

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Anna Kowacz-Braun SSA Jerzy Bess
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A.

w B.

przeciwko Syndykowi masy upadłości (...) Sp. z o.o. w K. (w upadłości likwidacyjnej)

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 16 listopada 2015 r. sygn. akt VII GC 112/15

1. oddala apelację;

2. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 5 400zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Anna Kowacz-Braun SSA Józef Wąsik SSA Jerzy Bess

Sygn. akt I A Ca 217/16

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. w B. domagał się zasądzenia od **pozwanego (...) Spółki z o.o. w K. w upadłości układowej** ostatecznie kwoty 198.024,26 zł z odsetkami i kosztami procesu.

Na uzasadnienie podał, że w dniu 10.03.2009r. strony zawarły umowę najmu zabudowanej nieruchomości położonej w K. przy ul. (...). Mogła być ona rozwiązana za obopólną zgodą lub przez każdą stronę z zachowaniem 6

miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca. Pismem z dnia 31.07.2012r. pozwany złożył oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu za 6 miesięcznym okresem wypowiedzenia, który upłynął 31.01.2013r. Na dzień 1.02.2013r. powód, o czym zawiadomił pozwanego pismem z 10.01.2013r., wyznaczył termin przekazania przedmiotu najmu oraz wezwał najemcę do uprzątnięcia zalegających na terenie nieruchomości przedmiotów oraz zdemontowania reklam i oznaczeń zainstalowanych na budynkach. Na dzień przekazania nieruchomości pozwany nie stawiał się. Do odbioru nie doszło albowiem brama wjazdowa do nieruchomości była zamknięta a na jej terenie składowane były worki zawierające odpady poprodukcyjne, palety drewniane, fragmenty konstrukcji stalowych, zaś na budynkach pozostały zainstalowane przez pozwanego reklamy. W oparciu o § 9 ust. 2 umowy, poczynając od dnia 1.02.2013r. do dnia 19.06.2013r. (ogłoszenia upadłości pozwanego), powód obciążył pozwanego opłatą za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w wysokości 200% czynszu oraz opłatą stałą za moc zamówionej energii cieplnej.

W dniu 20.06.2013r. została ogłoszona upadłość pozwanego z możliwością zawarcia układu, a w dniu 15.07.2013r. pozwany przekazał powodowi nieruchomość, zobowiązując się do usunięcia pozostałych na niej rzeczy. W postępowaniu upadłościowym pozwany odmówił uznania zgłoszonych przez powoda wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 1.02.2013r. do 19.06.2013r. podnosząc, że w tym okresie nie korzystał z nieruchomości. Zdaniem powoda w powyższym okresie nieruchomość była w wyłącznym posiadaniu pozwanego, który zabezpieczył wstęp zarówno na teren nieruchomości jak i do budynków, zaś powód był tego posiadania pozbawiony.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa. Podniósł, że opuścił nieruchomość z chwilą rozwiązania umowy najmu i w żaden sposób w późniejszym okresie z niej nie korzystał i nie prowadził działalności gospodarczej. Zdaniem pozwanego powód przez cały okres obowiązywania umowy miał dostęp do wynajmowanego przez niego placu i mógł swobodnie korzystać z przechodzącej przez nieruchomość drogi, na co wskazuje § 2 umowy najmu. Ponadto powierzchnia wynajmowana przez pozwanego stanowiła tylko część ogrodzonej nieruchomości, a pozostałą część wynajmowaną od powoda na mocy umowy najmu z 19.09.2008r. z wiatą blaszaną, pozwany zwrócił po zakończeniu umowy w dniu 31.10.2012r. Potwierdzeniem tego jest protokół przekazania znajdujący się w aktach VII GC 42/13 Sądu Okręgowego w Kielcach. Pozwany podniósł, że skoro na teren ogrodzonej nieruchomości prowadziły dwie bramy, a on miał klucze tylko do jednej z nich, to kluczami do drugiej dysponował powód. Ponadto pozwany podejmował próby formalnego przekazania nieruchomości powodowi za pośrednictwem swojego pracownika J. O., który chciał zwrócić wynajmującemu klucze. Powód odmówił odbioru kluczy, odebrania placu i przyjęcia pisma w sprawie zwrotu, warunkując odbiór uprzednim uprzątnięciem odpadów. Odpady te zdaniem pozwanego zajmowały niewielką część placu i znajdowały się w miejscu nie objętym umową najmu z 2009r. Pozwany podniósł, że po rozwiązaniu umowy najmu nie sprawował władztwa nad rzeczą ani nie przejawiał woli jej posiadania.

Sąd Okręgowy w Kielcach wyrokiem z dnia 16.11.2015r zasądził od (...) Spółki z o. o. w K. w upadłości likwidacyjnej na rzecz (...) S.A. w B. kwotę 198.024,26 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 42.724,22 zł od dnia 27.03.2013r., od kwoty 42.724,22 zł od dnia 25.04.2013r., od kwoty 42.750,31 zł od dnia 28.05.2013r. do dnia 19.06.2013r. oraz kwotę 13.518 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10.03.2009r. (...) S.A. w K., poprzednik prawny powoda, zawarł z (...) Spółką z o.o. w K. (poprzednia nazwa firmy pozwanego) umowę najmu nr (...), której przedmiotem była nieruchomość składająca się z hali magazynowo - produkcyjnej, pomieszczeń socjalno - magazynowych, placu parkingowo - składowego, zlokalizowana w K. przy ul. (...). Wynajmujący był użytkownikiem wieczystym gruntów i właścicielem budynku warsztatowego znajdującego się na gruncie.

Droga przechodząca przez przedmiot najmu miała być użytkowana wspólnie z pozostałymi najemcami i wynajmującym (§ (...) umowy). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z możliwością jej rozwiązania za obopólną zgodą lub przez każdą ze stron z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca (§ 7 umowy). Na podstawie § 3 umowy najemca był obowiązany do uiszczania na rzecz wynajmującego

czynszu najmu w kwocie 14.500 zł netto miesięcznie i opłat za media (wodę, energię elektryczną i ciepłą). Przy czym opłata za energię ciepłą obejmowała opłatę za moc zamówioną i za energię ciepłą. Czynsz najmu podlegał corocznej waloryzacji, poczynając od 1.01.2010r. zgodnie ze wskaźnikiem wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych publikowanym przez prezesa GUS za rok poprzedni oraz zmiany stawek podatku od nieruchomości.

Stosownie do § 9 ust. 2 w przypadku nie opuszczenia przez najemcę przedmiotu najmu, w każdym przypadku rozwiązania umowy, najemca zobowiązany był uiszczać wynajmującemu poza opłatami za dostarczane media, odszkodowanie za bezumowne korzystanie w wysokości 200% wartości czynszu najmu wraz z podatkiem VAT za każdy miesiąc bezumownego korzystania. Zgodnie z § (...) najemca ponosił pełną odpowiedzialność za przedmiot najmu i w przypadku rozwiązania umowy zobowiązany był do rozliczenia się i zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie pogorszonym. Nie rozliczenie się najemcy najpóźniej w dniu rozwiązania umowy upoważniało wynajmującego do jednostronnego sporządzenia protokołu zdawczo - odbiorczego (§(...)).

Aneksem nr (...) z dnia 3.06.2009r. strony m.in. obniżyły czynsz najmu za okres od 1.06.2009r. do 31.12.2009r. do kwoty 12.000 zł netto miesięcznie.

W dniu 31.07.2012r. pozwany złożył powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umów najmu z dnia 10.03.2009r. i 19.09.2008r. z zachowaniem okresu wypowiedzenia, na podstawie § (...) umów.

W piśmie z dnia 10.01.2013r. doręczonym pozwanemu powód wyznaczył termin przekazania przedmiotu najmu na dzień 1.02.2013r. na godz. 10:00 oraz wezwał pozwanego do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, w związku z pozostawieniem reklamy na elewacji budynku oraz śmieci na terenie i w pomieszczeniach obiektu.

W dniu 1.02.2013r. na odbiór przedmiotu najmu zgłosili się pracownicy powoda R. G. (1) i K. G. (1), pozwany nie stawiał się na odbiór.

W dniu przybycia przedstawicieli powoda brama wjazdowa prowadząca do ogrodzonego terenu była zamknięta na kłódkę i łańcuch. Na placu w różnych miejscach znajdowały się worki z odpadami poprodukcyjnymi, palety drewniane, fragmenty konstrukcji stalowych. Na elewacji budynku znajdowały się reklamy spółki (...), budynek był zamknięty. Pracownicy powoda z uwagi na zamkniętą bramę nie weszli na teren nieruchomości, jej stan R. G. (1) udokumentował robiąc zdjęcia z nad ogrodzenia. Na okoliczność przystąpienia do czynności odbioru przedmiotu najmu od najemcy oraz jego stanu w tym dniu, powód sporządził w dniu 1.02.2013r. protokół stwierdzając w nim, że nie nadaje się on do przejęcia. Klucze do bramy wjazdowej i budynku posiadał wyłącznie pozwany. W dniach 24 i 25.04.2013r. pracownik powoda R. G. (1) ponownie udokumentował na zdjęciach fotograficznych stan nieruchomości. Stan ten w porównaniu ze stanem z dnia 1.02.2013r. nie uległ zmianie.

Wiosną 2013r. J. O., były pracownik pozwanego, został poproszony przez prezesa zarządu pozwanej spółki o przekazanie powodowi kluczy do obiektu w K. przy ul. (...). Taką próbę przekazania przez pozwanego kluczy, z tym, że w lipcu 2013r. potwierdził świadek K. G. (1). Powód odmówił odbioru kluczy jak twierdził od osoby niemającej upoważnienia do działania w imieniu najemcy. Z kolei według pozwanego powodem odmowy odbioru kluczy był fakt nieuprzątnięcia przez najemcę śmieci pozostawionych na terenie przedmiotu najmu.

Przekazanie wynajmującemu przez najemcę w osobie D. K. nieruchomości nastąpiło w dniu 15.07.2013r. Na powyższą okoliczność strony sporządziły protokół oraz dokumentację fotograficzną wykonaną przez uczestniczącego w tej czynności przedstawiciela powoda R. G. (1), drugim przedstawicielem był K. G. (1). Wejście na teren obiektu umożliwiło otwarcie przez przedstawiciela pozwanego bramy wjazdowej i drzwi do budynku. W chwili przekazania nieruchomości pomieszczenia w budynku były uprzątnięte i posprzątane. Na terenie placu znajdowały się worki zawierające odpady poprodukcyjne i komunalne. Najemca zobowiązał się je usunąć do dnia 31.07.2013r.

W dniu 31.10.2012r. pozwany przekazał powodowi protokolarnie część wiaty blaszanej wynajmowanej na podstawie umowy nr (...) z dnia 19.09.2008r.

W dniu 6.03.2013r. powód obciążył upadłego fakturą nr (...) na kwotę 42.724,22 zł tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu oraz opłaty za moc ciepłą, oraz dalszymi fakturami za kolejne miesiące: (...) w dniu 4.04.2013r. na kwotę 42.724,22 zł, nr (...) w dniu 6.05.2013r. na kwotę 42.750,31 zł, nr (...) w dniu 5.06.2013r. na kwotę 42.750,31 zł, nr (...) w dniu 3.07.2013r. na kwotę 42.750,31 zł. Ta ostatnia faktura została skorygowana fakturą nr (...) z dnia 22.08.2013r. do kwoty 27.075,20 zł. Termin płatności faktur został określony na 20 dni od dnia ich wystawienia.

Pozwany odesłał otrzymane od powoda faktury bez ich zaksięgowania, podnosząc że nie korzystał z nieruchomości.

W dniu 20.06.2013r. Sąd Rejonowy wK.w sprawie V GU 24/13 ogłosił upadłość pozwanej spółki z możliwością zawarcia układu. Postanowieniem z dnia 28.11.2014r. w sprawie V GUp 13/13 Sąd zmienił sposób prowadzenia postępowania upadłościowego z postępowania układowego na postępowanie obejmujące likwidację majątku upadłego.

Pismem z dnia 4.02.2015r. swoje przystąpienie do sprawy zgłosił syndyk masy upadłości. Na prawomocnie ustalonej przez sędziego - komisarza w postępowaniu upadłościowym toczącym się wobec (...) Sp. z .o.o. liście wierzytelności, zgłoszona przez powoda wierzytelność dochodzona niniejszym pozwem, nie została uznana.

Sąd zwrócił uwagę, że było bezspornym, że pozwany na podstawie § (...) umowy najmu z dnia 10.03.2009r. wypowiedział w dniu 31.07.2012r. umowę z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia, który upłynął w dniu 31.01.2013r. Zgodnie z art. 675 § 1 kc i odpowiadającym mu § (...) umowy, po zakończeniu najmu najemca obowiązany był niezwłocznie zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. W sytuacji, w której na pozwanym ciążył obowiązek zwrotu przedmiotu najmu, w związku z rozwiązaniem z dniem 31.01.2013r. umowy, to pozwany winien był wykazać czy i kiedy zwrócił nieruchomość wynajmującemu. Zdaniem powoda miało to miejsce dopiero w dniu 15.07.2013r. i uprawniało wynajmującego do obciążenia pozwanego odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 200% wartości czynszu najmu brutto za każdy miesiąc tego korzystania. Takie uprawnienie powoda wynikało z §(...)umowy najmu. Miał on także prawo do obciążenia pozwanego w czasie bezumownego korzystania z nieruchomości, opłatami za media - wodę i ścieki, energię elektryczną, energię ciepłą.

Zdaniem Sądu pozwany nie wykazał w procesie aby miał zwrócić powodowi przedmiot najmu przed dniem 15.07.2013r. czyli dniem przejęcia od niego nieruchomości przez wynajmującego, potwierdzonym sporządzonym przez obie strony protokołem. Podnoszona przez pozwanego okoliczność, że po dniu 31.01.2013r. nie korzystał z nieruchomości albowiem zaprzestał prowadzenia w niej działalności gospodarczej nie jest równoznaczna z jej zwrotem wynajmującemu. Zwrot rzeczy oznaczał bowiem przekazanie władztwa nad rzeczą sprawowanego przez pozwanego na podstawie umowy najmu, powodowi. O wykonaniu obowiązku zwrotu przedmiotu najmu nie świadczy także to, że na mocy § 2 umowy najmu wynajmujący miał prawo korzystać z drogi przechodzącej przez wynajmowaną nieruchomość wspólnie z najemcą. Pozwany nie wykazał aby faktycznie z tego uprawnienia powód korzystał. Możliwość korzystania z drogi przez wynajmującego w okresie trwania umowy najmu nie oznaczała także możliwości takiego korzystania z innych części nieruchomości wymienionych w § (...) umowy tj. hali magazynowo - produkcyjnej, pomieszczeń socjalno - magazynowych i placu parkingowo - składowego. Z treści umowy najmu nie wynika takie uprawnienie dla wynajmującego.

O fakcie zwrotu przedmiotu najmu nie świadczy także protokół przekazania z dnia 31.10.2012r. Wynika z niego, że w tym dniu pozwany przekazał powodowi część wiaty blaszanej, stanowiącej przedmiot umowy najmu nr (...) z dnia 19.09.2008r. Protokół powyższy nie dotyczy zatem umowy najmu zawartej przez strony w dniu 10.03.2009r. o nr (...).

Powód wykazał, że w piśmie noszącym datę 10.01.2013r. wyznaczył na dzień 1.02.2013r. termin przekazania nieruchomości. Pozwany nie kwestionował, że pismo to otrzymał. Jak wynika z zeznań świadków, pracowników powoda R. G. (1) i K. G. (1) oraz treści sporządzonego przez nich w dniu 1.02.2013r. protokołu przekazania, do zwrotu przedmiotu najmu w tym dniu nie doszło, z uwagi na niestawiennictwo pozwanego i nie dysponowanie

przez przedstawicieli powoda kluczami do bramy wjazdowej. Pozwany nie wyjaśnił z jakich przyczyn przedstawiciel upadłego nie stawiał się na przekazanie nieruchomości.

Sąd Okręgowy dał wiarę opisowi stanu nieruchomości wynikającemu z zeznań świadków R. G. i K. G. na dzień 1.02.2013r., 24-25.04.2013r. i 15.07.2013r. znajdującego potwierdzenie w treści protokołów przekazania, jednostronnego z 1.02.2013r. i dwustronnego z 15.07.2013r. oraz dokumentacji fotograficznej przez nich sporządzonej.

Z powyższych dowodów wynika, że teren wynajęty przez pozwanego był ogrodzony, prowadziły do niego dwie bramy, jedna wjazdowa, hala była zamknięta a kluczami do bramy wjazdowej i hali dysponował wyłącznie pozwany. Ten ostatni fakt potwierdził także pracownik pozwanego świadek R. K.. Już w piśmie z dnia 10.01.2013r. skierowanym do pozwanego, powód sygnalizował, że na terenie nieruchomości pozostały śmieci oraz reklamy na elewacji budynku i domagał się ich usunięcia przez pozwanego.

W dniu 1.02.2013r. przybyli na przekazanie przedmiotu najmu pracownicy powoda stwierdzili, co znalazło wyraz w pisemnym protokole i dokumentacji fotograficznej, że na terenie nieruchomości, w różnych miejscach znajdują się worki z zawartością odpadów produkcyjnych, elementy palet i stalowych konstrukcji. Na elewacji budynku pozostała reklama spółki (...).

Przez następne miesiące aż do 15.07.2013r. stan nieruchomości nie uległ zmianie co dokumentują zdjęcia sporządzone przez R. G. (1) w kwietniu i lipcu 2013r. Fakt pozostawienia przez pozwanego na terenie nieruchomości, po rozwiązaniu umowy najmu, odpadów poprodukcyjnych potwierdził świadek R. K.. Przyznał on, że zostały one usunięte przez pozwanego latem 2013r. a powodem ich pozostawienia do tego czasu na nieruchomości przy ul. (...) był brak po stronie pozwanego środków finansowych na ich usunięcie. Fakt pozostawiania na dzień 15.07.2013r., czyli dzień zwrotu przez pozwanego przedmiotu najmu, na terenie nieruchomości odpadów poprodukcyjnych i komunalnych jest bezsporny w świetle treści dwustronnego protokołu przekazania sporządzonego w dniu 15.07.2013r. przez D. K., w imieniu pozwanego oraz R. G. (1) i K. G. (1), w imieniu powoda.

Podnoszona przez świadka R. K. możliwość dojazdu do hali i dostępu do niej, pomimo składowanych na terenie nieruchomości odpadów, pozostaje bez znaczenia w sytuacji wyłącznego dysponowania przez pozwanego do dnia 15.07.2013r. kluczami do bramy wjazdowej i budynku. Klucze te pozwany przekazał powodowi dopiero w dniu 15.07.2013r. o czym świadczy protokół z tego dnia.

Z zeznań świadków J. O., K. G. (1) oraz R. K. wynika, że przed tym dniem, na wiosnę 2013r. pozwany podjął próbę przekazania powodowi kluczy za pośrednictwem osoby nie będącej ani pracownikiem pozwanego ani nie legitymującej się upoważnieniem od pozwanego i że powód odmówił odbioru kluczy. Świadek J. O. zeznał, że miał tylko zawieść klucze powodowi na prośbę D. K., prezesa zarządu pozwanego.

Zdaniem Sądu nawet przyjęcie przez powoda kluczy od J. O. nie oznaczałoby, że doszło do zwrotu przedmiotu najmu przez pozwanego, w sytuacji pozostawienia przez niego na terenie nieruchomości odpadów poprodukcyjnych i komunalnych. W pierwszej kolejności były to rzeczy nie stanowiące własności powoda, którymi nie miał prawa on rozporządzać, po drugie ich usunięcie niewątpliwie wiązało się ze znacznymi kosztami, po trzecie tylko pozwany dysponował wiedzą co do charakteru pozostawionych odpadów i możliwości ich ewentualnej utylizacji.

Pozwany miał obowiązek zwrócić powodowi nieruchomość po wygaśnięciu umowy wynajmu w stanie niepogorszonej czyli bez pozostawionych na niej odpadów poprodukcyjnych i komunalnych oraz wydać klucze do bramy wjazdowej i budynku, którymi jako jedyny dysponował. Z przystąpieniem powoda do odbioru przedmiotu najmu w dniu 15.07.2013r. wiązało się zobowiązanie pozwanego do usunięcia odpadów do końca lipca 2013r. i faktycznie zostały one przez pozwanego usunięte. Biorąc powyższe pod uwagę, za dzień zwrotu przez pozwanego przedmiotu najmu, Sąd przyjął dzień 15.07.2013r. Z tym dniem pozwany przekazał władztwo nad nieruchomością powodowi.

Poczynając zatem od dnia 1.02.2013r. do dnia 15.07.2013r. pozwany korzystał z nieruchomości bezumownie. Uprawniało to powoda do obciążenia pozwanego odszkodowaniem za bezumowne korzystanie w wysokości 200% czynszu najmu brutto oraz opłatami za dostarczone media (w tym przypadku opłata stałą za dostawę ciepła), na podstawie § 9 ust. 2 umowy najmu. Z powyższego tytułu powód obciążył pozwanego fakturami VAT nr: (...) z dnia 6.03.2013r. na kwotę 42.724,22 zł, (...) z dnia 4.04.2013r. na kwotę 42.724,22 zł, (...) z dnia 6.05.2013r. na kwotę 42.750,31 zł, (...) z dnia 5.06.2013r. na kwotę 42.750,31 zł, (...) na kwotę po korekcie 27.075,20 zł - na łączną kwotę 198.024,26 zł za korzystanie z nieruchomości za okres od 1.02.2013r. do 19.06.2013r. (dzień poprzedzający ogłoszenie upadłości pozwanego).

Uznając powództwo w tej części za zasadne Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda powyższą kwotę na podstawie art. 471 kc i § 9 ust. 2 umowy najmu. O odsetkach za opóźnienie od kwoty 128.198,75 zł, zgodnie z żądaniem pozwu, za okres do dnia 19.06.2013r. Sąd orzekł na podstawie art. 481 kc.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, 99 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc. Do kosztów poniesionych przez powoda zaliczono: opłatę od pozwu w kwocie 9.901 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 3.600 zł i opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Apelację od tego wyroku – w całości - wniósł pozwany, zarzucając:

1/ naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na rozstrzygnięcie sprawy tj. art. art. 233 § 1 kpc, polegające na nieprawidłowej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego uchybiającej zasadzie swobodnej oceny dowodów i na uznaniu za wiarygodne zeznań świadków R. G. (1) i K. G. (1), w zakresie w jakim twierdzili oni, że powód w spornym okresie nie miał dostępu do uprzednio wynajmowanej na podstawie umowy nr (...) nieruchomości, podczas gdy z wiarygodnych dowodów z dokumentów w postaci przedmiotowej umowy oraz protokołu przekazania przedmiotu umowy nr (...) r. i dokumentu tej umowy oraz załącznika do umowy nr (...) w postaci mapki nieruchomości, ocenianych zgodnie z logiką i wskazaniem doświadczenia życiowego wynika, że powód dostęp taki musiał posiadać oraz polegające na nieuwzględnieniu zeznań R. K. wskazujących, że pozwany pozostawił odpady na terenie, który nie był przedmiotem umowy;

2/ błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że w okresie objętym sporem wyłącznie pozwany posiadał klucze do bramy umożliwiającej dostęp do placu będącego przedmiotem umowy oraz, że pozwany po rozwiązaniu umowy najmu nie opuścił wynajmowanej nieruchomości;

3/ naruszenie prawa materialnego, a konkretnie art. 336 kc i z art. 225 kc polegający na ich niewłaściwym zastosowaniu i uznaniu, że pozwany był posiadaczem nieruchomości której dotyczy spór, mimo że opuścił on tę nieruchomość po rozwiązaniu umowy najmu, powód miał nieograniczony dostęp do nieruchomości, a pozwany wyraźnie manifestował wobec powoda brak woli jej posiadania.

Powołując się na powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, względnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Kielcach.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego jest bezzasadna. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za swoje oraz trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego.

Na wstępie wskazać należy, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji (art. 378 §1 k.p.c.) na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art.382 k.p.c.) z tym zastrzeżeniem, że przed sądem pierwszej instancji powinny być przedstawione wyczerpująco kwestie

sporne, zgłoszone fakty i dowody, a prezentacja materiału dowodowego przed sądem drugiej instancji ma miejsce wyjątkowo (art. 381 kpc).

Zgodnie z uchwałą składu 7 sędziów (III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz.55), której nadano moc zasady prawnej, sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Innymi słowy, jeśli apelujący zarzutów tego rodzaju nie zgłosi, zagadnienie naruszenia przepisów procesowych pozostawać musi poza sferą zainteresowania Sądu (za wyjątkiem tych przepisów, które przełożyć się mogą na stwierdzenie nieważności postępowania, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca). Ma to znaczenie o tyle, że pozwany nie zgłosił zarzutów dotyczących wszystkich ustaleń faktycznych np. dotyczących ustalenia w zakresie korzystania przez upadłego z mediów.

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy wskazać, że prawidłowe zastosowanie prawa materialnego jest uzależnione od poczynienia prawidłowych ustaleń w zakresie stanu faktycznego sprawy. Temu służy postępowanie dowodowe zgodnie z którym na podstawie art.6 k.c. i 232 k.p.c. strony zobowiązane są przedstawić sądowi rozpoznającemu sprawę dowody na poparcie swych twierdzeń.

Nieskuteczny okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc. Zarzut przekroczenia zasad sędziowskiej oceny dowodów wymaga wykazania, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, a nie tylko postawienia takiego zarzutu bez wyjaśnienia, na czym dokładnie zdaniem strony wnoszącej apelację to naruszenie polega.

W każdym razie pozwany nie wykazał postawionego w apelacji podstawowego zarzutu nienależytej oceny zeznań świadków. Dla konstruowania zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c, nie jest wystarczające przekonanie strony wnoszącej apelację o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu. Przepis 233 § 1 k.p.c. jest naruszony, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania.

Zarzuty naruszenia reguł postępowania muszą wskazywać konkretne czynności procesowe lub ich brak, a takiego opisu brakło w niniejszej apelacji. Niemniej jednak wskazać należy, iż analiza materiału dowodowego dokonana przez Sąd Apelacyjny potwierdziła słuszność dokonanych ustaleń faktycznych. Niniejsza sprawa dla rozstrzygnięcia wymagała w zasadzie wzięcia pod uwagę treści dokumentów oraz zeznań świadków. Treść zeznań świadków R. G. (1) i K. G. (1) odnośnie stanu pozostawionej przez upadłego nieruchomości znajduje potwierdzenie w treści protokołów przekazania nieruchomości będących przedmiotem obydwu umów najmu tj. z 31.10.2012r oraz z 15.07.2013r.

Najemca nie zobowiązywałby się do usunięcia odpadów po lutym 2013r, gdyby to nie on je pozostawił na przedmiotowej nieruchomości i nie oddawałby kluczy dopiero 15 lipca (...), gdyby to uczynił wcześniej. To, że powód dysponował kluczami do drugiej bramy a nawet kluczem zapasowym do hali wpływa na ocenę zachowania byłego najemcy po ustaniu umowy najmu jako nieprawidłowego.

Nieważna jest motywacja prezesa zarządu D. K., z jakich przyczyn nie rozliczył się rzetelnie z wynajmującym w odpowiednim czasie: przede wszystkim nie ściągnął reklam z elewacji budynku i nie usunął odpadów produkcyjnych oraz śmieci. Prawdopodobnie zaniechał tego ze względów ambicjonalnych urażony, że wynajmujący nie zrezygnował z czynszu z chwilą zaprzestania działalności jeszcze przed wygaśnięciem umowy. Mógł jednak dojść do wniosku, że dalsze przechowywanie odpadów i śmieci na przedmiotowej nieruchomości będzie bardziej opłacalne niż ich utylizacja. Z kolei wrzucenie tych odpadów na inną część nieruchomości powoda nieobjętą umową najmu również stanowi nienależyte wykonanie umowy.

W sprawie nie jest istotne, czy powód po rozwiązaniu umowy przez upadłego był posiadaczem przedmiotu najmu lub miał dostęp do nieruchomości. Sprawa nie dotyczy bowiem wydania nieruchomości ani ochrony posiadania. Istota sprawy sprowadza się do oceny, czy upadły prawidłowo wykonał swoje obowiązki jako najemca spoczywające na nim w momencie rozwiązania umowy. W przypadku nienależytego wykonywania umowy polegającego na nieprawidłowym

zwrocie przedmiotu najmu wynajmującemu należy się odszkodowanie w wysokości przewidzianej na tą okoliczność w postaci kary umownej. Wobec zastrzeżenia kary umownej powód nie musiał udowadniać samego faktu poniesienia szkody ani jej wysokości. Nie był też zgłoszony wniosek o miarkowanie kary.

Mając na względzie powyższe argumenty Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 385 k.p.c. oddalając apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto w oparciu zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy na podstawie art. 98 k.p.c., 99 k.p.c. i 108 § 1 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości 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 (Dz.U. Nr 163, poz.1349).

SSA Jerzy Bess SSA Józef Wąsik SSA Anna Kowacz - Braun