

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 czerwca 2015 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. na rzecz Ł. N. kwotę 64.960,00 zł oraz odsetki ustawowe od kwoty 59.360,00 zł za okres od dnia 10 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty, od kwoty 5.590,00 zł za okres od dnia 14 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty oraz kwotę 6.865,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że pomiędzy przedsiębiorcą Ł. N., jako wynajmującym oraz (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zostały zawarte następujące umowy najmu lokali użytkowych położonych na terenie (...) w (...) we wsi M. gmina R. powiat j. województwo p.:

- 1/ numer (...) z dnia 27 października 2010 roku, dotycząca lokalu użytkowego nr (...),
- 2/ numer (...) z dnia 27 października 2010 roku, dotycząca lokalu użytkowego nr (...),
- 3/ numer (...) z dnia 27 października 2010 roku, dotycząca lokalu użytkowego nr (...),
- 4/ numer (...) z dnia 27 października 2010 roku, dotycząca lokalu użytkowego nr (...),
- 5/ numer (...) z dnia 27 października 2010 roku, dotycząca lokalu użytkowego nr (...),
- 6/ numer (...) z dnia 27 października 2010 roku, dotycząca lokalu użytkowego nr (...),
- 7/ numer (...) z dnia 22 lutego 2011 roku, dotycząca powierzchni komunikacyjnej o łącznej wielkości 20 m<sup>2</sup>.

Przedmiotowe kontrakty były oparte na tym samym wzorcu umownym, przewidującym obowiązek uiszczenia przez najemcę kaucji zabezpieczającej wykonanie poszczególnych umów najmu. Ł. N. dokonał z tego tytułu następujących wpłat:

- 1/ w dniu 15 listopada 2010 roku uiszczono kwotę 5.600,00 zł na poczet kaucji określonej w umowie najmu nr (...);
- 2/ w dniu 14 listopada 2010 roku uiszczono kwotę 5.111,00 zł na poczet kaucji określonej w umowie najmu nr (...);
- 3/ w dniu 14 listopada 2010 roku uiszczono kwotę 12.112,00 zł na poczet kaucji określonej w umowie najmu nr (...);
- 4/ w dniu 14 listopada 2010 roku uiszczono kwotę 12.112,00 zł na poczet kaucji określonej w umowie najmu nr (...);
- 5/ w dniu 15 listopada 2010 roku uiszczono kwotę 12.014,00 zł na poczet kaucji określonej w umowie najmu nr (...);
- 6/ w dniu 14 listopada 2010 roku uiszczono kwotę 5.096,00 zł na poczet kaucji określonej w umowie najmu nr (...).

Na podstawie porozumień z dnia 23 maja 2011 roku strony rozwiązały następujące umowy najmu:

- 1/ numer (...), przewidując, iż wpłacona na jej poczet kaucja w kwocie 5.111,00 zł zostanie zaliczona na rzecz kaucji należnej na podstawie umowy nr (...) omyłkowo oznaczonej jako umowa nr (...);
- 2/ numer (...), przewidując, iż wpłacona na jej poczet kaucja w kwocie 12.112,00 zł zostanie zaliczona na rzecz kaucji należnej na podstawie umowy nr (...), omyłkowo oznaczonej jako umowa nr (...),
- 3/ numer (...), przewidując, iż wpłacona na jej poczet kaucja w kwocie 5.096,00 zł zostanie zaliczona na rzecz kaucji należnej na podstawie umowy nr (...), omyłkowo oznaczonej jako umowa nr (...).

Pismami z dnia 2 sierpnia 2011 roku najemca złożył wynajmującemu oświadczenia w przedmiocie odstąpienia od umów najmu o numerach (...), natomiast w dniu 4 czerwca 2012 roku Ł. N. odstąpił pisemnie od umowy najmu nr (...). Przyczyną rezygnacji z poszczególnych umów było naruszenie przez wynajmującego terminów dotyczących powiadomienia o dacie otwarcia hali targowej, w której znajdowały się wynajęte pomieszczenia oraz terminów dotyczących zawiadomienia o datach wydania wynajętych lokali użytkowych. Równocześnie najemca zażądał zwrotu w zakreślonych terminach kwot wpłaconych na poczet kaucji.

Sąd Rejonowy wskazał, iż dwoma pismami z dnia 12 sierpnia 2011 roku spółka (...) zakwestionowała skuteczność powyższych oświadczeń kontrahenta, domagając się odbioru przedmiotowych lokali użytkowych w zakreślonym terminie.

Do chwili obecnej wynajmujący nie uiszczył na rzecz powoda żadnej części należności uzyskanych tytułem kaucji zabezpieczającej.

Pismem z dnia 5 lipca 2012 roku spółka (...) złożyła oświadczenie o odstąpieniu od wszystkich umów najmu zawartych z kontrahentem ze względu na nieodebranie lokali użytkowych w wyznaczonych terminach.

Na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w całości.

Strony zawarły między sobą 7 umów najmu lokali użytkowych w rozumieniu art. 659 § 1 i 2 k.c. znajdujących się w należącej do strony pozwanej (...) w (...), przy czym według stanu na dzień 2 sierpnia 2011 roku obowiązywały jeszcze cztery z nich oznaczone numerami (...), (...), (...) i (...). Pozostałe umowy zostały skutecznie rozwiązane w dniu 23 maja 2011 roku, co dotyczy także umowy najmu oznaczonej numerem (...), objętej oświadczeniem o odstąpieniu od niej z dnia 2 sierpnia 2011 roku, które wobec wcześniejszego ustania przedmiotowego stosunku obligacyjnego okazało się bezskuteczne.

Zdaniem Sądu Rejonowego powód skutecznie odstąpił od wszystkich umów najmu, które obowiązywały w datach złożenia oświadczeń z dnia 2 sierpnia 2011 roku oraz 4 czerwca 2012 roku, z uwagi na uchybienie obowiązkom oznaczonym w poszczególnych umowach w art. 4 ust.1 zobowiązującym w zakreślonych w nich terminach do powiadomienia powoda o dniu wydania i dniu otwarcia. Pozwana nie powiadomiła kontrahenta ani o dacie otwarcia dla klientów centrum handlowego, co powinno nastąpić nie później niż w dniu 31 grudnia 2010 roku, ani też o dacie wydania najemcy lokali użytkowych objętych poszczególnymi umowami najmu, czego powinien dopełnić najpóźniej w dniu 31 lipca 2011 roku. W toku postępowania strona pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu potwierdzającego realizację powyższych czynności, zaś jej twierdzenia w omawianym zakresie okazały się gołosłowne.

Sąd Rejonowy podniósł, iż powyższego stanowiska nie potwierdzają także zeznania przedstawiciela spółki (...), ani tym bardziej treść pism wynajmującego z dnia 12 sierpnia 2011 roku, które przede wszystkim okazały się spóźnione zarówno w odniesieniu do umownych terminów powyższych zawiadomień, jak również w stosunku do oświadczeń powoda o odstąpieniu do umów najmu oznaczonych numerami: (...), (...) i (...). Również treść tych wystąpień nie podważa wniosku o naruszeniu przez pozwaną omawianych postanowień poszczególnych umów najmu, skoro wynajmujący powołał się na okoliczności, których rzeczywistego wystąpienia w niniejszym procesie nie udowodnił. Z akt sprawy nie wynika bowiem, aby strona pozwana podjęła jakiegokolwiek starania zmierzające do przekazania któregokolwiek z lokali użytkowych powodowi, aby wyznaczyła stosowny termin do ich odbioru przez najemcę, którego bezskuteczny wpływ obciążałby powoda, aby jego zachowanie utrudniało dwustronne kontakty, a wreszcie aby w obiektywnie weryfikowalny sposób został powiadomiony o terminie udostępnienia centrum handlowego dla klientów.

Sąd I instancji wskazał, iż dodatkowym potwierdzeniem przedstawionych konkluzji jest wymowa pism strony pozwanej z dnia 12 sierpnia 2011 roku, oznaczonych liczbami porządkowymi: (...) i (...), w których wynajmujący zażądał od kontrahenta odbioru lokali użytkowych objętych umowami najmu numer: (...), (...), (...) i (...), uzasadniających wniosek, iż jego autor miał świadomość potrzeby wykazania wykonania przez siebie obowiązków

objętych art. 4 ust.1 powołanych umów, a nawet negatywnych dla niego konsekwencji ich naruszenia, o czym świadczyć powinno powołanie się na dotychczasowy brak odbioru wynajętych pomieszczeń i jednocześnie zagrożenie najemcy zastosowania wobec niego sankcji odszkodowawczych, sugerujących, że to właśnie on ponosi odpowiedzialność za brak wydania przedmiotowych lokali. Wobec tego, że w toku postępowania strona pozwana nie udowodniła realizacji akcentowanych powinności, Sąd Rejonowy stwierdził, że formuła analizowanego pisma stanowiła swoisty manewr strony pozwanej starającej się w ten sposób zwalczyć nie aprobowane przez nią skutki prawne oświadczeń powoda z dnia 2 sierpnia 2011 roku, kreując rzeczywistość w sposób sprzeczny z faktami.

Sąd Rejonowy uznał, że naruszenie przez wynajmującego obowiązków wynikających z art. 4 ust. 1 umowy najmu o nr (...) roku stanowiło wystarczającą podstawę do wypowiedzenia tej umowy, czego najemca dokonał pismem z dnia 4 czerwca 2012 roku, zaś skuteczności powyższego oświadczenia nie niwelowała treść pism strony pozwanej z dnia 12 sierpnia 2011 roku, ani tym bardziej spóźnionego oświadczenia strony pozwanej o odstąpieniu od wskazanej umowy z dnia 5 lipca 2012 roku, stanowiącego nieudolną próbę podważenia uprzednich czynności kontrahenta.

Jednocześnie Sąd uznał, iż kwestia określonych w art. 17 zasad doręczania korespondencji najemcy miała w niniejszej sprawie znaczenie mniej istotne, gdyż opisane rozwiązania mogły być zastosowane przez kontrahentów tylko wtedy, gdyby najemca objął w posiadanie którykolwiek z wynajętych lokali, do czego jednak nie doszło. W tej sytuacji czynności strony pozwanej, która podjęła starania, aby pisma załączone do akt sprawy doręczyć najemcy na adresy siedziby jego zakładu oznaczone w poszczególnych umowach najmu, należy uznać za prawidłowe, odpowiadające wymogom art. 61 § 1 k.c.

Mając na uwadze zarysowane okoliczności, Sąd Rejonowy uznał przedmiotowe powództwo za uzasadnione w całości i na podstawie art. 494 k.c. w związku z art. 4 ust.1 powołanych umów najmu obciążył stronę pozwaną obowiązkiem zapłaty na rzecz powoda kwoty 64.960,00 zł tytułem zwrotu ogólnej wysokości kaucji przekazanych wynajmującemu w toku realizacji tych kontraktów.

O ustawowych odsetkach za opóźnienie rozstrzygnięto zgodnie z treścią art. 481 § 1 i 2 k.c.

Uwzględniając wskazane terminy wymagalności kaucji podlegających zasądzeniu oraz datę wszczęcia niniejszego procesu, a także dyspozycję art. 118 k.c., który w zakresie przedmiotu roszczeń oznaczonych w pozwie wyłącza możliwość zastosowania ograniczonego przedmiotowo art. 677 k.c., Sąd I instancji uznał, iż zgłoszony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia wskazanych roszczeń okazał się nieskuteczny.

Kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, ujętą w art. 98 § 1 i 3 k.p.c., Sąd I instancji zobowiązał stronę pozwaną do zapłaty z tego tytułu na rzecz powoda kwoty 6.865,00 zł.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu orzeczeniu skarżąca zarzuciła naruszenie prawa:

1. materialnego, tj.:

a) art. 4 ust. 1 umów najmu nr (...) w związku z art. 395 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, skutkującą błędnym uznaniem, że powodowi przysługiwało umowne prawo odstąpienia, podczas, gdy:

**aa.** postanowienie art. 4 ust. 1 przewidywało dwie różne sytuacje, w których najemcy przysługiwało prawo odstąpienia od umowy:

1) w przypadku, gdy dzień wydania nie nastąpi do dnia 31 lipca 2011 roku oraz

2) w przypadku, gdy dzień otwarcia nie nastąpi do dnia 31 października 2011 roku, a nie było mowy w umowie o prawie do odstąpienia w sytuacji, gdy wynajmujący nie powiadomi najemcy o dacie otwarcia czy też dacie wydania lokali;

**ab.** postanowienia art. 4 ust. 1 wskazanych umów najmu nie zawierały terminu, w którym strona będzie uprawniona do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, co czyni to postanowienie bezskutecznym w świetle art. 395 §1 k.c.;

b) art. 4 ust. 2 umów najmu nr (...) w związku z art. 488 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie w ocenie dowodów, że pozwana miała prawo wstrzymać się z wydaniem lokali do czasu wpłaty całej kaucji przez powoda;

c) art. 677 k.c. poprzez jego niezastosowanie z powodu błędnej wykładni i uznanie, że roszczenie powoda o zwrot kaucji nie uległo przedawnieniu, podczas gdy kaucja stanowi przedpłatę na poczet czynszu i w związku z tym zastosowanie powinien mieć roczny termin przedawnienia;

2. procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez nielogiczną ocenę dowodów i odmówienie wiarygodności zeznaniom strony pozwanej, reprezentowanej przez S. G. oraz newszechstronną ocenę materiału dowodowego i błędne uznanie, że pozwana nie dopełniła obowiązków, wynikających z umowy najmu, w szczególności błędne ustalenie, że pozwana nie doręczała powodowi korespondencji, podczas gdy powód w umowie jako adres do doręczeń wskazał jedynie adres lokali określonych w umowach najmu lokali, a pozwana kierowała korespondencję właśnie na wskazany przez powoda adres.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych za I instancję oraz za postępowanie apelacyjne oraz o zwolnienie pozwanej od kosztów sądowych w całości.

#### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej jest bezzasadna.

Z podniesionych w apelacji zarzutów, w pierwszej kolejności rozważenia wymagają zarzuty dotyczące naruszenia przepisów kodeksu postępowania cywilnego, gdyż poprawność zastosowania przepisów prawa materialnego może być oceniana jedynie w odniesieniu do stanu faktycznego ustalonego zgodnie z zasadami procedury cywilnej (patrz: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 2 lipca 2004 roku, w sprawie o sygn. akt II CK 409/03, Lex nr 148384).

Chybiony jest podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia prawa procesowego, tj. art. 233 k.p.c. poprzez nielogiczną ocenę dowodów i odmówienie wiarygodności zeznaniom strony pozwanej, reprezentowanej przez S. G. oraz newszechstronną ocenę materiału dowodowego i błędne uznanie, że pozwana nie dopełniła obowiązków, wynikających z umowy najmu, w szczególności błędne ustalenie, że pozwana nie doręczała powodowi korespondencji, podczas gdy powód w umowie jako adres do doręczeń wskazał jedynie adres lokali określonych w umowach najmu lokali, a pozwana kierowała korespondencję właśnie na wskazany przez powoda adres.

Skarżąca w apelacji zarzuciła Sądowi Rejonowemu naruszenie całego art. 233 k.p.c. Jednakże § 2 tego przepisu dotyczy sytuacji odmowy przedstawienia przez stronę dowodu, która w sprawie nie miała miejsca. Sąd Okręgowy odniósł zatem wskazany w apelacji zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. do § 1 tego przepisu.

Zgodnie z treścią powołanego przepisu Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Art. 233 § 1 k.p.c. stanowi wyraz obowiązującej w procedurze cywilnej zasady swobodnej oceny dowodów. Ocena wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych środków dowodowych stanowi podstawowe zadanie sądu orzekającego, przy czym powinna być ona dokonana w sposób konkretny, w oparciu o cały zebrany w sprawie materiał dowodowy. Przyjmuje się, że moc dowodowa oznacza siłę przekonania o istnieniu lub nieistnieniu weryfikowanego w postępowaniu dowodowym faktu, uzyskaną przez sąd wskutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych. Z kolei wiarygodność danego dowodu wynika z jego indywidualnych cech i obiektywnych okoliczności, ze względu na które zasługuje on w ocenie sądu na wiarę lub nie (zob. J. Klich-Rump, Podstawa faktyczna rozstrzygnięcia sądowego w procesie cywilnym, Warszawa 1977, s. 132 i n.). Swobodna ocena dowodów nie może być dowolna. Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w

sprawie materiału dowodowego wniosków poprawnych logicznie. Zastrzeżona dla sądu swobodna ocena dowodów nie opiera się na ilościowym porównaniu przedstawionych przez świadków i biegłych spostrzeżeń oraz wniosków, lecz na odpowiadającemu zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym (wyrok SN z 20 marca 1980 roku, II URN 175/79, OSNC 1980, Nr 10, poz. 200). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w art. 233 k.p.c., choćby dowiedzione zostało, że z tego samego materiału dałoby się wysnuć równie logiczne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego wnioski odmienne (wyrok SN z 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Legalis). Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok SN z 27 września 2002 roku, II CKN 817/00, Legalis; wyrok SN z 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05, OwSG 2006, Nr 10, poz. 110 ).

Odnosząc powyższe rozważania do niniejszego postępowania należy stwierdzić, że zarzuty pozwanej stanowią wyłącznie polemikę z ustaleniami dokonanymi przez Sąd I instancji. Z dokonanych przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych wynika, że strony zawarły umowy najmu lokali użytkowych w rozumieniu art. 659 § 1 i 2 k.p.c., znajdujących się w należącej do pozwanej (...) w (...), co do której powód złożył oświadczenia o odstąpieniu od nich w dniu 2 sierpnia 2011 roku i w dniu 4 czerwca 2012 roku. Złożone przez powoda oświadczenia należało uznać za skuteczne, ponieważ pozwana, jako wynajmujący uchybiła postanowieniom umownym, zwłaszcza w zakresie obowiązków wynikających z art. 4 ust. 1 umowy i w określonym terminie nie powiadomiła powoda ani o dacie otwarcia tej właśnie hali dla klientów centrum handlowego, co powinno nastąpić nie później niż w dniu 31 grudnia 2010 roku, ani też o dacie wydania najemcy lokali użytkowych objętych umową. Pozwana nie wskazała żadnych okoliczności uzasadniających opóźnienie w powiadomieniu powoda o wydaniu lokalu i o dniu otwarcia, co oznacza, że dokonała tego arbitralnie, niezgodnie z postanowieniami umowy. Warte podkreślenia jest w tym miejscu, że w toku postępowania sądowego Sąd Rejonowy postanowieniem wydanym na rozprawie w dniu 28 stycznia 2015 roku dopuścił dowód z przesłuchania stron na okoliczność zawiadomienia powoda przez stronę pozwaną o terminach otwarcia centrum handlowego oraz o terminie niezwrócenia przez pozwaną kaucji zabezpieczającej wykonanie poszczególnych umów najmu. Przesłuchany na powyższą okoliczność członek zarządu pozwanej spółki S. G. zeznał, iż: „Była wysyłana do powoda jedna przesyłka na adres (...) i trafiła ona do sekretariatu tej (...), jednak pracownik sekretariatu nie mógł jej przekazać powodowi, bo jego lokale były zamknięte. (...) Ponieważ powód nie odebrał tej korespondencji zdecydowaliśmy o jej wysłaniu na adres miejsca zamieszkania ale przesyłka nie została odebrana. Nie pamiętam dokładnie kiedy te przesyłki były wysyłane ale było to chyba pod koniec lipca lub na początku sierpnia 2011 roku. Była to jedyna korespondencja z naszej strony do powoda.” Wobec tego, Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że pozwana nie dopełniła obowiązków wynikających z umowy najmu poprzez brak zawiadomienia na piśmie powoda jako najemcy o dacie wydania lokali na co najmniej 14 dni przed wydaniem. W świetle zaakceptowanego przez strony zapisu umowy bez znaczenia pozostawała okoliczność, że powód w umowie jako adres do doręczeń wskazał jedynie adres lokali określonych w umowach najmu, które były zamknięte.

Pozwana, wskazując, że w umowie strony związały prawo odstąpienia od umowy przez powoda wobec z faktem nie dotrzymania terminu wydania (do 31 lipca 2011 roku) bądź terminu otwarcia (do dnia 31 października 2011 roku), nie wykazała, że terminów tych dotrzymała. Dowodem na wydanie lokali do dnia 31 lipca 2011 roku nie może być w żadnej mierze protokół odbioru lokali. Po pierwsze dokument ten nie wskazuje, jakich lokali dotyczy, po drugie, został sporządzony i podpisany pomiędzy pozwaną jako inwestorem a wykonawcą, nie ma na nim podpisu powoda (końcowy protokół odbioru robót k. 193). Okoliczność, że jakieś roboty dodatkowe wykończeniowe, zlecone przez pozwaną, zostały zakończone w dniu 11 lipca 2011 roku nie dowodzi tego, że w dniu 11 lipca 2011 roku lokale przeznaczone dla powoda były gotowe do wydania. Wskazać ponadto należy, że pozwana wezwała powoda do odbioru lokali dopiero w dniu 12 sierpnia 2011 roku, po odstąpieniu przez powoda od umów, co także świadczy o niedochowaniu określonego w umowie terminu wydania, który miał nastąpić najpóźniej w dniu 31 lipca 2011 roku.

Powyższe rozważanie determinuje kierunek dalszych rozważań w aspekcie prawa materialnego.

Za niezasadny należało uznać sformułowany przez pozwaną w wywiedzionej apelacji zarzut obrazy art. 4 ust. 1 umów najmu nr (...) w związku z art. 395 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, skutkującą błędnym uznaniem, że powodowi przysługiwało umowne prawo odstąpienia.

W artykule 4 ust. 1 strony przewidziały, że Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie o dacie otwarcia (...) ( (...)) nie później niż do dnia 31 grudnia 2010 roku. Wynajmujący zawiadomi Najemcę na piśmie o dacie Dnia Wydania na co najmniej 14 dni przed datą Dnia Wydania. W przypadku gdy Dzień Wydania nie nastąpi do dnia 31 lipca 2011 roku, Najemcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy i żądania bezzwłocznego zwrotu uiszczonej kaucji. W przypadku gdy Dzień Otwarcia nie nastąpi do dnia 31 października 2011 roku, Najemcy przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej Umowy i żądania bezzwłocznego zwrotu uiszczonej Kaucji.

Zaakceptowane przez strony postanowienie umowne zobowiązywało pozwaną spółkę do zawiadomienia powoda – Ł. N. o dacie otwarcia (...) w (...) oraz o dacie wydania najemcy lokali użytkowych objętych poszczególnymi umowami najmu, data wydania z kolei nie powinna nastąpić później niż w dniu 31 lipca 2011 roku. Zeznający w toku postępowania sądowego członek zarządu pozwanej spółki potwierdził, że korespondencja kierowana do powoda nie została skutecznie mu doręczona. Zatem pozwana, wbrew twierdzeniom, nie wypełniła obowiązku wynikającego z treści artykułu 4 ust. 1 umowy. Nie doszło także do dochowania określonego w umowie dnia wydania, najpóźniej na 31 lipca 2011 roku. Członek zarządu pozwanej jednoznacznie stwierdził bowiem, że korespondencja zawierająca informację dla powoda o tym dniu została wysłana na przełomie lipca i sierpnia 2011 roku. Pozwany nie wykonał zatem co najmniej jednego z obowiązków, tj. obowiązku wydania lokali, w terminie wskazanym w umowie, co dawało powodowi prawo do odstąpienia od stosunku obligacyjnego łączącego strony.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut art. 4 ust. 1 umów najmu nr (...) w związku z art. 395 § 1 k.c. poprzez ich błędną wykładnię, skutkującą błędnym uznaniem, że powodowi przysługiwało umowne prawo odstąpienia, podczas gdy postanowienia art. 4 ust. 1 wskazanych umów najmu nie zawierały terminu, w którym strona będzie uprawniona do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, co czyni to postanowienie bezskutecznym w świetle art. 395 §1 k.c.

Przesłanką umownego zastrzeżenia prawa odstąpienia od umowy jest, co wynika jednoznacznie z art. 395 § 1 k.c., określenie terminu, w którym strony mogą z tego prawa skorzystać. Zastrzeżenie prawa odstąpienia nieograniczone terminem jest bowiem nieważne (art. 58 § 1 i 3 k.c.) i nie wywołuje żadnego skutku prawnego.

W doktrynie sporne jest zagadnienie, czy wymóg oznaczenia terminu, w przeciągu którego można wykonać uprawnienie do odstąpienia od umowy, odnosi się również do przypadków, w których uprawnienie to zostało ukształtowane jako sankcyjne. W tym kontekście wątpliwości wywołuje przede wszystkim kwestia, czy obowiązek oznaczenia terminu odnosi się również do klauzuli legis commissoriae (art. 492 k.c.), przez którą jednej ze stron zostaje przyznane prawo do odstąpienia od umowy wzajemnej na wypadek niewykonania przez drugą stronę zobowiązania w ściśle oznaczonym terminie.

Zdaniem Sądu Okręgowego, za trafny należy uznać pogląd, zgodnie z którym dla skuteczności zastrzeżenia prawa odstąpienia z art. 492 k.c. nie jest konieczne oznaczenie terminu do jego wykonania (tak P. Machnikowski, [w:] Gniewek, Komentarz 2010, art. 395 KC, Nb 7; K. Zagrobelny, [w:] Gniewek, Komentarz 2010, art. 492 KC, Nb 2, a także P. Kunik, Umowne, s. 89 i n.). Okoliczności sankcjonowane odstąpieniem (tj. niewykonanie zobowiązania w oznaczonym terminie) są bowiem w takim przypadku przesłanką powstania uprawnienia do odstąpienia.

Źródłem prawa do odstąpienia od umowy na podstawie art. 492 k.c. jest przepis ustawy – art. 491 k.c. Umowa stron (lex commissoria) odnosi się tylko do jednej z przesłanek wykonania tego prawa (wyznaczenia dłużnikowi dodatkowego terminu na wykonanie zobowiązania) i zwalnia wierzyciela z tej czynności, jeżeli strony mocą swej decyzji nadały świadczeniu dłużnika charakter terminowy. Skoro więc przepis art. 492 k.c. określa wyłącznie dopuszczalną umownie modyfikację ustawowego prawa odstąpienia od umowy wzajemnej, to nie można podzielić

poglądu, uznającego art. 492 k.c. za źródło umownego prawa odstąpienia od umowy (tak A. Olejniczak, Komentarz do art. 492 k.c. LEX, Z. Radwański Glosa do wyroku SN z 05.06.2002 r., II CKN 701/00, OSP 2003/10/124). Za takim charakterem prawa wskazanego w art. 492 k.c. wypowiedział się także Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 18 lipca 2012 roku, III CZP 668/12 (OSNC 2013/2/17) oraz w wyroku z dnia 13 czerwca 2013 roku, IV CSK 668/12 (LEX 136 5727), a także w postanowieniu z dnia 20 marca 2014 roku I CSK 404/13 (LEX 1522027).

Zdaniem Sądu Okręgowego, określone w umowach stron (art. 4 ust. 1) prawo do odstąpienia od zawartych umów stanowi klauzulę legis commissoriae (art. 492 k.c.), która nie wymaga oznaczenia terminu do jej wykonania. Przepis art. 395 k.c. do tych postanowień nie ma zastosowania (por. wyrok SA we Wrocławiu z dnia 8 maja 2013 roku w sprawie sygn. akt I ACa 424/13, opubl. LEX nr 1350448; wyrok SA w Krakowie z dnia 27 marca 2014 roku, w sprawie sygn. akt I ACa 99/14, opubl. LEX nr 1552016).

Pozbawiony racji jest podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia prawa materialnego art. 4 ust. 2 umów najmu nr (...) w związku z art. 488 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i pominięcie w ocenie dowodów, że pozwana miała prawo wstrzymać się z wydaniem lokali do czasu wpłaty całej kaucji przez powoda.

Wskazać należy, że z akt sprawy nie wynika, aby strona pozwana podjęła jakiegokolwiek starania zmierzające do przekazania któregokolwiek z lokali użytkowych powodowi, aby wyznaczyła stosowny termin do ich odbioru przez najemcę, którego bezskuteczny upływ obciążałby powoda. Ponadto by poinformowała powoda o skorzystaniu z prawa wstrzymania się z wydaniem lokali do czasu uregulowania kaucji zabezpieczającej. Na rozprawie w dniu 28 stycznia 2015 roku powód - Ł. N. zeznał, że: „Dopiero po wypowiedzeniu przeze mnie wszystkich umów najmu dostałem pismo od strony pozwanej wzywające mnie do odbioru wynajętych lokali”. Zatem Sąd Rejonowy zasadnie wskazał, iż już samo naruszenie przez wynajmującego obowiązków wynikających z art. 4 ust. 1 umów najmu stanowiło wystarczającą podstawę do odstąpienia od umowy, z czego powód skutecznie skorzystał.

Nie ma racji skarżąca, gdy czyni powodowi zarzut naruszenia art. 677 k.c. poprzez jego niezastosowanie z powodu błędnej wykładni i uznanie, że roszczenie powoda o zwrot kaucji nie uległo przedawnieniu, podczas gdy kaucja stanowi przedpłatę na poczet czynszu i w związku z tym zastosowanie powinien mieć roczny termin przedawnienia.

Podstawową rolą jaką pełni kaucja jest funkcja gwarancyjno-zabezpieczająca. Pod tym pojęciem ustawodawca rozumie sumę pieniężną wpłacaną przez najemcę zabezpieczającą pokrycie należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 26 września 2002 roku, III CZP 58/02 uznał, że kaucja służy do zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego wobec najemcy, a jej zwrot ma zapobiec bezpodstawnemu wzbogaceniu się wynajmującego kosztem najemcy. SN potwierdził także, że już od chwili wpłacenia kaucji pieniężnej najemcę i wynajmującego łączy dodatkowy - obok stosunku najmu - stosunek zobowiązaniowy, z którego dla najemcy wynika wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji, przy czym zakres tej wierzytelności pozostaje uzależniony od tego, czy istniały postawy do dokonania potrącenia należności wynajmującego objętych porozumieniem kaucyjnym.

Stosownie do treści art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

W niniejszej sprawie przepis ten nie miał zastosowania z uwagi na charakter jaki ma kaucja, a ponadto wobec treści postanowień umownych, w szczególności treści artykułu 11 umów najmu. W powyższym artykule strony postanowiły, że kaucja stanowi zabezpieczenie wszelkich roszczeń Wynajmującego wobec Najemcy w związku z niniejszą Umową Najmu, w szczególności: zapłaty Czynszu i/lub Opłaty Marketingowej i/lub Opłaty Eksploatacyjnej i/lub innych Opłat (określonych w artykule 5.4 powyżej), opłat za media, napraw w Lokalu i Centrum określonych w Artykule 6.5 i Artykule 6.6 powyżej (k. 30 akt sprawy). Zatem roszczenie powoda o zwrot kaucji przy uwzględnieniu terminów wymagalności kaucji podlegających zasądzeniu oraz daty wszczęcia niniejszego procesu nie uległo przedawnieniu. Przepis art. 118 k.c. w zakresie przedmiotu roszczeń o zwrot kaucji wyłącza możliwość zastosowania ograniczonego

przedmiotowo art. 677 k.c. Prawdłowo zatem Sąd I instancji uznał, iż zgłoszony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia wskazanych roszczeń okazał się nieskuteczny.

Sąd Okręgowy nie dostrzegł żadnych uchybień kwestionowanego wyroku, które winny być uwzględnione w toku kontroli instancyjnej z urzędu. W tym stanie rzeczy, wobec bezzasadności zarzutów podniesionych przez pozwaną Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako niezasadną.