

Sygn. akt I ACa 964/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jerzy Bess
Sędziowie:	SSA Regina Kurek SSA Grzegorz Krężolek (spr.)
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Marta Sekuła

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2021 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. L.

przeciwko (...) spółce z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 lutego 2019 r. sygn. akt I C 699/17

I. w uwzględnieniu apelacji powódki zmienia zaskarżony wyrok w punktach 2 i 3,

a) w punkcie 2 w ten sposób, że po punkcie 1 dodaje punkt 1a) o treści:

„zasądza od strony pozwanej (...) spółce z o.o. w W. na rzecz powódki J. L. kwotę 51.116,80 zł (pięćdziesiąt jeden tysięcy sto szesnaście 80/100 złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 16.869,67 zł od dnia 11 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty,

- 16.954,01 zł od dnia 13 lutego 2018 r. do dnia zapłaty,

- 17.293,11 zł od dnia 13 marca 2018 r. do dnia zapłaty,

b) w punkcie 3 w ten sposób, że wymienioną tam kwotę 13.055,70 zł podwyższa do kwoty 16.863,48 zł (szesnaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt trzy 48/100 złote)”;

II. oddala apelację strony pozwanej;

III. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 6.606 zł (sześć tysięcy sześćset sześć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Jerzy Bess SSA Regina Kurek

Sygn. akt I ACa 964/19

UZASADNIENIE

J. L., pozwie skierowanym przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (...) wniosła o zasądzenie kwoty 95.469,24 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot cząstkowych i terminów ściśle w nim oznaczonych z tytułu czynszu najmu za lokal użytkowy za okres od maja do października 2015r. oraz kwoty 51.116,80 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie , w taki sam , ścisły sposób określonych , z tego samego tytułu za styczeń , luty i marzec 2018r .

Domagała się również obciążenia strony przeciwnej kosztami procesu.

Pozwana spółka domagała się oddalenia powództwa oraz przyznania na swoją rzecz od powódki kosztów związanych z postępowaniem.

W swoim stanowisku podniosła , że umowa najmu nie została skutecznie zawarta . Nawet gdyby przejąć stanowisko przeciwne , to żądanie J. L. nie jest uzasadnione dlatego , że została skutecznie przez (...) wypowiedziana i nie łączyła stron w okresach z a które powódka domaga się należności czynszowych.

Wyrokiem z dnia 12 lutego 2019r Sąd Okręgowy w Krakowie :

- zasądził (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powódki J. L. kwotę 93.320,46 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi:

- a) od kwoty 15.584,58 zł od dnia 11 maja 2015r. do dnia zapłaty,
- b) od kwoty 15.584,58 zł od dnia 11 czerwca 2015r. do dnia zapłaty,
- c) od kwoty 15.584,58 zł od dnia 11 lipca 2015r. do dnia zapłaty,
- d) od kwoty 15.522,24 zł od dnia 11 sierpnia 2015r. do dnia zapłaty,
- e) od kwoty 15.522,24 zł od dnia 11 września 2015r. do dnia zapłaty,
- f) od kwoty 15.522,24 zł od dnia 11 października 2015r. do dnia zapłaty[pkt I] ,

- oddalił powództwo w pozostałej części[pkt II], oraz

- zasądził od strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz powódki J. L. kwotę 13.055,70 zł , tytułem kosztów procesu[pkt III sentencji wyroku] .

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

W dniu 31 marca 2008r. J. L. i jej mąż K. , zawarli z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę najmu.

Na podstawie wynajęli pozwanej lokal użytkowy położony w K. przy ul (...) o powierzchni 158 m², objęty ich współwłasnością majątkową małżeńską, dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Umowa została zawarta na czas określony do dnia 30 marca 2018r., z tym że strony ustaliły możliwość wcześniejszego jej rozwiązania z zachowaniem dwunastomiesięcznego okresu wypowiedzenia , w przypadkach wskazanych w umowie.

Jedną z przyczyn wypowiedzenia była nieopłacalność ekonomiczna prowadzenia w lokalu działalności gospodarczej przez najemcę. Prawo dokonania wypowiedzenia na tej podstawie, spółka uzyskiwała dopiero po upływie trzech lat od daty zawarcia umowy.

Strony ustaliły wysokość czynszu na kwotę 19.000 zł netto plus VAT, miesięcznie, który miał być płacony po połowie dla powódki J. L. i K. L..

Wysokość tego świadczenia miała podlegać półrocznym korektom od dnia 1 lutego i 1 sierpnia każdego roku, w oparciu o wskaźnik inflacji podawany przez Główny Urząd Statystyczny, przy czym pierwsza korekta miała nastąpić w dniu 1 lutego 2009r.

Ponadto, niezależnie od nich, czynsz miał być powiększany dodatkowo o 2% rocznie 1 marca każdego roku trwania umowy, poczynając od 2009r.

Należność na rzecz wynajmujących miała być płatna miesięcznie z góry, w terminie do 10 dnia każdego miesiąca.

W przypadku niedochowania tego terminu przez najemcę, drugiej stronie przysługiwały odsetki ustawowe za okres od dnia, w którym należność stała się wymagalna do dnia zapłaty.

Jak wynikało również z postanowień umownych, po upływie pięciu lat od jej zawarcia, jeżeli stawka czynszu odbiegałaby od warunków rynku lokalnego, każda ze stron była uprawniona do powołania biegłego, który miał dokonać analizy wysokości czynszu na tym rynku i w takim przypadku strony miały, zgodnie dokonać korekty wysokości czynszu w oparciu o wskaźnik ustalony przez biegłego.

Jak ustalił Sąd I instancji, w dniu 24 września 2012r. I. O., działająca w imieniu pozwanej spółki, sporządziła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z zachowaniem dwunastomiesięcznego okresu wypowiedzenia, upływającego w dniu 30 września 2013r. W oświadczeniu tym nie została wskazana przyczyna dokonania wypowiedzenia.

Oświadczenie to zostało skierowane wyłącznie do K. L. i przesłane w kopercie zaadresowanej na jego nazwisko. Przesyłkę odebrała A. B. – pracownica biura prowadzonego przez męża powódki, która miała upoważnienie do odbierania korespondencji adresowanej do obydwójga małżonków. Telefonicznie przekazała K. L. informację o treści pisma strony pozwanej.

(...) nie skierowała wówczas oświadczenia o wypowiedzeniu umowy do powódki.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w K. z dnia 17 marca 2016r. wydanym w sprawie o sygnaturze (...) została zasądzona od pozwanej na rzecz powódki należność czynszowa za korzystanie ze wskazanego wyżej lokalu użytkowego za okres od listopada 2013r. do października 2014r., w kwotach po 15.202,34 zł za miesiące: od listopada 2013r. do stycznia 2014r., w kwocie 15.247,94 zł za luty 2014r., w kwotach po 15.552,89 zł za miesiące od marca 2014r. do lipca 2014r. oraz w kwotach po 15.599,55 zł za miesiące od sierpnia 2014r. do października 2014r.

W tamtym postępowaniu Sąd ustalił, iż umowa najmu została skutecznie zawarta w dniu 31 marca 2008r. i nie została wypowiedziana na podstawie oświadczenia z dnia 24 września 2012r. sporządzonego przez przedstawiciela strony pozwanej, I. O., a skierowanego wyłącznie do K. L..

Lokal nie został zwrócony przez stronę pozwaną powódce i jej mężowi, pomimo sporządzenia przez spółkę najemcę, w dniu 30 września 2013r., jednostronnego protokołu zdawczo – odbiorczego.

Z dalszej części ustaleń wynika, że prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla K. w K. z dnia 15 czerwca 2016r., wydanym w sprawie o sygnaturze(...), została zasądzona od strony pozwanej na rzecz powódki należność czynszowa za korzystanie z tego lokalu w okresie miesiąca października 2013r w kwocie 15.202,34 zł.

Sąd w tamtym postępowaniu przyjął , takie same ustalenia co do daty zawarcia umowy najmu oraz tego , że wypowiedzenie datowane na 24 września 2012r , nie wywołało skutku prawnego.

W sprawach, które toczyły się między stronami oraz między K. L. a stroną pozwaną przed Sądem Okręgowym w K. pod sygnaturami:(...) oraz w sprawie(...)przed Sądem Rejonowym dla K.w K., (...) pólka z o. o. w W. podnosiła, że zaprzestała prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu J. L. i K. L. z uwagi na jej nieopłacalność , a umowę z 31 marca 2008r uważa za rozwiązaną. Wskazywała na swoją trudną sytuację ekonomiczną.

Z dalszej części ustaleń faktycznych wynika , iż :

Półroczny wzrost cen towarów i usług konsumpcyjnych wyniósł:

za drugą połowę 2008r. (wzrost od 1.02.2009): 1,2%

za pierwszą połowę 2009 r.(wzrost od 1.08.2009): 2,3%

za drugą połowę 2009r. (wzrost od 1.02.2010): 1,1%

za pierwszą połowę 2010r. (wzrost od 1.08.2010): 1,5%

za drugą połowę 2010r. (wzrost od 1.02.2011): 1%

za pierwszą połowę 2011 r.(wzrost od 1.08.2011): 3,3%

za drugą połowę 2011r. (wzrost od 1.02.2012): 1%

za pierwszą połowę 2012 r.(wzrost od 1.08.2012): 3%

za drugą połowę 2012 r.(wzrost od 1.02.2013): 0,3%

za pierwszą połowę 2013r. (wzrost od 1.08.2013): 0,6%

za drugą połowę 2013r. (wzrost od 1.02.2014): 0,3%

za pierwszą połowę 2014 r.(wzrost od 1.08.2014): 0,3%

za drugą połowę 2014r. (wzrost od 1.02.2015): -0,8%

za pierwszą połowę 2015r. (wzrost od 1.08.2015): -0,4%

Ocenę prawna roszczeń zgłoszonych przez J. L. , Sąd Okręgowy rozpoczął od przywołania treści art. 659 §1 i 660 kc . uznając , że mają przy jej dokonywaniu zastosowanie.

Następnie, odwołując się do ustalonych w sprawie okoliczności faktycznych wskazał , iż strony sporu skutecznie zawarły umowę najmu z dnia 31 marca 2008r. w formie pisemnej na czas określony i umowa ta nie została rozwiązana na skutek oświadczenia spółki (...) skierowanego do K. L. w 2012r.

Zaakcentował , że te fakty zostały już konstataowane w innych , prawomocnie zakończonych sporach sądowych o zapłatę czynszu najmu za ten lokal za inne okresy korzystania z niego , a Sąd obecnie rozpoznający spór stron jest nimi związany, zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego , wyrażonym w uchwale w uchwale z dnia 12 lipca 2018r., sygn. III CZP 3/18.

W tamtych postępowaniach rozstrzygnięte zostały także były także – niekorzystnie dla strony pozwanej, jej zarzuty, powtórzone również w tej sprawie , dotyczące braku właściwej reprezentacji strony pozwanej przy zawieraniu umowy

najmu z dnia 31 marca 2008r , skuteczności wypowiedzenia jej przez najemcę ze skutkiem na wrzesień 2013r oraz nadmiernej wysokości należności czynszowej.

Zarzuty te muszą być ocenione w taki sam sposób również w rozstrzyganej sprawie.

Sąd Okręgowy stanął jednak na stanowisku , iż w tych prawomocnie zakończonych postępowaniach, nie była rozważane zagadnienie ewentualnie skutecznego rozwiązania umowy zawartej przez strony , na skutek wypowiedzenia dokonanego przez pozwaną podczas ich przebiegu. Jego weryfikacja obecnie jest dopuszczalna i nie sprzeciwia się jej stanowisko SN zawarte w powołanym wyżej judykacie.

Zdaniem Sądu I instancji, usprawiedliwionym jest przyjęcie , iż wypowiedzenie takie z przyczyny wskazanej w umowie stron [nieopłacalność działalności gospodarczej prowadzonej przez pozwaną spółkę w lokalu użytkowym powodów] nastąpiło w trakcie tych postępowań . W każdym z nich strona pozwana oświadczała, że zaprzestała prowadzenia działalności w lokalu z powodu jej nieopłacalności ekonomicznej oraz jednoznacznie wyrażała wolę zakończenia trwania stosunku najmu [przed terminem na jaki umowa z 31 marca 2008r została zawarta]

Małżonkowie L. wiedzieli, że (...) nie płaci za lokal i nie prowadzi w nim działalności oraz że jej sytuacja gospodarcza ulega pogorszeniu.

To dawało , zdaniem Sądu Okręgowego, podstawę do oceny , iż po upływie przewidzianego w umowie łączącej strony okresu dwunastu miesięcy wypowiedzenia , liczonego od dotarcia pism strony pozwanej z taką argumentacją do pełnomocnika procesowego powódki i K. L. , umowa uległa rozwiązaniu.

W oparciu o materiał dowodowy zebrany w obecnie prowadzonym postępowaniu, Sąd uznał , że skutek ten nastąpił w 2016r , łącząc skutek dotarcia pisma zawierającego to oświadczenie spółki do reprezentanta wynajmujących z datą 25 maja 2015r , dniem złożenia pisma procesowego stanowiącego odpowiedź na pozew w sprawie oznaczonej sygnaturą (...) , Sądu Rejonowego dla K. w K. .

Z jego treści wynika w sposób jednoznaczny wola wypowiedzenia tej umowy z powodu nieopłacalności prowadzenia przez spółkę działalności gospodarczej w lokalu małżonków L..

Takie wnioski zdecydowały o ocenie Sądu Okręgowego , zgodnie z którą należność czynszowa dochodzona przez J. L. za okres pierwszych trzech miesięcy roku 2018r nie jest jej należna dla braku dla niej podstawy w umowie , która wcześniej przestała pomiędzy stronami obowiązywać.

Oceniając tę część żądania J. L. , która obejmowała czynsz najmu za okres maj - październik 2015r , Sąd uznał je za uzasadnione co do zasady , jednak dokonał odmiennego niż w poprzednio zakończonych postępowaniach ustalenia wysokości tej należności w poszczególnych częściach / miesiącach / tego okresu.

Sąd określił wysokość tego świadczenia samodzielnie, nie sięgając po dowód z opinii biegłego , odwołując się do postanowień umowy stron oraz wskazanych wyżej informacji o wysokości cen towarów i usług w tym czasie.

W motywach orzeczenia wskazał szczegółowo mechanizm na podstawie którego dokonał wyliczenia tej należności w okresie pomiędzy majem a październikiem 2015r i w podsumowaniu tych wyliczeń stwierdził , iż za maj, czerwiec i lipiec 2015r są to kwoty po 12 670, 39 zł netto [15 548,58 zł brutto]. Natomiast za sierpień , wrzesień i październik 2015r wynoszą one po 12 617, 71 zł netto [15 522, 24 zł brutto]

Ustawowe odsetki za opóźnienie od tych sum , zostały zasądzone w zgodzie z postanowieniami umowy z 31 marca 2008r , czyli od dnia następnego po dniu w którym należność za kolejny miesiąc miała być przez wynajmującą spółkę zapłacona.

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art. 100 kpc

Stosując ten przepis Sąd obciążył stronę pozwaną na rzecz J. L. tą częścią poniesionych przez nią kosztów , która była należna od uwzględnionej części zgłoszonych przez nią roszczeń.

Do nich Sąd I instancji zaliczył także część kosztów postępowania zabezpieczającego , w łącznej wysokości 2.988,70 zł (opłata od wniosku o udzielenie zabezpieczenia: 100 zł oraz koszty postępowania w sprawie o sygnaturze (...): 2.888,70 zł.

Apelacje od tego wyroku złożyły obydwie strony.

Pozwana , objęła zakresem swojego środka odwoławczego te jego części , którymi żądanie J. L. zostało uwzględnione , a strona pozwana obciążona obowiązkiem zwrotu na jej rzecz kosztów procesu.

We wniosku apelacji (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. domagała się wydania przez Sąd II instancji wyroku reformatoryjnego , którym powództwo zostanie oddalone w całości i zasądzone zostaną na rzecz skarżącej od przeciwniczki koszty procesu oraz postępowania apelacyjnego.

Środek odwoławczy został oparty na następujących zarzutach :

- naruszenia prawa procesowego , w sposób mający dla treści kontrolowanego instancyjnie orzeczenia istotne znaczenie , a to :

a/ art. 233 §1 kpc w zw. z art. 353¹ kc, wobec dokonania wybiórczej a nie wszechstronnej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów i sformułowanie na podstawie , w ten sposób wadliwej oceny , niepoprawnych wniosków faktycznych.

Podnoszona wada miała polegać na pomyśleniu przez Sąd Okręgowy okoliczności , że strony zgodnie obniżyły wysokość należnego za lokal czynszu, na podstawie wniosków opinii biegłego E. H. (1) do sumy wskazanej w jej opracowaniu z 12 września 2017r.,

b/ art. 328 §2 kpc , wobec nie wskazania w motywach zaskarżonego wyroku dlaczego Sąd I instancji nie wziął pod uwagę , przy ocenie roszczenia powódki faktu tego obniżenia,

- naruszenia prawa materialnego poprzez niezasadne niezastosowanie art. 659 kc w zw z art. 353¹ kc , w wyniku którego doszło do ustalenia przez Sąd I instancji błędnej wysokości czynszu najmu za lokal J. L. , po upływie pięciu lat od chwili zawarcia umowy.

Strona pozwana domagała się przeprowadzenia w postępowaniu odwoławczym dowodu z opinii biegłego z zakresu rynku nieruchomości, dla ustalenia wysokości stawki czynszowej za lokal powódki i jej męża, biorąc pod uwagę jego położenie oraz cel dla którego pozwana wynajmowała go, za okres po 2013r.

W ten sposób spółka chciała wykazać , że stawka czynszu , którego dochodziła powódka jest istotnie zawyżony i na podstawie art. 5 ust. 4 umowy stron powinien ulec obniżeniu do stawki ustalonej przez opiniodawcę.

J. L. zaskarżyła apelacją wyrok z dnia 12 lutego 2019r w tej części , którą jej powództwo zostało oddalone [pkt 2 sentencji].

Określając wartość przedmiotu zaskarżenia na kwotę 51 116, 80 zł [poprawnie 51 117 zł], w jej wniosku domagała się takiej jego zmiany , w następstwie której na jej rzecz zostanie zasądzona od pozwanej spółki dodatkowo suma 51 116, 80 zł z odsetkami od kwot częściowych i terminów ściśle przez nią w nim oznaczonych , a także dalsza suma 3 807, 78 zł tytułem kosztów procesu.

Skala postulowanej zmiany jednoznacznie wskazuje, że odpowiada ona należności czynszowej – według stawki, która powódka uznaje za właściwą, na podstawie dokumentów faktur przez nią wystawionych i przesłanych najemczynie, za okres stycznia, lutego i marca 2018r.

Wynikający z tego wniosku zakres zaskarżenia, w połączeniu z podaną w apelacji powódki jego wartością przedmiotu zaskarżenia, decyduje o poprawności wniosku, iż J. L. nie kwestionuje oddalenia przez Sąd I instancji części jej żądania zasądzenia należności czynszowej za okres pomiędzy majem i październikiem 2015r, której granice wyznacza różnica pomiędzy dochodzoną kwotą 95 469,24 zł a zasądzoną 93 320, 58 zł [wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie].

Środek odwoławczy powódka oparła na następujących zarzutach :

- naruszenia prawa procesowego, w sposób mający dla treści kwestionowanego orzeczenia istotne znaczenie, a to :

a/ art. 91 kpc, w następstwie niepoprawnego uznania, iż pełnomocnictwo procesowe ogólne, zawiera umocowanie pełnomocnika do składania, imieniem zastępowanej strony, oświadczeń o charakterze materialnoprawnym,

b/ art. 233 §1 kpc, wobec nie rozważenia materiału procesowego w jego całokształcie i w konsekwencji nietrafne przyjęcie, że oświadczenie zawarte w odpowiedzi na pozew w sprawie (...), podpisanej przez pełnomocnika procesowego spółki (...) - spółka z o. o. w W. wywołało skutek materialny, w postaci skutecznego wypowiedzenia umowy najmu z 31 marca 2008r z przyczyny, którą strony dla takiego wypowiedzenia w niej przewidziały. Zdaniem powódki to pismo procesowe nie pełniło w zupełności wymagań dla uznania go za zawierające oświadczenie woli spółki prawa handlowego.

Podnoszonej wady skarżąca upatrywała także w przyjęciu, iż wskazana wyżej odpowiedź na pozew została doręczona J. L., tym bardziej, że dla potwierdzenia okoliczności faktycznych mogących być podstawą dla tego ustalenia, Sąd I instancji nie przeprowadzał żadnych dowodów.

Brak jest także wystarczających podstaw do przyjęcia, iż takie doręczenie nastąpiło także wobec drugiego z małżonków - K. L..

Apelująca zwracała uwagę, że w sprawie bark jest ustaleń czy i kiedy do takich doręczeń mogłoby dojść. Uznawała, że potencjalnie, wobec męża takie doręczenie należy łączyć z datą 4 lipca 2017r [w formie odpisu sprzeciwu od nakazu zapłaty w sprawie oznaczonej sygnaturą(...). Sądu Okręgowego w K..

Nawet gdyby jednak przyjąć jego skuteczność ze skutkiem, który przyjmuje Sąd I instancji dla dalszego związania stron umową najmu, to termin wypowiedzenia wykraczałby poza okres za który dochodzona jest przez skarżącą należność czynszowa. Jego skutek nastąpiłby bowiem dopiero w lipcu 2018r. Wcześniej umowa najmu ustała, na skutek nadejścia jej terminu końcowego.

- naruszenia prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie :

1/ art. 104 kc poprzez pomylenie przez Sąd niższej instancji I instancji, że nawet gdyby przyjąć, iż oświadczenie zawarte w odpowiedzi na pozew z 18 maja 2015r złożonej przez pozwaną spółkę w sprawie (...) [doręczone 25 maja 2015r], podpisanej przez jej pełnomocnika procesowego uznać za oświadczenie woli, to byłoby ono nieważne, właśnie z przyczyn podanych w tym przepisie, wobec przekroczenia zakresu umocowania,

2/ art. 61 kc w zw z art. 205 §1 k.s.h jako następstwo nie wzięcia przez Sąd I instancji pod rozwagę, że oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy musi łączyć się u oświadczonego ze świadomością takiego skutku. W tym przypadku dotyczy to osób tworzących organ zarządzający spółki. Ta nie została w postępowaniu dowiedziona.

Przepis art. 61 §1 kc został , zdaniem J. L. , naruszony także w ten sposób dlatego , że nie zostało wykazane , iż oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zostało skarżącej doręczone. Nie mogło [także i z tej przyczyny] wywołać skutku dla umowy najmu , który nietrafnie przyjmuje Sąd Okręgowy.

Powódka domagała się przeprowadzenia w postępowaniu odwoławczym dowodu z dokumentu pełnomocnictwa udzielonego przez pozwaną spółkę jej reprezentantowi procesowemu w sprawie oznaczonej sygnaturą (...)oraz z informacji pochodzącej z Sądu Okręgowego w K. na temat tego , kiedy pełnomocnik K. L. otrzymał odpis sprzeciwu od nakazu zapłaty, w sprawie oznaczonej sygnaturą (...)

Rozpoznając apelacje stron , Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy spółki (...) w W. jest nieuzasadniony i podlega oddaleniu

Nie ma racji pozwana stawiając zarzuty procesowe.

Niezasadnie powołuje zarzut naruszenia art. 328 §2 kpc / w brzmieniu doniosłym dla rozstrzygnięcia /.

Jak wynika z ukształtowanego i jednolitego , podzielanego przez Sąd Apelacyjny, w składzie rozstrzygającym sprawę, orzecznictwa Sądu Najwyższego może on być uzasadniony jedynie wyjątkowo , gdy konstrukcja pisemnych motywów orzeczenia Sądu niższej instancji jest tak wadliwa , iż nie zawierają one danych pozwalających na przeprowadzenie na ich podstawie kontroli instancyjnej orzeczenia. Nieco inaczej kwestię tę ujmując , zarzut naruszenia tego przepisu jest uzasadniony wtedy , gdy uzasadnienie wyroku nie pozwala na stwierdzenie czy Sąd prawidłowo zastosował przepisy prawa materialnego i [lub] procesowego.

/ por. także wskazane jedynie ilustracyjnie postanowienie SN z dnia 21 listopada 2001r. sygn. I CKN 185/01 powołane za zbiorem Lex/

Tego rodzaju zasadniczymi / konstrukcyjnymi / wadami motywy wyroku z 12 lutego 2019r nie są dotknięte.

Wynika z nich z oparciu o jakie ustalenia i wnioski prawne , odwołane do mających w sprawie zastosowanie norm prawa materialnego, Sąd oprął swoje rozstrzygnięcie. Wiadomo jest z jego lektury także , dlaczego ocena zgromadzonych dowodów została przeprowadzona we wskazany w uzasadnieniu sposób.

Nie jest w związku z tym usprawiedliwioną argumentacja skarżącej wspierająca ten zarzut, tym bardziej , że Sąd rozpoznając sprawę i motywując wydane orzeczenie nie ma obowiązku wskazywać w jaki sposób odnosi się do wszystkich twierdzeń i ocen stron .

Jego obowiązek w tym zakresie ogranicza się tylko do tych , które z punktu widzenia przedmiotu uzasadnianego rozstrzygnięcia , uznaje za doniosłe.

Zatem tylko na marginesie należy dostrzec , że z faktów , które ustalone w innych prawomocnie zakończonych pomiędzy stronami postępowaniach / o czym będzie bliżej mowa w dalszym fragmencie motywów / , wobec także materialnej prawomocności tych rozstrzygnięć , są dla Sądu rozstrzygającego obecny spór stron wiążące , nie wynika aby kiedykolwiek doszło do ustalenia pomiędzy stronami niższej stawki czynszowej aniżeli ta , której podstawy wynikały z postanowień umowy najmu lokalu użytkowego powódki i jej męża , obowiązującej w okresie dziesięciu lat pomiędzy 31 marca 2008 i 31 marca 2018r.

W tym czasie żądana ze stron nie skorzystała skutecznie z mechanizmu prowadzącego do obniżenia tej stawki, który strony rzeczywiście umownie przewidziały w postanowieniu oznaczonym jako art. 5.4

Stąd odwoływania się do opinii biegłego E. H. jako niezależnej od treści tego postanowienia podstawy ustalenia wysokości należnej stawki czynszowej , szczególnie w warunkach , gdy ze stanowiska przeciwniczki procesowej

jednoznacznie wynika , iż wyklucza ona posłużenie że jej wnioskami dla określenia wysokości tej należności , nie stanowi o realizacji stawianego zarzutu.

W tych okolicznościach sięganie po opinię biegłego było wykluczone, skoro strony oznaczyły umownie sposób ustalenia stawki czynszowej/ bez użycia mechanizmu obniżenia o jakim wspomniano wyżej /.

W tym kontekście za podlegający oddaleniu jako zbędny dla rozstrzygnięcia , w rozumieniu art. 381 kpc należy uznać wniosek dowodowy zawarty w apelacji spółki.

Nie ma racji spółka (...) podnosząc drugi z zarzutów procesowych- naruszenia art. 233 §1 kpc , poprzez wybiórczość oceny zgromadzonych w sprawie dowodów.

Skuteczne postawienie tego zarzutu wymaga od strony wykazania na czym , w odniesieniu do zindywidualizowanych dowodów, polegała nieprawidłowość postępowania Sądu, w zakresie ich oceny i poczynionych na jej podstawie ustaleń.

W szczególności strona ma wykazać dlaczego obdarzenie jednych dowodów wiarygodnością czy uznanie, w odróżnieniu od innych, szczególnego ich znaczenia dla dokonanych ustaleń , nie da się pogodzić z regułami doświadczenia życiowego i [lub] zasadami logicznego rozumowania , czy też przewidzianymi przez procedurę regułami dowodzenia.

Nie oparcie stawianego zarzutu na tych zasadach , wyklucza uznanie go za usprawiedliwiony.

Tak należy ocenić zarzut stawiany przez stronę pozwaną

W miejsce rzeczowej, opartej na wskazanych wyżej kryteriach , odniesionej do indywidualnie oznaczonych dowodów , polemiki ze sposobem postępowania Sądu Okręgowego , skarżąca ogranicza się do przeciwstawienia jej własnej ich wersji , jej zdaniem poprawnej.

Odeprzeć również należy zarzut materialny, naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 659 kc w zw z art. 353 ¹kc, w sposób opisany przez skarżącą.

Opiera się on w istocie na krytyce stanowiska Sądu I instancji , który nie przyjął jako podstawy oceny roszczenia J. L. , wniosków co do wysokości stawki czynszowej sformułowanych w opinii biegłej H. za okresy wskazane w opracowaniu z których część jednego obejmuje czasokres za który powódka dochodzi w obecnie rozstrzyganej sprawie należności czynszowej.[1 listopada 2014r do 31 października 2015r].

Z przyczyn o których była już mowa , ustalenia wynikające z tego opracowania nie mogą stanowić podstawy dla określenia wymiaru świadczenia należnego wynajmującej , skoro parametry ustalenia tej należności, w sposób niezmienny w czasie jej trwania, przewidywała sama umowa łącząca strony.

Dodać do tego należy dla porządku i dla zapewnienia kompletności wyводу , że powiązanie w motywach tego zarzutu stawki czynszu z trzyletnim okresem przedawnienia - jak to zostało ujęte „ przedawnienia czynszów za 2015r „ w sytuacji gdy spółka nie broniła się takim zarzutem w toku sporu [w tym nie formułowała go w apelacji] jest wręcz niezrozumiały.

Z podanych przyczyn , w uznaniu apelacji spółki (...) za nieuzasadnioną , Sąd Apelacyjny orzekł o jej oddaleniu , na podstawie art. 385 kpc. / pkt II wyroku / .

Apelacja powódki jest uzasadniona, prowadząc do zmiany objętego nią orzeczenia- uwzględniając opisany wyżej jej zakres- w sposób opisany w punkcie I wyroku Sądu Apelacyjnego.

W pierwszej kolejności wskazać należy , że podstawowe i dla trafności środka odwoławczego J. L. przesądzające znaczenie ma fakt , iż pomiędzy stronami były prowadzone uprzednio i zostały prawomocnie zakończone

postępowania sądowe, mające za przedmioty zapłatę przez spółkę (...) w W. należności czynszowych za lokal użytkowy przy ul. (...) w K. za inne okresy obowiązywania umowy zawartej przez strony w dniu 31 marca 2008r.

Były również prowadzone i także zostały prawomocnie zakończone postępowania , które inicjował przeciwko spółce małżonek powódki , K. L. , także domagając się [pozostałej części] należności za najem tego samego lokalu w okresach , które były tożsame z tymi , które swoimi żądaniem zapłaty obejmowała jego żona .

Jak wskazywał w motywach orzeczenia z dnia 25 września 2018r , wydanego w sprawie oznaczonej sygnaturą (...) w której K. L. dochodził przeciwko pozwanej spółce zapłaty przypadającej jemu części czynszu za okres pomiędzy majem 2014 r a październikiem 2015r, Sad Apelacyjny w K. , dochodzona kwota stanowiła element majątku wspólnego małżonków.

Obydwoje byli wobec pozwanej współuprawnionymi z tego samego [umownego] tytułu.

Tytuł ten decyduje o istnieniu ścisłej więzi pomiędzy nimi , która powoduje , że [prawomocne] orzeczenia uwzględniające roszczenia J. L. korzystają z prawomocności materialnej wobec jej męża w jego relacjach wynikających z umowy z dnia 31 marca 2008r z pozwaną.

Podzielając to stanowisko przejąc w rozstrzyganej sprawie należy , że ocena ta odnosi się także do sytuacji odwrotnej [jak w sprawie niniejszej] , w której stroną czynną sporu z (...) jest J. L., dochodząc części należności czynszowej za lokal za kolejny okres trwania tej umowy.

Po wtóre odwołując się do art. 365 §1 kpc przypomnieć należy , iż moc wiążąca prawomocnego orzeczenia powoduje, że Sąd w innym postępowaniu nie może badać kwestii stwierdzonej w prawomocnym orzeczeniu, jeżeli pojawi się ona jako wstępna dla orzeczenia o roszczeniu , które ma merytorycznie ocenić.

Skutki materialnej prawomocności statuowanej przez wskazany przepis , wykluczają też prowadzenie przez Sąd , który ma obowiązek uwzględniania jej konsekwencji, postępowania dowodowego służącego czynieniu ustaleń faktycznych , które mogłyby prowadzić do podważenia zasadności jej oceny zaprezentowanej w prawomocnym wyroku

/ por. w tej materii wskazane jedynie dla przykładu judykaty SN z 20 stycznia 2011r , sygn. I UK 239/10 i z 5 października 2012r , sygn. IV CSK 67/12 - obydwie powołane za zbiorem Legalis./

W prawomocnie zakończonych postępowaniach z udziałem strony pozwanej oraz J. i K. L. , których przedmiotami były roszczenia powodów o zapłatę czynszu za określone przez nich okresy najmu ich lokalu przy ul. (...) w K. przez (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w W. , na podstawie umowy stron z 31 marca 2008r w tym m. in. oznaczonych sygnaturami (...) Sądu Okręgowego w K. i (...) Sądu Apelacyjnego w K. , (...) Sądu Okręgowego w K. i (...)Sądu Apelacyjnego w K. ,(...)Sądu Okręgowego w K. i(...)Sądu Apelacyjnego w K. oraz(...) Sądu Okręgowego w K. i (...) Sądu Apelacyjnego w K. zostało , w sposób wiążący dla Sądów obu instancji rozpoznających mniejszą sprawę , ustalone m. in. , że :

- umowa stron została skutecznie zawarta i obowiązywała przez cały dziesięcioletni okres , ustając z dniem 31 marca 2018r,

- wypowiedzenie umowy dokonane przez stronę pozwaną oświadczeniem z 24 września 2012r zostało dokonane tylko wobec K. L. i nie będąc wobec niego skuteczne nie wywołało żadnego skutku prawnego z punktu widzenia dalszego obowiązywania umowy ,

- w trakcie jej obowiązywania żądana ze stron nie wszczęła przewidzianej umownie procedury modyfikacji wysokości należności czynszowej .Wobec czego nie doszło do jej zmiany , a sposób jej oznaczenia został ściśle w umowie określony , według kryteriów tam podanych.

Tymi ustaleniami związany był również Sąd Okręgowy, wydając zaskarżony wyrok.

Z przyczyn już podanych nie mógł elementów stanu faktycznego zmieniać ani nawet podejmować ich ponownej oceny.

/ por. także dla przykładu orzeczenie SN z dnia 27 czerwca 2014 , sygn. V CSK 433/13 , powołane za zbiorem Legalis/

Badając zatem zagadnienie skuteczności wypowiedzenia umowy najmu przez stronę pozwaną w drodze czynności pełnomocnika spółki wobec reprezentanta procesowego K. L. i jego małżonki w innym postępowaniu Sąd I instancji dopuścił się nieprawidłowości proceduralnych trafnie wytkniętych przez skarżącą w ramach postanowionego zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów.

Sąd Apelacyjny podziela ten zarzut , jakkolwiek z innych , aniżeli wskazane przez powódkę powodów .

Ich weryfikacja wiązać by się musiała z odnośnieniem się do okoliczności faktycznych zmierzających do podważania wiążących w sprawie wniosków z postępowań prawomocnie zakończonych, co jest niedopuszczalne.

Taka ocena zdecydowała również o odmowie przeprowadzenia dowodów wnioskowanych w apelacji przez J. L..

Dlatego Sąd II instancji koryguje ustalenie Sądu Okręgowego zgodnie z którym do wypowiedzenia umowy najmu doszło poprzez czynności pełnomocnika strony pozwanej polegające na złożeniu 18 maja 2015r i doręczeniu pełnomocnikowi procesowemu K. L. w dniu 25 maja 2015r , w sprawie (...) Sądu Rejonowego dla K.w K. , odpowiedzi na pozew

Korekta ta odnosi się w konsekwencji do konstatacji Sądu I instancji , zgodnie z którą tym samym umowa z dnia 31 marca 2008r uległa rozwiązaniu po upływie dwunastowiecznego okresu wypowiedzenia i nie łączyła już J. L. ze stroną pozwaną w styczniu , lutym i marcu 2018r, za które dochodzi ona[także] należności czynszowych.

Sąd Apelacyjny eliminuje te ustalenia z podstawy faktycznej wyroku reformatoryjnego .

Jeszcze raz wskazując na zakres środka odwoławczego J. L. , który nie obejmuje orzeczenia Sądu Okręgowego w odniesieniu do należności za okres maj- październik 2015r , w pozostałej części ustalenia Sądu I instancji przyjmuje za własne.

W kontekście rozmiarów ilościowych roszczenia powódki za wskazany okres trzech miesięcy 2018r podkreślić należy , że na podstawie art. 365 §1 kpc Sąd apelacyjny jest związany ustaleniem zawartym w prawomocnym orzeczeniu Sądu Okręgowego w K. z dnia 20 grudnia 2018r w sprawie (...) , zmienionym przez Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 20 listopada 2020r , sygn. (...) , rozstrzygającym o żądaniu którym K. L. dochodził od pozwanej spółki „ swojej „ części należności czynszowej m. in. za ten sam okres.

Zgodnie z tym ustaleniem wysokość czynszu jest zgodna z kwotami , które wynikają z faktur przesłanych najemczynie przez wynajmującego/ ustalenia tego strona pozwana w tym postępowaniu nie negowała , w innych podstawach upatrując uzasadnienia dla swojego wniosku o oddalenie powództwa /.

Przy , w opisany wyżej sposób, ukształtowanych ustaleniach faktycznych oraz związaniu Sądu II instancji wynikami innych , zakończonych prawomocnie postępowań sądowych z udziałem stron , dotyczących zapłaty przez pozwaną czynszu najmu lokalu użytkowego małżonków L. bezprzedmiotowe jest odnośnienie się przez Sąd II instancji do zarzutu procesowego naruszenia art. 91 kpc oraz zarzutów materialnych powołanych w środku odwoławczym powódki.

Wszystkie one zmierzały były ściśle związane i zmierzały do poważnienia stanowiska prawnego Sądu niższej instancji, zgodnie z którym doszło pomiędzy stronami do wcześniejszego zakończenia stosunku obligacyjnego wynikającego z umowy z dnia 31 marca 2008r , jako następstwa skutecznego jej wypowiedzenia przez stronę pozwaną.

W warunkach , gdy fakty prowadzące do takiej konkluzji zostały ustalone niepoprawnie , co podważyło i zniweczyło zasadność tego wniosku prawnego szersze rozważanie tego zagadnienie przez pryzmat postanowionych zarzutów jest dla rozstrzygnięcia z przyczyn teleologicznych, zbędne.

Zmiana orzeczenia Sądu I instancji na skutek uwzględnienia apelacji J. L. obejmuje także tę jego część, która dotyczy kosztów procesu.

Jest to następstwo uznania, że dalsza część jej roszczenia także jest należna.

Powiększona suma kosztów procesu odpowiada skali w jakiej obowiązek spełnienia przez stronę pozwaną świadczenia głównego wraz z odsetkami został orzeczeniem zmieniającym podwyższony.

Składają się na nią - zgodnie z żądaniem powódki: opłata od rozszerzonego powództwa [2556zł], opłata od wniosku o udzielenie zabezpieczenia [100 zł] i koszty postępowania zabezpieczającego - w zakresie rozszerzonego żądania / które w całości zostało uwzględnione orzeczeniem reformatoryjnym Sądu II instancji- 1 151, 78 zł /.

Dlatego Sąd Apelacyjny, w uwzględnieniu apelacji powódki, orzekł jak w punkcie 1 a / i b/ wyroku, na podstawie art. 386 §1 kpc w zw. z art. 659 §1 i 2 kc

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji zastosował art. 98 §1 i 3 oraz 99 kpc i wynikającą z niego, dla wzajemnego rozliczenia stron z tego tytułu, zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy.

Na ich kwotę należną wygrywającej powódce od przerywającej strony przeciwnej złożyły się: opłata od apelacji [2556 zł] oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego - radcy prawnego, ustalone, zważywszy na wartość przedmiotu zaskarżenia podaną w jej środku odwoławczym, na podstawie §2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 [jedn. tekst DzU z 2018 poz. 265] .

SSA Regina Kurek SSA Jerzy Bess SSA Grzegorz Krężolek