę 6423,72 zł brutto (5265,34 zł netto). Nadto, strony ustaliły pobieranie przez wynajmującego od najemcy opłaty za korzystanie z dojazdu w wysokości 200 zł netto miesięcznie.

Umowa została zawarta na czas nieokreślony począwszy od 2 grudnia 2009 roku i przewidywała możliwość jej rozwiązania z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia przez każdą ze stron.

Zgodnie z § 11 umowy wszelkie zmiany w umowie wymagały formy pisemnej w postaci aneksu do umowy - pod rygorem nieważności.

W umowie przewidziano, że nieotrzymanie przez najemcę faktury nie zwalnia z obowiązku uiszczenia czynszu do końca miesiąca kalendarzowego.

Strony ponadto potwierdziły, że w związku z kontynuacją poprzednich umów, najemca w związku z zawarciem umowy - w dniu 20 września 2006 roku uiszczył na rzecz powódki kaucję w wysokości 5934,08 zł.

Przedmiot umowy najmu został pozwanej wydany 2 grudnia 2009 roku.

W związku ze stwierdzonym przez (...) spółkę z o.o. z siedzibą w S. niezrealizowaniem przez (...) spółkę z o.o. Oddział w W. zamówień na wysyłki wagonów w październiku 2010 roku, pismem z 22 października 2010 roku pozwana przedstawiła (...) spółce z o.o. zamówienia wagonów oraz ich realizację, a także wskazała, że większość zleceń nie została zrealizowana. Skierowała również do tej spółki pytanie o dalszą współpracę.

Pismem z 26 października 2010 roku (...) spółka z o.o. Oddział w W. poinformowała pozwaną, że w związku z kapitalnym remontem toru nr 2 od stacji Ś. do stacji K. w dniach od 25 października 2010 roku do dnia 13 grudnia 2010 roku całkowicie wstrzymano ruch pociągów na tym terenie, co z kolei uniemożliwia obsługę punktu ładunkowego w G..

W dniu 24 listopada 2010 roku (...) spółka z o.o. skierowała do (...) S.A. wezwanie do usunięcia naruszeń umowy z dnia 31 sierpnia 2009 roku i umożliwienia korzystania z wynajętej nieruchomości. W piśmie tym pozwana wskazała, że przez wyłączenie toru nr 2 z eksploatacji pozwana nie ma możliwości wywiązania się z zawartych umów na dostawę kruszyw. Poinformowała również o zajęciu części wynajmowanego terenu przez firmę dokonującą remontu infrastruktury kolejowej.

W odpowiedzi na pismo z 24 listopada 2010 roku (...) S.A. Oddział (...) we W. w dniu 27 grudnia 2010 roku skierował do (...) spółki z o.o. informację o sporządzeniu korekt do wystawionych faktur za najem placu i toru nr 6 począwszy od 25 października 2010 roku oraz wskazał, że do czasu zakończenia modernizacji toru nr 2 na linii Ś. - K. umowa z 31 sierpnia 2009 roku zostaje zawieszona.

(...) S.A. Oddział (...) - T. D. i B. W. - skierowali do Departamentu (...) we W. w dniu 11 marca 2013 roku pismo informujące o tym, że od stycznia 2012 roku tor nr 6 jest czynny i że (...) spółka z o.o. korzystała z wagonów od (...) kilkanaście razy w 2012 roku, a 8 marca 2012 roku wynajmowała wagony. Na wynajmowanym placu nadal składowane jest kruszywo.

(...) S.A. pismem z dnia 9 kwietnia 2013 roku poinformowała (...) S.A. Oddział (...) we W., że tor nr 2 główny zasadniczy linii kolejowej nr 286 K. - Ś. jest torem czynnym, a odbiór końcowy robót modernizacyjnych został dokonany 21 grudnia 2011 roku.

W dniu 10 kwietnia 2013 roku odbyło się spotkanie stron, w trakcie którego ustalono, że od 1 maja 2013 rok umowa z dnia 31 sierpnia 2009 roku nr (...) - (...) zostanie „odwieszona”. Ze spotkania tego sporządzono notatkę służbową, w której zapisano, że najemca zwróci się do pozwanej z pismem dotyczącym proponowanej kwoty odszkodowania za użytkowanie nieruchomości w okresie zawieszenia umowy. Do wznowienia realizacji umowy nie doszło.

Do października 2010 roku (...) spółka z o.o. w S. korzystała z placu i toru nr 6 na zasadzie wyłączności i odpowiadała za stan toru.

Po dokonaniu modernizacji toru, od 2012 roku zarówno z toru nr 6, jak i z placu korzystały również inne niż pozwana podmioty, świadczące usługi dla kolei. Na wynajmowanym przez pozwaną placu składowały swoje maszyny.

Nie doszło do udostępnienia przedmiotu najmu pozwanej w takim samym zakresie, jaki był realizowany przed remontem toru nr 2 linii kolejowej nr (...) K. - Ś..

W latach 2013-2014 pozwana kilkakrotnie wysyłała przesyłki z G.. Wysyłki te były realizowane przez (...). Użycie nieruchomości przez pozwaną przejawiało się w tym, że wjechały wagony, dokonano załadunku i wagony odjechały.

Za lata 2011 - 2014 pozwana sporządzała „potwierdzenia salda” dotyczące należności względem swoich kontrahentów, które wysyłała listami poleconymi. Potwierdzenie salda dotyczącego (...) S.A. w W. na kwotę 20.380,73 zł (należną pozwanej) za rok 2011 roku zostało odebrane przez powódkę w dniu 9 lutego 2012 roku. Potwierdzenia salda opiewające również na kwotę 20.380,73 zł za lata 2012-2013 zostały nadane powódce listem poleconym.

W okresie objętym pozwem powódka nie wystawiała faktur, nie kwestionowała też sald wystawionych przez pozwaną, w których nie wskazywano zadłużenia wobec powódki za ten okres.

W dniu 30 czerwca 2015 roku powódka i pozwana prowadziły rozmowy dotyczące przedmiotu najmu. Strony ustaliły, że zostanie podpisana nowa umowa, obejmująca stawki uzależnione od sezonu, umowa z 2009 roku zostanie rozwiązana za porozumieniem stron, a po uzgodnieniu stawki (...) S.A. skontaktuje się z propozycją kwoty odszkodowania za okres od stycznia 2012 roku do czerwca 2015 roku.

W związku z tym, że strony nie doszły do porozumienia co do wysokości odszkodowania w dniu 31 lipca 2015 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wypowiedziała powódce umowę najmu nr (...) z dnia 31 sierpnia 2009 roku, z dniem 30 lipca 2015 roku - z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

W dniu 26 sierpnia 2015 roku (...) Spółka Akcyjna w W. wystawiła:

- 14 faktur VAT opiewających każda na kwotę 6476,37 zł tytułem czynszu najmu za tor boczny nr 6, najem placu oraz dzierżawę gruntu pod torem za miesięczne okresy począwszy od listopada 2012 roku do grudnia 2013 roku;

- 14 faktur VAT opiewających na kwotę 246 zł tytułem opłaty za korzystanie z dojazdu za miesięczne okresy począwszy od listopada 2012 roku do grudnia 2013 roku;

- 20 faktur VAT opiewających na kwotę 6722,37 zł tytułem czynszu najmu za tor boczny nr 6, najem placu oraz dzierżawę gruntu pod torem, jak również opłatę za korzystanie z dojazdu za miesięczne okresy począwszy od stycznia 2014 roku do sierpnia 2015 roku.

Faktury te nie zostały przez pozwaną uznane. Nie wprowadzono ich do ksiąg rachunkowych ani też nie zapłacono.

W dniu 16 września 2015 roku (...) S.A. w W. skierowała do (...) spółki z o.o. w S. wezwanie do zapłaty kwoty 283.506,12 zł, wyznaczając pozwaną na zapłatę 7 - dniowy termin od dnia otrzymania pisma.

W dniu 6 listopada 2015 roku doszło do protokolarnego odbioru placu i toru będących przedmiotem najmu na podstawie umowy z 31 sierpnia 2009 roku.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy uznał powództwo formułowane na podstawie art. 659 § 1 k.c. za niezasadne.

Sąd wskazał, że dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o częściowo niesporne twierdzenia stron, dowody z dokumentów, zeznania świadków i wiceprezes pozwanej. Dowody z dokumentów nie były kwestionowane co do swojej autentyczności, strony wyprowadzały z nich natomiast częściowo odmienne wnioski. Sąd uznał, że zeznania świadków T. G., J. G. oraz przesłuchanej w charakterze strony M. K. korespondują ze zgromadzonymi w sprawie dokumentami, tworząc w świetle zasad doświadczenia życiowego spójną i logiczną całość.

Pomiędzy stronami bezsporne było zarówno zawarcie przedmiotowej umowy nr (...) w dniu 31 sierpnia 2009 roku, jak również (co przyznała powódka w piśmie z 13 czerwca 2016 roku) fakt, że pozwana nie mogła korzystać z toru nr 6 do 21 grudnia 2011 roku - z powodu remontu. W konsekwencji, już choćby ze względu na przyznanie przez stronę powodową, że możliwość ponownego korzystania z toru zaistniała dopiero od stycznia 2012 roku, za nieuzasadnione należało uznać jej twierdzenie, że pozwana korzystała z przedmiotu umowy także w okresie od 1 listopada 2011 roku do 31 grudnia 2011 roku. W świetle wypowiedzi samej powódki było to bowiem niemożliwe.

W odniesieniu do pozostałego okresu spornego, tj. od 1 stycznia 2012 roku do 31 sierpnia 2015 roku Sąd również nie znalazł podstaw do uznania, że w okresie, za który powódka domaga się zapłaty czynszu, przedmiot najmu był oddany do korzystania pozwanej.

Sąd zważył, że ciężarem dowodu co do udostępnienia przedmiotu najmu pozwanej w kolejnych okresach obciążona była - zgodnie z ogólną regułą art. 6 k.c. - powódka.

W ocenie Sądu na nieudostępnienie przedmiotu najmu wskazuje długotrwałe, tj. od listopada 2011 roku do sierpnia 2015 roku, zaniechanie przez powódkę wystawiania dokumentów rozliczeniowych za kolejne miesięczne okresy najmu. Wprawdzie w świetle umowy łączącej strony pozwana była zobowiązana do zapłaty umówionego czynszu pomimo nieprzedstawienia jej faktury VAT za dany okres, jednak w ocenie Sądu z faktu niewystawiania faktur przez powódkę, jej bierności wobec nieuiszczania przez pozwaną przez ponad trzyletni okres czynszu najmu, jak również braku jakichkolwiek działań zmierzających do wyjaśnienia zaistniałej sytuacji, w oparciu o treść art. 231 k.p.c. wywieść należy, że przedmiot najmu nie był w spornym okresie udostępniony pozwanej do wyłącznego korzystania.

Za powyższym przemawiały także zeznania świadka J. G. oraz przedstawione przez pozwaną zestawienia dokumentów - potwierdzeń sald. Przesłane powódce potwierdzenia sald - zawierające informację o tym, że to powódka jest zobowiązana wobec pozwanej na kwotę 20.380,73 zł nie spotkały się z żadną reakcją ze stron (...) S.A.

W ocenie Sądu brak jest jakiegokolwiek dowodu, by przed lipcem 2015 roku strona powodowa oczekiwała od pozwanej realizacji umowy z 31 sierpnia 2009 roku w postaci uiszczenia czynszu, co świadczy o tym, że i po stronie powódki brak było świadczenia wzajemnego.

Nie wskazuje na to również zakończenie remontu toru, na które powoływała się powódka, wskazując na zawarte w piśmie z 9 kwietnia 2013 roku stwierdzenie o odbiorze końcowym robót na torze nr 2 w dniu 21 grudnia 2011 roku.

Przedstawione przez powódkę pismo obrazuje jedynie wewnętrzną korespondencję pomiędzy jednostkami powódki bądź też podmiotami z nią związanymi - zostało ono skierowane nie do pozwanej, a do Oddziału (...) S.A. we W. i to po kilkunastu miesiącach od czasu zakończenia remontu toru. W konsekwencji nie sposób na podstawie tego pisma uznać, że z samego faktu zakończenia robót modernizacyjnych wynika ponowne udostępnienie pozwanej przedmiotu najmu (i to od stycznia 2012 roku, a nie jak sformułowano w pozwie - od listopada 2011 roku). Nie była ona bowiem poinformowana ani o zakończeniu prac remontowych, ani też o ponownym udostępnieniu jej - na dotychczasowych zasadach - przedmiotu najmu.

Odnosząc się do argumentu strony powodowej o możliwości korzystania z toru w 2013 roku, co miała potwierdzać przedłożona przez powódkę notatka z dnia 30 czerwca 2015 roku, Sąd miał na uwadze to, że z treści tej notatki wynika, że strony uzgodniły rozwiązanie umowy z 2009 roku za porozumieniem stron, zawarcie nowej umowy przy uwzględnieniu stawek zależnych od sezonu, a po uzgodnieniu stawki przedstawienie przez (...)S.A. propozycji kwoty odszkodowania dla (...) S.A. za okres korzystania przez pozwaną z toru i placu od stycznia 2012 roku do czerwca 2015 roku. W oparciu o treść tej notatki nie można uznać, by strony potwierdziły wcześniejsze wznowienie obowiązywania umowy najmu. Wręcz przeciwnie, z treści tego pisma wynika zamiar stron, aby dopiero w przyszłości strony ponownie realizowały umowę najmu.

W odniesieniu do dowodu w postaci pisma z marca 2013 roku Sąd zauważył, że strona powodowa nie zgłosiła wniosku o przesłuchanie w charakterze świadka osób, które pismo to sporządziły. Dokument ten stanowi, zatem - zgodnie z art. 245 k.p.c. - dowód tego, że osoby, które je podpisały (T. D. i B. W.) złożyły oświadczenia takiej treści.

Podobnie Sąd ocenił notatkę służbową z dnia 10 kwietnia 2013 roku, w oparciu o którą powódka wywodziła, że umowa najmu została wznowiona począwszy od 1 maja 2013 roku. Sąd wprawdzie nie uwzględnił zastrzeżenia pełnomocnika pozwanej, co do dopuszczenia tego dowodu jako spóźnionego. Jego uwzględnienie - mimo iż dowód ten jest spóźniony - nie spowodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy (art. 207 § 6 k.p.c.). Niemniej, wobec braku wniosku dowodowego o przesłuchanie w charakterze świadków osób, które pod tą notatką się podpisały, Sąd nie mógł uznać w oparciu o treść tej notatki, że doszło do wznowienia realizacji umowy z dnia 31 sierpnia 2009 roku począwszy od dnia 1 maja 2013 roku. Nadto, sposób zredagowania notatki, jednoznacznie odnoszący się do przyszłych działań, czego wyrazem jest sformułowanie „zostanie odwieszona umowa”, nie wskazuje na dokonanie wiążących ustaleń. Wprawdzie świadek T. G. nie zaprzeczał, by do spotkania stron w 2013 roku doszło. Przyznał również, że w świetle poczynionych wówczas ustaleń, umowa najmu miała zostać wznowiona w maju 2013 roku. Do wznowienia umowy w świetle zeznań świadka nigdy nie doszło - strony nie uzgodniły bowiem, na jakich warunkach wznowienie to (czy też zawarcie nowej umowy) miało nastąpić.

Odnosząc się do twierdzeń powódki, która wskazywała, że pozwana spółka używała w spornym okresie zarówno placu, jak i toru wskazać należy, że przesłuchana w charakterze strony M. K. (wiceprezes pozwanej), jak i zawnioskowany przez nią świadek T. G. (były wiceprezes i prezes pozwanej, a obecnie dyrektor) potwierdzili, że w latach 2013-2015 korzystali częściowo z placu i toru będących przedmiotem umowy z 31 sierpnia 2009 roku. T. G. jednoznacznie wskazywał przy tym, że kilkakrotnie spółka używała przedmiotowego toru w ten sposób, że wjechały wagony, zostały załadowane i wyjechały. Podał również, że z przedmiotowego toru korzystały również inne przedsiębiorstwa, a na wynajmowanym przez spółkę placu przedsiębiorstwa świadczące usługi dla kolei zrobiły sobie składowisko. Wyraźnie przy tym odróżnił okres przed remontem, kiedy pozwana odpowiadała jako najemca za stan toru i korzystała z niego na wyłączność, a okres po remoncie, kiedy to wobec braku faktur wystawionych przez powódkę, korzystania z toru przez inne podmioty oraz zajęcia części placu przez inne przedsiębiorstwa pozwana nie była zainteresowana realizacją umowy na poprzednich zasadach.

Sąd Okręgowy uznał, że sam fakt korzystania z toru przez pozwaną w spornym okresie nie może być uznany za równoznaczny z korzystaniem przez nią z przedmiotu najmu. W świetle zeznań świadka T. G. pozwana nie była jedynym podmiotem korzystającym z toru i placu, a plac był zajęty przez inne podmioty świadczące usługi na rzecz (...). Nie była to zatem sytuacja równoznaczna z oddaniem przedmiotu najmu do używania najemcy. W ocenie Sądu powódka zdawała sobie sprawę z tego, że zakres korzystania przez pozwaną z nieruchomości był

mniejszy i nie wyczerpywał tych wszystkich uprawnień najemcy, jakie wynikają z umowy najmu. Świadczy o tym zarówno niewystawianie faktur przez cały ponad trzyletni okres, aż do 26 sierpnia 2015 roku, jak również istota prowadzonych przez strony w 2013 i 2015 roku negocjacji, które dotyczyły odszkodowania za korzystanie przez pozwaną z przedmiotowej nieruchomości. W przypadku, gdyby w ocenie powódki pozwana korzystała z przedmiotu najmu w zakresie właściwym dla najemcy, niewątpliwie wystawiałaby ona sukcesywnie faktury potwierdzające realizację umowy, a negocjacje stron dotyczyłyby terminów realizacji zobowiązania umownego, a nie odszkodowania. Wynikające z zeznań świadka T. G. prowadzenie przez strony rozmów dotyczących odszkodowania - poza treścią pism z 10 kwietnia 2013 roku oraz 30 czerwca 2015 roku - także przemawia za tym, że przed lipcem 2015 roku same strony postrzegały sytuację z lat poprzednich w sposób odmienny od tej, w jakiej znajduje się najemca. Stanowiska tego nie podważa dokonanie wypowiedzenia umowy przez pozwaną dopiero w lipcu 2015 roku. Wypowiedzenie to nastąpiło na skutek braku porozumienia co do wzajemnych relacji stron i miało charakter porządkujący.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że powódka nie spełniła w spornym okresie świadczenia, do wykonania którego zobowiązana była jako wynajmujący, a mianowicie nie oddała pozwanej przedmiotu najmu do używania. W konsekwencji brak było podstaw do żądania od pozwanej świadczenia wzajemnego w postaci zapłaty czynszu najmu.

Konsekwencją oddalenia powództwa jest orzeczenie o kosztach procesu, oparte na przepisie art. 98 § k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka i zaskarżając wyrok w całości wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 228.560,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie naliczanymi od dnia 10 września 2015 roku do dnia zapłaty,
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obydwie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

ewentualnie o

1. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania odwoławczego,
2. zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów.

Apelująca zarzuciła Sądowi pierwszej instancji:

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

- art. 232 k.p.c., poprzez przyjęcie, iż powód nie wywiązał się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z której wywodzi skutki prawne, tj. iż strony w dniu 10 kwietnia 2013 roku doprowadziły do „wznowienia” obowiązywania umowy najmu nr (...) z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz iż powód spełnił swe świadczenie wzajemne w postaci udostępnienia przedmiotu najmu, podczas gdy powód zaoferował logiczne, wzajemnie potwierdzające się dowody w postaci umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2009 roku, notatki z dnia 9 kwietnia 2013 roku, notatki z dnia 30 czerwca 2015 roku, a przede wszystkim notatki z dnia 10 kwietnia 2013 roku, potwierdzające, że od dnia 1 maja 2013 roku łącząca strony umowa znów obowiązywała, a pozwany mógł (o czym miał świadomość) korzystać w całości z przedmiotu umowy. Przedmiot umowy, tj. plac o łącznej powierzchni 540 m<sup>2</sup>, tor boczny nr 6 o dł. 258 mb., teren pod torem o łącznej powierzchni 1161 m<sup>2</sup>, położone w G., został wydany pozwanemu, co wynika z § 1 pkt 2 umowy pozwany, więc jeszcze przed zawarciem umowy z 31 sierpnia 2009 roku mógł dysponować nieruchomością. Zawieszenie obowiązywania umowy nie powodowało, że nieruchomość została odebrana pozwanemu, strony bowiem wstrzymały wykonywanie umowy przy jednoczesnym pozostawieniu nieruchomości pozwanemu, który jednak nie mógł w pełni z nich korzystać. Prowadzi to do wniosku, iż nie było w niniejszej sprawie konieczności ponownego wydawania przez powoda nieruchomości pozwanemu, zostały one mu bowiem wydane jeszcze przed dniem 31 sierpnia 2009 roku. Ponadto strony ustaliły,

że umowa będzie zawieszona do czasu zakończenia modernizacji toru nr 2 na linii Ś. - K. (co nastąpiło 21 grudnia 2011 roku), przy czym strony nie uzależniły wznowienia obowiązywania umowy od jakiegokolwiek formalnego powiadomienia o tym pozwanego. Niezależnie jednak od powyższego w dniu 10 kwietnia 2013 roku odbyło się spotkanie, na którym reprezentanci stron ustalili, że umowa zostanie wznowiona od dnia 1 maja 2013 roku. Od tego dnia pozwany mógł, więc korzystać w pełni z przedmiotu umowy oraz obowiązany był regulować z tego tytułu czynsz najmu. Ww. ustalenia zostały poczynione przez osoby upoważnione do działania w imieniu stron. Ponadto wskazuje, iż świadkowie oraz osoba przesłuchiwana w charakterze pozwanego potwierdzili, że w latach 2013 - 2015 roku pozwany korzystał z nieruchomości będącej przedmiotem umowy w ten sposób, iż ww. nieruchomość wykorzystywał do załadunku oraz dalszego transportu kruszywa. Ten sposób korzystania z nieruchomości zgodny jest z celem, dla którego została zawarta umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2009 roku, tj. składowaniem, załadunkiem i transportem kruszywa (§ 2 ust. 1 umowy). Zeznania świadka oraz pozwanego bez wątpliwości potwierdzają okoliczności, iż pozwany akceptował fakt, że umowa została wznowiona po zakończeniu remontu toru, tj. od 21 grudnia 2011 roku (względnie od 1 maja 2013 roku) oraz iż pozwany mógł korzystać z nieruchomości zgodnie z treścią i celem łączącej go z powodem umowy. Pozwany bowiem nie wykazał, iż zawieszenie umowy spowodowało, iż nie była ona przez strony wykonywana. Apelująca wskazała, że naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 232 k.p.c., o których mowa powyżej były przyczyną poczynionych przez Sąd pierwszej instancji błędów w ustaleniach faktycznych.

- art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i dokonanie jego oceny z pominięciem istotnej części polegający na nieuznaniu, iż powód zawiadomił pozwanego o możliwości ponownego korzystania z przedmiotu umowy, podczas gdy zawiadomienie takie uczynione zostało w dniu 10 kwietnia 2013 roku, w dniu tym bowiem przedstawiciele stron uznali, że umowa zostanie „odwieszona” z dniem 1 maja 2013 roku. Ww. informacja winna być, więc wystarczająca dla pozwanego, który powinien posiadać wiedzę o ponownej możliwości korzystania z nieruchomości, tym bardziej że strony we wcześniejszych ustaleniach nie sprecyzowały, w jaki sposób i w jakiej formie zawiadomienie o wznowieniu umowy nastąpi, dopuszczalną formą były więc ustne ustalenia potwierdzone w postaci notatki służbowej.

## 2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

- art. 65 § 1 k.c., poprzez jego niezastosowanie i dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron złożonych w dniu 10 kwietnia 2013 roku w przedmiocie wznowienia obowiązywania umowy najmu nr (...) z dnia 31 sierpnia 2009 roku, polegającej na przyjęciu, że „odwieszenie” umowy nie nastąpiło, pomimo iż z materiału dowodowego w postaci notatki służbowej z dnia 10 kwietnia 2013 roku wynika, iż dokonane ustalenia stron dotyczące wznowienia umowy były ostateczne i wiążące, a przede wszystkim - niezależne od jakichkolwiek innych warunków. Strony bowiem w treści notatki jednoznacznie i precyzyjnie wskazały, iż łącząca ich umowa ponownie będzie obowiązywała od dnia 1 maja 2013 roku. Użycie więc czasu przyszedłego w treści notatki nie oznacza, że ustalenia te nie są wiążące, a wynika z faktu, iż dzień wznowienia umowy następował po dniu podpisania notatki. Wolą stron wyrażoną w notatce z dnia 10 kwietnia 2013 roku było określenie dnia, od którego umowa znów zacznie obowiązywać, przy czym strony zrezygnowały z jakiegokolwiek formalnego potwierdzenia ww. faktu w drodze kolejnego pisma. Gdyby bowiem strony miały taką wolę to - mając na uwadze znaczenie takiego ustalenia - z pewnością dałyby temu wyraz w treści notatki z dnia 10 kwietnia 2013 roku.

- art. 109 (4) § 2 k.c., poprzez jego niezastosowanie i uznanie, iż powód nie zawiadomił pozwanego o wznowieniu z dniem 1 maja 2013 roku obowiązywania umowy najmu nr (...) z dnia 31 sierpnia 2009 roku, podczas gdy ustalenia w tym przedmiocie - potwierdzone notatką służbową z dnia 10 kwietnia 2013 roku zostały dokonane wraz z p. T. G. (prokurentem pozwanego, któremu udzielona została prokura łączna). W myśl zaś ww. przepisu oświadczenie o „odwieszeniu” umowy, którego adresatem był pozwany, mogło być dokonane wobec jednej z osób, której udzielono prokury łącznej. W związku z powyższym uznać należy, iż pozwany miał wiedzę o fakcie, iż umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2009 roku została wznowiona, tj. może być dalej wykonywana.

Skarżąca, na podstawie art. 368 § 1 pkt 4 k.p.c., wniosła o przeprowadzenie przed Sądem drugiej instancji dowodów z zeznań świadka M. S., świadka B. W. i świadka T. D. na okoliczność treści ustaleń stron poczynionych w trakcie

spotkania z dnia 10 kwietnia 2013 roku w przedmiocie wznowienia obowiązywania umowy, w tym ustalenia daty i warunków „odwieszenia” umowy z dnia 31 sierpnia 2009 roku, a także na okoliczność faktu korzystania przez pozwanego z przedmiotu umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2009 roku, w okresie 2012 – 2015 wskazując, że potrzeba powołania nowych dowodów wynikała dopiero przed Sądem drugiej instancji, powód nie mógł bowiem przewidzieć faktu, iż Sąd Okręgowy wyprowadzi z treści notatki z dnia 10 kwietnia 2013 roku wnioski z niej niewynikające.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie w całości, oddalenie wniosku o przesłuchanie świadków M. S., B. W. i T. D. i wreszcie o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego wg. norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo zasadna.

Powódka w pozwie i w całym toku postępowania, także na etapie niniejszego postępowania apelacyjnego, domagała się zapłaty przez pozwaną czynszu najmu, wywodząc to roszczenie z umowy stron z dnia 31 sierpnia 2009 roku, nr (...) - (...).

Sądy obu instancji były, stosownie do treści art. 321 § 1 k.p.c., związane tak określoną podstawą faktyczną powództwa.

Już na wstępie wskazać należy, że jak wynika wprost z treści uzasadnienia pozwu, powódka dochodziła od pozwanej zapłaty czynszu najmu za okres od dnia 1 listopada 2012 roku do dnia 31 sierpnia 2015 roku i do pozwu załączyła kopie faktur wystawionych w dniu 26 sierpnia 2015 roku za taki tylko okres.

W związku z powyższym przyjąć należało, że dla oceny zasadności powództwa istotnym było ustalenie, czy strony wykonywały umowę najmu, w szczególności pozwana korzystała z jego przedmiotu, w tym właśnie okresie.

Stąd bez wpływu na rozstrzygnięcie pozostawała uznana za sporną przez Sąd pierwszej instancji i niewykazaną przez powoda okoliczność, czy pozwana korzystała z przedmiotu najmu w okresie od dnia 1 listopada 2011 roku do dnia 31 października 2012 roku.

Apelująca podnosiła, że doszło w okolicznościach sprawy najpierw do zawieszenia wykonywania umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2009 roku, a następnie do jej wznowienia.

Nie może budzić wątpliwości, że obie ww. okoliczności, co do zasady kwalifikować należy jako zmiany umowy najmu. Miały one charakter oświadczeń woli, skoro zmierzały do zmiany stosunku prawnego w postaci umowy z dnia 31 sierpnia 2009 roku

Tymczasem strony - w § 11 umowy najmu postanowiły, że wszelkie zmiany w umowie wymagały formy pisemnej w postaci aneksu do umowy - pod rygorem nieważności. Przy uwzględnieniu zatem, że sama umowa najmu została zawarta w zwykłej formie pisemnej uznać trzeba, że strony, na podstawie art. 76 k.c., zastrzegły dla jej zmiany ww. formę silniejszą.

Zgodnie z art. 76 k.c., w brzmieniu sprzed dnia 8 września 2016 roku, jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Jednakże gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie określając skutków niezachowania tej formy, poczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych. Stosownie do art. 77 § 1 k.c., w tym samym brzmieniu, uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. W doktrynie prawa (E. Gniewek, Kodeks cywilny, Legalis, Komentarz 2016, wyd. 7 oraz K. Osajda, Kodeks cywilny, Legalis, Komentarz 2017, wyd. 16) przyjmuje się, że przepis art. 77 § 1 k.c. ma charakter semiimperatywny. Wyznacza bowiem minimum wymogów formalnych dotyczących czynności następczych, bezwzględnie wiążących zainteresowanych. Strony mogą w trybie art. 76 k.c. (pactum de forma) zastrzec obowiązek zachowania dla zmiany, rozwiązania, odstąpienia lub wypowiedzenia



umowy "silniejszej" formy niż wynikająca z przepisu art. 77 § 1 k.c. (np. kwalifikowanej formy pisemnej zamiast zwykłej formy pisemnej). W wypadku zastrzeżenia dla zmian umowy kwalifikowanej formy w postaci, jak to miało miejsce w okolicznościach sprawy, formy pisemnej pod rygorem nieważności, zmiana umowy dokonana bez zachowania takiej formy będzie nieważna. Poglądy te uzyskały akceptację także w orzecznictwie (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 24 października 2013 r., I ACa 582/13 i wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9 lipca 2009 r., V ACa 245/09).

W realiach rozpoznawanej sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że strony zachowały formę pisemną tak dla zawieszenia umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2009 roku, jak i dla jej wznowienia, co powoduje, że nie sposób uznać, że do takich zmian umowy doszło.

W konsekwencji zakres praw i obowiązków stron był wyznaczony wyłącznie w treści pierwotnej umowy z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz determinowany przez bezwzględnie obowiązujące normy prawne, w tym zawarte w art. 659 i dalszych k.c.

W szczególności nawet przy uwzględnieniu, że do zawarcia aneksu do umowy z dnia 31 sierpnia 2009 roku mogło dojść nie tylko w taki sposób, że sporządzony został w tym przedmiocie dokument podpisany przez obie strony, ale także, przy odpowiednim zastosowaniu unormowania art. 78 § 1 zdanie drugie k.c., poprzez wymianę pism zawierających zgodne oświadczenia woli poszczególnych stron, podpisanych przez osoby umocowane do ich reprezentacji, nie ma podstaw do uznania, aby w niniejszej sprawie strony działały w formie pisemnej jakkolwiek z takich czynności prawnych, to jest zawiesiły umowę najmu, czy też ją wznowiły.

***Charakteru oświadczenia woli w przedmiocie zawieszenia przedmiotowej umowy najmu, nawet przy zastosowaniu reguł wykładni oświadczeń woli, normowanych w art. 65 § 1 i 2 k.c., nie można przypisać pismu pozwanej z dnia 24 listopada 2010 roku, w którym ta wyłącznie wezwała powódkę do zaniechania naruszeń umowy najmu i umożliwienie pozwanej dalszego korzystania z przedmiotu najmu. W takich okolicznościach pismo to nie może być interpretowane jako zawierające „ofertę” zawarcia aneksu do umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2009 roku, w przedmiocie zawieszenia jej wykonywania. Nie sposób zwłaszcza przyjęć, że pozwana wyartykułowała w tym piśmie zamiar czasowego zaprzestania wykonywania przez siebie umowy.***

W tym świetle odpowiedź powódki na ww. pismo, zawarta w piśmie z dnia 27 grudnia 2010 roku, w którym wskazano, że umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2009 roku zostaje zawieszona do czasu zakończenia modernizacji toru nr 2 na trasie Ś. – K., nie mogła doprowadzić do uznania, że strony w formie pisemnej, zastrzeżonej pod rygorem nieważności, dla zmian ww. umowy najmu, dokonały zmiany tej umowy, w postaci zawieszenia jej wykonywania.

To ostatnie pismo zostało zresztą podpisane wyłącznie przez zastępcę dyrektora do spraw handlowo – eksploatacyjnych i brak jest podstaw do przyjęcia, że ten był samodzielnie umocowany do składania oświadczeń woli w imieniu powódki. Zauważenia w tym kontekście wymaga, że sama umowa najmu została podpisana przez dwóch innych zastępców dyrektora powódki.

Wbrew zapatrywaniu powódki potwierdzenia owego uprzedniego zawieszenia wykonywania umowy, jak też działania kolejnej czynności prawnej, w postaci wznowienia wykonywania umowy najmu, w koniecznej formie pisemnej, nie mogła stanowić notatka służbowa z dnia 10 kwietnia 2013 roku, w treści której wskazano, że umowa najmu była zawieszona i od dnia 1 maja 2013 roku miało nastąpić jej odwieszenie.

Wystarczającym jest tu wskazanie, że ze strony pozwanej notatka ta została podpisana wyłącznie przez T. G., który w tym okresie (a także do chwili obecnej), co pozostaje pomiędzy stronami bezsporne, posiadał status prokurenta pozwanej, któremu udzielono prokury łącznej.

***Zgodnie z art. 109<sup>1</sup> § 1 k.c. prokura jest pełnomocnictwem udzielonym przez przedsiębiorcę podlegającego obowiązkowi wpisu do rejestru przedsiębiorców, które obejmuje umocowanie do***

**czynności sądowych i pozasądowych, jakie są związane z prowadzeniem przedsiębiorstwa. Nie można ograniczyć prokury ze skutkiem wobec osób trzecich, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej (§ 2). Wedle art. 109<sup>4</sup> § 1 k.c., w brzmieniu sprzed dnia 1 stycznia 2017 roku, prokura może być udzielona kilku osobom łącznie (prokura łączna) lub oddzielnie. W myśl § 2 tego art. kierowane do przedsiębiorcy oświadczenia lub doręczenia pism mogą być dokonywane wobec jednej z osób, którym udzielono prokury łącznie.**

W przypadku udzielenia przez przedsiębiorcę prokury łącznej, żaden z prokurentów samodzielnie nie będzie mógł dokonać żadnej czynności prawnej (wymagane jest ich współdziałanie), chyba że mocodawca inaczej ukształtuje zakres prokury łącznej (vide: Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2013 r., IV CZ 64/13). W doktrynie prawa (K. Osajda, Kodeks cywilny, Legalis, Komentarz 2017, wyd. 16) przyjmuje się, że jeśli oświadczenie w imieniu reprezentowanego przedsiębiorcy złoży tylko jeden prokurent, to jest to czynność prawna kulejąca (negotium claudicans), jeżeli jest to czynność dwustronna (bezpieczeństwo obrotu każe przyjąć, że czynność jednostronna jest, co do zasady, nieważna, chyba że zajdą okoliczności przewidziane w art. 104 k.c., pozwalające traktować ją tak samo jak czynność dwustronną), może zostać potwierdzona przez mocodawcę. Za dopuszczeniem stosowania w takiej sytuacji art. 103 i 104 k.c. przemawiają względy racjonalności i ekonomiki. Prokurenci łąчни nie muszą wreszcie składać oświadczeń woli równocześnie.

Skoro notatka służbowa z dnia 10 kwietnia 2013 roku została podpisana tylko przez jednego ww. prokurenta, któremu udzielono prokury łącznej, to nie sposób uznać, że w drodze jej sporządzenia doszło do złożenia ważnego oświadczenia woli pozwanej. W takiej sytuacji, niezależnie od oceny, czy osoby podpisane pod notatką ze strony powódki posiadały umocowanie do działania w imieniu tej ostatniej, nie mogło w taki sposób dojść do ważnej zmiany umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2009 roku.

W tym miejscu zauważenia wymaga, że w wyroku z dnia 23 października 2015 roku, V CSK 713/14, Sąd Najwyższy trafnie wywiódł, że potwierdzenie zmiany umowy (dokonanej przez osobę nieuprawnioną) może nastąpić w formie dowolnej, wszelako zawsze przez zachowanie osób uprawnionych do reprezentacji, w sposób przewidziany w art. 60 k.c., a więc również przez czynności konkludentne. Milczenie poczytuje się jednak za oświadczenie woli tylko wówczas gdy prawnie doniosłym czyni je ustawa. Przy reprezentacji łącznej milczenie współuprawnionego członka organu spółki akcyjnej nie może być traktowane jako jego oświadczenie, wypełniające wymaganie tej reprezentacji, konieczne do uznania, że doszło do oświadczenia woli osoby prawnej.

W okolicznościach sprawy, w świetle wskazanego powyżej wymogu formy pisemnej pod rygorem nieważności, zastrzeżonego dla zmian umowy, tak czy inaczej nie mogłoby dojść do potwierdzenia konkludentnego czynności zdziałanej przez ww. prokurenta łącznego pozwanej.

W nawiązaniu do wywodów apelującej wskazać nadto trzeba, że czym innym jest składanie oświadczeń woli prokurentowi łącznemu, do przyjmowania których ten jest uprawniony, a czym innym składanie przez tego oświadczeń w imieniu przedsiębiorcy – tu pozwanej spółki.

Z analogicznych jak powyżej opisane względów, o ważnej zmianie umowy nie można mówić także w związku ze sporządzeniem ostatniej notatki służbowej – z dnia 30 czerwca 2015 roku, która również ze strony pozwanej została podpisana wyłącznie przez prokurenta T. G..

Podsumowując zakres praw i obowiązków stron był wyznaczony wyłącznie w treści pierwotnej umowy z dnia 31 sierpnia 2009 roku oraz determinowany przez bezwzględnie obowiązujące normy prawne, w tym zawarte w art. 659 i dalszych k.c.

W dalszym toku rozważań rozstrzygnąć było trzeba, czy powódce przysługuje roszczenie o zapłatę czynszu najmu za objęty sporem okres - od dnia 1 listopada 2012 roku do dnia 31 sierpnia 2015 roku.

***W pierwszej kolejności wskazać tu należy, że umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2009 roku łączyła strony w całym ww. okresie i została wypowiedziana przez pozwaną dopiero pismem z dniem 30 lipca 2015 roku - z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.***

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju (§ 2).

Podstawowym, przeto obowiązkiem najemcy jest uiszczanie czynszu na rzecz wynajmującego przez cały okres trwania umowy. Obowiązek ten jest rzecz jasna skorelowany z zobowiązaniem wzajemnym wynajmującego - oddania rzeczy najemcy do używania. Stosownie do art. 662 § 1 k.c. ten ostatni powinien w szczególności wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

W razie wadliwości rzeczy, to jest odbiegania jej stanu od przydatności do umówionego użytku, najemcy przysługują uprawnienia, uzależnione od stopnia owej wadliwości rzeczy.

I tak zgodnie z art. 664 § 1 k.c. jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad.

§ 2 tego art. głosi natomiast, że jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

W doktrynie prawa (G. Bieniek, Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia, Zobowiązania tom 2, Legalis, wyd. 10, LexisNexis, Warszawa 2011) wywodzonym jest, że przy istnieniu wad uniemożliwiających używanie rzeczy, najemca dodatkowo nie ma obowiązku płacenia czynszu przez czas trwania takiej wady.

W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy, nie powołując się wprost na normę prawną zawartą w art. 664 § 2 k.c., de facto przyjął, że przedmiot najmu w toku trwania umowy dotknięty został wadą istotną w powyższym rozumieniu, to jest tor, teren pod nim i plac składowy, w toku remontu linii kolejowej, nie mógł być używany przez pozwaną, a po jego zakończeniu powódka w całym spornym okresie nie wydała ponownie tej ostatniej przedmiotu najmu w stanie umożliwiającym korzystanie zeń w sposób i w zakresie takim jak przed tym remontem.

Stanowisko to nie jest prawidłowe.

Na wstępie przypomnieć tu trzeba, że zgodnie z § 2 umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2009 roku przedmiot najmu miał być wykorzystywany przez najemcę na składowanie, załadunek i transport kruszywa. Dodatkowo z istoty stosunku najmu wynika wyłączność korzystania przez najemcę z przedmiotu najmu.

W okolicznościach sprawy nie można przyjąć, nawet w świetle zeznań świadków zawnioskowanych przez pozwaną i przesłuchania członka jej zarządu w charakterze strony, że w okresie objętym sporem najęta rzecz miała wady, które uniemożliwiały przewidziane w umowie używanie rzeczy.

Zważenia wymaga, że Sąd pierwszej instancji na podstawie tych dowodów ustalił, że po dokonaniu modernizacji toru, od 2012 roku zarówno z toru nr 6, jak i z placu korzystały również inne niż pozwana podmioty, świadczące usługi dla kolei i na wynajmowanym przez pozwaną placu składowały swoje maszyny. W latach natomiast 2013 - 2014 pozwana kilkakrotnie wysyłała przesyłki z G.. Wysłki te były realizowane przez (...). Użycie nieruchomości przez pozwaną przejawiało się w tym, że wjechały wagony, dokonano załadunku i wagony odjechały. Co istotne ww. osoby, a w konsekwencji także pozwana, nie powoływali się na zaistnienie jakichkolwiek innych - niż opisane powyżej, przeszkód w korzystaniu przez siebie z przedmiotowej nieruchomości w 2015 roku.

Pozwana nie zaferowała jakichkolwiek dowodów na okoliczność tego, że po zakończeniu remontu linii kolejowej, a w szczególności w objętym sporem okresie, zwracała się do powódki z zastrzeżeniami, co do możliwości korzystania z przedmiotu najmu, co byłoby zrozumiałe i zgodne zasadami doświadczenia życiowego, gdyby była zupełnie pozbawiona możliwości umówionego korzystania z rzeczy.

W takiej sytuacji nie można zaakceptować stanowiska Sądu Okręgowego, który uznał, że sam fakt korzystania z toru przez pozwaną w spornym okresie (gdzie jak należy podkreślić pozwana dokonywała także przeładunków kruszyw) nie może być uznany za równoznaczny z korzystaniem przez nią z przedmiotu najmu.

***W szczególności w świetle samych powyższych ustaleń, nie było możliwym skonstruowanie w tym przedmiocie poczynionego przez Sąd pierwszej instancji domniemania faktycznego, w trybie art. 231 k.p.c., na tej tylko podstawie, że powódka w spornym okresie nie wystawiała z tytułu przedmiotowego czynszu żadnych faktur i nie reagowała na sporządzanie przez pozwaną i przesyłanie jej potwierdzeń salda, w których nie ujmowano tych należności czynszowych, czy też wreszcie podjęła negocjacje w zakresie ustalenia wysokości „odszkodowania” z tytułu korzystania przez pozwaną w spornym okresie z przedmiotu najmu. Okoliczności należy jednak uwzględnić, o czym szerzej w dalszej części niniejszych rozważań, w kontekście zgodności dochodzenia przez powódkę spornej kwoty z zasadami współżycia społecznego.***

W świetle powyższego możliwym było uznanie co najwyżej, że w spornym okresie przedmiot najmu posiadał wady, które ograniczały jego przydatność do umówionego użytku.

W takim wypadku pozwanej, zgodnie z art. 664 § 1 k.c., przysługiwało wyłącznie roszczenie o obniżenia czynszu za czas trwania wad, którego nie zgłosiła tak przed wytoczeniem niniejszego procesu, jak też w jego toku, gdzie była reprezentowana przez pełnomocnika zawodowego.

Należy tu uwzględnić, że tor kolejowy ze swej istoty jest rzeczą, z której mogą korzystać różne podmioty i w takiej sytuacji korzystanie z przedmiotowego toru także przez inne niż pozwana przedsiębiorstwa, może być kwalifikowane tylko w tym ostatnim rozumieniu. Pozwana nie powoływała się również na to, że kiedykolwiek w okresie objętym sporem, nie mogła na najętym terenie dokonać przeładunku kruszywa.

Podsumowując brak było podstaw do uznania, że powódce nie przysługiwało co do zasady roszczenie o zapłatę czynszu najmu za sporny okres. Ponownie zważyć tutaj trzeba, że pozwana wypowiedziała umowę najmu z dnia 31 sierpnia 2009 roku dopiero w lipcu 2015 roku, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia.

W świetle powyższych rozważań, a przede wszystkim z uwagi na spóźnienie, w rozumieniu art. 381 k.p.c., wniosków dowodowych zgłoszonych w apelacji, podlegały one oddaleniu. W szczególności powódka, reprezentowana w sprawie przez pełnomocnika zawodowego, nie może skutecznie wywodzić, że potrzeba powołania tych dowodów zaistniała dopiero w postępowaniu apelacyjnym na tej tylko podstawie, że Sąd pierwszej instancji słusznie dokumentom prywatnym przedłożonym przez powódkę, przyznał wyłącznie walor dowodowy przewidziany w art. 245 k.c.

Jak to już zaanonsowano powyżej Sąd Apelacyjny, oceniając zasadność powództwa dokonał z urzędu także jego oceny pod kątem zgodności roszczenia pozwu z zasadami współżycia społecznego, w rozumieniu i ze skutkiem, unormowanymi w art. 5 k.c.

Zgodnie z tym przepisem nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W doktrynie prawa (K. Osajda, Kodeks cywilny, Legalis, Komentarz 2016) wskazuje się, że celem stanowienia przepisów zawierających klauzule generalne jest nadanie normom prawnym elastyczności umożliwiającej właściwe stosowanie prawa w zmieniających się warunkach społecznych i gospodarczych (funkcja adaptacyjna klauzul

generalnych) oraz wydawanie słuszych rozstrzygnięć w wyjątkowych przypadkach, odbiegających pod jakimś względem od sytuacji stypizowanej, opisanej w przepisach prawnych (funkcja indywidualizacyjna klauzul generalnych). Ogólnie ujmując, przepisy zawierające klauzule generalne służą przede wszystkim zapewnieniu zgodności norm prawnych i opartych na tych normach rozstrzygnięć indywidualnych z obowiązującymi w społeczeństwie normami pozaprawnymi, zwłaszcza moralnymi. Przez zasady współzycia społecznego rozumie się oceny moralne wyrażone w postaci uzasadnionych przez te oceny norm postępowania (norm moralnych), regulujących postępowanie jednych osób wobec innych. Zasady współzycia społecznego odnoszą się nie tylko do osób fizycznych, ale także osób prawnych i jednostek organizacyjnych niebędących osobami prawnymi, którym ustawa przyznaje zdolność prawną. Dotyczą one rzecz jasna także przedsiębiorców. Zastosowanie normy prawnej zawartej w art. 5 k.c. jest możliwe także w stosunkach pomiędzy przedsiębiorcami (por: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2016 r., III CSK 312/15).

Sąd Apelacyjny uznał, że dochodzenie przez powódkę należności za sporny okres, jest w okolicznościach sprawy co do części tego roszczenia, sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

W szczególności od powódki, jako uczestnika profesjonalnego obrotu prawnego, oczekiwać należy lojalności i szeroko rozumianej uczciwości w postępowaniu wobec swych kontrahentów.

Tymczasem powódka zasady takie w stopniu istotnym naruszyła.

Sąd Okręgowy trafnie zwrócił uwagę na to, że powódka w całym spornym okresie nie wystawiała pozwanej faktur z tytułu czynszu najmu, co zostało zapoczątkowane jesienią 2010 roku, w związku z rozpoczęciem remontu linii kolejowej, w związku z którym pozwana została całkowicie pozbawiona możliwości korzystania z przedmiotu najmu. Co ważne powódka kontynuowała takie postępowanie także po zakończeniu ww. remontu, o którym to fakcie niewątpliwie musiała mieć wiedzę. Co więcej powódka mimo, że pozwana sporządzała i przysyłała powódce potwierdzenia sald, w których nie ujmowano spornych obecnie należności czynszowych jako zadłużenia pozwanej, nawiązała kontakt z pozwaną w zakresie uregulowania kwestii wykonywania umowy dopiero w kwietniu 2013 roku.

Należy wreszcie uwzględnić, że strony w latach 2013 - 2015 prowadziły negocjacje w sprawie uregulowania zasad płatności za używanie przedmiotu najmu w spornym okresie (wedle treści notatki służbowej z dnia 30 czerwca 2015 roku, to powódka miała wystąpić z propozycją kwoty należnego jej „odszkodowania” za korzystanie z przedmiotu najmu za okres od stycznia 2012 roku), a potem także zawarcia nowej umowy najmu, obejmującej przedmiotowy tor i plac składowy i dopiero po ich fiasku i wypowiedzeniu przez pozwaną umowy najmu, powódka – niejako w ramach retorsji, wystawiła jednego dnia szereg faktur obejmujących pełny umówiony czynsz najmu za cały sporny okres.

W świetle całokształtu opisanych powyżej okoliczności sprawy, takie postępowanie powódki kwalifikować należy jako nielejalne i nieuczciwe wobec pozwanej, będącej jej długoletnim kontrahentem.

Sąd Apelacyjny miał na uwadze formułowaną w doktrynie i orzecznictwie (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 stycznia 1979 r., III CRN 273/78 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 1972 r., III CRN 566/71) tzw. zasadę czystych rąk, w myśl której na nadużycie prawa nie może powoływać się podmiot, który sam zachowuje się w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego.

Takiego zachowania pozwanej przypisać jednak nie sposób, skoro już od początku spornego okresu, sporządzając wzmiankowane zestawienia sald, dawała wyraz braku swej akceptacji dla uiszczania czynszu na zasadach określonych umową z dnia 31 sierpnia 2009 roku, a w dalszym przebiegu wypadków podjęła negocjacje ugodowe, oferując powódce konkretną kwotę tytułem wynagrodzenia za korzystanie w spornym okresie z przedmiotu najmu.

Przyjęcie sprzeczność powództwa w rozpoznawanej sprawie z zasadami współzycia społecznego nie mogło jednak dotyczyć całości roszczenia pozwu.

Należało tu zwłaszcza uwzględnić, że pozwana, choć w ograniczonym stopniu, mogła jednak w spornym okresie korzystać z przedmiotu najmu. W takiej sytuacji nieuzasadnionym byłoby całkowite zwolnienie pozwanej z obowiązku zapłaty dochodzonego przez powódkę czynszu najmu.

Zauważenia wymaga, że przesłuchana za pozwaną w charakterze strony M. K. zeznała, że w ramach negocjacji ugodowych spółka była gotowa zapłacić wynajmującej za korzystanie w spornym okresie z przedmiotu najmu kwotę 100.000 zł.

Przy dodatkowym uwzględnieniu, że ww. kwota stanowi około połowy dochodzonej pozwem kwoty, Sąd Apelacyjny uznał za zasadne uwzględnienie powództwa, co do tej właśnie kwoty.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie w jej zapłacie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c., zgodnie z żądaniem pozwu, przy uwzględnieniu, że powódka dochodziła należności czynszowych wymagalnych już przed tym ostatnim dniem.

Konsekwencją powyższej zmiany rozstrzygnięcia co do istoty sprawy - częściowego uwzględnienia powództwa, była konieczność modyfikacji orzeczenia o kosztach procesu zawartego w punkcie II. sentencji zaskarżonego wyroku.

W sytuacji, gdy powództwo zostało uwzględnione w 44 % ( $100.000 \text{ zł} : 228.560 \text{ zł} = 0,44$ ) i strony poniosły koszty procesu w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji w wysokości: powódka 10.075 zł i pozwana 7217 zł, zasadnym było wzajemne zniesienie pomiędzy stronami tych kosztów, na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. Na uwagę zasługuje, że przy ich rozdzieleniu pomiędzy stronami na rzecz powódki zasądzeniu podlegałaby kwota zaledwie 391,48 zł [ $(10.075 \text{ zł} \times 44\% = 4433 \text{ zł})$ ,  $(7217 \text{ zł} \times 56\% = 4041,52 \text{ zł})$  i  $(4433 \text{ zł} - 4041,52 \text{ zł} = 391,48 \text{ zł})$ ].

Mając na uwadze wszystko powyższe, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzeczono jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

W pozostałej części apelacja powódki podlegała oddaleniu, o czym Sąd Apelacyjny, działając na zasadzie art. 385 k.p.c., orzekł w punkcie 2. sentencji wyroku.

Wreszcie orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego, zawarte w punktach 3. sentencji wyroku zapadło na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., w zw. z art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. i art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Skoro powódka także w tym postępowaniu wygrała sprawę w 44 % i poniosła jego koszty w wysokości 19.529 zł, na które złożyły się opłata od apelacji – 11.429 zł i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego – 8100 zł, pozwana zaś w utzymała się ze swoim żądaniem w pozostałych 56 %, ponosząc koszty postępowania w wysokości 8100 zł, odpowiadającej wynagrodzeniu jej pełnomocnika procesowego, należało zasądzić od pozwanej na rzecz tej powódki kwotę 4057 zł [ $(19.529 \text{ zł} \times 44\% = 8593 \text{ zł})$ ,  $(8100 \text{ zł} \times 56\% = 4536 \text{ zł})$  i  $(8593 \text{ zł} - 4536 \text{ zł} = 4057 \text{ zł})$ ] tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO del. Sławomir Krajewski SSA Krzysztof Górski SSA Tomasz Żelazowski