

Sygn. akt I ACa 735/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Barbara Górczanowska (spr.) SSA Marek Boniecki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 16 września 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. Spółki komandytowej

w J. (poprzednio (...) Sp. z o.o. Spółka jawna w J.)

przeciwko J. T.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 lutego 2015 r. sygn. akt IX GC 951/13

1. **oddala obie apelacje;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 1 800zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Barbara Górczanowska SSA Andrzej Struzik SSA Marek Boniecki

Sygn akt IACa 735/15

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa w J. domagała się zasądzenia od pozwanego J. T. kwoty 181.136,47 zł tytułem uzupełniającego czynszu najmu oraz kwoty 153.631,77 zł tytułem czynszu najmu, z ustawowymi odsetkami i kosztami postępowania, należnych na podstawie umowy z dnia 7 listopada 2008 r. podnajmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ulicy (...) o łącznej powierzchni 312,76 m2, przy czym

sporne między stronami jest, czy ustalony czynsz najmu o równowartości 14 euro miesięcznie za metr kwadratowy powierzchni jest czynszem netto, jak twierdzi powód, czy brutto, jak chciałby pozwany, oraz czy przewidziana umową waloryzacja czynszu mogła być liczona bez konieczności zawarcia aneksu do umowy.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 9 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział IX Gospodarczy zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 124.903,88 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 20.358,77 zł od dnia 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty, 21.106,97 zł od dnia 26 lutego 2013 r. do dnia zapłaty, 20.956,60 zł od dnia 2 marca 2013 r. do dnia zapłaty, 20.869,59 zł od dnia 19 marca 2013 r. do dnia zapłaty, 20.687,54 zł od dnia 4 maja 2013 r. do dnia zapłaty, 20.924,41 zł od dnia 25 maja 2013 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 4.410,53 zł tytułem kosztów postępowania.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Strona powodowa zawarła w dniu 31 marca 2008 r. ze spółką (...) sp. z o.o. w K. umowę najmu lokalu użytkowego, określając wysokość czynszu w wysokości 12 euro netto za 1 m² powierzchni. Pozwany był podnajemcą tego lokalu. Negocjacje treści umowy między stronami obejmowały także wysokość czynszu. W dniu 2 września 2008 roku M. K. (1), pracownik powódki, przesłał pracownikowi pozwanego, M. Z. (1), za pośrednictwem poczty elektronicznej wersję umowy, której § 7 pkt. 1 brzmiał następująco: „Najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz podstawowy w kwocie PLN (14€ za m² powierzchni lokalu) + należny podatek VAT, w terminie do każdego miesiąca od dnia, przelewem na niżej podane konto wynajmującego:”. Wyraźnie wskazano w projekcie, że podana kwota odpowiada cenie netto, do której doliczyć należy należny podatek od towarów i usług. Pozwany nie zaakceptował jednak propozycji czynszu w tej wysokości. W dniu 23 września 2008 roku M. K. (1) wysłał M. Z. (1) projekt umowy wraz z dokonanymi przez powódkę poprawkami. Dokonane wówczas poprawki nie dotyczyły treści § 7 pkt 1 umowy. Pozwany nadal zgłaszała postulat obniżenia proponowanego przez powódkę czynszu. W dniu 15 października 2008 roku M. K. (1) przesłał M. Z. (1) wiadomość e-mail, w której zaproponował nowe brzmienie §7 pkt 1 umowy: „Podnajemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz o równowartości 14 euro za metr kwadratowy podnajmowanej powierzchni określonej w § 2 ust. 1 niniejszej umowy. Czynsz podnajmu będzie przeliczany wg kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski z dnia wystawienia faktury VAT za czynsz podnajmu”. Tym samym strony uzgodniły, że kwota czynszu za metr kwadratowy będzie wskazana w umowie jako kwota brutto, do której nie będzie już dodawany należny podatek VAT. Okoliczność ta potwierdzona została w kolejnej wymianie korespondencji i projekcie umowy. W projekcie przesłanym pozwanemu w dniu 16 października 2008 roku treść § 7 pkt 1 była już zgodna z propozycją powódki z dnia 15 października 2008 roku i obejmowała kwotę czynszu w wysokości 14 euro za metr kwadratowy, która to kwota była kwotą brutto.

Sąd Okręgowy ponadto ustalił, że strony przewidziały waloryzację kwoty czynszu co roku począwszy od 1 stycznia 2010 roku o wskaźnik inflacji na podstawie komunikatu GUS oraz, że czynsz miał być płatny co miesiąc w terminie 7 dni od dnia otrzymania faktury przelewem na rachunek powódki. Sąd ustalił, że od chwili zawarcia umowy do końca 2009 roku powódka wystawiała pozwanemu faktury VAT na kwotę 14 € brutto za m². Co prawda kwota stawki wyliczona została wyżej ale tylko dlatego, że księgowość powódki przyjęła inny system naliczania czynszu najmu przy refakturowaniu, co sama powódka przyznała. Nie wynikało to jednak z założenia, że stawka z umowy jest stawką netto powiększoną o VAT. Po wystawieniu jedenastu faktur VAT zgodnych z treścią umowy, powódka wystawiła dziesięć faktur VAT na kwotę 14 € netto za m². Z kolei pozwany przeoczył ten fakt i stwierdzone fakturami należności uregulował. Od roku 2011 powódka ponownie wystawiała faktury VAT na kwoty zgodne z umową, do stycznia 2013 roku .

Sąd Okręgowy wskazał, że pozwany przyznał fakt otrzymania od strony powodowej faktur VAT z dnia 30 stycznia 2013 roku, 11 lutego 2013 roku, 11 marca 2013 roku, 11 kwietnia 2013 roku oraz 15 maja 2013 roku, jednak objętych nimi należności nie zapłacił z uwagi na błędną jego zdaniem kwotę i niemożność zaksięgowania. Strona powodowa w tym okresie wystawiła następujące faktury VAT: nr (...) z dn. 30.01.2013 r. na kwotę 25.041,29 zł brutto – winno

być według zapisów umowy 20.358,77 zł; nr (...) z dn. 30.01.2013 r. na kwotę 25.961,57 zł brutto - winno być według zapisów umowy 21.106,97 zł; nr (...) z dn. 11.02.2013 r. na kwotę 25.776,62 zł brutto - winno być według zapisów umowy 20.956,60 zł; nr (...) z dn. 11.03.2013 r. na kwotę 25.669,60 zł brutto - winno być według zapisów umowy 20.869,59 zł; nr (...) z dn. 11.04.2013 r. na kwotę 25.445,67 zł brutto - winno być według zapisów umowy 20.687,54 zł; nr (...) z dn. 15.05.2013 r. na kwotę 25.737,02 zł brutto - winno być według zapisów umowy 20.924,41 zł; łącznie na kwotę 153.631,77 zł a winno być 124.903,88 zł Powódka przekazywała pozwanemu powyższe faktury jednak ten odsyłał je oświadczając, iż nie zapłaci żadnej z objętych nimi kwot bo żeby kwoty waloryzować winien być zawarty aneks.

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powódce należny jest czynsz do kwoty 124.903,88 zł za okres od stycznia do maja 2013 roku.

Sąd ustalił stan faktyczny w oparciu o dokumenty i zeznania świadków. Wskazał, że świadek A. J. nie uczestniczył w negocjacjach co do stawki czynszu jednak określał dla przedstawiciela powoda K. parametry, wytyczne, sprowadzające się do tego, że jak powód ma płacić czynsz dla wynajmującego (...) w wysokości 12 euro za m2, to powinien tak skalkulować czynsz aby pokryć te koszty oraz koszty utrzymania obiektu. W ten sposób doszło do ustalenia czynszu w wysokości 12 euro za m2 ale netto. Przyznał jednak, że w umowie ten „zapis jak gdyby wypadł”, jednak obie strony są przedsiębiorcami, w rozliczeniach przyjmowały fakturę VAT i to wymuszało naliczanie podatku VAT. Świadek przyznał, że w naliczeniu czynszu doszło do pomyłki i później wystawiali korekty faktur ale pozwany tego nie zaakceptował. Co do waloryzacji zeznał, że zostało to zastrzeżone w umowie bez potrzeby sporządzania w tym zakresie aneksu. Podobne zeznania złożył prezes zarządu powódki wielokrotnie podkreślając, że skutek pomyłki doszło do nieprawidłowego naliczania czynszu w niektórych okresach ale generalnie zgodnie z intencją stron miał on być płacony w wysokości 14 euro netto plus podatek VAT. Pozwany zeznał, że negocjacje prowadził z ramienia pozwanego M., który miał jednoznacznie zastrzeżone, że stawka czynszu nie może przekroczyć 14 euro brutto za m2. Ostatnich faktur za rok 2013 nie płacił, bo według niego mogło dojść do złamania przepisów podatkowych. Świadek M. M. jednoznacznie zeznał, że po negocjacjach ustalił stawkę czynszu na kwotę 14 euro brutto za m2. Ustalenia bezpośrednie prowadził M. Z. z K. ze strony powoda. Podpisał umowę tylko dlatego, że stawkę ustalono na kwotę 14 euro za m2 brutto i takie było zgodne rozumienie zapisów umowy przez strony. Zwrócił uwagę, że autorem umowy był powód i przed jej podpisaniem konsultował jej zapisy z prawnikami. Zdaniem Sądu Okręgowego stanowisku tego świadka, iż do waloryzacji konieczne było sporządzenie każdorazowo aneksu do umowy, przeczy sam zapis umowy a ponadto nielogiczne jest, aby strony co miesiąc zakładały podpisywanie aneksu ze względu na waloryzację. Świadek M. Z. (1), który bezpośrednio negocjował umowę stanowczo zeznał, że po negocjacjach ustalił czynsz na kwotę 14 euro brutto, jakkolwiek w umowie nie określono czy 14 euro jest kwotą netto czy brutto. Wskazywał też na pomyłki stron przy płatnościach czynszu zarówno powoda jak i pozwanego. M. K. (1) zeznał, że kwota czynszu 14 euro była kwotą netto, gdyż niższa byłaby nierentowna. Z kolei waloryzacja czynszu następowała automatycznie. Zeznania świadka E. W. Sąd Okręgowy ocenił jako lakoniczne co do istoty sporu i nie wnoszące nic do sprawy. Przedstawiciele stron zgodnie zeznawali, że przy rozliczeniach doszło do szeregu nieprawidłowości zarówno ze strony powoda jaki pozwanego. Ubolewali, że ta inwestycja im „nie wyszła”, każdy jednak obstawał przy stanowisku określonym w pismach procesowych.

Według Sądu Okręgowego istota sporu sprowadzała się do rozstrzygnięcia jaką wysokość stawki za m2 wynajmowanej powierzchni strony przyjęły w umowie tj. czy podana tam kwota jest stawką netto czy brutto, obejmując podatek VAT. Sąd podał, że strony mogą swobodnie umówić się co do tego, czy podatek VAT będzie czy też nie będzie elementem ustalonej stawki czynszu, jednak w przedmiotowej umowie strony nie wypowiedziały się w tej kwestii. Odwołując się do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 21 lipca 2006r sygn. III CZP 54/06 (OSNC 2007/5/66), a także wyroku I CKN 1158/00, Sąd Okręgowy wskazał, że przepisy ustawy o cenach (poprzednio jak i aktualnie obowiązującej) umożliwiały przerzucenie w umowie na nabywcę ciężaru opodatkowania podatkiem od towarów i usług nabytego przez niego towaru lub usług, jednak przepis ten nie stanowił podstawy prawnej do dochodzenia od nabywcy ceny obejmującej podatek od towarów i usług, jeżeli umowa zawarta przez strony nie przewidywała jako elementu ceny tego podatku. O wysokości zatem ceny, jaką obowiązany jest zapłacić nabywca towaru lub usługi oraz o tym, czy obejmuje ona podatek VAT, decyduje treść umowy stron. Zdaniem Sądu Okręgowego zamiarem stron było ustalenie stawki na 14 euro brutto za m2, co nastąpiło zapisem w § 7 pkt.1 umowy. Sąd zastosował reguły

wykładni tegoż zapisu przewidziane w art. 65 k.c. Zgodnie z tym przepisem oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Natomiast w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Wymienione w powyższym przepisie reguły interpretacyjne grupują się wokół dwóch podstawowych wartości. Z jednej strony jest to wola osoby dokonującej czynności prawnej, natomiast z drugiej zaufanie, jakie budzi złożone oświadczenie woli u innych osób. Tym samym uwzględniając obie powyższe wartości na gruncie kodeksu cywilnego przyjmowana jest tzw. kombinowana metoda wykładni. Stosowanie tej metody wykładni do czynności prawnych obejmuje dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Oznacza to, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron, gdyż w ten sposób realizuje się fundamentalną dla prawa cywilnego zasadę autonomii woli stron. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak, jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należyłą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad rozumieniem nadawcy. Sąd Okręgowy zauważył, że wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego. Jednocześnie sens oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Wykładni poszczególnych wyrażen dokonuje się z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień. Wykładni oświadczeń woli zawsze dokonuje się mając na uwadze stan rzeczy istniejący w chwili jego złożenia. Jest to więc interpretacja *ex tunc*. Jest to podstawowy sposób odtworzenia rzeczywistych intencji stron. Jednak nie budzi też wątpliwości, że zachowanie stron po złożeniu oświadczeń woli, stanowić może również o rzeczywistym znaczeniu użytym przez strony słowom. Faktu istnienia porozumienia stron nie niweczy sytuacja, w której nie było początkowo żadnych rozbieżności w rozumieniu treści oświadczenia woli, a dopiero później jedna za stron, kierując się własnym interesem przedstawia odmienną interpretację umowy. W takiej sytuacji należy przyjąć zaistnienie zgodnego rozumienia oświadczenia woli, gdyż w przeciwnym razie doszłoby do niesłusznego premiowania nielojalnego zachowania. Nie bez znaczenia dla takiej oceny jest też to, że autorem umowy była strona powodowa.

Sąd Okręgowy stwierdził następnie, że zapis § 7 pkt.1 jest niejasny gdyż użyte w nim słowa „czynsz o równowartości 14 euro za m2 podnajmowanej powierzchni” mogą rodzić niepewność czy chodzi o kwotę netto czy brutto. Jednak okoliczności sprawy zdaniem Sądu wskazują, że zamiarem stron było ustalenie stawki czynszu w kwocie 14 euro brutto. Szczególnie przemawiają za tym okoliczności negocjacji określone w wymienianych między stronami dokumentach. Ich treść nie została zakwestionowana chociaż powódka tłumaczyła, że miały one tylko charakter roboczy. Według powódki brak w zaproponowanym przez M. K. (1) postanowieniu projektu umowy dopisku „netto” wynikał tylko i wyłącznie z czysto roboczego charakteru korespondencji z dnia 15.10.2008 r., na co dowodem jest również fakt, że propozycja ta została wskazana przez M. K. (1) wprost w treści maila i nie została przez niego wprowadzona do umowy. Zdaniem Sądu argumentacja strony powodowej nie jest przekonująca. Sąd zwrócił uwagę, że w dniu 2 września 2008 roku M. K. (1), pracownik powódki, przesłał pracownikowi pozwanego, M. Z. (1), za pośrednictwem poczty elektronicznej wersję umowy, której § 7 pkt. 1 określał stawkę czynszu jako kwotę netto. Wobec braku akceptacji pozwanego, w dniu 23 września 2008 roku M. K. (1) wysłał M. Z. (1) kolejny projekt umowy z poprawkami, a następnie wiadomość e-mail, w której zaproponował nowe brzmienie § 7 pkt 1 umowy bez określenia „netto” czy „brutto”. Taki zapis przyjęto ostatecznie w podpisanej umowie. Zdaniem Sądu Okręgowego należy przyjąć, że tym samym strony uzgodniły, że kwota czynszu za metr kwadratowy będzie wskazana w umowie jako kwota brutto, do której nie będzie już dodawany należny podatek VAT. Dlatego Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił roszczenia z

tytułu uzupełniającego czynszu najmu w kwocie 181.136,47 zł . Natomiast z tytułu czynszu najmu Sąd uwzględnił roszczenie powoda w kwocie 124.903,88 zł za okres od stycznia do maja 2013 roku. Sąd nie uwzględnił zarzutu pozwanego, iż waloryzacja czynszu wymagała aneksu do umowy stwierdzając, że w tym przypadku zapis umowy był jasny i nie ma w nim mowy o konieczności sporządzenia jakiegokolwiek aneksu. Pozwany miał według umowy uiszczać czynsz w terminie 7 dni od dnia otrzymania faktury. Powódka wykazała fakt doręczenia spornych faktur jak też udokumentowała wskaźnik waloryzacji. W tej sytuacji pozwany miał obowiązek zapłacić czynsz w wysokości, której nie kwestionował, tj. w wysokości 14 euro brutto. Także zwiększenie o wskaźniki waloryzacji było zasadne, a zatem zasadne były należności objęte następującymi fakturami: nr (...) z dn. 30.01.2013 r. na kwotę 20.358,77 zł; nr (...) z dn. 30.01.2013 r. na kwotę 21.106,97 zł; nr (...) z dn. 11.02.2013 r. na kwotę 20.956,60 zł; nr (...) z dn. 11.03.2013 r. na kwotę 20.869,59 zł; nr (...) z dn. 11.04.2013 r. na kwotę 20.687,54 zł; nr (...) z dn. 15.05.2013 r. na kwotę 20.924,41 zł; łącznie na kwotę 124.903,88 zł. Sąd Okręgowy nie uwzględnił argumentacji pozwanego, że powyższych należności nie płacił wobec nieprawidłowego wystawienia faktur przez powoda. Według Sądu wynikający z przepisów prawa podatkowego obowiązek dokumentowania przez przedsiębiorców transakcji fakturami VAT nie przedkłada się wprost na aktualizację obowiązków cywilnoprawnych stron danego stosunku obligacyjnego, których źródłem są konkretne zdarzenia cywilnoprawne decydujące o powstaniu zobowiązania. W przypadku umowy o najem obowiązek wynajmującego determinuje, z braku odmiennej umowy stron, konieczność zapłaty czynszu co miesiąc, w tym przypadku w terminie 7 dni od dnia otrzymania faktury. Faktura jest tylko księgowym dokumentem rozliczeniowym umożliwiającym spełnienie świadczenia, lecz nie jedynym dla wykazania zobowiązania na gruncie prawa cywilnego. Istnienie zobowiązania pozwanego do zapłaty comiesięcznego czynszu wynika wprost z umowy. Poza tym nie było żadnych przeszkód do wystąpienia o korektę faktury.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł stosownie do wyniku sporu przyjmując, że powód przegrał sprawę w 62,7%, natomiast pozwany przegrał sprawę w 37,3%. W takim też stosunku Sąd rozdzielił koszty zasądzając na rzecz powoda kwotę 4.410,53 zł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelacje od wyroku Sądu Okręgowego wniosły obie strony.

Strona powodowa zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 209.864,36 zł z ustawowymi odsetkami, na którą składają się poniższe należności oraz w części w jakiej Sąd I instancji nie zasądził od Pozwanego na rzecz Powódki zawnioskowanych w pozwie kosztów procesu dotyczących oddalonego roszczenia: kwota 181.136,47 zł stanowiąca Uzupełniający Czynsz Najmu, na który składa się kwota waloryzacji oraz kwota VAT wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 2 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty; kwota 28.727,89 zł stanowiąca sumę niezasadzonych przez Sąd I instancji kwot VAT należnych z poniższych faktur VAT: kwota 4.682,52 zł stanowiąca kwotę VAT należną z fv nr (...) z dn. 30.01.2013 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 marca 2013 r. do dnia zapłaty, kwota 4.854,60 zł stanowiąca kwotę VAT należną z fv nr (...) z dn. 30.01.2013 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 lutego 2013 r. do dnia zapłaty, kwota 4.820,02 zł stanowiąca kwotę VAT należną z fv nr (...) z dn. 11.02.2013 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 02 marca 2013 r. do dnia zapłaty, kwota 4800,01 zł stanowiąca kwotę VAT należną z fv nr (...) z dn. 11.03.2013 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 marca 2013 r. do dnia zapłaty, kwota 4758,13 zł stanowiąca kwotę VAT należną z fv nr (...) z dn. 11.04.2013 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 04 maja 2013 r. do dnia zapłaty, kwota 4.812,61 zł stanowiąca kwotę VAT należną z fv nr (...) z dn. 15.05.2013 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 25 maja 2013 r. do dnia zapłaty. Wyrokowi Sądu Okręgowego w Krakowie strona powodowa zarzuciła:

1. naruszenia prawa procesowego, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, na które składają się:

1.1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) dokonanie dowolnej, nie zaś swobodnej, oceny dowodów oraz sprzeczności kluczowych ustaleń dokonanych przez Sąd I instancji z treścią zebranego materiału dowodowego, tj.:

- ustalenie, że czynsz najmu za 1 m² obowiązujący pomiędzy Stronami wynosił 14 euro „brutto”, a nie „netto” - na podstawie zeznań świadków strony pozwanej M. Z. (1) oraz P. M., których zeznania Sąd I instancji uznał w części za

niewiarygodne, przy jednoczesnym pominięciu przeciwnych twierdzeń świadków strony powodowej, tj. świadka M. K. (1), A. J. (2) i P. V., co do których Sąd I instancji nie wskazał przyczyn, dla których nie dał wiary tym zeznaniom;

- dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, wbrew zebranemu materiałowi dowodowemu, polegających na przyjęciu, że Pozwany nie akceptował stawki czynszu wyrażonej w projekcie umowy przesłanej przez świadka M. K. (1) w dniu 2 września 2008 r. oraz w dniu 23 września, podczas gdy wnioski takie nie wynikały ani z treści ww. e-maili ani z przytoczonych przez Sąd I instancji zeznań świadka P. M. i M. Z. (1);

- dowolną i wybiórczą, w tym oderwaną od przedstawionego kontekstu sytuacyjnego, ocenę treści maila skierowanego przez M. K. (1) do M. Z. (1) w dniu 15 października 2008 r., poprzez uznanie jego treści jako dowodu na zgodne ustalenie przez strony stawki czynszu najmu w wysokości brutto, podczas gdy w żadnym miejscu w treści maila Powódka nie przyznaje, że stawka czynszu jest stawką „brutto” a niepojawienie się słowa „netto” w korespondencji wynikało z omyłki i pośpiechu piszącego projekt zapisu do Umowy M. K., a celem korespondencji miało być wyłącznie ustalenie sposobu przeliczania waluty euro na złoty, a nie zmiana naliczania stawki z „netto” na „brutto” (gdyby było tak, jak Sąd I instancji przyjął, to w korespondencji powinno było pojawić się słowo „brutto”);

- błędne przyjęcie przez Sąd I instancji, iż intencją świadka M. K. (1) była zmiana zapisu §7 Umowy w ten sposób, żeby zmienić stawkę czynszu z „netto” na „brutto”, podczas gdy ww. świadek wskazał, że zmiana brzmienia §7 była spowodowana wyłącznie potrzebą wskazania zasad przeliczania kursu z euro na złotówki;

- pominięcie przez Sąd I instancji w dokonywaniu ustaleń faktycznych argumentacji Powódki oraz zeznań świadków A. J. (2) i M. K. (1) świadczących o tym, że słowo „netto” zostało wykreślone z Umowy na skutek pomyłki, a nie na skutek ustaleń dokonanych przez strony podczas negocjacji;

- oparcie Wyroku na zeznaniach świadków strony pozwanej, przy jednoczesnym pominięciu argumentacji Powódki i zeznań jej świadków - bez wskazania z jakiego powodu Sąd I instancji nie podzielił argumentacji strony powodowej, podczas gdy strony prezentowały wzajemnie wykluczające się stanowiska i oparcie Wyroku na zeznaniach jednej ze stron bez wskazania powodów, dla których Sąd I instancji odrzucił kontrargumentację, stanowi przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów;

- błędne uznanie, iż świadek M. Z. (1) zeznał „stanowczo”, że po negocjacjach ustalił czynsz na kwotę 14 euro brutto, podczas gdy świadek M. Z. (1) był jedynym świadkiem, który mylił się podczas zeznania i prostował swoje zeznania w trakcie przesłuchania, w którym to zakresie Powódka zgłosiła nawet zastrzeżenie do protokołu rozprawy z dnia 30.05.2014r.

b) zaniechanie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, tj.:

- pominięcie zeznań świadka E. W. (2) i uznanie ich „za niewnoszące nic do sprawy”, podczas gdy: świadek wyraźnie wskazała - potwierdzoną przez wszystkich pozostałych świadków Powódki - praktykę stosowania w umowach najmu przez Powódkę wyłącznie stawek czynszu netto i realizowania umów najmu, w tym Umowy, po stawkach netto, co pozwala stwierdzić, że zamiarem Powódki było zawarcie umowy najmu w kwocie netto; świadek wskazała, że Pozwany miał problemy z płatnościami regularnie i chciał re negocjować stawkę czynszu najmu, jednocześnie płacąc za czynsz więcej niż 14 euro brutto I m2, co pośrednio dowodzi, że gdyby Pozwany rzeczywiście działał w przekonaniu, że jest zobowiązany uiszczać czynsz najmu w kwocie 14 euro/m2 „brutto”, to w pierwszej kolejności zwróciłby się o korektę faktur VAT wystawionych na kwotę większą niż 14 euro brutto 1m2 - czego jednak nie zrobił;

- pominięcie zeznań świadka M. Z. (1), który zgodnie z protokołem z rozprawy z dnia 30 maja 2014 r. zeznał przed sądem, że „po przeliczeniu kwoty 14 euro przez 1,22 euro kwota stanowiła kwotę akceptowalną przez pozwanego”, co potwierdza, że zamiarem Pozwanego było zawarcie Umowy w kwocie 14 euro netto/m2;

- pominięcie zeznań świadków A. J. (2), M. K. (1) i P. V. (których zeznania były spójne, logiczne i których wiarygodności Sąd I instancji nie kwestionował) - w zakresie w jakim zeznawali oni, że wyrażona w Umowie kwota stanowiła czynsz

najmu netto, oraz w zakresie, w jakim wskazywali, że podczas negocjacji przy zawarciu Umowy negocjowana była stawka netto, a brak zapisu "netto" w Umowie wynika z omyłki pisarskiej i nie jest wynikiem zgodnego ustalenia stron;

- pominięcie faktu, że pozwany płacił czynsz najmu w kwocie 14 euro netto bez zastrzeżeń, co stanowi istotną przesłankę dowodzącą, że Pozwany zdawał sobie sprawę z faktu, że czynsz najmu w Umowie jest czynszem netto + VAT;

1.2. naruszenie art. 316 k.p.c. przez:

a) wydanie Wyroku sprzecznego ze stanem rzeczy istniejącym w chwili zamknięcia rozprawy i stwierdzonym przez Sąd I instancji w uzasadnieniu wyroku, w szczególności poprzez oddalenie przez Sąd I instancji roszczenia Powódki o zasądzenie kwoty tytułem waloryzacji czynszu najmu zawartej w Uzupełniającym Czynszu Najmu, podczas gdy w uzasadnieniu Sąd I instancji przyznał, że Powódce przysługuje prawo do automatycznej waloryzacji czynszu i na tej podstawie zasądził od Pozwanego kwotę waloryzacji czynszu zawartą w Czynszu Najmu należnego Powódce z tytułu Faktur;

1.3. naruszenie art. 325 k.p.c. przez:

a) wydanie Wyroku wewnątrznie sprzecznego, tj. oddalenie przez Sąd I instancji roszczenia Powódki dotyczącego kwoty dochodzonej przez Powódkę tytułem waloryzacji zawartej w Uzupełniającym Czynszu Najmu wraz z jednoczesnym zasądzeniem przez ten Sąd kwoty waloryzacji uwzględnionej w Czynszu Najmu wynikającym z Faktur, których podstawa zasądzenia jest taka sama (tj. Powódce przysługiwało prawo do automatycznej waloryzacji czynszu najmu) i została stwierdzona przez Sąd I instancji w uzasadnieniu Wyroku;

1.4. na ruszenie art. 328 §2 k.p.c. przez:

a) zawarcie w uzasadnieniu Wyroku wewnętrznej sprzeczności polegającej na oddaleniu kwoty dochodzonej przez Powódkę tytułem zapłaty waloryzacji czynszu najmu zawartej w Uzupełniającym Czynszu Najmu przy jednoczesnym przyznaniu w uzasadnieniu Wyroku, że Powódka mogła dokonywać ww. waloryzacji automatycznie;

b) nieujawnienie w uzasadnieniu Wyroku przyczyn, dla których Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie wyłącznie na dowodach przedstawionych przez Pozwanego, a dowodom Powódki odmówił mocy dowodowej;

c) nieujawnienie zasad rozumowania i związku logicznego pomiędzy zebrany materiał dowodowy a ustaleniami Sądu I instancji w zakresie, w jakim Sąd nie podzielił logicznego wyводу Powódki dotyczącego powodów zmiany §7 Umowy a dał wiarę twierdzeniom Pozwanego; co sprawia, że wyrok ma charakter uznaniowy i uniemożliwia podjęcie przez skarżącego merytorycznej polemiki w zakresie poprawności wydanego rozstrzygnięcia z odniesieniem do przesłanek jego wydania;

2. naruszenie prawa materialnego poprzez:

a) naruszenie art. 65 §1 i 2 k.c., poprzez dokonanie wykładni Umowy z pominięciem istotnych okoliczności, w których Umowa została zawarta, a świadczących o tym, że czynsz najmu wyrażony w umowie jest stawką netto;

b) naruszenie art. 659 § 1 k.c., poprzez jego niezastosowanie i oddalenie roszczenia Powódki, w zakresie w jakim Powódka domagała się w ramach Uzupełniającego Czynszu Najmu zasądzenia kwoty tytułem waloryzacji czynszu najmu;

Wskazując na powyższe zarzuty strona powodowa wносиła o zmianę zaskarżonego Wyroku przez zasądzenie od pozwanego J. T. na rzecz Powódki dalszej kwoty 209.864,36 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi zgodnie z datami wskazanymi w pkt. I powyżej; ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku co najmniej w części dotyczącej niezasadzonej w wyroku Sądu I instancji kwoty waloryzacji czynszu najmu w wysokości 32.525,55 zł ujętej w Uzupełniającym Czynszu Najmu poprzez zasądzenie ww. kwoty od Pozwanego na rzecz Powódki; w każdym

przypadku: o zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powódki zwrotu pełnych kosztów procesu w postępowaniu przed sądem I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany J. T. zaskarżył w części tj. co do punktu I i III wyroku w związku z czym wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku, poprzez oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych w każdym przypadku wnosząc o: zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych. Zaskarżonemu wyrokowi pozwany zarzucił:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 56 k.c. polegającego na jego nieprawidłowym zastosowaniu i nie uwzględnieniu faktu, iż czynność prawna w postaci zawarcia umowy najmu spowodowała nie tylko skutki w niej wyrażone ale również te wynikające z przepisów innych ustaw, w szczególności ustawy o rachunkowości, która uniemożliwia dokonanie płatności bez otrzymania prawidłowego dowodu księgowego zewnętrznego w postaci faktury VAT oraz z ustalonych zwyczajów obowiązujących między przedsiębiorcami, z których wynika iż płatność wynikająca z umowy dokonywana jest na podstawie prawidłowo wystawionej faktury VAT,

2) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 k.c. polegającego na jego nieprawidłowym zastosowaniu, poprzez uznanie, iż zgodnym zamiarem stron zawierających umowę najmu było zobowiązanie się pozwanego do zapłaty na rzecz powódki kwoty czynszu bez otrzymania prawidłowego dowodu księgowego zewnętrznego w postaci faktury VAT

4) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na sprzecznej z zasadami logiki ocenie materiału dowodowego w sprawie polegającego na uznaniu, iż pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz powódki kwoty czynszu najmu wynikającego z zawartej umowy w sytuacji gdy pozwany nie otrzymał prawidłowego dowodu księgowego zewnętrznego w postaci faktury VAT

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje nie są zasadne, a zarzuty w nich podniesione nie zasługują na uwzględnienie. Sąd pierwszej instancji dokonał bowiem prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, a podjęte rozstrzygnięcie znajduje oparcie w obowiązujących przepisach oraz w wywiedzionych na ich podstawie niewadliwych rozważaniach prawnych w zakresie obejmującym zasady wykładni oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł interpretacyjnych z art. 65 k.c. (ściśle związanym z omawianym zarzutem), które Sąd odwoławczy w pełni podziela i przyjmuje za własne.

Należy podkreślić, iż Sąd Okręgowy przeprowadził ocenę dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy. Sąd pierwszej instancji z zebranego materiału dowodowego wyciągnął uzasadnione i logiczne wnioski. Odnosząc się do zarzutu wskazującego na przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie dowolnej oceny przeprowadzonych w postępowaniu dowodów, w szczególności zeznań świadków M. K. (1), A. J. (2) i przedstawiciela strony powodowej P. V., w zakresie okoliczności stanowiących podstawę rozstrzygnięcia, tj. przebiegu negocjacji i przyczyn zaproponowania przez stronę powodową treści zapisu § 7 Umowy, oraz dowodów z korespondencji emailowej, co miało doprowadzić do błędnych ustaleń faktycznych, w szczególności co do rzeczywistej treści umowy stron w zakresie wysokości czynszu, to i z nim zgodzić się nie można. Podobnie jest z zarzutem oparcia wyroku przez Sąd Okręgowy na zeznaniach świadków pozwanego, przy jednoczesnym pominięciu zeznań świadków strony powodowej, prezentujących w obu wypadkach wzajemnie wykluczające się stanowiska. Przyjmuje się powszechnie, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (zob. uzasadnienie wyroku SN z dnia 14 marca 2002 r., IV CKN 859/00, LEX nr 53923; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 16 maja 2002 r., IV CKN 1050/00, LEX nr 55499; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906; uzasadnienie wyroku SN z dnia 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273). Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami

faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykaże przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z powyżej wymienionych kryteriów. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. Strona powodowa, podobnie jak i pozwany w swojej apelacji, w żaden sposób nie wykazała, że Sąd Okręgowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując swobodnej oceny wskazanych dowodów i czyniąc na ich podstawie ustalenia. Z uzasadnienia wyroku wynika, że swoje ustalenia Sąd oparł na zeznaniach świadków obu stron co do faktów, z tym że wobec, jak przyznał sam apelujący, prezentowania przez nich odmiennych stanowisk w przedmiocie interpretacji tych faktów oraz rozumienia przez nich zapisu § 7 umowy, ich zeznania nie pozwoliły na przyjęcie, że obie strony pojmowały przedmiotowy zapis w ten sam sposób. Jest to stanowisko nie budzące zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego jako że znajduje pełne odzwierciedlenie w dowodach. Należy bowiem podkreślić, że przy dokonywaniu wykładni oświadczeń woli znaczenie mają tylko zewnętrzne, poznawalne okoliczności jego złożenia, a nie subiektywne przekonanie osoby składającej to oświadczenie, co Sąd pierwszej instancji wziął pod uwagę. (por. wyr. SN z dnia 12 stycznia 1960 r., III CR 436/60, OSNPG 1961, nr 6, poz. 27; S. Grzybowski (w:) System prawa cywilnego, t. I, 1974, s. 532).

Zeznania wymienionych świadków posłużyły zatem Sądowi pierwszej instancji głównie za podstawę ustalenia okoliczności, w jakich złożone zostały oświadczenia woli, tj. przebieg negocjacji, treść wymienianych propozycji i przesyłanych projektów umowy, a wreszcie tekst podpisanej umowy (złożenia oświadczenia definitywnego). W świetle reguły interpretacyjnej z art. 65 k.c., okoliczności te mają istotne znaczenie dla ustalenia rzeczywistej treści stosunku zobowiązaniowego. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30.04.2015r., II CSK 265/14- LEX nr 1710352). W wyroku z dnia 8 maja 2015 r., III CSK 346/14 (LEX nr 1677755) Sąd Najwyższy wskazał, że: „Zgodnie z art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tłumaczyć tak jak tego wymagają, ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Pojęcie okoliczności złożenia oświadczenia woli obejmuje faktyczne okoliczności jego złożenia, okoliczności dotyczące osoby składającego, bądź odbierającego oświadczenie w aspekcie podmiotowo - prawnym, kontakty stron poprzedzające złożenie interpretowanego oświadczenia np. przebieg negocjacji.” W okolicznościach niniejszej sprawy nie było kwestionowane, że strony prowadziły negocjacje drogą elektroniczną oraz wymieniały teksty projektu umowy z ewentualnymi, proponowanymi zmianami. W pierwotnym tekście umowy, którego autorem była strona powodowa, w sposób wyraźny wyróżniono czynsz najmu netto i brutto, przewidując że do podanej kwoty (14 euro za m²) będzie doliczany podatek od towarów i usług. W kolejnym tekście, który ostatecznie strony podpisały, takiego wyróżnienia nie ma, co potwierdza interpretację przedstawianą przez pozwanego, zwłaszcza, że przez pierwszych jedenaście miesięcy wykonywania umowy, strony rozliczały się według stawki 14 euro za m² brutto i to na podstawie faktur VAT wystawianych przez stronę powodową. Nie można było jednak poprzestać na literalnej treści umowy, skoro strona powodowa zmieniała zasady rozliczeń w kolejnym okresie, a ostatecznie prezentowała diametralnie odmienne stanowisko twierdząc, że do podanej kwoty czynszu najmu 14 euro za m² należy doliczać podatek VAT. Gdyby przyjąć, że do pominięcia określenia podanej kwoty jako „netto” doszło na skutek zwykłej pomyłki a strony uzgodniły coś zupełnie innego, to taka pomyłka musiałaby zostać wykryta w trakcie podpisywania umowy a przynajmniej niezwłocznie po jej podpisaniu, po przystąpieniu do rozliczeń. Tak się jednak nie stało, a strona powodowa przez okres niemal roku naliczała czynsz według stawki 14 euro brutto. Słusznie zatem Sąd Okręgowy przyjął na podstawie materiału dowodowego, że każda ze stron rozbieżnie pojmowała treść przedmiotowego oświadczenia woli w chwili jego złożenia, a w takim wypadku należało zastosować obiektywne kryteria wykładni, jako elementu tzw. kombinowanej metody wykładni. W ramach tej metody, w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie, co do których powstają wątpliwości interpretacyjne nie dające się usunąć w drodze ogólnych dyrektyw wykładni oświadczeń woli, oświadczeniu temu należy przypisać takie znaczenie, jakie mógł z niego wyinterpretować starannie działający adresat tego oświadczenia, przy uwzględnieniu okoliczności jego złożenia, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów. Zatem wszelkie wątpliwości co do treści umowy powinny być rozstrzygnięte na niekorzyść strony, która zredagowała tekst wywołujący te wątpliwości. Ta strona umowy powinna ponieść ryzyko nie dających się usunąć, w drodze ogólnych dyrektyw interpretacji oświadczenia woli, niejasności tekstu, który sformułowała (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95,

OSCN 1995, Nr 5, poz. 168; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2014 r. IV CSK 10/14, LEX nr 1552150; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 września 2014 r., I CSK 550/13 LEX nr 1504808).

Na tle motywów zaskarżonego wyroku nie sposób przyjąć, że w chwili złożenia oświadczeń woli strony jednakowo rozumiały sens użytego w umowie zwrotu „czynsz o równowartości 14 euro za metr kwadratowy”, a tym bardziej by obie rozumiały go jako czynsz nieostateczny, do którego będzie doliczana stawka podatku VAT. Strona powodowa nie może zatem skutecznie domagać się od pozwanego zapłacenia czynszu najmu w wysokości nie wynikającej z zawartej umowy. Bezpodstawnie tym samym zarzuca skarżąca, że rezultat dokonanej przez Sąd Okręgowy wykładni stoi w całkowitej sprzeczności z tym, co strony zapisały w umowie.

Odnosząc się do zarzutu niezasądzenia od pozwanego należności stanowiącej równowartość waloryzacji czynszu najmu pomimo ustalenia, że stronie powodowej przysługiwało prawo do automatycznej waloryzacji czynszu najmu, Sąd Apelacyjny stwierdza, że do zasądzenia tej części roszczenia brak było uzasadnionych podstaw. Sąd Apelacyjny wprawdzie podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że treść zapisu § 7 pkt. 2. „Czynsz najmu będzie waloryzowany co roku począwszy od 01.01.2010 r. o wskaźnik wzrostu inflacji na podstawie komunikatu Głównego Urzędu Statystycznego w W..” jednoznacznie wskazuje, że do dokonania waloryzacji zawarcie aneksu do umowy nie było konieczne, jakkolwiek niezrozumiałe wydaje się wprowadzenie do umowy zasady waloryzacji przy odniesieniu czynszu do waluty euro, według kursu NBP z dnia wystawienia faktury. Jednakże strona powodowa winna wykazać podstawy do dokonania takiej waloryzacji i jej wysokość. Powinna też wykazać, jaką część tzw. Uzupełniającego Czynszu Najmu stanowi waloryzacja. Tymczasem domagając się zasądzenia świadczenia z tytułu Uzupełniającego Czynszu Najmu strona powodowa nawet nie wskazała w jakiej części dotyczy on nienaliczonego podatku VAT a w jakiej waloryzacji czynszu wyliczonego według stawki 14 euro. Jedynymi dowodami powołanymi przez stronę powodową były faktury wystawione dla pozwanego, które nie są wystarczające do uznania roszczenia za uzasadnione. Po pierwsze nie wynika z nich wysokość kwot waloryzacji, a po drugie nie poddaje się to roszczenie weryfikacji wobec braku danych związanych z podstawą jej dokonania. Strona powodowa nawet w apelacji, domagając się zasądzenia kwoty 32.525,55 zł, nie sprecyzowała jej w sposób dostateczny w odniesieniu do konkretnego materiału dowodowego, tak aby możliwa była jej weryfikacja.

Z tych względów apelacja strony powodowej także i w tym zakresie nie mogła zostać uwzględniona.

Odnosząc się do apelacji pozwanego należy stwierdzić że i ona nie znajduje uzasadnionych podstaw. Umowa stron przewidywała po stronie pozwanego obowiązek zapłaty czynszu co miesiąc w terminie 7 dni od otrzymania faktury VAT, przelewem na wskazany rachunek wynajmującego. Błędne jest zatem stanowisko pozwanego, że wystawienie przez kontrahenta faktury VAT z uwzględnieniem zawyżonej ceny nie powoduje wymagalności świadczenia z tytułu czynszu objętego umową najmu. Stosownie do art. 669 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Obowiązek ten, wynikający wprost z ustawy, nie jest uzależniony od wystawienia faktury przez wynajmującego. Najemca nie jest od niego zwolniony w przypadku jej niewystawienia. Faktura jest bowiem jedynie rodzajem rachunku zawierającego dane dokonanej transakcji. Znaczenie przepisu art. 29 ust. 3 z dnia 11 marca 2004 r. ustawy o podatku od towarów i usług, tak jak innych przepisów podatkowych ogranicza się do stosunku publicznoprawnego między podatnikiem, a organem podatkowym.

Oczywiście może dojść do sytuacji, że faktura nie odzwierciedla w pełni określonej sprzedaży w rozumieniu art. 2 pkt 2 ustawy o VAT. Jest to konsekwencją bądź błędu w momencie wystawienia faktury (np. błąd w kwocie podatku na fakturze - art. 29 ust. 4c ustawy o VAT), bądź też konsekwencją zdarzeń zaistniałych po wystawieniu tego dokumentu. Wówczas zachodzi konieczność wystawienia faktury korygującej, co trafnie zauważył Sąd pierwszej instancji. Zaś, stosownie do § 7 pkt 2. umowy, jej wystawienie wyznacza jedynie ostateczny termin comiesięcznej płatności należności czynszowej. Jak też trafnie stwierdził Sąd Okręgowy, umowa wskazuje wszystkie składowe niezbędne dla obliczenia należnego czynszu, a także termin zapłaty niezależny od daty wystawienia faktury. Stąd nie zasługuje na uwzględnienie, jako nietrafny, podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c.

Należy też zauważyć, że zarzuty pozwanego mogłyby co najwyżej mieć wpływ na ocenę terminowości spełnienia świadczenia, w żadnym wypadku zaś nie mogłyby prowadzić do całkowitego oddalenia powództwa o zapłatę czynszu najmu. Gdyby przyjąć bowiem tok rozumowania pozwanego, bez wystawienia faktury VAT (w dodatku prawidłowej), Sąd nigdy nie mógłby uwzględnić powództwa, co byłoby absurdem.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny oddalił obie apelacje jako nieuzasadnione, na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo. Wartość przedmiotu zaskarżenia apelacją strony powodowej wynosiła 209.865 zł a pozwanego – 124.903,88 zł, zatem wynagrodzenie pełnomocników ustalone są na podstawie różnych stawek, wynikających z § 6 pkt. 6 i 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r. poz. 461). Na rzecz pozwanego zasądzone stosownie do wyniku sporu różnicę w kwocie 1.800 zł.

SSA Marek Boniecki SSA Andrzej Struzik SSA Barbara Górczanowska