

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 maja 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Piotr Rusin (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 14 maja 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa G. O.

przeciwko J. S. (1) i B. S. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego J. S. (1) od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 1 marca 2012 r. sygn. akt I C 901/09

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

„I. utrzymuje w mocy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany przez Sąd Okręgowy w Krakowie w dniu 22 kwietnia 2009r. sygn. akt INc 111/09 w części ponad kwotę 18.331,19zł (osiemnaście tysięcy trzysta trzydzieści jeden złotych i dziewiętnaście groszy) co do kwoty 107.983,66zł (sto siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt trzy złote i sześćdziesiąt sześć złotych);

II. w pozostałej części wymieniony w punkcie I nakaz zapłaty uchyla i co do kwoty 29.500zł (dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset złotych) wraz z odsetkami powództwo oddala, zaś co do kwoty 2.774zł (dwa tysiące siedemset siedemdziesiąt cztery złotych) wraz z odsetkami postępowanie umarza;

III. zasądza od pozwanych J. S. (1) i B. S. (1) kwotę 3.617zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.”

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego J. S. (1) kwotę 1.000zł (jeden tysiąc złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

3. nakazuje pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 614zł (sześćset czternaście złotych) tytułem części opłaty sądowej od apelacji, od której pozwany J. S. (1) został zwolniony.

Sygn.akt I A Ca 346/13

UZASADNIENIE

Powód G. O. wniósł o wydanie przeciwko pozwanym J. S. (2) i B. S. (2) nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym opiewającego na solidarną zapłatę na jego rzecz kwoty 158.588,85 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 27 marca 2009 r. oraz kosztami procesu według norm przepisanych , twierdząc że jest w posiadaniu weksla własnego na dochodzoną pozwem kwotę , który mimo wezwania do dobrowolnej zapłaty nie został przez pozwanym wykupiony.

Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 22 kwietnia 2009 r. sygn.akt I Nc 111/09 Sąd Okręgowy w Krakowie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu , zasądzając tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 1.983 zł.

Pozwani zaskarżyli powyższy nakaz zarzutami w części zasądzającej powyżej kwoty 18.331,19 zł., do której uznali roszczenie powoda , i oddalenie powództwa w tym zakresie , a także o zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu.

Podnieśli, że weksel został wypełniony niezgodnie z deklaracją wekslową, która określała że wystawiony przez pozwanym weksel niepełny miał służyć zabezpieczeniu wierzytelności powoda z tytułu czynszu najmu lokalu użytkowego w K. przy ul. (...) . W lokalu tym pozwany J. S. (1) prowadził działalność gospodarczą , mianowicie restaurację i pub i w tym celu zajął na podstawie umowy najmu zawartej z powodem jako wynajmującym w dniu 30 maja 2007 r. Czynsz ten został ustalony na kwotę 80 zł. miesięcznie za 1 m.kw. i w protokole przekazania stwierdzono iż instalacje klimatyzacji i wentylacji zostały rozprowadzone , a w chwili rozpoczęcia przez pozwanego działalności w lutym 2008 r. nie działały i zostały uruchomione dopiero w dniu 10 czerwca 2008 r., ale w tym dniu powód zamknął objęte najmem pomieszczenie wentylatorni, uniemożliwiając dostęp do niego pozwanemu , a przeznaczył je na potrzeby prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej w tym samym budynku , a mianowicie wynajmu apartamentów. Mimo uruchomienia tych instalacji działały one wadliwie , co miało ujemny wpływ na frekwencję w lokalach gastronomicznych prowadzonych przez pozwanego i tym samym na wysokość osiągniętych przez niego dochodów, wobec czego z uwagi na wady fizyczne przedmiotu pozwany żądał obniżenia czynszu najmu na podstawie art.664 k.c. od czerwca 2008 r. do kwoty 70 zł. miesięcznie za 1 m.kw. na parterze i 60 zł. w piwnicy. Niezależnie od tego żądał usunięcia wad w zakresie nieprawidłowego działania instalacji wentylacyjnej i klimatyzacyjnej por rygorem wypowiedzenia umowy najmu. Skoro wezwanie to nie poskutkowało pozwany wypowiedział umowę najmu za skutkiem na dzień 16 marca 2008 r. Po wypowiedzeniu umowy powód wezwał firmę zajmującą się serwisem klimatyzacji i wentylacji, która zamontowała brakujące urządzenia i sporządziła protokół stwierdzający prawidłowość funkcjonowania systemów.

Ponadto pozwani zarzucili, że posiadają wierzytelność z tytułu zapłaty za śniadania dla gości hotelowych powoda w kwocie 2.774 zł. udokumentowaną fakturami zaakceptowanymi przez powoda , którą przedstawili do potrącenia z dochodzonego pozwem roszczenia.

Odnosząc się do zarzutów pozwanym powód cofnął powództwo w zakresie kwoty 2.774 zł.z tytułu wierzytelności za wyżywienie gości z apartamentów pozostających w dyspozycji powoda , na co pozwani wyrazili zgodę , natomiast nie uznał pozostałych argumentów przedstawionych w zarzutach . Zdaniem powoda instalacja wentylacyjna i klimatyzacyjna były sprawne, a przyczyną ich nieprawidłowego funkcjonowania przez pewien czas było niewłaściwe obchodzenie się przez osoby reprezentujące pozwanego z urządzeniami do obsługi tych instalacji i to było przyczyną ograniczenia dostępu do wentylatorni, ale pozbawienia pozwanego możliwości dostępu do tego pomieszczenia. Pozwany lub osoby przez niego zatrudnione mogły się tam dostawać, ale w towarzystwie pracownika recepcji zatrudnionego przez powoda , co miało gwarantować właściwe korzystanie z wentylatorni. Dlatego też nie było

podstaw do obniżenia wysokości czynszu najmu na podstawie art. 664 k.c., do czego zresztą skutecznie nie doszło, gdyż nie mogło to nastąpić w drodze jednostronnego oświadczenia woli którejkolwiek ze stron stosunku najmu (w tym wypadku najemcy), ale w drodze umowy kontrahentów albo na mocy orzeczenia sądowego.

Wysokość czynszu najmu została w umowie oznaczona na kwotę 80 zł. na 1 m.kw. w pierwszym okresie obowiązywania umowy, po roku miał wzrosnąć do 100 zł., a później o 4 % co roku.

Brak też jest zdaniem powoda podstaw do rozliczenia kaucji w wysokości 29.500 zł. wpłaconej przez pozwanych przy zawarciu umowy, gdyż miała ona służyć nie tylko zabezpieczeniu wierzytelności z tytułu czynszu najmu i innych płatności związanych z korzystaniem z lokalu przez najemcę , ale również ewentualnemu roszczeniu odszkodowawczemu wynajmującego przeciwko najemcy w razie zwrócenia przedmiotu najmu w pogorszonym , nieuzasadnionym normalnym korzystaniem z lokalu stanie.

Pozwany zwrócił natomiast pomieszczenia będące przedmiotem najmu znacznie uszkodzone, których koszt naprawy według kosztorysu sporządzonego przez biegłego J. R. jest znacznie wyższy od wpłaconej kaucji, bo przekracza kwotę 83.000 zł.

Wyrokiem z dnia 1 marca 2012 r. sygn.akt IC 901/09 Sąd Okręgowy w Krakowie utrzymał w mocy wymieniony wyżej nakaz zapłaty ponad kwotę 18.331,19 zł oraz zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 3.617 zł. tytułem zwrotu dalszych kosztów procesu.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy uznał za niesporne , że w dniu 30 maja 2007 r. doszło do zawarcia umowy najmu między stronami ,na podstawie który powód jako wynajmujący oddał pozwanemu w najem pomieszczenia nr.(...) w budynku przy ul. (...) w K. celem prowadzenia działalności gospodarczej w branży gastronomicznej. Najemca miał dokonać na własny koszt adaptacji i zagospodarowania lokalu dla potrzeb prowadzonej przez siebie działalności według wskazówek wynajmującego. Czynsz najmu ustalony został na kwotę 80 zł. za 1 m.kw. i miał wzrastać co roku o 4%, po roku miał wynosić 100 zł. za 1m.kw. Koszty i świadczenia związane z korzystaniem z lokalu miał ponosić najemca , w tym koszty dostarczania energii, gazu na podstawie umów zawartych przez siebie bezpośrednio z dostawcami tych mediów, natomiast koszty klimatyzacji i wentylacji zajmowanych pomieszczeń rozliczać z wynajmującym. W dniu 14 lipca 2007 r. został sporządzony aneks do umowy najmu , w którym najemca zobowiązał się raz na rok na swój koszt do zlecenia wyspecjalizowanej firmie kontroli czyszczenia instalacji wentylacyjnej. Na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego najemca i jego żona-pozwana B. S. (1) wystawili weksel niezupełny, który wynajmujący miał prawo wypełnić w wypadkach i w sposób określony w deklaracji wekslowej.

Gdy najemca obejmował przedmiotowe pomieszczenia system klimatyzacji i wentylacji był zamontowany i zaprojektowany z założeniem funkcjonowania restauracji i pubu , a klimatyzacja była zawsze sprawna i gotowa od momentu uruchomienia przez wyspecjalizowaną firmę . Problemy związane z funkcjonowaniem tych systemów związane były z nienależytym obchodzeniem się z tymi urządzeniami przez najemcę , wobec czego powód w czerwcu 2008 r. zamknął pomieszczenie wentylatorni, które było też przedmiotem najmu , w zamian za co udostępnił najemcy pomieszczenia podszybia windowego. Nie było zatem żadnych podstaw do obniżenia wysokości czynszu najmu i czynsz ten nie został obniżony obustronną wolą kontrahentów. Pozwani przestali płacić czynsz , popadli w zaległości, wezwania powoda o zapłatę nie odnosiły skutku, a pismem z dnia 19 sierpnia 2008 r. pozwany J. S. (1) uznał zaległość. Kolejnymi pismami powód zwracał pozwanemu uwagę na niewłaściwe obchodzenie się z systemem wentylacji i klimatyzacji wzywał go do zaprzestania tych działań , natomiast pozwani zwracali uwagę na kłopoty z działaniem tych instalacji i domagali się stosownego obniżenia wysokości czynszu z uwagi na wady istotne przedmiotu najmu z punktu widzenia najemcy prowadzącego tam działalność gospodarczą polegającą na świadczeniu usług gastronomicznych. Pismem z dnia 11 lutego 2009 r. pełnomocnik J. S. (1) w związku z nieusunięciem wad wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 16 marca 2009 r. Także powód pismem z dnia 13 lutego zagroził pozwanemu wypowiedzeniem umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia , gdyż zaległości czynszowe przekraczały dwukrotność miesięcznego czynszu i zakreślił mu dodatkowy miesięczny termin do uregulowania zaległości, a w dniu 20 lutego 2009 r. pełnomocnik powoda poinformował pozwanego , że na mocy art.670 k.c. korzysta z przysługującego mu prawa

zastawu na rzeczach ruchomych należących do najemcy wniesionych do pomieszczeń będących przedmiotem najmu. W dniu 16 lutego 2009 r. w wyniku kontroli przedserwisowej przeprowadzonej za zlecenie pozwanej B. S. (1) zalecono czyszczenie instalacji wentylacyjnej i chłodniczej, poprawę izolacji, sprawdzenie automatyki oraz kontrolę ciśnień w agregacie chłodniczym i całość tych kosztów oszacowano na kwotę 1.068,72 zł. brutto. W dniu 5 marca 2009 r. firma (...) dokonała przeglądu serwisowego instalacji wentylacyjnej wraz z wymianą filtrów kieszeniowych klasy(...)i stwierdziła , że działają one prawidłowo.

W dniu 17 marca 2009 r. pozwany zwrócił powodowi lokal będący przedmiotem najmu na podstawie protokołów zdawczo-odbiorczych , w których stwierdzono między innymi ślady po zdemontowanych urządzeniach w postaci dziur w podłodze , czy śladów po zdemontowanych gniazdkach.

Poczyniwszy powyższe ustalenia Sąd Okręgowy utrzymał w mocy nakaz zapłaty w zakresie przekraczającym kwotę 18.331,19 zł., uznając że w pozostałej części orzeczenie to uprawomocniło się i znał że zarzuty pozwanych co do prawidłowości działania instalacji klimatyzacyjnej i wentylacyjnej nie były zasadne , przeprowadzone kontrole tych instalacji nie wykazały żadnych uchybień , w związku z czym brak było podstaw do obniżenia wysokości czynszu najmu na podstawie art. 664 & 1 k.c. Weksel niezupełny wystawiony przez pozwanych wypełniony został przez powoda prawidłowo , wobec czego powództwo zasługuje w całości na uwzględnienie.

Sąd nie znalazł podstaw do zaliczenia kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu w kwocie 29.500 zł. na poczet należności powoda, gdyż po pierwsze pozwani nie zgłosili zarzutu potrącenia tego roszczenia z dochodzonej pozwem wierzytelności , a po drugie kaucja przeznaczona na zaległości związane z płatnościami najemcy lub na ewentualne zaspokojenie roszczeń o naprawie szkód wyrządzonych w najmowanym lokalu miała zostać rozliczona w dniu rozwiązania lub wygaśnięcia umowy. Skoro zaległości czynszowe były to powód mógł zaliczyć kaucję na ich częściowe pokrycie.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy powołał art. 98 k.p.c. oraz & 6 pkt. 6 pkt.6 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 ze zm.).

W apelacji, opartej na zarzutach sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału , a mianowicie z & pkt. 2 umowy najmu i naruszenia tego postanowienia umownego pozwany J. S. (2) wnosi o zmianę zaskarżonego wyroku przez obniżenie zasądzonego roszczenia głównego do kwoty 107.983,66 zł oraz wzajemne zniesienie kosztów procesu.

Powód wniósł o oddalenie apelacji w części dotyczącej rozliczenia kaucji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zarzutem apelującego nie można odmówić słuszności.

W trakcie rozpoznawania zarzutów od nakazu zapłaty powód cofnął powództwo w części dotyczącej zasądzenia kwoty 2.774 zł., na co pozwani wyrazili zgodę wnosząc o zasądzenie kosztów związanych z tą częścią powództwa , co musiało skutkować uchynieniem nakazu zapłaty w zakresie zasądzającym tę kwotę i umorzeniem w tym zakresie postępowania na podstawie art. 496 w związku z art. 355 & 1 k.p.c. Okoliczność ta nie została zakwestionowana przez powoda w postępowaniu apelacyjnym ; wobec czego Sąd Apelacyjny w tym zakresie dokonał korekty zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Nie można się zgodzić także z niezaliczeniem na poczet dochodzonych należności kaucji w kwocie 29.500 zł. wpłaconej przez pozwanego w chwili zawierania Umowy najmu .Została ona przeznaczona zgodnie z & pkt. 2 umowy najmu zarówno na poczet zaległości czynszowych i innych płatności obciążających najemcę , jak również na naprawienie

ewentualnych szkód wyrządzonych w najmowanym lokalu przez najemcę lub osoby trzecie. Odnosząc się do tej części zarzutów od nakazu zapłaty Sąd I instancji powiada, że skoro zaległości w płatności czynszu najmu były i stosunek najmu został rozwiązany to wynajmujący był uprawniony do zatrzymania kaucji. Takie uprawnienie wynajmującemu rzeczywiście w świetle umowy przysługuje, ale nie można tracić z pola widzenia, że skoro tak to w tym zakresie roszczenie o zaspokojenia zaległości czynszowych zostało zaspokojone i zasądzenie tej kwoty sprawiłoby, że mogłaby ona być egzekwowana mimo zaspokojenia w tej części wierzytelności, co stanowiłoby przysporzenie korzyści majątkowej bez podstawy prawnej. Powód co prawda podnosił, że przysługuje mu roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej przez najemcę w najmowanym lokalu o wysokości znacznie przewyższającej kwotę kaucji, bo ponad 83.000 zł., ale wysokości tej szkody wbrew wymogowi z art. 6 k.c. nie wykazał. Dowodem na ustalenie wysokości tej szkody nie mogą być ani zeznania świadków, w tym świadka J. R. będącego co prawda biegłym sądowym, ale wypowiadającym się w sprawie tylko jako świadek, ani też sporządzona przez niego ekspertyza na zamówienie powoda poza procesem. W sytuacji kiedy pozwani okoliczności wysokości, a nawet wyrządzenia szkody nie przyznali ustalenie tej okoliczności wymagało wiadomości specjalnych, a zatem zgodnie z art. 278 & 1 k.p.c. dowodu z opinii biegłego. Wniosku o przeprowadzenie takiego dowodu powód zastępowany od samego początku procesu przez fachowego pełnomocnika nie postawił, a wnioskowana na tę okoliczność ekspertyza mogła by być potraktowana tylko jako dokument prywatny w rozumieniu art. 245 k.p.c., a nie opinia biegłego o której mowa w art. 278-291 k.p.c. W tej sytuacji pozwani w świetle art. 10 ustawy z dnia 28 kwietnia 1936 r. - Prawo wekslowe (Dz.U.Nr.37, poz. 282) mogli powoływać się na wypełnienie weksla co do kwoty 29.500 zł., niezgodnie z porozumieniem (deklaracją wekslową), co uzasadnia uchylene nakazu zapłaty i oddalenie powództwa w tej części w oparciu o art. 496 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach za I instancję jest w takiej sytuacji konsekwencją częściowego tylko uwzględnienia powództwa.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1 sentencji na mocy art. 386 & 1 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego między stronami, na które składa się częściowa opłata sądowa od apelacji w kwocie 1.000 zł. orzeczono na podstawie art. 98 w związku z art. 391 & 1 k.p.c.

W pozostałej części opłatą sądową od apelacji obciążono powoda stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. (Dz.U. z 2010 r. Nr.90, poz.594 ze zm. -jednolity tekst) w związku z art. 98 i art. 391 & 1 k.p.c.