

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Śródmieścia w Łodzi, wyrokiem zaocznym z dnia 10 grudnia 2012 roku, w sprawie z powództwa A. M. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej nieruchomości przy Al. (...) w Ł., zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 24.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 lutego 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 3.642 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a także nadał wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności. Po ponownym rozpoznaniu sprawy wskutek wniesienia przez pozwaną sprzeciwu od wyroku zaocznego w całości, Sąd uchylił wyrok zaoczny, oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu na podstawie art. 98§1 i 3 kpc ustalając, że pozwana wygrała proces w całości, pozostawiając szczegółowe rozliczenie kosztów procesu do rozstrzygnięcia referendarzowi sądowemu.

Sąd Rejonowy ustalił, że A. M. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...) A. M., której przedmiotem jest m.in. działalność agencji reklamowych. A. M. działa jako pośrednik- ma w swojej dyspozycji kilka-kilkanaście powierzchni reklamowych, na które poszukuje klientów.

W dniu 1 lipca 2009 roku powód, jako dzierżawca, zawarł z pozwaną, jako wydzierżawiającym, umowę dzierżawy, której przedmiotem była powierzchnia zewnętrzna wschodniej elewacji budynku przy Al. (...) w Ł., pomiędzy górną linią okien drugiej kondygnacji a linią dachu wraz z oświetleniem do mocy 150 kWh miesięcznie, z przeznaczeniem na ekspozycje reklam. Wydzierżawiający oddał przedmiot umowy z zachowaniem wyłączności do używania w celach związanych z prowadzoną przez dzierżawcę działalnością i do pobierania z tego tytułu pożytków, w tym do poddzierżawiania lub oddawania do bezpłatnego używania osobom trzecim (§1 umowy). Dzierżawca zobowiązał się do uzyskania wszelkich pozwoleń w odpowiednich urzędach w celu realizacji przedmiotu umowy (§3). Strony ustaliły wartość miesięcznego czynszu na kwotę 500 zł netto płatną od dnia umieszczenia przez dzierżawcę reklamy na przedmiocie umowy, z góry, przelewem na konto wskazane przez wydzierżawiającego do 10. każdego miesiąca (§5). Ustalono, że umowa zostaje zawarta na okres do 31 grudnia 2010 roku, a po jego upływie okres obowiązywania umowy będzie automatycznie przedłużany o 1 rok bez konieczności aneksu, o ile dzierżawca nie zalega z płatnościami i powiadomi wydzierżawiającego o woli kontynuowania umowy na co najmniej 21 dni przed końcem bieżącego okresu obowiązywania umowy; strony przewidziały, iż wydzierżawiający może rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli dzierżawca jest w zwłoce z zapłatą należności określonej w §5 umowy przez okres 2 miesięcy od terminu płatności (§6). Zmiana postanowień umowy mogła nastąpić wyłącznie w formie pisemnej pod rygorem nieważności (§ 8).

W okresie od 11 sierpnia 2009 roku do 31 grudnia 2010 roku powód uiszczył czynsz w łącznej kwocie 8.450 zł, zaś w dniu 17 stycznia 2011 roku kwotę 500 zł. Dokonywał wpłat nieregularnie, przeważnie po terminie zakreślonym w umowie, zaś począwszy od lutego 2010 roku powód płacił miesięcznie po 450 zł, zamiast po 500 zł. Członek zarządu pozwanej Wspólnoty K. Ś. nie prowadził z powodem rozmów na temat obniżenia czynszu. Prezes firmy (...) sp. z o.o., która administruje pozwaną Wspólnotą, M. R. kontaktował się telefonicznie z powodem, monitując fakt zaległości i nieterminowości wpłat.

Powód nie uzyskał żadnych pozwoleń na postawienie reklamy. Nie zarejestrował reklamy w Urzędzie Miasta.

W dniu 2 listopada 2010 roku powód, jako wydzierżawiający, zawarł z O. K., jako dzierżawcą, umowę dzierżawy, której przedmiotem były nośniki reklamowe na ścianie budynku znajdującym się w Ł., przy Al. (...), wymienione i opisane w załączniku nr 1 do umowy, wraz z ich obsługą w zakresie określonym w umowie (§ 1 umowy). Okres dzierżawy ustalono na od 1 marca 2011 roku do 28 lutego 2012 roku, po którym umowa zostanie automatycznie przedłużona na czas nieokreślony z prawem każdej strony do jej rozwiązania z dwumiesięcznym terminem wypowiedzenia (§5, załącznik nr 1). Strony ustaliły koszt dzierżawy nośnika reklamowego wraz z obsługą na kwotę 2.800 zł plus VAT za miesiąc kalendarzowy, płatną z początkiem każdego miesiąca dzierżawy. Pismem z 2 listopada 2011 roku umowa została rozwiązana za porozumieniem stron, ze skutkiem natychmiastowym. Umowa nie została zrealizowana albowiem O. K.

nie mógł oferować klientom ekspozycji. Na początku 2011 roku A. M. poinformował go, że jest problem z lokalizacją, i aby wstrzymał ten teren z oferowaniem go klientom. O. K. nie płacił powodowi czynszu za najem, bo umowa z dnia 2 listopada 2010 roku była zawieszona.

Pismem z dnia 6 grudnia 2010 roku, skierowanym do pozwanej, powód, powołując się na §6 umowy z 1 lipca 2009 roku powiadomił o woli kontynuowania umowy, tj. przedłużeniu okresu jej obowiązywania do dnia 31 grudnia 2011 roku.

Pismem z dnia 16 grudnia 2010 roku, pozwana wezwała powoda do bezzwłocznego uregulowania kwoty 2.661,04 zł tytułem zaległych należności wynikających z umowy z 1 lipca 2009 roku. W uzasadnieniu wezwania wskazano, że miesięczny czynsz ustalono na kwotę 500 zł netto, co daje 617,28 zł brutto przy obowiązującej stawce 19% liczonej od kwoty brutto. Jednocześnie Wspólnota zwróciła się do powoda o demontaż instalacji reklamowej do 31 grudnia 2010 roku oraz poinformowała, że kontynuowanie umowy dzierżawy po tej dacie nie będzie możliwe, ze względu na zaleganie z płatnościami. W odpowiedzi na pismo Wspólnoty, A. M. wskazał, że ewentualne ubruttowienie kwoty jest poza jego zainteresowaniem, oraz że nie uwzględniono obniżki czynszu obowiązującej od lutego 2010 roku w kwocie 50 zł miesięcznie.

Pismem z 24 stycznia 2011 roku pozwana wezwała powoda do usunięcia instalacji reklamowej pod rygorem jej zdemontowania na koszt powoda. Z uwagi na nieusunięcie instalacji przez powoda, pozwana zleciła firmie (...) jej demontaż. Za zleconą usługę wykonawca wystawił fakturę na kwotę 561,60 zł. Wezwaniem z dnia 21 marca 2011 roku, pozwana wezwała powoda do zapłaty tej kwoty. Instalacja reklamowa powoda jest do odbioru na terenie pozwanej Wspólnoty. Wspólnota informowała powoda o możliwości odbioru reklamy. Powód nie odebrał zdemontowanej instalacji. Elementy konstrukcyjne, które zdemontowano na zlecenie pozwanej, to dwa banery winylowe. Z punktu widzenia wyceny ruchomości nie stwierdzono uszkodzenia na powierzchni zadrukowanej tkaniny. Jedyne nacięcia występują przy brzegach z kieszeniami, które były wykonane prawdopodobnie przy montażu banerów i zamocowaniu ich do haków oczkowych ekspanderami.

Pismem z dnia 31 marca 2011 roku, skierowanym do pozwanej, A. M., w związku z demontażem instalacji reklamowej, wezwał do niezwłocznego przywrócenia stanu poprzedniego tj. do ponownego zamontowania wymienionej instalacji we wskazanym miejscu oraz przywrócenia ekspozycji reklamowej w stanie niepogorszonym, zaś pismem z dnia 17 lutego 2012 roku do zapłaty kwoty 1.500 zł tytułem odpowiadającej wartości zniszczonego mienia (instalacji reklamowej) oraz kwoty 23.000 zł tytułem utraconych dochodów.

W dniu 24 stycznia 2011 roku została zawarta umowa dzierżawy pomiędzy pozwaną, jako wydierżawiającym, a Agencją (...) A. W., jako dzierżawcą. Przedmiotem umowy była powierzchnia zewnętrzna wschodniej elewacji budynku znajdującego się na posesji przy Al. (...) w Ł.- pomiędzy górną linią okien drugiej kondygnacji, a linią dachu. Umowa została zawarta do dnia 31 grudnia 2012 roku. Z tytułu zagospodarowania wydierżawionej powierzchni strony ustaliły wartość miesięcznego czynszu na kwotę 1.000 zł, płatną od dnia 1 marca 2011 roku. A. W. starał się uzyskać pozytywną opinię u Plastyka Miasta Ł., dotyczącą banerów, które przewidział do montażu przy Al. (...) w Ł.. W grudniu 2011 roku Plastyk Miasta wydał opinię negatywną wskazując, że obecna polityka Miasta w sprawie zasad umieszczania urządzeń reklamowych na obszarze miasta Ł., nie przewiduje montażu nośników reklamowych typu baner na budynkach znajdujących się w centrum Miasta. Jednocześnie poinformowano, że istnieje możliwość montażu reklamy w formie liter przestrzennych blokowych, zainstalowanych na dachu przedmiotowego budynku. Umowa została rozwiązana.

Pozwana Wspólnota nie jest płatnikiem podatku VAT.

W oparciu o powyższe ustalenia faktyczne, Sąd Rejonowy uznał żądanie odszkodowania za uszkodzone mienie w wysokości 1.500 zł za niezasadne. Wskazując, jako podstawę żądania art. 415 kc, Sąd Rejonowy wskazał, że powód nie udowodnił, aby poniósł szkodę. Wszystkie ruchomości stanowiące jego własność znajdują się na terenie pozwanej Wspólnoty i powód może je w każdej chwili odebrać. Instalacja reklamowa, banery i inne elementy nie są uszkodzone; przeprowadzony dowód z opinii biegłego stwierdził jedynie normalne ślady użytkowania. Nacięcia występujące przy

brzegach z kieszeniami, były wykonane przy montażu banerów i zamocowaniu ich do haków oczkowych ekspanderami. Nadto sam powód przyznał, iż możliwe jest zamontowanie tych banerów w innym miejscu.

Jako podstawę rozstrzygnięcia w zakresie żądania zasądzenia kwoty 23.000 zł z tytułu utraconych korzyści, Sąd Rejonowy wskazał na art. 471 kc, uznając żądanie za bezzasadne, gdyż nie został spełniony jeden z dwóch warunków automatycznego przedłużenia się umowy z 1 lipca 2009 roku w postaci braku zaległości w czynszu. Sąd wskazał, że od marca do grudnia 2010 roku powód uiszczał- samowolnie- czynsz w niższej, niż umówiona wysokości, bo w kwocie 450 zł netto. Zgodnie z umową, wszelkie zmiany jej postanowień wymagały formy pisemnej; powód nie wykazał, aby zawarł z pozwaną aneks do umowy dzierżawy, dotyczący obniżenia czynszu z 500 do 450 zł netto. Nadto powód dokonywał płatności nieregularnie, w przeważającej większości przypadków po umówionym terminie płatności. Co więcej, w ocenie Sądu Rejonowego powód winien uiszczać kwotę czynszu w wysokości 617,28 zł miesięcznie. Strona pozwana bowiem konsekwentnie wskazywała, iż zgodnie z umową winna być płacona kwota brutto (rozumiana przez pozwaną, jako kwota 500 zł wskazana w umowie jako netto, powiększona o podatek CIT). Powód jako osoba prowadząca działalność gospodarczą, winien doprecyzować co, zgodnie z umową, oznacza kwota netto. Brak takiego doprecyzowania w sytuacji, w której powód podnosił, iż nie zalegał z płatnościami musi obciążać powoda, zwłaszcza, że był monitowany przez administratora Wspólnoty co do zaległości w opłatach czynszu. Sąd Rejonowy uznał także, iż powód, umawiając się na poddzierżawę w 2011 roku, zobowiązywał się do spełnienia świadczenia niemożliwego, albowiem zawierając umowę z O. K. w dniu 2 listopada 2010 roku, nie miał żadnych gwarancji i przesłanek, iż w 2011 roku będzie nadal uprawniony do dzierżawy przedmiotu umowy. W ocenie Sądu Rejonowego umowa z dnia 2 listopada 2010 roku była nieważna, albowiem powód przez cały okres obowiązywania umowy z dnia 1 lipca 2009 roku nie zastosował się do jej §3 ust. 1, w którym zobowiązał się do „uzyskania wszelkich pozwoleń w odpowiednich urzędach w celu realizacji przedmiotu umowy”. Powód nigdy nie wystąpił do odpowiednich jednostek organizacyjnych Miasta Ł. w celu otrzymania pozwolenia na umieszczenie instalacji reklamowej na budynku pozwanej Wspólnoty. Nie miał zatem żadnego prawa, aby, nielegalnie w sensie prawa administracyjnego posadowioną instalację reklamową, poddzierżawiać. Zgodnie z art. 58§1 kc, czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo w zakresie kwoty 23.000 zł tytułem utraconych korzyści. Skarżący zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.: art. 471 w zw. z 361§2 kc poprzez przyjęcie, że powodowi nie należy się odszkodowanie w wysokości korzyści utraconych wskutek niedotrzymania przez pozwanego postanowień umowy dzierżawy z 1 lipca 2009 roku; art. 387 kc poprzez przyjęcie, że powód, umawiając się w listopadzie 2010 roku na poddzierżawę w 2011 roku, zobowiązywał się do spełnienia świadczenia niemożliwego; art. 58 kc poprzez przyjęcie, że umowa dzierżawy z 2 listopada 2010 roku była nieważna z mocy prawa, wskutek sprzeczności z bliżej nieokreślonym przepisem ustawy. Nadto apelujący zarzucił naruszenie przepisów prawa procesowego: art. 233§1 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób dowolny i sprzeczny z doświadczeniem życiowym i przyjęcie, że określenie „netto” zawarte w umowie może w realiach obrotu gospodarczego oznaczać „bez podatku dochodowego”, a kwotę czynszu dzierżawy należy obliczyć przez dodanie do kwoty „netto” kwoty podatku dochodowego; art. 328§3 kpc poprzez niewskazanie w treści uzasadnienia przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności twierdzeniom powoda, że jedyną przyczyną rozwiązania umowy dzierżawy przez pozwaną było uzyskanie lepszej oferty od innego podmiotu, a także poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa w odniesieniu do ustalenia nieważności czynności prawnej na podstawie art. 58 kc. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o zmianę wyroku i zasądzenie na rzecz powoda od pozwanej kwoty 23.000 zł z ustawowymi odsetkami jak w pozwie oraz o zmianę postanowienia o kosztach procesu w I instancji, a także zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja była zasadna w przeważającej części.

Rozstrzygnięcia w tej sprawie wymagały przede wszystkim dwie kwestie. Po pierwsze, czy w świetle umowy dzierżawy z dnia 1 lipca 2009 roku powód miał obowiązek uiszczać czynsz w wysokości 500 zł miesięcznie, czy też taką kwotę powiększoną o kwotę podatku dochodowego od osób prawnych. Po drugie, czy uiszczona przez powoda w okresie obowiązywania wskazanej umowy łączna kwota czynszu odpowiadała tej, jaką miał on obowiązek zapłacić zgodnie z postanowieniami umowy.

Zgodnie z art. 65§1 kc, oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (art. 65§2 kc). Przy dokonywaniu wykładni treści umowy należało zatem w pierwszej kolejności ustalić, czy przy jej zawieraniu strony zgodnie rozumiały zapis w §5 ust. 1 umowy „kwota 500 zł netto”. Powód zeznał, że brak było ustaleń stron, co do rozumienia pojęcia czynszu „netto”, sam zaś rozumiał ten zapis w ten sposób, że gdyby Wspólnota stała się płatnikiem podatku VAT, wówczas musiałby, oprócz kwoty 500 zł, uiszczać podatek VAT od tej kwoty. Zaznaczył ponadto, że nie wie, jak miałyby ustalać wysokość podatku dochodowego, bo nie wiadomo, czy Wspólnota miała obowiązek zapłacić taki podatek, czy nie. Członek zarządu K. Ś. podał jedynie w ramach zeznań, że „Administrator twierdził, że ta kwota (tj. 500 zł) winna być powiększona o podatek dochodowy”. Drugi członek zarządu Wspólnoty B. B. podała w zeznaniach, że nie przypomina sobie rozmowy dotyczącej kwoty czynszu określonego w umowie, natomiast dla Wspólnoty była to kwota powiększona o podatek CIT, jaki pozwana płaci. Podała nadto, że powód winien wiedzieć, jaki podatek CIT ma płacić, bo pan R.- jak informował zarząd- kilkakrotnie dzwonił do powoda w chwili, kiedy były zaległości w płatnościach (z zeznań nie wynika jednak, o zaległościach w jakich wysokościach- z podatkiem, bez podatku- miał powoda informować p. R., ale przede wszystkim zeznania te nie mają żadnego znaczenia z punktu widzenia rozumienia treści umowy przez powoda w dacie jej zawierania, a więc składania oświadczeń woli przez strony). Wreszcie M. R., prezes spółki administrującej Wspólnotą zeznał jedynie, że Wspólnota „oczekiwała”, że powód będzie płacił czynsz w wysokości „brutto”, tj. wg świadka kwotę 500 zł powiększoną o stawkę podatku dochodowego od osób prawnych, tj. o kwotę 19% z kwoty 500 zł (617,28 zł); tak rozumiał zapis umowy M. R.. Co bardzo istotne, świadek ten zeznał, że osobiście płacił (zaliczkę na) podatek dochodowy w urzędzie skarbowym, ale w kwocie 95 zł, a więc 19% od kwoty 500 zł. Co więcej, pozwana dopiero pismem z 16 grudnia 2010 roku, a więc na 2 tygodnie przed upływem okresu umowy, wezwała powoda do zapłaty kwoty zaległego czynszu wskazując, że powinien być płacony czynsz w kwocie 617,28 zł, tj. 500 zł wraz z podatkiem dochodowym. Brak jest dowodu, aby, pomimo uiszczania przez cały okres umowy przez powoda kwoty 500 zł miesięcznie (450 zł począwszy od lutego 2010 roku), Wspólnota wskazywała powodowi, że winien płacić kwotę powiększoną o podatek CIT. Ponownie należy zwrócić uwagę, że Wspólnota płaciła zaliczkę na podatek dochodowy od kwoty 500 zł, a nie wskazano w toku sprawy, aby urząd skarbowy kwestionował kwotę zaliczek w takiej wysokości i aby przez cały okres umowy (do wskazanego 16 grudnia 2010 roku) pozwana domagała się od powoda zapłaty różnicy pomiędzy kwotą 617,28 zł, a sumami przez niego uiszczanymi. Trzeba także zaznaczyć, że pozwana miała uprawnienie do rozwiązania umowy w razie zalegania z czynszem przez okres 2 miesięcy i także nie skorzystała z tego uprawnienia. Wszystkie te okoliczności skłaniają do wniosku, że nie było tak, że Wspólnota zawierając umowę rozumiała zapis „netto”, jako oznaczający obowiązek powoda uiszczania kwoty 500 zł tytułem czynszu, powiększonej o kwotę podatku dochodowego od osób prawnych. Należy zaznaczyć, że skarżący nie ma racji twierdząc, że sformułowanie „netto” oznacza wyłącznie „bez podatku VAT”. W ocenie Sądu Okręgowego określenie „netto” ma szersze znaczenie i oznacza „bez należnego podatku”. Wspólnota, jak każdy podmiot osiągający dochód, ma obowiązek uiszczać zaliczki na podatek dochodowy, miesięcznie albo kwartalnie. Rozliczenie podatku następuje dopiero po upływie roku podatkowego, kiedy to ustala się, czy należy się podatek dochodowy, a jeżeli tak, czy uiszczono zaliczki odpowiadające wysokości należnego podatku. Można zatem przyjąć, że strony umowy ustaliły kwotę czynszu tak, aby wydzierżawiający otrzymał określoną kwotę „czystego zysku”, a więc dzierżawca miał obowiązek płacić kwotę tak skalkulowaną, aby po jej pomniejszeniu o kwotę zaliczki na podatek dochodowy, wydzierżawiający otrzymywał określoną kwotę. Jednak wskazane wcześniej argumenty nie pozwalają na przyjęcie, aby w stanie faktycznym przedmiotowej sprawy strony dokonały takich ustaleń. Reasumując, powód winien płacić miesięczny czynsz w kwocie 500 zł; okoliczność podnoszona przez powoda w toku postępowania sądowego oraz przed jego wszczęciem, że uzgodnił z pozwaną obniżkę czynszu do 450 zł począwszy od lutego 2010 roku nie została

udowodniona i wydaje się, że na etapie apelacji skarżący nie podtrzymał już twierdzenia o obowiązku płacenia niższego czynszu, skoro w apelacji wskazał, że winien zapłacić łącznie 8.250 zł, na którą to kwotę składa się czynsz po 500 zł za 16,5 miesiąca.

Powód w okresie umowy uiszczył łącznie kwotę 8.450 zł (była to okoliczność niesporna). Pozwana podnosiła, że nawet w razie uznania, że powód winien płacić kwotę 500 zł, a nie 617,28 zł (tj. łącznie 11.111,04 zł- 18 x 617,28 zł), to i tak suma uiszczzonego czynszu jest niższa, niż należna tj. niż 9.000 zł (18 miesięcy x 500) zł. Powód jednak w piśmie skierowanym do pozwanej Wspólnoty, z dnia 10 stycznia 2011 roku, załączonym do sprzeciwu od wyroku zaocznego, wskazał, że zgodnie z umową (§5 ust. 1), czynsz jest płatny „od dnia umieszczenia przez Dzierżawcę reklamy na przedmiocie umowy”, on zaś umieścił reklamę dopiero w dniu 11 sierpnia 2009 roku, a więc czynsz jest należny za 16 pełnych miesięcy oraz, proporcjonalnie od kwoty 500 zł, za 21 dni sierpnia, tj. 340 zł, a więc łącznie 8.340 zł. Pozwana przed całym procesem, przy twierdzeniu powoda, że zapłacił do 31 grudnia 2010 roku łącznie kwotę wyższą, niż należna z umowy, dysponując nadto wskazanym pismem powoda z 10 stycznia 2011 roku, nie podniosła zarzutu, że obowiązek powoda uiszczania czynszu powstał przed 11 sierpnia 2009 roku, w szczególności już w dniu zawarcia umowy. Należało zatem przyjąć za udowodnioną okoliczność, że umieszczenie reklamy nastąpiło 11 sierpnia 2009 roku, a zatem dopiero od tego momentu powód miał obowiązek uiszczać czynsz. Nie może być przy tym wątpliwości, że mając na uwadze zapis §5 ust. 1 umowy, czynsz w miesiącu, w którym doszło do umieszczenia reklamy, winien być liczony proporcjonalnie od kwoty czynszu miesięcznego, skoro umowa przewidywała obowiązek zapłacenia czynszu „od dnia umieszczenia reklamy”, a nie np. od miesiąca, w którym reklama została umieszczona.

Należy podkreślić, że dla automatycznego przedłużenia się umowy istotne było nie to, czy powód miał jakieś zaległości w trakcie umowy, ale czy nie miał zaległości na 31 grudnia 2010 roku, bowiem to według stanu na koniec okresu umowy należy ustalać ewentualne zadłużenie powoda; ocena skutków prawnych według daty wcześniejszej dotyczy jedynie obowiązku złożenia przez powoda oświadczenia o woli kontynuowania umowy, gdyż umowa wymagała złożenia takiego oświadczenia najpóźniej na 21 dni przed końcem okresu umowy. Należy także zwrócić uwagę, że powód posiadał nadpłatę czynszu, skoro w dniu 11 sierpnia 2009 roku uiszczył kwotę 1000 zł, mimo że na koniec sierpnia 2009 roku miał obowiązek uiszczyć jedynie kwotę 339 zł (kwota czynszu za 21 dni sierpnia 2009 roku), na co powód także zwrócił uwagę w piśmie z 10 stycznia 2011 roku. Powód w ramach zeznań wskazał, że umieścił reklamę w połowie sierpnia 2009 roku, stąd zapewne w apelacji skarżący wskazuje, że w okresie umowy winien uiszczyć łącznie kwotę 8.250 zł (16 miesięcy x 500 zł i pół miesiąca x 500 zł).

Umowa dzierżawy z 1 lipca 2009 roku uległa zatem automatycznemu przedłużeniu o 1 rok, zatem powód nie mogąc wydzierżawiać nośników reklamowych, a więc nie mogąc uzyskiwać dochodu w związku z zawarciem umowy z 2 listopada 2010 roku z uwagi na postępowanie Wspólnoty, która już z początkiem 2011 roku domagała się ich demontażu, a następnie sama go dokonała, utracił korzyści. Szkoda, jaką powód poniósł, to różnica pomiędzy kwotą czynszu dzierżawy wg umowy z 2 listopada 2010 roku (2.800 zł miesięcznie), a czynszem dzierżawy (500 zł), jaką miał płacić pozwanej Wspólnocie za okres dochodzony pozwem, tj. od marca do grudnia 2011 roku. Podstawą żądania kwoty 23.000 zł jest art. 471 kc. Brak jest okoliczności, które wyłączałyby prawo powoda domagania się odszkodowania. Nie ma bowiem racji Sąd I instancji, że powód zawierając umowę dzierżawy z 2 listopada 2010 roku zobowiązywał się do świadczenia niemożliwego. Niemożliwość świadczenia, skutkująca nieważnością umowy (art. 387§1 kc), musi mieć charakter obiektywny, tzn. danego świadczenia nie jest w stanie spełnić nie tylko dłużnik, ale w ogóle nikt, pierwotny, a więc istniejący już w chwili zawarcia umowy, wreszcie nieprzemijający. Nie sposób utożsamiać braku pewności w dacie zawarcia umowy z 2 listopada 2010 roku co do tego, czy powód będzie dzierżawił przedmiot umowy z 1 lipca 2009 roku także od 1 marca 2011 roku, z niemożliwością świadczenia. Nietrafny jest także wniosek Sądu I instancji, że umowa z 2 listopada 2010 roku jest nieważna w świetle art. 58§1 kc, ponieważ powód nie posiadał pozwoleń na zamieszczanie reklam. Pomijając już, że Sąd Rejonowy nie wskazał, z jakimi regulacjami rangi ustawowej umowa ta była sprzeczna, to nie sposób przyjąć, aby umowa cywilna, jaką jest umowa dzierżawy zawarta pomiędzy powodem a O. K., rodząca skutki w dziedzinie prawa cywilnego, miała być dotknięta nieważnością z tego tylko powodu, że powód nie posiadał zezwoleń na zamieszczanie reklam.

Powód domagał się odsetek ustawowych od kwoty 23.000 zł od dnia 18 lutego 2012 roku do dnia zapłaty. Zgodnie z art. 481§1 kc, odsetki należą się, jeżeli dłużnik opóźnienia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego. Jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie winno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 kc). Powód nie załączył dowodu doręczenia wezwania pozwanej do zapłaty kwoty 23.000 zł z dnia 17 lutego 2012 roku, a jedynie dowód nadania tego wezwania; nie wykazał zatem, aby wezwanie to doszło do pozwanej w taki sposób, aby mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61§1 kc). W związku z tym, jako datę wezwania do zapłaty należało przyjąć dzień, w jakim upłynął termin tygodniowy do podjęcia przesyłki obejmującej odpis pozwu w tej sprawie po jej powtórnej awizacji, tj. 9 listopada 2012 roku. Stąd odsetki od kwoty 23.000 zł należą się powodowi od dnia następnego, tj. od 10 listopada 2012 roku, gdyż od tego momentu pozwana pozostawała w opóźnieniu. W pozostałym zakresie żądanie zasądzenia odsetek podlegało oddaleniu, jako niezasadne.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386§1 oraz art. 347 kpc, orzekł jak w sentencji wyroku.

Zmiana zaskarżonego wyroku skutkowałą koniecznością zmiany rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Powód uległ tylko co do nieznacznej części swego żądania (tj. w 6%- 1.500 zł/ 24.500 zł), a zatem w oparciu o przepis art. 100 zd. 2 oraz art. 108§1 zd. 2 kpc, należało włożyć na pozwaną obowiązek zwrotu wszystkich kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe ich rozliczenie do rozstrzygnięcia referendarzowi sądowemu.

Z uwagi na wynik postępowania apelacyjnego, w oparciu o art. 98§1 i 3 w zw. z art. 391§1 kpc, należało zasądzić od pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów postępowania apelacyjnego w kwocie 2.350 zł. Na tę kwotę złożyło się: wynagrodzenie pełnomocnika powoda w stawce minimalnej 1.200 zł (§13 ust. 1 pkt 1 w zw. z §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku „w sprawie opłat za czynności adwokackie (...)”- t. jedn. Dz. U. z 2013 roku, poz. 461) oraz opłata sądowa od apelacji w kwocie 1.150 zł.

K. G.

T. O. Młynarska- W.