

Sygn. akt: I ACa 707/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jolanta Grzegorzcyk
Sędziowie:	SA Anna Miastkowska SO (del.) Dariusz Limiera (sprawozdawca)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 21 października 2014r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z **powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

przeciwko **J. J.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 5 listopada 2014 r. w sprawie sygn. akt X GC 130/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I, II i III, w ten sposób, że:

a) **obniża zasądzoną w punkcie I kwotę 137.648,39,- złotych do kwoty 114.648,37,- zł (sto czternaście tysięcy sześćset czterdzieści osiem złotych trzydzieści siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od:**

- 1. kwoty 8,35 zł (osiem złotych trzydzieści pięć groszy) od dnia 9 marca 2009 roku do dnia zapłaty,**
- 2. kwoty 4.891,91 zł (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 18 lutego 2010 roku do dnia zapłaty,**
- 3. kwoty 6,33 zł (sześć złotych trzydzieści trzy grosze) od dnia 9 marca 2010 roku do dnia zapłaty,**
- 4. kwoty 4.891,91 zł (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 18 marca 2010 roku do dnia zapłaty,**
- 5. kwoty 6,33 zł (sześć złotych trzydzieści trzy grosze) od dnia 3 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,**

6. **kwoty 4.891,91 zł (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 21 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,**
7. **kwoty 6,33 zł (sześć złotych trzydzieści trzy grosze) od dnia 3 maja 2010 roku do dnia zapłaty,**
8. **kwoty 4.891,91 zł (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 21 maja 2010 roku do dnia zapłaty,**
9. **kwoty 4.891,91 zł (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 22 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,**
10. **kwoty 6,33 zł (sześć złotych trzydzieści trzy grosze) od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,**
11. **kwoty 4.891,91 zł (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 17 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,**
12. **kwoty 6,33 zł (sześć złotych trzydzieści trzy grosze) od dnia 10 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,**
13. **kwoty 4.891,91 zł (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 19 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,**
14. **kwoty 6,33 zł (sześć złotych trzydzieści trzy grosze) od dnia 2 września 2010 roku do dnia zapłaty,**
15. **kwoty 4.891,91 zł (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 22 września 2010 roku do dnia zapłaty,**
16. **kwoty 4.891,91 zł (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 20 października 2010 roku do dnia zapłaty,**
17. **kwoty 6,33 zł (sześć złotych trzydzieści trzy grosze) od dnia 11 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,**
18. **kwoty 4.891,91 zł (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 20 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,**
19. **kwoty 6,33 zł (sześć złotych trzydzieści trzy grosze) od dnia 11 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,**
20. **kwoty 4.891,91 zł (cztery tysiące osiemset dziewięćdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt jeden groszy) od dnia 22 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,**
21. **kwoty 3,17 zł (trzy złote siedemnaście groszy) od dnia 4 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty,**
22. **kwoty 5.060,23 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych dwadzieścia trzy grosze) od dnia 29 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty,**
23. **kwoty 6,33 zł (sześć złotych trzydzieści trzy grosze) od dnia 5 lutego 2011 roku do dnia zapłaty,**
24. **kwoty 5.060,23 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych dwadzieścia trzy grosze) od dnia 22 lutego 2011 roku do dnia zapłaty,**

25. **kwoty 6,39 zł (sześć złotych trzydzieści dziewięć groszy) od dnia 10 marca 2011 roku do dnia zapłaty,**
26. **kwoty 5.060,23 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych dwadzieścia trzy grosze) od dnia 22 marca 2011 roku do dnia zapłaty,**
27. **kwoty 3,20 zł (trzy złote dwadzieścia groszy) od dnia 8 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,**
28. **kwoty 5.060,23 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych dwadzieścia trzy grosze) od dnia 22 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,**
29. **kwoty 3,20 zł (trzy złote dwadzieścia groszy) od dnia 4 maja 2011 roku do dnia zapłaty,**
30. **kwoty 5.060,23 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych dwadzieścia trzy grosze) od dnia 24 maja 2011 roku do dnia zapłaty,**
31. **kwoty 3,64 zł (trzy złote sześćdziesiąt cztery grosze) od dnia 8 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,**
32. **kwoty 5.060,23 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych dwadzieścia trzy grosze) od dnia 22 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,**
33. **kwoty 3,64 zł (trzy złote sześćdziesiąt cztery grosze) od dnia 1 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,**
34. **kwoty 5.060,23 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych dwadzieścia trzy grosze) od dnia 22 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,**
35. **kwoty 3,64 zł (trzy złote sześćdziesiąt cztery grosze) od dnia 4 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,**
36. **kwoty 5.060,23 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych dwadzieścia trzy grosze) od dnia 18 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,**
37. **kwoty 3,64 zł (trzy złote sześćdziesiąt cztery grosze) od dnia 24 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,**
38. **kwoty 5.060,23 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych dwadzieścia trzy grosze) od dnia 22 września 2011 roku do dnia zapłaty,**
39. **kwoty 4,69 zł (cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 30 września 2011 roku do dnia zapłaty,**
40. **kwoty 5.060,23 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych dwadzieścia trzy grosze) od dnia 21 października 2011 roku do dnia zapłaty,**
41. **kwoty 4,69 zł (cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 2 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,**
42. **kwoty 5.060,23 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych dwadzieścia trzy grosze) od dnia 22 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,**
43. **kwoty 4,69 zł (cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 6 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,**

44. kwoty 5.060,23 zł (pięć tysięcy sześćdziesiąt złotych dwadzieścia trzy grosze) od dnia 22 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,

45. kwoty 4,69 zł (cztery złote sześćdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 4 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty;

b) obniża zasądzoną w punkcie III kwotę 10.500,- złotych do kwoty 8.121,- zł (osiem tysięcy sto dwadzieścia jeden złotych);

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz J. J. kwotę 459 (czterysta pięćdziesiąt dziewięć) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 listopada 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi, w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. przeciwko J. J. o zapłatę, zasądził od pozwanego na rzecz powodowej Spółki kwotę 137.648,39 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od:

1. kwoty 4.535,97 złotych od dnia 16 sierpnia 2008 roku do dnia zapłaty,
2. kwoty 87,96 złotych od dnia 11 września 2008 roku do dnia zapłaty,
3. kwoty 4.535,97 złotych od dnia 16 września 2008 roku do dnia zapłaty,
4. kwoty 162,50 złotych od dnia 7 października 2008 roku do dnia zapłaty,
5. kwoty 4.535,97 złotych od dnia 16 października 2008 roku do dnia zapłaty,
6. kwoty 58,59 złotych od dnia 11 listopada 2008 roku do dnia zapłaty,
7. kwoty 4.535,97 złotych od dnia 18 listopada 2008 roku do dnia zapłaty,
8. kwoty 5,56 złotych od dnia 1 grudnia 2008 roku do dnia zapłaty,
9. kwoty 4.535,97 złotych od dnia 16 grudnia 2008 roku do dnia zapłaty,
10. kwoty 5,56 złotych od dnia 29 grudnia 2008 roku do dnia zapłaty,
11. kwoty 8,35 złotych od dnia 9 marca 2009 roku do dnia zapłaty,
12. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 18 lutego 2010 roku do dnia zapłaty,
13. kwoty 6,33 złotych od dnia 9 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
14. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 18 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
15. kwoty 6,33 złotych od dnia 3 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
16. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 21 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
17. kwoty 6,33 złotych od dnia 3 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
18. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 21 maja 2010 roku do dnia zapłaty,

19. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 22 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,
20. kwoty 6,33 złotych od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
21. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 17 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
22. kwoty 6,33 złotych od dnia 10 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
23. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 19 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
24. kwoty 6,33 złotych od dnia 2 września 2010 roku do dnia zapłaty,
25. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 22 września 2010 roku do dnia zapłaty,
26. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 20 października 2010 roku do dnia zapłaty,
27. kwoty 6,33 złotych od dnia 11 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
28. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 20 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
29. kwoty 6,33 złotych od dnia 11 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
30. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 22 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
31. kwoty 3,17 złotych od dnia 4 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty,
32. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 29 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty,
33. kwoty 6,33 złotych od dnia 5 lutego 2011 roku do dnia zapłaty,
34. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 lutego 2011 roku do dnia zapłaty,
35. kwoty 6,39 złotych od dnia 10 marca 2011 roku do dnia zapłaty,
36. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 marca 2011 roku do dnia zapłaty,
37. kwoty 3,20 złotych od dnia 8 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,
38. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,
39. kwoty 3,20 złotych od dnia 4 maja 2011 roku do dnia zapłaty,
40. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 24 maja 2011 roku do dnia zapłaty,
41. kwoty 3,64 złotych od dnia 8 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,
42. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,
43. kwoty 3,64 złotych od dnia 1 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,
44. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,
45. kwoty 3,64 złotych od dnia 4 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,
46. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 18 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,
47. kwoty 3,64 złotych od dnia 24 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,

48. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 września 2011 roku do dnia zapłaty,
49. kwoty 4,69 złotych od dnia 30 września 2011 roku do dnia zapłaty,
50. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 21 października 2011 roku do dnia zapłaty,
51. kwoty 4,69 złotych od dnia 2 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
52. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
53. kwoty 4,69 złotych od dnia 6 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
54. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
55. kwoty 4,69 złotych od dnia 4 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty, a w punkcie II oddalił powództwo w pozostałej części.

Rozstrzygając w przedmiocie kosztów procesu Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego J. J. na rzecz powoda (...) Sp. z o.o. w W. kwotę 10.500 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanego J. J. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 161,86 złotych tytułem wydatków w toku postępowania poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Wyrok ten zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych.

W dniu 29 lutego 2000 roku pomiędzy (...) Sp. z o.o. w W. (jako wynajmującym) a J. J. (jako podnajemcą) zawarta została umowa podnajmu lokalu użytkowego. Zgodnie z postanowieniami tej umowy wynajmujący oddał do użytkowania (w podnajem) pozwanemu, na czas nie oznaczony, pomieszczenia o łącznej powierzchni 125 m², znajdujące się w budynku pawilonu handlowego, położonego w Ł. przy ul. (...) (§ 1 i 2). W zamian za podnajęcie pomieszczeń pozwany zobowiązał się do uiszczania na rzecz wynajmującego czynszu według stawki 25 złotych (plus należny podatek VAT) za 1 m² powierzchni. Czynsz miał być płatny co miesiąc, z góry, w terminie 7 dni od otrzymania faktury VAT od wynajmującego, na rachunek bankowy wskazany w fakturze. Stawka czynszu miała być corocznie korygowana, począwszy od miesiąca stycznia zgodnie ze wskaźnikami publikowanymi przez GUS, wedle wzoru wskazanego w umowie (§ 4). Podnajemca zobowiązał się również zwracać wynajmującemu, począwszy od dnia podpisania umowy, ponoszone przez niego koszty dostaw do przedmiotu najmu zimnej wody, centralnego ogrzewania oraz odprowadzania ścieków („koszty eksploatacyjne”). Koszty dostaw zimnej wody oraz odprowadzania ścieków podnajemca miał ponosić w wysokości odpowiadającej ich faktycznemu zużyciu, tj. zgodnie z odczytem na zainstalowanym w lokalu podliczniku. W kosztach centralnego ogrzewania pozwany miał partycypować w takim stosunku w jakim powierzchnia podnajmowanego lokalu pozostawała do powierzchni całego budynku, tj. w 10 %. Do kosztów eksploatacyjnych wynajmujący miał doliczać należny podatek VAT (§ 5). W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu podnajmu, podnajemca zobowiązany był, niezależnie od obowiązku zapłaty kosztów eksploatacyjnych, do zapłaty kary umownej równej 200 % jednodniowego czynszu przewidzianego umową, przy czym wynajmujący miał możliwość dochodzenia odszkodowania przewyższającego wysokość kary umownej (§ 8 ust. 4).

W podnajętym lokalu użytkowym pozwany prowadził aptekę (...). Opisana umowa była poprzedzona umową dzierżawy z dnia 15 listopada 1996 roku, dotyczącą tego samego lokalu, a zawartą pomiędzy ówczesnym użytkownikiem lokalu, czyli (...) Spółdzielnią (...) w Ł. (wyzierżawiający) oraz M. J. i E. K. (dzierżawca), które prowadziły w lokalu aptekę jako spółka cywilna (...). W treści tej umowy powierzchnię lokalu oznaczono na 116 m².

W dniu 30 stycznia 2003 roku dokonano w trybie art. 492 § 1 k.s.h. połączenia (...) Sp. z o.o. w W. z (...) Sp. z o.o. w W., przez przeniesienie całego majątku tej ostatniej na (...) Sp. z o.o. w W.. W dniu 9 października 2008 roku nastąpiło w oparciu o przepis art. 492 § 1 k.s.h. połączenie spółek (...) Sp. z o.o. w W. oraz (...) Sp. z o.o. w W., przez przeniesienie całego majątku tej pierwszej na (...) Sp. z o.o. w W., z jednoczesną zmianą nazwy tej spółki na (...) Sp. z o.o. w W..

Z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych powodowa Spółka wystawiła pozwanemu następujące faktury, na łączną kwotę 137.648,39 złotych:

- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 1 sierpnia 2008 roku na kwotę 4.535,97 złotych, z terminem płatności w dniu 15 sierpnia 2008 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 28 sierpnia 2008 roku na kwotę 87,96 złotych, z terminem płatności 7 dni,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 1 września 2008 roku na kwotę 4.535,97 złotych, z terminem płatności w dniu 15 września 2008 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 23 września 2008 roku na kwotę 162,50 złotych, z terminem płatności 7 dni,
- nr 368 – 0810 – FG – (...) z dnia 1 października 2008 roku na kwotę 4.535,97 złotych, z terminem płatności w dniu 15 października 2008 roku,
- nr 368 – 0810 – FM – (...) z dnia 28 października 2008 roku na kwotę 58,59 złotych, z terminem płatności 7 dni,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 3 listopada 2008 roku na kwotę 4.535,97 złotych, z terminem płatności w dniu 17 listopada 2008 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 17 listopada 2008 roku na kwotę 5,56 złotych, z terminem płatności 7 dni,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 1 grudnia 2008 roku na kwotę 4.535,97 złotych, z terminem płatności w dniu 15 grudnia 2008 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 15 grudnia 2008 roku na kwotę 5,56 złotych, z terminem płatności 7 dni,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 15 stycznia 2009 roku na kwotę 8,35 złotych, z terminem płatności 7 dni,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 3 lutego 2010 roku na kwotę 4.891,91 złotych, z terminem płatności w dniu 17 lutego 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 22 lutego 2010 roku na kwotę 6,33 złotych, z terminem płatności w dniu 8 marca 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 3 marca 2010 roku na kwotę 4.891 złotych, z terminem płatności w dniu 17 marca 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 19 marca 2010 roku na kwotę 6,33 złotych, z terminem płatności w dniu 2 kwietnia 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 6 kwietnia 2010 roku na kwotę 4.891 złotych, z terminem płatności w dniu 20 kwietnia 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 20 kwietnia 2010 roku na kwotę 6,33 złotych, z terminem płatności w dniu 4 maja 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 6 maja 2010 roku na kwotę 4.891 złotych, z terminem płatności w dniu 20 maja 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 7 czerwca 2010 roku na kwotę 4.891 złotych, z terminem płatności w dniu 21 czerwca 2010 roku,

- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 16 czerwca 2010 roku na kwotę 6,33 złotych, z terminem płatności w dniu 30 czerwca 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 2 lipca 2010 roku na kwotę 4.891 złotych, z terminem płatności w dniu 16 lipca 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 26 lipca 2010 roku na kwotę 6,33 złotych, z terminem płatności w dniu 9 sierpnia 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 4 sierpnia 2010 roku na kwotę 4.891 złotych, z terminem płatności w dniu 18 sierpnia 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 18 sierpnia 2010 roku na kwotę 6,33 złotych, z terminem płatności w dniu 1 września 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 7 września 2010 roku na kwotę 4.891 złotych, z terminem płatności w dniu 21 września 2010 roku,
- nr 368 – 1010 – FG – (...) z dnia 5 października 2010 roku na kwotę 4.891 złotych, z terminem płatności w dniu 19 października 2010 roku,
- nr 368 – 1010 – FM – (...) z dnia 10 listopada 2010 roku na kwotę 6,33 złotych, z terminem płatności w dniu 10 listopada 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 5 listopada 2010 roku na kwotę 4.891 złotych, z terminem płatności w dniu 19 listopada 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 26 listopada 2010 roku na kwotę 6,33 złotych, z terminem płatności w dniu 10 grudnia 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 7 grudnia 2010 roku na kwotę 4.891 złotych, z terminem płatności w dniu 21 grudnia 2010 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 20 grudnia 2010 roku na kwotę 3,17 złotych, z terminem płatności w dniu 3 stycznia 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 14 stycznia 2011 roku na kwotę 5.060,23 złotych, z terminem płatności w dniu 28 stycznia 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 21 stycznia 2011 roku na kwotę 6,33 złotych, z terminem płatności w dniu 4 lutego 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 7 lutego 2011 roku na kwotę 5.060,23 złotych, z terminem płatności w dniu 21 lutego 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 23 lutego 2011 roku na kwotę 6,39 złotych, z terminem płatności w dniu 9 marca 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 7 marca 2011 roku na kwotę 5.060,23 złotych, z terminem płatności w dniu 21 marca 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 24 marca 2011 roku na kwotę 3,20 złotych, z terminem płatności w dniu 7 kwietnia 2011 roku,

- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 7 kwietnia 2011 roku na kwotę 5.060,23 złotych, z terminem płatności w dniu 21 kwietnia 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 19 kwietnia 2011 roku na kwotę 3,20 złotych, z terminem płatności w dniu 3 maja 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 9 maja 2011 roku na kwotę 5.060,23 złotych, z terminem płatności w dniu 23 maja 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 24 maja 2011 roku na kwotę 3,64 złotych, z terminem płatności w dniu 7 czerwca 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 7 czerwca 2011 roku na kwotę 5.060,23 złotych, z terminem płatności w dniu 21 czerwca 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 16 czerwca 2011 roku na kwotę 3,64 złotych, z terminem płatności w dniu 30 czerwca 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 7 lipca 2011 roku na kwotę 5.060,23 złotych, z terminem płatności w dniu 21 lipca 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 20 lipca 2011 roku na kwotę 3,64 złotych, z terminem płatności w dniu 3 sierpnia 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 3 sierpnia 2011 roku na kwotę 5.060,23 złotych, z terminem płatności w dniu 17 sierpnia 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 9 sierpnia 2011 roku na kwotę 3,64 złotych, z terminem płatności w dniu 23 sierpnia 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 7 września 2011 roku na kwotę 5.060,23 złotych, z terminem płatności w dniu 21 września 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 15 września 2011 roku na kwotę 4,69 złotych, z terminem płatności w dniu 29 września 2011 roku,
- nr 368 – 1110 – FG – (...) z dnia 6 października 2011 roku na kwotę 5.060,23 złotych, z terminem płatności w dniu 20 października 2011 roku,
- nr 368 – 1110 – FM – (...) z dnia 18 października 2011 roku na kwotę 4,69 złotych, z terminem płatności w dniu 1 listopada 2011 roku,
- nr 368 – 1110 – FG – (...) z dnia 7 listopada 2011 roku na kwotę 5.060,23 złotych, z terminem płatności w dniu 21 listopada 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 21 listopada 2011 roku na kwotę 4,69 złotych, z terminem płatności w dniu 5 grudnia 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FG – (...) z dnia 7 grudnia 2011 roku na kwotę 5.060,23 złotych, z terminem płatności w dniu 21 grudnia 2011 roku,
- nr 368 – (...) – FM – (...) z dnia 20 grudnia 2011 roku na kwotę 4,69 złotych, z terminem płatności w dniu 3 stycznia 2012 roku

Faktury te nie zostały zapłacone przez pozwanego.

Czynsz najmu podlegał corocznej waloryzacji zgodnie z postanowieniami zawartej umowy.

Powód wzywał pozwanego do zapłaty należności za korzystanie z lokalu w pismach z 3 sierpnia 2010 roku (doręczone 6 sierpnia 2010 roku), 8 października 2010 roku (doręczone 2 listopada 2010 roku) oraz 1 czerwca 2011 roku (doręczone 8 czerwca 2011 roku). W ostatnim z pism powód wzywał do zapłaty kwoty 102.193,46 złotych, z tego 67.073,54 złotych tytułu opłat czynszowych oraz 35.119,92 złotych tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu podnajmu za okres od dnia 29 października 2010 roku (dzień rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym) do chwili bieżącej. Wezwano wówczas do zapłaty w terminie 7 dni od doręczenia pisma, a nadto do wydania lokalu w tym terminie.

W pismach pozwanego z 20 listopada 2008 roku, 9 kwietnia 2010 roku, 8 czerwca 2010 roku, 8 listopada 2010 roku, 1 marca 2011 roku i 16 czerwca 2011 roku, kierowanych do powoda, J. J. podnosił m.in., iż według jego pomiarów powierzchnia wynajmowanego lokalu wynosi 116 m², a nie jak wpisano w treści umowy 125 m², w związku z czym powstała nadpłata w czynszu. Nadto pozwany sygnalizował celowość zmiany okresu trwania umowy z okresu nieoznaczonego na okres 10 lat, podnosił również okoliczność poniesienia szkód związanych z zalaniem przedmiotowego lokalu z powodu przeciekającego dachu.

Stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów.

Oddalonym został wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka Z. P. wobec faktu, że pozwany nie wskazał na jakie okoliczności dowód ten ma być przeprowadzony, wobec czego Sąd I instancji uznał, że dowód ten nie może być przydatny do rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd oddalił również wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron, podnosząc, że dowód ten został zgłoszony przez pełnomocnika pozwanego na ostatniej rozprawie w dniu 22 października 2013 roku, natomiast sprawa jako wszczęta przed dniem 3 maja 2012 roku podlega przepisom odrębnym o postępowaniu w sprawach gospodarczych i ustanowionym tam regułom prekluzji dowodowej. Zgłoszenie tego dowodu dopiero w dniu 22 października 2013 roku jest spóźnione z punktu widzenia regulacji art. 479¹² § 1 w zw. z art. 479^{14a} k.p.c. Nadmieniono również, że strona nie wskazała okoliczności, które mogłyby sprawić, że zgłoszenie tego dowodu później niż na etapie sprzeciwu od nakazu zapłaty może być uznane za usprawiedliwione.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w zakresie dochodzonej kwoty 137.648,39 złotych z tytułu należności głównej oraz przeważającej kwoty odsetek ustawowych od tej kwoty.

Stwierdził, że na zasadzie przepisu art. 494 § 1 k.s.h. powód wszedł w prawa i obowiązki (...) Sp. z o.o. w W., która w dniu 29 lutego 2000 roku zawarła z pozwanym umowę podnajmu pomieszczenia – lokalu użytkowego, w którym J. J. prowadził aptekę. Zgodnie z postanowieniami tej umowy pozwany, jako najemca, był zobowiązany do uiszczania czynszu najmu w stawce określonej w odniesieniu do 1 m² powierzchni zajmowanego lokalu, która to stawka podlegała corocznej waloryzacji według wzoru określonego w treści umowy (§ 4 umowy). Prócz tego pozwany obowiązany był ponosić opłaty eksploatacyjne z tytułu dostawy mediów (zimna woda, centralne ogrzewanie, odprowadzanie ścieków) (§ 5).

Płatności miały odbywać się na podstawie faktur wystawianych przez powoda i w terminach umownie określonych (§ 4 ust. 2 i 3, § 5 ust. 2).

Powód wystawił pozwanemu faktury z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych na łączną kwotę 137.648,39 złotych, których J. J. nie zapłacił.

Kwestionując żądanie pozwu pozwany powoływał się na mniejszą niż wynikająca z umowy powierzchnię lokalu, który zajmował i powstałą z tego tytułu rzekomą nadpłatę czynszu - wedle treści umowy powierzchnia ta wynosi 125 m² (§ 2),

zaś według pozwanego 116 m². Sąd Okręgowy podniósł, że pozwany nie przeprowadził jednak miarodajnego dowodu na tę okoliczność. Przedstawił dokument prywatny w postaci pomiaru pomieszczeń przez geodetę, który działał na zlecenie pozwanego (k. 152). Dowód ten nie ma, w ocenie Sądu I instancji, charakteru obiektywnego, pozwany mógł w tej mierze zaoferować choćby przeprowadzenie dowodu z oględzin pomieszczeń w trakcie, których możliwe byłoby dokonanie pomiarów z natury.

Sąd Okręgowy dodał, że umowa z dnia 29 lutego 2000 roku była poprzedzona umową z dnia 15 listopada 1996 roku, dotyczącą tego samego lokalu, a zawartą pomiędzy ówczesnym użytkownikiem lokalu, czyli (...) Spółdzielnią (...) w Ł. (wyzierzawiający) oraz M. J. i E. K. (dzierżawca), które prowadziły w lokalu aptekę jako spółka cywilna (...). W umowie tej powierzchnię lokalu oznaczono na 116 m². Co prawda pozwany nie był stroną tej umowy, lecz z treści sprzeciwu i dołączonych do niego pism zdaje się, w ocenie Sądu, wynikać, iż co najmniej współuczestniczył już wtedy w prowadzeniu apteki (...). Powołując się na zasady doświadczenia życiowego przyjęto, że w chwili podpisywania umowy pozwany znał faktyczną powierzchnię lokalu, także gdyby założyć, iż wynosiła ona 116 m². Pomimo tego podpisał umowę, w której powierzchnia została określona na 125 m². Uzasadnianie takiego zachowania nieuwagą, czy wręcz podpisaniem dokumentu bez wcześniejszego przeczytania, nie może, zdaniem Sądu I instancji, tłumaczyć pozwanego i nie odpowiada ono standardom staranności wymaganej od przedsiębiorcy przy prowadzeniu działalności gospodarczej (art. 355 § 2 k.c.).

Sąd Okręgowy przyjął przy tym, że gdyby brak deklarowanej w umowie powierzchni stanowił wadę fizyczną lokalu, to pozwanemu nie przysługuje roszczenie o obniżenie czynszu z tego tytułu, gdyż w chwili zawarcia umowy wiedział o wadzie (znał rzeczywistą powierzchnię lokalu) (art. 664 § 3 k.c.).

W odniesieniu do pozostałych podnoszonych przez pozwanego okoliczności (sposób wejścia powoda w posiadanie przedmiotowego lokalu, rozmowy z właścicielem budynku, w którym mieści się lokal), Sąd Okręgowy stwierdził, że nie mają one żadnego znaczenia dla oceny zasadności powództwa, podobnie jak wzmiankowane poniesienie szkody w związku z zalaniem lokalu. Zaznaczył, że w tym zakresie konieczne było przeciwstawienie ewentualnie istniejącej po stronie pozwanego wierzytelności, po jej uprzednim udowodnieniu, w drodze zarzutu potrącenia, a tego pozwany nie uczynił.

W ocenie Sądu Okręgowego nie miało istotnego znaczenia czy strony nadal są związane umową. W treści umowy uregulowane zostało zagadnienie wysokości wynagrodzenia za zajmowanie lokalu przez byłego najemcę, po wygaśnięciu umowy (§ 8 ust. 4), a powód żąda czynszu (wynagrodzenia za korzystanie z lokalu) w stawce podstawowej, choć mógłby podwyższyć tę stawkę do 200 %.

Oddaleniu podlegało żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od dochodzonych należności głównych za dzień oznaczony na fakturach jako termin płatności. Sąd Okręgowy stwierdził, że termin płatności to ostatni dzień, w którym dłużnik może spełnić świadczenie, popada w opóźnienie dopiero od dnia następnego i dopiero za ten dzień należą się odsetki. W pozostałym zakresie żądanie zasądzenia odsetek ustawowych w oparciu o przepis art. 481 § 1 i 2 k.c. zostało uwzględnione.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 10.500 złotych tytułem kosztów procesu i w oparciu o przepis art. 113 ust. 1 u.o.k.s.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. nakazał pobranie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwoty 161,86 złotych wydatkowanej tymczasowo z sum budżetowych na poczet wynagrodzenia biegłego lekarza.

Od tego wyroku apelację wywiodła strona pozwana, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając mu naruszenie prawa procesowego mające wpływ na treść wyroku tj.:

- art. 232 k.p.c. w związku z art. 299 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie tj. nieprzeprowadzenie z urzędu dowodu z przesłuchania stron, co miało wpływ na treść wyroku w ten sposób, że Sąd I instancji nie ustalił okoliczności związanych z ustaniem stosunku najmu łączącego strony, w sytuacji gdy pozwany samodzielnie bez pomocy

profesjonalnego pełnomocnika wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty podnosząc ustanie stosunku najmu, sąd odmówił pozwanemu przyznania pełnomocnika z urzędu, zaś strona powodowa, w piśmie z dnia 1 czerwca 2011 (k. 101) sama przyznała, że umowa została rozwiązana ze skutkiem na dzień 29 października 2010 roku,

- art. 233 k.p.c., poprzez jego niezastosowanie tj. stwierdzenie, że zgromadzony materiał dowodowy pozwala na ustalenie, że strony łączyła umowa najmu w sytuacji, gdy z treści pisma strony powodowej z dnia 1 czerwca 2011 (k. 101) wyraźnie wynika, że umowa została rozwiązana ze skutkiem na dzień 29 października 2010 roku, w konsekwencji czego pozwany jest wzywany do wydania lokalu, w sytuacji gdy doświadczenie życiowe wskazuje, że podmiot profesjonalnie zajmujący się wynajmem lokali nie wzywa do wydania lokalu, bez uprzedniego rozwiązania umowy,

- art. 321 § 1 k.p.c. poprzez jego niezastosowania tj. nie oddalenie powództwa o zapłatę czynszu z tytułu umowy najmu w sytuacji gdy przedmiotowa umowa w okresie dochodzonego czynszu nie obowiązywała, tym samym nie istniała podstawa prawna tak ukształtowanego roszczenia.

Ponadto z ostrożności procesowej skarżący podniósł zarzut przedawnienia ewentualnych roszczeń strony powodowej zarówno z tytułu umowy najmu, jaki szkody za bezumowne korzystanie.

Podnosząc powyższe zarzuty strona pozwana wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji,
2. zasądzenie kosztów sądowych, w tym zastępstwa procesowego według norm przypisanych za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna jedynie w niewielkiej części.

Przede wszystkim chybnym okazał się zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 321 §1 k.p.c., przewidującego związaną sądu przy wyrokowaniu żądaniem powództwa. Związanie to stanowi wyraz obowiązywania zasady dyspozycyjności i oznacza niedopuszczalność orzekania, co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani ponad żądanie.

Skarżący pomija w tym zakresie okoliczność, że w myśl art. 187 §1 k.p.c. powód nie ma obowiązku przytaczania w pozwie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, co podyktowane jest ogólną zasadą, że kwalifikacja prawna roszczenia jest obowiązkiem sądu. Oznacza to, że nawet wskazanie jej przez powoda nie jest wiążące dla sądu, który w ramach dokonywanej subsumcji jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane, jako mające oparcie w ustalonych faktach (por. orzeczenia Sądu Najwyższego: z dnia 13 czerwca 1947 r., w sprawie C III 137/47, opubl. w nr 1 OSNC z 1948 r. pod poz. 20 i z dnia 2 maja 1957 r., w sprawie II CR 305/57, opubl. w nr 3 OSNC z 1958 r. pod poz. 72). Podanie błędnej podstawy prawnej nie może wywołać negatywnych skutków dla powoda. Wskazanie w pozwie przez profesjonalnego pełnomocnika powoda podstawy prawnej żądania, mimo braku takiego obowiązku, może wprawdzie spowodować ukierunkowanie postępowania, przez pośrednie określenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1999 r., w sprawie I CKN 252/98, opubl. w nr 9 OSNC z 1999 r. pod poz. 152). Ukierunkowanie to nie może jednak oznaczać formalnego związania sądu podaną podstawą prawną zwłaszcza, gdy okoliczności faktyczne mogą stanowić oparcie dla innej, adekwatnej podstawy prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., w sprawie III CKN 182/01, opubl. w systemie informatycznym Lex pod nr (...)).

Dopuszczalne jest zatem zasądzenie roszczenia wynikającego z przytoczonej przez powoda podstawy faktycznej przy przyjęciu przez sąd innej podstawy prawnej niż wskazana przez powoda, a taki zabieg nie stanowi wyjścia poza granice żądania, określone art. 321 k.p.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 24 maja 2007 r., w sprawie V CSK 25/07, opubl. w Nr 2 OSNC - ZD z 2008 r. pod poz. 32 i z dnia 20 lutego 2008 r., w sprawie II CSK 449/07, opubl. w systemie informatycznym Lex pod nr (...)). Ocena, czy doszło do naruszenia art. 321 k.p.c. wymaga zaś wskazania stosunku

w jakim pozostaje rozstrzygnięcie sądu do zgłoszonego przez powoda żądania. Niedopuszczalne byłoby zasądzenie przez sąd czegokolwiek na podstawie innego stanu faktycznego niż ten, który jest podstawą powództwa. Co więcej, sąd drugiej instancji, rozpoznający sprawę na skutek apelacji, również musi samodzielnie dokonać jurydycznej oceny dochodzonego żądania i ustalić podstawę prawną orzeczenia, niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, stanowiącą zasadę prawną, z dnia 31 stycznia 2008 r., w sprawie III CZP 49/07, opubl. w nr 6 OSNC z 2008 r. pod poz. 55).

Skarżący nie zakwestionował poczynionych przez Sąd I instancji ustaleń w zakresie zawarcia umowy najmu, następstwa prawnego powodowej Spółki oraz rozliczeń pomiędzy stronami, w szczególności braku zapłaty przez pozwanego za należności określone w fakturach załączonych do pozwu. Roszczenie powodowej Spółki zostało w dostateczny sposób zindywidualizowane, a przyjęcie, że żądane kwoty stanowią w części czynsz najmu a w części wynagrodzenie tytułem bezumownego korzystania z nieruchomości przez byłego najemcę, nie mogło prowadzić do wyłączenia zastosowania innej podstawy prawnej roszczenia przez Sąd I instancji.

Przeprowadzona kontrola instancyjna nie wykazała uchybień na etapie rekonstrukcji stanu faktycznego w odniesieniu do kwestii związania stron umową podnajmu. Sąd Okręgowy dokonał trafnej oceny zgromadzonych dowodów, to jest znajdujących się w aktach sprawy dokumentów. Ocena ta pozostaje w zgodzie z treścią art. 233 § 1 k.p.c. i w żadnej mierze nie można uznać jej za dowolną. W rezultacie właściwej oceny zebranego materiału dowodowego Sąd I instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które odpowiadają treści przeprowadzonych dowodów.

Ocena mocy i wiarygodności dowodów, przeprowadzona w pisemnym uzasadnieniu orzeczenia, mogłaby być skutecznie podważona w postępowaniu odwoławczym tylko wówczas, gdyby wykazano, że zawiera ona błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności, jest niepełna itp. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., w sprawie IV CKN 970/00, opubl. w systemie informatycznym LEX pod nr (...) i z dnia 12 kwietnia 2001 r., w sprawie II CKN 588/99, opubl. w systemie informatycznym LEX pod nr (...)).

Z załączonych do pozwu dokumentów wynikało wprawdzie, że powodowa Spółka wezwała pozwanego pismem z dnia 1 czerwca 2011 roku do zapłaty kwoty 102.193,46 złotych, z tego 67.073,54 złotych z tytułu opłat czynszowych oraz 35.119,92 złotych z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu podnajmu za okres od dnia 29 października 2010 roku to jest dnia rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. Nie jest jednak obarczone jakimkolwiek błędem przyjęcie, że również po dniu 29 października 2010 roku strony łączył stosunek najmu i w oparciu o treść tego stosunku umownego powodowej Spółce przysługiwały roszczenia o zapłatę świadczenia pieniężnego.

Zachowanie strony powodowej uzewnętrznione już po dniu 29 października 2010 roku w sposób niedwuznaczny wskazywało, że w dalszym ciągu traktowała ona pozwanego jako najemcę lokalu. W każdej z faktur wystawionych po tym dniu świadczenie z tytułu zajmowania lokalu nadal określane było mianem „czynszu”, a nie „odszkodowania” czy „wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości”. Wysokość należności w tych fakturach odpowiadała sumie czynszu, który najemca był obowiązany płacić zgodnie z postanowieniami umowy z dnia 29 lutego 2000 roku, a nie wysokości kary umownej z § 8 ust. 4. Pomimo wezwania do zwrotu lokalu, powodowa Spółka nie wystąpiła o przymusowe wykonanie takiego obowiązku i akceptowała dalsze korzystanie z przedmiotu najmu. Natomiast pozwany nie podjął jakiegokolwiek reakcji na takie zachowanie powodowej Spółki. Przeciwnie, wykazywał dalszą wolę korzystania z lokalu, bowiem nie zwrócił go i kontynuował działalność apteki. Nie wnosił również jakichkolwiek zastrzeżeń do oznaczenia świadczenia w fakturach.

Przeprowadzone przez Sąd pierwszej instancji postępowanie w sposób dostateczny wyjaśniło okoliczności faktyczne sprawy. Oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej nie stanowiło zaś uchybienia procesowego. Skarżący nie zdołał wykazać, jaki wpływ na rozstrzygnięcie sprawy miałoby przeprowadzenie zawnioskowanych dowodów, w szczególności przesłuchanie pozwanego J. J. na okoliczność rozwiązania umowy najmu przez powódkę z dniem 29 października 2010 roku. Zaprezentowane w apelacji stanowisko co do omawianej okoliczności okazało się bowiem

sprzeczne z wcześniejszymi twierdzeniami pozwanego. W sprzeciwie od nakazu zapłaty J. J. stwierdził przecież, jakoby już od 2 października 2007 roku Apteki (...) s.c. nie łączyła z powodową Spółką żadna umowa (k. 127). Nawet więc przy założeniu, że oświadczenie o rozwiązaniu umowy z dniem 29 października 2010 roku dotarło do pozwanego, to nie nadawał on temu zdarzeniu żadnych istotnych konsekwencji. Na taki wniosek wskazuje zresztą również jego późniejsze zachowanie wobec powodowej Spółki. Za trafne poczytać zatem należało zapatrywanie Sądu I instancji, że zeznania pozwanego nie byłyby przydatne do wyjaśnienia okoliczności związanych z ustaniem stosunku najmu łączącego strony. Skarżący postawił natomiast zupełnie bezpodstawny zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. wskutek zaniechania przez Sąd podjęcia inicjatywy dowodowej z urzędu.

Poczynione ustalenia faktycznych zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy są zatem prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Trafnym okazał się natomiast częściowo podniesiony w apelacji zarzut przedawnienia dochodzonych roszczeń, to jest w odniesieniu do należności objętych fakturami nr (...). Jest to zarzut oparty na przepisach prawa materialnego, wobec czego niezgłoszenie go w toku całego postępowania przed Sądem pierwszej instancji nie pozbawiało strony pozwanej takiej możliwości dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, a Sąd odwoławczy zobligowany był do jego samodzielnej weryfikacji (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 13 lutego 1936 r., w sprawie C II 2283/35, opubl. w OSP z 1936 r. pod poz. 727 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lipca 2001 r., w sprawie II UKN 475/00, opubl. w nr 8 OSNP z 2003 r. pod poz. 210).

Zgodnie z treścią art. 118 k.c., jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenie okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Okolicznością bezsporną pozostawało, że każda ze stron prowadziła działalność gospodarczą w latach 2008 – 2011. Nadto z treści łączącej je umowy wynikał okresowy charakter świadczeń w postaci czynszu oraz opłat za ogrzewanie i dostawę wody, co nakazywało przyjąć, że roszczenia wynajmującego z tego tytułu podlegały trzyletniemu okresowi przedawnienia.

W przypadku należności czynszowych wynikających z faktur wystawionych w roku 2008, terminy wymagalności odpowiadały terminom płatności wyznaczonym przez powodową Spółkę odpowiednio na dzień 15 sierpnia 2008 roku, 15 września 2008 roku, 15 października 2008 roku, 17 listopada 2008 roku i 15 grudnia 2008 roku. Od tej zatem chwili rozpoczynały bieg terminy przedawnienia, które upłynęły odpowiednio z końcem dnia 15 sierpnia 2011 roku, 15 września 2011 roku, 15 października 2011 roku, 17 listopada 2011 roku i 15 grudnia 2011 roku. W odniesieniu do należności za dostawę wody i ogrzewania sytuacja przedstawiała się odmiennie, bowiem zarówno w umowie najmu, jak i w fakturach VAT termin zapłaty określony został na 7 dni od doręczenia faktury. Żadna ze stron nie złożyła dowodów doręczenia tych dokumentów pozwanemu. Skarżący nie zakwestionował jednak przyjętych przez Sąd I instancji terminów płatności, a przez to i terminów wymagalności roszczeń, które przypadały odpowiednio na dzień 10 września 2008 roku, 6 października 2008 roku, 10 listopada 2008 roku, 30 listopada 2008 roku i 28 grudnia 2008 roku. Przyjąć zatem należało, że terminy przedawnienia upłynęły odpowiednio z końcem dnia 10 września 2011 roku, 6 października 2011 roku, 10 listopada 2011 roku, 30 listopada 2011 roku i 28 grudnia 2011 roku.

Powodowa Spółka wytoczyła powództwo o wymienione wierzytelności dopiero w dniu 5 stycznia 2012 roku (k. 2), a więc w chwili gdy w stosunku do omówionej części roszczeń upłynął już termin przedawnienia. Bezspornym pomiędzy stronami pozostawało również, że przed tą chwilą powódka nie podjęła żadnej spośród aktywności wymienionych w art. 123 § 1 k.c. Oznacza to, że wytoczenie powództwa przerwało bieg terminów przedawnienia tylko w odniesieniu do wierzytelności objętych fakturami wystawionymi przeciwko pozwanemu w latach 2009 – 2011. W tych bowiem przypadkach bieg 3 – letniego terminu przedawnienia rozpoczął się od dnia wymagalności, który przypadał już każdorazowo po dniu 5 stycznia 2009 roku.

Skuteczne podniesienie przez pozwanego zarzutu przedawnienia dopiero na etapie postępowania odwoławczego zobowiązywało Sąd Apelacyjny do zmiany zaskarżonego wyroku w tej części, w której zasądzone zostały przedawnione już należności. Ich suma wynosiła łącznie 23.000,02 złotych. Wraz z upływem terminów przedawnienia strona

powodowa utraciła możliwość ich przymusowej realizacji. Powództwo również w tym zakresie należało więc oddalić. Natomiast zasądzona przez Sąd Okręgowy kwota powinna zostać w takim samym zakresie zmniejszona.

Z tych względów, w punkcie I. a Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punktach I, II w ten sposób, że obniżył zasądzoną w punkcie I kwotę 137.648,39 złotych do kwoty 114.648,37 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od:

1. kwoty 8,35 złotych od dnia 9 marca 2009 roku do dnia zapłaty,
2. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 18 lutego 2010 roku do dnia zapłaty,
3. kwoty 6,33 złotych od dnia 9 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
4. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 18 marca 2010 roku do dnia zapłaty,
5. kwoty 6,33 złotych od dnia 3 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
6. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 21 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty,
7. kwoty 6,33 złotych od dnia 3 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
8. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 21 maja 2010 roku do dnia zapłaty,
9. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 22 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty,
10. kwoty 6,33 złotych od dnia 1 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
11. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 17 lipca 2010 roku do dnia zapłaty,
12. kwoty 6,33 złotych od dnia 10 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
13. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 19 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty,
14. kwoty 6,33 złotych od dnia 2 września 2010 roku do dnia zapłaty,
15. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 22 września 2010 roku do dnia zapłaty,
16. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 20 października 2010 roku do dnia zapłaty,
17. kwoty 6,33 złotych od dnia 11 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
18. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 20 listopada 2010 roku do dnia zapłaty,
19. kwoty 6,33 złotych od dnia 11 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
20. kwoty 4.891,91 złotych od dnia 22 grudnia 2010 roku do dnia zapłaty,
21. kwoty 3,17 złotych od dnia 4 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty,
22. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 29 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty,
23. kwoty 6,33 złotych od dnia 5 lutego 2011 roku do dnia zapłaty,
24. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 lutego 2011 roku do dnia zapłaty,
25. kwoty 6,39 złotych od dnia 10 marca 2011 roku do dnia zapłaty,
26. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 marca 2011 roku do dnia zapłaty,

27. kwoty 3,20 złotych od dnia 8 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,
28. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty,
29. kwoty 3,20 złotych od dnia 4 maja 2011 roku do dnia zapłaty,
30. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 24 maja 2011 roku do dnia zapłaty,
31. kwoty 3,64 złotych od dnia 8 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,
32. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty,
33. kwoty 3,64 złotych od dnia 1 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,
34. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 lipca 2011 roku do dnia zapłaty,
35. kwoty 3,64 złotych od dnia 4 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,
36. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 18 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,
37. kwoty 3,64 złotych od dnia 24 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty,
38. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 września 2011 roku do dnia zapłaty,
39. kwoty 4,69 złotych od dnia 30 września 2011 roku do dnia zapłaty,
40. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 21 października 2011 roku do dnia zapłaty,
41. kwoty 4,69 złotych od dnia 2 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
42. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 listopada 2011 roku do dnia zapłaty,
43. kwoty 4,69 złotych od dnia 6 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
44. kwoty 5.060,23 złotych od dnia 22 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty,
45. kwoty 4,69 złotych od dnia 4 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie powództwo jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu.

Dokonana modyfikacja rozstrzygnięć zawartych w punktach I i II zaskarżonego wyroku spowodowała także konieczność odmiennego ukształtowania orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu za postępowanie przed Sądem I instancji. Z porównania kwoty dochodzonej pozwem oraz kwoty zasądzonej wynika, że strona powodowa ostatecznie utrzymała się w swoim żądaniu w $\approx 83\%$. W postępowaniu przed Sądem I instancji koszty procesu wyniosły łącznie 14.117 złotych, przy czym, strona powodowa poniosła opłatę od pozwu w wysokości 6.883 złotych i koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.617 złotych, natomiast strona pozwana poniosła jedynie koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.617 złotych. Zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów, przewidzianą w art. 100 k.p.c., pozwany obowiązany jest zwrócić powodowej Spółce kwotę 5.733 złotych stanowiącą, w myśl art. 13 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz.U. z 2014 r., poz. 1025), opłatę stosunkową w wysokości 5% od zasądzonej sumy 114.648,37 złotych. Ponadto pozwanego obciąża również kwota 2.388 złotych będąca 66%-owym udziałem w kosztach zastępstwa procesowego powódki, stanowiącym różnicę pomiędzy 83% wartości przedmiotu sporu, w jakich wygrała ona sprawę oraz 17%, w jakich uległa. Dlatego też w punkcie I ppkt b Sąd Apelacyjny obniżył kwotę 10.050 złotych, zasądzoną tytułem zwrotu kosztów procesu w punkcie III wyroku Sądu Okręgowego, do kwoty 8.121 złotych.

W pozostałej części Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną w oparciu o normę art. 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c., gdyż strona pozwana nie zdołała w pozostałym zakresie wykazać nietrafności kwestionowanego rozstrzygnięcia.

Rozstrzygając o kosztach postępowania odwoławczego, Sąd Apelacyjny zważył, że na tym etapie strona powodowa uległa w $\approx 17\%$, nie podejmując żadnej czynności i nie wnosząc o zwrot kosztów zastępstwa procesowego. Natomiast pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.700 złotych, wynikające z § 2 ust. 1, 6 ust. 1 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461). Wobec tego, zgodnie z zasadą stosunkowego rozdzielenia kosztów, należało zasądzić od powodowej Spółki na rzecz przeciwnika kwotę 459 złotych stanowiącą iloczyn poniesionych przez pozwanego kosztów oraz 17 – procentowego udziału, w jakim wygrał on sprawę w postępowaniu odwoławczym.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny w Łodzi orzekł jak w sentencji.