

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 czerwca 2019 r. w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółce jawnej w W. (poprzednio (...)spółka komandytowa w W.) o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności, Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w punkcie 1. oddalił powództwo; w punkcie 2. zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

(wyrok k. 197, uzasadnienie k. 198-201)

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka powództwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. zaskarżając go w całości i zarzucając naruszenie:

1. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie sprzecznych ustaleń faktycznych w zakresie podstawy ustania stosunku prawnego pomiędzy stronami, w ramach których Sąd I instancji ustalając stan faktyczny uznał, że umowa została rozwiązana na mocy porozumienia stron (str. 3 uzasadnienia) dalej zaś, że umowa została rozwiązana na skutek wypowiedzenia przez najemcę (str. 6 uzasadnienia);
2. art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez błędną ocenę oświadczeń woli składanych przez strony, a w konsekwencji błędnego uznania, że podstawą ustania stosunku najmu było jednostronne wypowiedzenie przez powódkę umowy ze skutkiem na 30 września 2014 r. w sytuacji, w której powódka nigdy takiego oświadczenia nie złożyła, a podstawą ustania stosunku najmu było rozwiązanie umowy za porozumieniem stron;
3. art. 227 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z zeznań świadka V. K. w zakresie w jakim wskazywała, że pozwana w związku z zawarciem umowy nie wykonała żadnych prac adaptacyjnych, które uzasadniłyby zatrzymanie przez pozwaną kaucji;
4. art. 227 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z zeznań C. K. w charakterze strony, w zakresie w jakim wskazywał, że pozwana w związku z zawarciem umowy nie wykonała żadnych prac adaptacyjnych, które uzasadniłyby zatrzymanie przez pozwaną kaucji;
5. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne uznanie, że pozwana wykonała jakiegokolwiek prace adaptacyjne związane z przedmiotową umową, w sytuacji w której twierdzenie takie stoi w sprzeczności z materiałem dowodnym zgromadzonym w toku postępowania, w tym również twierdzeniami samej pozwanej, która przyznała, że na potrzeby niniejszej umowy nie zostały wykonane żadne prace adaptacyjne;
6. art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez błędne uznanie, że celem kaucji miała być rekompensata pozwanej na wypadek szybkiego rozwiązania umowy przez najemcę, w sytuacji w której, zgodnie z brzmieniem umowy, kaucja miała zabezpieczać koszt wykonania prac adaptacyjnych, których pozwana nie wykonała;
7. będące skutkiem powyższego błędne uznanie, że nie doszło do skutecznego potrącenia należności w sytuacji, w której nie ziściła się żadna z przesłanek pozwalających pozwanej na jej zatrzymanie, to jest nie doszło do jej skutecznego wypowiedzenia umowy przez powódkę, a umowa została rozwiązana na mocy porozumienia stron, jak również nie doszło do poniesienia żadnych nakładów adaptacyjnych przez pozwaną, które kaucja miałaby kompensować.

Podnosząc powyższe zarzuty powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego w punkcie 1 orzeczenia i uwzględnienie powództwa w całości;
2. zmianę orzeczenia w zakresie kosztów sądowych i obciążenie nimi pozwanej;

3. zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania odwoławczego z uwzględnieniem kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

(apelacja k. 207-210)

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

(odpowiedź na apelację k. 220-220v.)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej podlega oddaleniu, pomimo zasadności części podniesionych w niej zarzutów naruszenia prawa procesowego.

Zasadny jest zarzut zawarty w punkcie 1 apelacji, który ze względu na jego treść należy odnieść do naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., gdyż dotyczy błędnego poczynienia przez Sąd Rejonowy ustaleń stanu faktycznego w zakresie przyjęcia, że umowa najmu zawarta pomiędzy stronami w dniu 1 stycznia 2014 r. została przez strony rozwiązana za porozumieniem stron, ze skutkiem na dzień 30 września 2014 r. Jednakże z faktu wykazania tego błędu w ustaleniach nie wynikają dla powódki korzystne skutki prawne.

Na podstawie materiału dowodowego, który jest zawarty w aktach sprawy, Sąd Okręgowy jest w stanie prawidłowo ustalić, że łączący strony na podstawie umowy najmu z dnia 1 stycznia 2014 r. węzeł umowy ustał na skutek wypowiedzenia dokonanego przez stronę powodową, czego następstwem było rozwiązanie umowy z dniem 30 września 2014 r. Tym samym Sąd Okręgowy nie podziela stanowiska powódki (zarzut 2 apelacji), że doszło do porozumienia stron co do rozwiązania umowy.

Powódka wprost w swoim piśmie z dnia 21 lipca 2014 r. (k. 23-24) wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, wskazując § 3 pkt 2 tej umowy jako podstawę wskazania tego okresu wypowiedzenia (umowa k. 14). Wprawdzie w piśmie tym jednocześnie powódka zadeklarowała wolę rozwiązania umowy za porozumieniem stron ze skutkiem na dzień 30 września 2014 r., jednak ta deklaracja (propozycja) nie została przez pozwaną przyjęta. Strona pozwana w swoim oświadczeniu złożonym 4 września 2014 r. wprost ustosunkowała się do tej propozycji, oświadczając że przyjmuje do wiadomości fakt wypowiedzenia umowy najmu, ale jednocześnie zgadza się, aby skutek w postaci rozwiązania umowy nastąpił na dzień 30 września 2014 r. (pismo k. 25).

Zauważyć należy, że powódka pomyliła się błędnie określając umowę najmu jako umowę z dnia 2 kwietnia 2014 r., co jednak w świetle braku zastrzeżeń obu stron w tym przedmiocie, uzasadnia przyjęcie, że bez wątpliwości chodzi o umowę najmu z dnia 1 stycznia 2014 r. jako zawartą przez strony procesu i załączoną jako dowód do akt niniejszej sprawy.

Zdaniem Sądu Okręgowego oświadczenie pozwanej zawarte w piśmie z dnia 4 września 2014 r. nie może być interpretowane inaczej niż tylko jako wyrażenie zgody na skrócenie ustalonego w umowie 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, co znajduje potwierdzenie w kolejnych pismach pozwanej do powódki (pisma k. 26 i 27). W konsekwencji zasadnym było ustalenie, że umowa najmu z dnia 1 stycznia 2014 roku przestała strony wiązać z dniem 30 września 2014 roku zgodnie z propozycją najemcy, ale po jej wcześniejszym wypowiedzeniu przez tegoż najemcę.

Skutkiem takiego stanu rzeczy jest przewidziane w umowie uruchomienie procedury uregulowanej w § 9 ust. 4 in fine (k. 17), zgodnie z którą, jeżeli umowa została wypowiedziana przez najemcę w ciągu pierwszego roku (a tak było w tym wypadku), to kaucja nie podlega zwrotowi i jest rekompensatą za poniesione nakłady adaptacyjne.

W konsekwencji więc zasadna jest ocena Sądu Rejonowego, że strona powodowa utraciła możliwość żądania zwrotu kaucji, albowiem zostały spełnione warunki wskazane w umowie zawartej przez strony, zgodnie z którymi kaucja zostaje zatrzymana przez pozwaną jako wynajmującego na cele związane z wcześniejszymi pracami adaptacyjnymi.

Bezzasadne są zarzuty podniesione w punktach 3, 4, 5 i 6 apelacji dotyczące bezpodstawnego - wedle apelującej - uznania przez Sąd Rejonowy, że strona pozwana poniosła takie nakłady adaptacyjne. Sąd I instancji, jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, w zasadzie nie zajmował się kwestią, czy pozwana dokonała tych nakładów, czy nie. Jednak w ocenie Sądu Okręgowego zebrany w sprawie materiał dowodowy daje podstawy do ustalenia, że takie nakłady zostały poczynione przez pozwaną wcześniej, a więc przed zawarciem umowy z dnia 1 stycznia 2014 r.

Podnieść należy, że strona powodowa kwestionując fakt dokonania przez pozwaną nakładów adaptacyjnych, winna była przedstawić na tę okoliczność dowody (art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c.). Wbrew stanowisku apelującej, takim dowodem na brak poczynienia nakładów nie są zeznania świadka V. K., ponieważ z jej zeznań nie wynikają żadne informacje co do tej kwestii. Jak świadek wskazała, niewiele wiedziała o umowie i jej warunkach, co stoi w sprzeczności z równoczesnym kategorycznym stwierdzeniem, że strona pozwana nie dokonała nakładów adaptacyjnych, m.in. remontów (k. 149v.-150). Wprawdzie także C. K. przedstawiciel strony powodowej składający zeznania w charakterze strony (k. 183v.), twierdził, że pozwana jako wynajmujący takich nakładów nie poczyniła, jednak twierdzenia te nie mogą zostać uwzględnione. Przeczy im załączona przez powódkę do akt sprawy dokument „analitka konta – materiały do remontu” (k. 120-121), z której wynika, że zakupy na remont zostały przez pozwaną poczynione, co w zestawieniu z jej oświadczeniem, że były to zakupy związane z adaptacją pomieszczeń później wynajętych powódce, stanowi niewzruszony przez powódkę dowód na tę okoliczność. Samymi bowiem zeznaniami prezesa swojego zarządu, powodowa spółka nie zdołała wykazać, że stwierdzone tym dokumentem nakłady nie dotyczyły adaptacji wynajmowanych jej pomieszczeń.

W ocenie Sądu Okręgowego z treści umowy najmu z dnia 1 stycznia 2014 r. wynika, że wspomniane nakłady zostały przez pozwaną poczynione i to przed zawarciem umowy, skoro w § 9 ust. 4 znajduje się oświadczenie, że: „wynajmujący wykonał na własny koszt prace adaptacyjne”. (k. 17). Pozwana podpisując taką umowę jako wynajmujący potwierdziła więc, że wykonała te prace na własny koszt, a powódka jako najemca to przyznała (zgodziła się z tym) podpisując umowę tej treści. Prace te nie musiały być wykonane przez pozwaną bezpośrednio przed zawarciem tej umowy, bo z umowy okoliczność ta nie wynika. W konsekwencji uzasadniony jest wniosek, że wskutek wypowiedzenia umowy najmu przed upływem roku od jej zawarcia powódka utraciła możliwość żądania zwrotu kaucji zatrzymanej przez pozwaną jako rekompensata za wykonane prace adaptacyjne.

Tym samym za chybiony należy uznać zarzut zawarty w punkcie 7 apelacji. Wobec wykazania przez stronę pozwaną, że poczyniła nakłady adaptacyjne w pomieszczeniach wynajmowanych powódce na podstawie umowy z dnia 1 stycznia 2014 r. i w sytuacji wypowiedzenia umowy najmu przez powódkę w ciągu pierwszego roku od jej zawarcia, w świetle postanowień tej umowy pozwana miała podstawy do zatrzymania kaucji. Tym samym za nieskuteczne (co najmniej z tej przyczyny – art. 498 i art. 499 k.c.) uznać należy potrącenie przez powódkę należności z tego tytułu, gdyż wierzytelność ta jej w ogóle nie przysługuje.

Konkludując, należy podkreślić, iż wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu, aczkolwiek przy jego wydaniu rzeczywiście dopuszczono się naruszenia przepisów prawa procesowego, niemniej naruszenia te, po ich korekcie przez Sąd Okręgowy, nie mają wpływu na treść rozstrzygnięcia. Wobec rozwiązania umowy wiążącej strony przez powódkę za wypowiedzeniem, nie powstała pomiędzy stronami jakkolwiek więź obligacyjna, która mogłoby uzasadniać żądanie powódki pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy oddalił apelację powódki na podstawie art. 385 k.p.c., obciążając skarżącą kosztami postępowania apelacyjnego na zasadzie odpowiedzialności za wynik sprawy wynikającej z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Zasądzona od powódki na rzecz pozwanej kwota 1.800 zł stanowi wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej będącego radcą prawnym, określone na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

Iwona Godlewska Jolanta Jachowicz Ryszard Badio