

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem zaocznym z dnia 28 lutego 2017 roku, w sprawie o sygn. akt XVIII C 5273/16, z powództwa A. M. przeciwko R. P., o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi XVIII Wydział Cywilny:

1. zasądził od R. P. na rzecz A. M. kwotę 2.457,34 zł z maksymalnymi odsetkami:

- a) od kwoty 168,63 zł od dnia 11 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 121,29 zł od dnia 20 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty,
- c) od kwoty 912,17 zł od dnia 11 lipca 2015 roku do dnia zapłaty,
- d) od kwoty 159,58 zł od dnia 24 lipca 2015 roku do dnia zapłaty,
- e) od kwoty 912,17 zł od dnia 11 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty,
- f) od kwoty 91,59 zł od dnia 20 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty,
- g) od kwoty 91,91 zł od dnia 18 września 2015 roku do dnia zapłaty

2. wyrokowi w punkcie 1 i 4 nadał rygor natychmiastowej wykonalności;

3. oddalił powództwo w pozostałej części;

4. zasądził od R. P. na rzecz A. M. kwotę 1.300 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

### **Sąd I instancji dokonał następujących ustaleń faktycznych i ocen prawnych:**

Na podstawie umowy z dnia 28 marca 2015 roku A. M. reprezentowany przez A (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. wynajął R. P. pomieszczenie użytkowe o powierzchni 26,50 m.kw. znajdujące się na III piętrze w budynku położonym przy ul. (...) w Ł.. Przedmiotowa umowa zawarta została na czas określony od dnia 1 kwietnia 2015 roku do dnia 1 kwietnia 2016 roku, z zastrzeżeniem, że po tym okresie umowa przyjmuje charakter umowy zawartej na czas nieokreślony z jednomiesięcznym okresem wypowiedzenia, złożonego na piśmie drugiej stronie na koniec miesiąca kalendarzowego. Umowa zobowiązywała najemcę do uiszczania comiesięcznego czynszu płatnego do dnia 10-go każdego miesiąca, którego wysokość określona została na kwotę 662,50 zł i podlegała powiększeniu o VAT. Oprócz czynszu najemca zobowiązany był do uiszczania opłat eksploatacyjnych. Najemca uiścił kaucję wynoszącą 1.000 zł na pokrycie roszczeń po zakończeniu umowy najmu. Opłaty miały być uiszczane na podstawie faktur VAT, o których wystawieniu najemca miał być powiadamiany i pobierać je w drodze elektronicznej. W § 4 ust. 5 umowy strony zastrzegły, że w przypadku opóźnienia w zapłacie należności właścicielowi należą się odsetki maksymalne w rozumieniu art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c. za każdy dzień opóźnienia terminu zapłaty.

W okresie obowiązywania przedmiotowej umowy wynajmujący wystawił faktury VAT obciążające najemcę:

- numer FS/30/6/2015/08 z dnia 1 czerwca 2015 roku, z której do zapłaty pozostała kwota 168,63 zł,
- numer (...) z dnia 12 czerwca 2015 roku, obejmującą opłaty eksploatacyjne na kwotę 121,29 zł,
- numer FS/29/7/2015/08 z dnia 1 lipca 2015 roku na kwotę 912,17 zł obejmującą czynsz i sprzątnięcie części wspólnych budynku,
- numer (...) z dnia 16 lipca 2015 roku, obejmującą opłaty eksploatacyjne, wystawioną na kwotę 159,58 zł,

- numer FS/29/8/2015/08 z dnia 1 sierpnia 2015 roku, wystawioną na kwotę 912,17 zł obejmującą czynsz i sprzątanie części wspólnych budynku,

- numer (...) z dnia 12 sierpnia 2015 roku, obejmującą opłaty eksploatacyjne, wystawioną na kwotę 91,58 zł,

- numer (...) z dnia 10 września 2015 roku, obejmującą opłaty eksploatacyjne, wystawioną na kwotę 91,90 zł.

Wpłacona przez pozwanego kwota kaucji w wysokości 1.000 zł została rozliczona:

- w zakresie kwoty 256,46 zł na poczet faktury (...),

- w zakresie kwoty 743,54 zł na poczet faktury (...).

Łączna wysokość pozostałych do zapłaty należności za okres od czerwca 2015 roku do dnia 18 września 2015 roku wyniosła 2.457,34 zł.

Pismem z dnia 1 lutego 2016 roku powód wezwał pozwanego do dobrowolnego spełnienia świadczenia.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo jest uzasadnione w całości w zakresie należności głównej.

Sąd I instancji argumentował, że w świetle dokonanych ustaleń faktycznych zaistniały podstawy umożliwiające jednoznaczną kwalifikację łączącego strony kontraktu jako umowy najmu w rozumieniu art.659 § 1 i 2 k.c., zobowiązującej pozwanego do zapłaty czynszu najmu w wysokości i na warunkach wynikających z umowy. W tym zakresie odpowiedzialność pozwanego jest oczywista, zaś jej granice przedmiotowe określa suma nieuiszczonych świadczeń czynszowych, wynikających powołanych faktur, wynosząca łącznie 2.457,34 zł.

Sąd Rejonowy wskazał, że podstawą odpowiedzialności pozwanego za zapłatę odsetek za opóźnienie w uiszczaniu opłat pozostaje art.481 § 1 k.c. w związku z treścią art. 359 § 2 k.c. i § 4 ust. 5 umowy. Sąd meriti argumentował, że ponieważ strony określiły wysokość odsetek umownych jako odsetki maksymalne w rozumieniu art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c., tj. do dnia 1 stycznia 2016 roku są to odsetki wynoszące czterokrotność stopy kredytu lombardowego NBP, a od dnia 1 stycznia 2016 roku wynoszą one dwukrotność wysokości odsetek ustawowych. Ponieważ strony w umowie określiły wysokość odsetek należnych za opóźnienie, zastosowania nie znajdzie art.481 § 2 i § 2<sup>1</sup> k.c., który dotyczy sytuacji, gdy stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona. Jak wyżej wskazano wysokość odsetek za opóźnienie została przez strony z góry określona. Z tego względu żądanie pozwu w zakresie przewyższającym wysokość odsetek określonych przez strony w umowie podlegało oddaleniu.

W pozostałej części Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art.98 k.p.c., wskazując, że na koszty składa się opłata od pozwu w wysokości 100 zł i wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 1.200 zł.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie punktu 1. dotyczącego odsetek maksymalnych oraz w zakresie punktu 3.

Zaskarżonemu wyrokowi apelujący zarzucił:

1. naruszenie przepisów proceduralnych, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia tj. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie poprzez przyjęcie, że w umowie najmu strony określiły wysokość odsetek umownych;

2. naruszenie przepisów materialnych tj. art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c. poprzez jego błędną wykładnię i uznanie, że powodowi należne są odsetki maksymalne, w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy jasno wynika, że należne są odsetki maksymalne za opóźnienie, wynikające z art. 481 § 2<sup>1</sup> k.c.

W konsekwencji zgłoszonych zarzutów apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 2.457,34 zł z odsetkami:

I. maksymalnymi:

a) od kwoty 168,63 zł od dnia 11 czerwca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku,

b) od kwoty 121,26 zł od dnia 20 czerwca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku,

c) od kwoty 912,17 zł od dnia 11 lipca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku,

d) od kwoty 159,58 zł od dnia 24 lipca 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku,

e) od kwoty 912,17 zł od dnia 11 sierpnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku,

f) od kwoty 91,59 zł od dnia 20 sierpnia 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku,

g) od kwoty 91,91 zł od dnia 18 września 2015 roku do dnia 31 grudnia 2016 roku.

II. maksymalnymi za opóźnienie:

a) od kwoty 168,63 zł od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

b) od kwoty 121,26 zł od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

c) od kwoty 912,17 zł od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

d) od kwoty 159,58 zł od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

e) od kwoty 912,17 zł od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

f) od kwoty 91,59 zł od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty,

g) od kwoty 91,91 zł od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty.

Apelujący wniósł także o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wyjaśnić należy, że niniejsza sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym, w związku z czym Sąd Okręgowy na podstawie art. 505<sup>10</sup> § 1 i § 2 k.p.c. orzekł na posiedzeniu niejawnym w składzie jednego sędziego. Zaznaczyć także należy, że w postępowaniu uproszczonym zgodnie z art. 505<sup>9</sup> § 1<sup>1</sup> k.p.c. apelację można oprzeć tylko na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie, bądź naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Natomiast w myśl art. 505<sup>13</sup> § 2 k.p.c. jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Sąd drugiej instancji przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy, akceptując również rozważania prawne tego Sądu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego, ponieważ prawidłowość zastosowania prawa materialnego może być rozważana dopiero po stwierdzeniu, że w toku właściwie przeprowadzonego postępowania dokonano ustaleń, zezwalających na zastosowanie norm prawa materialnego.

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest trafny. Jest on w istocie zarzutem przeciwko ocenie prawnej sprawy dokonanej przez Sąd pierwszej instancji, zdaniem skarżącego błędnej. Tymczasem dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. koniecznym jest wykazanie przez skarżącego konkretnych zasad (logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej) lub przepisów, które sąd naruszył przy ocenie określonych dowodów (por. np. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05, LEX nr 172176, z dnia 13 października 2004 r., III CK 245/04, LEX nr 174185). Takie zaś zarzuty w sprawie niniejszej nie zostały postawione. Apelujący, jak wynika z uzasadnienia apelacji, nie tyle kwestionuje ocenę dowodów w sprawie przeprowadzonych co brak wyprowadzenia w oparciu o te dowody właściwych wniosków. Generalnie zarzuty skarżącego w tym zakresie sprowadzają się do forsowania poglądu, że dokonana przez Sąd Rejonowy wykładnia postanowień umowy odnoszących się do odsetek jest błędna.

W świetle zaś utrwalonych poglądów judykatury i piśmiennictwa nie jest wystarczającym uzasadnieniem zarzutu naruszenia normy art. 233 § 1 k.p.c. przedstawienie przez stronę skarżącą własnej oceny dowodów i wyrażenie dezaprobaty dla oceny prezentowanej przez Sąd pierwszej instancji.

Apelacja powoda nie wykazuje uchybień w rozumowaniu Sądu które podważałyby prawidłowość dokonanej oceny. Wbrew twierdzeniom apelującego w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy (w postaci umowy najmu lokalu użytkowego) i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna, zaś podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji. Wyraz tej oceny Sądu Rejonowego znalazł się w motywach uzasadnienia wyroku, a zatem uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada wymogom art. 328 § 2 k.p.c., co czyni podniesiony w tym zakresie zarzut bezzasadnym.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego, tj. art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c. wskazać należy, że apelacja powoda w tym zakresie sprowadza się do kwestionowania rozstrzygnięcia Sądu I instancji w zakresie, w jakim uznał, iż powodowi przysługują odsetki maksymalne od zaległych kwot.

Apelacja pozwanego sprowadza się do twierdzenia, że Sąd Rejonowy dokonał błędnej wykładni tego przepisu przyjmując, że powodowi należne są odsetki maksymalne, w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy jasno wynika, że należne są odsetki maksymalne za opóźnienie, wynikające z art. 481 § 2<sup>1</sup> k.c.

Uzasadniając powyższy zarzut skarżący podnosi, że w umowie wyraźnie wskazane zostało, że wynajmujący ma prawo do odsetek maksymalnych w razie opóźnienia najemcy w płatnościach, zatem intencje stron wyrażone przy zawarciu umowy nie budzą wątpliwości. Podniósł, że w momencie podpisywania umowy przepis art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c. jako jedyny regulował kwestie dotyczące odsetek maksymalnych, zaś po zmianie przepisów od dnia 1 stycznia 2016 roku wprowadzono rozróżnienie na odsetki maksymalne kapitałowe (art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c.) oraz odsetki maksymalne za opóźnienie (art. 481 § 2<sup>1</sup> k.c.).

Zarzut ten jest chybiony. Jak bowiem wynika z treści § 4 ust. 5 umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 28 marca 2015 roku „w przypadku opóźnienia w zapłacie należności Właścicielowi należą się odsetki maksymalne w rozumieniu art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c. za każdy dzień opóźnienia terminu zapłaty”.

Słuszne jest więc stanowisko Sądu Rejonowego, że podstawą odpowiedzialności pozwanego za zapłatę odsetek za opóźnienie w uiszczaniu opłat pozostaje art. 481 § 1 k.c. w związku z treścią art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c. i § 4 ust. 5 umowy.

Prawidłowo Sąd I instancji uznał, że strony umowy określiły wysokość odsetek umownych jako odsetki maksymalne w rozumieniu art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c.. Zatem do dnia 1 stycznia 2016 roku są to odsetki wynoszące czterokrotność stopy kredytu lombardowego NBP, a od dnia 1 stycznia 2016 roku wynoszą one dwukrotność wysokości odsetek ustawowych.

Strony umowy nie mogły co prawda przewidzieć zmiany przepisów kodeksu cywilnego wprowadzonych ustawą z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1830), jednakże określiły wysokość odsetek w rozumieniu art. 359 § 2<sup>1</sup> k.c., zatem nie można więc uznać, że ich intencją były inne odsetki niż wskazane w tym przepisie.

Ponieważ strony w umowie określiły wysokość odsetek należnych za opóźnienie, zastosowania nie znajdzie art. 481 § 2 i § 2<sup>1</sup> k.c., który dotyczy sytuacji, gdy stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona.

Jedynie na marginesie należy dodać, że wniosek o zmianę rozstrzygnięcia zawiera wewnętrzną sprzeczność, gdyż apelujący żąda od zaległych kwot odsetek maksymalnych od dat wymagalności do dnia 31 grudnia 2016 roku, a jednocześnie za okres od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty żąda odsetek maksymalnych za opóźnienie. Pozostaje to jednak bez znaczenia, z uwagi na oczywistą bezzasadność apelacji.

Z tych względów Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda na podstawie art. 385 k.p.c.