

Sygn. akt I ACa 554/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSA Dariusz Limiera (spr.)

Sędziowie SA Dorota Ochalska - Gola

del. SO Marek Kruszewski

Protokolant sekretarz sądowy Lidia Milczarek

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł.

przeciwko H. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 23 grudnia 2016 r. sygn. akt X GC 510/15

oddala apelację.

Sygn. akt ACa 554/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie sygn.akt X GC 510/15, z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. przeciwko H. Z. o zapłatę kwoty 126.170,36 złotych:

1. zasądził od H. (...) na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 79.629,83 złotych z odsetkami umownymi wynoszącymi 18 % w stosunku rocznym, nie wyższymi jednak niż odsetki maksymalne a od 1 stycznia 2016 r. nie wyższymi niż odsetki maksymalne za opóźnienie, liczonymi:
 - a) od kwoty 15.614,38 złotych od dnia 12 lutego 2012 r. do dnia zapłaty,
 - b) od kwoty 211,15 złotych od dnia 11 marca 2012 r. do dnia zapłaty,
 - c) od kwoty 23.364,02 złotych od dnia 11 maja 2012 r. do dnia 8 czerwca 2012 r. i od kwoty 11.501,26 złotych od dnia 9 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,
2. umorzył postępowanie co do kwoty 15.840,53 złotych i oddalił powództwo w pozostałej części,
3. zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością

w Ł. na rzecz H. Z. kwotę 3.670,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu,

4. nakazał zwrócić H. Z. z kasy Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 74,80 złotych tytułem niewykorzystanej części zaliczki uiszczanej na poczet wydatków.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia procesowe:

W pozwie z dnia 30 października 2012 r. powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. domagała się zasądzenia od pozwanej H. Z. kwoty 235.654,48 złotych (pkt 1), odsetek umownych w wysokości 18 % w skali roku:

a) od kwoty 15.614,38 złotych od dnia 12 lutego 2012 r. do dnia zapłaty,

b) od kwoty 211,15 złotych od dnia 11 marca 2012 r. do dnia zapłaty,

c) od kwoty 22.973,47 złotych od dnia 11 marca 2012 r. do dnia zapłaty,

d) od kwoty 22.973,47 złotych od dnia 12 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,

e) od kwoty 23.364,02 złotych od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty,

(pkt 2), odsetek ustawowych od kwoty 140.184,12 złotych za okres od 1 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty (pkt 3), odsetek umownych w wysokości 18 % w skali roku od opisanych w pkt 2 odsetek od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty (pkt 4), odsetek ustawowych od opisanych w pkt 3 odsetek umownych od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty (pkt 5) a także kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (pkt 6).

W uzasadnieniu pozwu powódka wyjaśniła, iż roszczenia nim objęte wynikają z umowy najmu lokalu zawartej przez pozwaną w dniu 18 grudnia 2012 r. z ów-czesnym jego właścicielem, który zbył je na rzecz powódki na podstawie umowy przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Wskazała też, że część dochodzonej należności stanowią zaległości czynszowe a część to kara umowna naliczona z tytułu rozwiązania przez pozwaną umowy najmu przed terminem na jaki została zawarta. Dodała, że żądana kwota zaległości czynszowych stanowi 95.470,36 złotych i uwzględnia dokonane przez nią potrącenie z wierzytelnością pozwanej o zwrot kaucji wpłaconej przy zawieraniu umowy w kwocie 57.809,70 złotych, że kwota nieuiszczonej kary umownej to 140.184,12 złotych oraz że odsetki za opóźnienie w płatności należności czynszowych w wysokości 18 % w skali roku wynikają z warunków umowy najmu.

Na poparcie powyższego żądania powódka przedstawiła m.in. notę odsetkową z 18.06.2012 r. oraz 5 faktur dotyczących należności czynszowych o numerach: (...), (...), (...), (...) i (...).

W odpowiedzi na pozew pozwana, odnosząc się doń merytorycznie, wniosła o oddalenie powództwa.

Odnosnie roszczenia o zapłatę kary umownej pozwana zarzuciła brak legitymacji powódki do jego dochodzenia a ponadto nieważność postanowienia umownego dopuszczającego możliwość naliczenia takiej kary. Odnosnie natomiast roszczenia czynszowego podniosła zarzut nieprawidłowej wysokości kwoty miesięcznej czynszu w związku z zawyżeniem powierzchni przedmiotu najmu. Ponadto pozwana podniosła zarzut nieskuteczności oświadczenia powódki

o potrąceniu wierzytelności i zgłosiła – na wypadek nieuwzględnienia powyższych zarzutów – własny zarzut potrącenia jej wierzytelności o zwrot kaucji gwarancyjnej

w wysokości 57.809,70 złotych z wierzytelnością powódki o zapłatę czynszu wynikającego z faktur nr (...)

i przyjęcie, że wierzytelność ta, wynosząca łącznie 69.310,96 złotych uległa umorzeniu do kwoty 11.501,26 złotych.

W nawiązaniu do roszczenia o zapłatę czynszu pozwana zarzuciła też, że żadna z faktur nie została podpisana przez wystawiającego, że powódka nie wyjaśniła z jakich dokładnie tytułów składa się żądana kwota 95.470,36 złotych, z czego wynikają wysokości poszczególnych kwot wymienionych w pkt 2 pozwu, z czego wynikają konkretnie daty od

których powódka domaga się zasądzenia odsetek oraz – w odniesieniu do odsetek – żądanie podwójnej zapłaty z tego samego tytułu.

Odnosząc się do odpowiedzi na pozew powódka za niezasadne uznała zarzuty pozwanej i podtrzymała swoje żądania. Przedstawiła przy tym dodatkowe dokumenty (faktury i noty odsetkowe) mające je uzasadniać. Wśród nich znalazły się faktury o numerach: (...) a ponadto noty odsetkowe nr (...), (...).

W toku procesu, po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego geodety, który wyliczył faktyczną powierzchnię wynajętego przez pozwaną lokalu, powódka rozszerzyła powództwo domagając się dodatkowo zasądzenia od pozwanej kwoty 30.700 złotych z odsetkami umownymi w wysokości 18 % w stosunku rocznym od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty. Wskazała, iż jest to kwota zaległości czynszowych za okres 3 lat wstecz licząc od dnia wniesienia powództwa. Łącznie więc powódka domagała się zasądzenia od pozwanej kwoty 266.355,48 złotych.

Pozwana, odnosząc się do rozszerzonego powództwa, wniosła o jego oddalenie podnosząc zarzut bezzasadności oraz przedawnienia.

Wyrokiem z dnia 22 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi w pkt 1 zasądził od H. Z. na rzecz powódki kwotę 126.170,36 złotych wraz z odsetkami od kwot:

- a) 15.614,38 złotych w wysokości 18 % rocznie za okres od 12 lutego 2012 r. do dnia 5 czerwca 2013 r. oraz w wysokości odsetek maksymalnych nie wyższych niż 18 % rocznie od dnia 6 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
- b) 211,15 złotych w wysokości 18 % rocznie za okres od 11 marca 2012 r. do dnia 5 czerwca 2013 r. oraz w wysokości odsetek maksymalnych nie wyższych niż 18 % rocznie od dnia 6 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
- c) 22.973,47 złotych w wysokości 18 % rocznie za okres od 11 marca 2012 r. do dnia 5 czerwca 2013 r. oraz w wysokości odsetek maksymalnych nie wyższych niż 18 % rocznie od dnia 6 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
- d) 22.973,47 złotych w wysokości 18 % rocznie za okres od 12 kwietnia 2012 r. do dnia 5 czerwca 2013 r. oraz w wysokości odsetek maksymalnych nie wyższych niż 18 % rocznie od dnia 6 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
- e) 23.364,02 złotych w wysokości 18 % rocznie za okres od 11 maja 2012 r. do dnia 5 czerwca 2013 r. oraz w wysokości odsetek maksymalnych nie wyższych niż 18 % rocznie od dnia 6 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty,
- f) 30.700,00 złotych w wysokości odsetek maksymalnych nie wyższych niż 18 % rocznie od dnia 6 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,

oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.071,09 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 3) – wyrok k. 247.

Od powyższego wyroku, w części obejmującej pkt 1 i 3, apelację złożyła pozwana.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny w Łodzi wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2015 r. uchylił zaskarżony wyrok w zakresie pkt 1 i 3 i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Łodzi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Apelacyjny wskazał, iż sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy. Wytknął, że Sąd ten nie podał, które z faktur obciążających pozwaną stały się podstawą zasądzenia określonej kwoty, przez co nie można przypisać jej do zindywidualizowanych wierzytelności dochodzonych przez powódkę na podstawie konkretnych faktur. Co więcej, jak podkreślił, zasądzona kwota jest wyższa niż suma faktur w oparciu o które powódka dochodzi swych roszczeń, a tym samym orzeczenie wykracza poza faktyczną podstawę powództwa. Uznał też, że brak wskazania faktycznej podstawy przeważającej części zasądzonych w pkt 1 wyroku kwot powoduje, że nie może być uznane za dokładnie określone żądanie zapłaty odsetek za opóźnienie od tych kwot i ich wysokość. Oczywistym było także

dla Sądu Apelacyjnego, iż brak wskazania konkretnych dokumentów będących podstawą zasądzenia konkretnych należności uniemożliwił odniesienie się do potrącenia dokonanego przez pozwaną w piśmie z dnia 25 sierpnia 2014 r. (załączonym do apelacji). W odniesieniu do zasądzonej kwoty 30.700 złotych, stanowiącej rozszerzenie powództwa, Sąd Apelacyjny stwierdził po pierwsze, że niezrozumiałym było przyjęcie przez Sąd Okręgowy rozmiaru powiększonej powierzchni zajmowanego przez pozwaną lokalu, po drugie, iż orzeczenie było niezgodne z żądaniem powódki i obejmowało okres kiedy pozwana faktycznie nie władała lokalem i po trzecie, iż uzasadnienie orzeczenia nie wskazuje z jakich powodów przyjęto, iż od dodatkowej powierzchni winien być naliczany czynsz. Zalecił w tym zakresie aby przeprowadzić dowód z przesłuchania stron na okoliczność, czy uzgodniły by ustalona nadwyżka w powierzchni lokalu była rozliczana zgodnie z zapisami umowy najmu, przy przyjęciu obowiązujących w niej stawek. P.-wując swoje rozważania Sąd Apelacyjny dał Sądowi Okręgowemu mającemu ponownie rozpoznać sprawę wytyczne aby w pierwszej kolejności ustalił faktyczny zakres roszczeń powódki, w szczególności tytuł każdej z dochodzonych kwot (fakturę, jej datę i kwotę) oraz termin jej wymagalności, co ma pozwolić na odniesienie się do oświadczenia pozwanej z dnia 25 sierpnia 2014 r. o potrąceniu,

w dalszej zaś kolejności aby ustalił czy i w jakim zakresie pozostają zasadne roszczenia powódki objęte zaskarżoną i uchyloną częścią wyroku, co pozwoli z kolei na ustalenie łącznej wysokości żądań. Sąd Apelacyjny nakazał nadto ostatecznie ustalić jaka jest dodatkowa powierzchnia zajmowana przez pozwaną w lokalu oraz orzec w tym przedmiocie zgodnie ze stanowiskiem powódki, a tym samym za okres 3 lat wstecz licząc od dnia wniesienia powództwa, rozstrzygając w tym zakresie także o zgłoszonym zarzucie przedawnienia.

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Okręgowy na wstępie wezwał powódkę do złożenia pisma zawierającego dokładne wyliczenie dochodzonej z tytułu czynszu najmu należności ze wskazaniem z jakich faktur i za jaki okres jej dochodzi.

Odpowiadając na powyższe wezwanie powódka wskazała, że należności czynszowych dochodzi w oparciu o faktury VAT o numerach (...) oraz noty odsetkowe: z 18.06. 2012 r., nr (...) z 31.12.2011 i (...) z 31.10.2011. Odnośnie należności w kwocie 30.700 złotych podała, że podstawą roszczenia w tym zakresie jest wprost umowa najmu z 18.12.2008 r.

W dalszym toku postępowania powódka oświadczyła, iż popiera powództwo co do kwoty 119.329,83 złotych a w pozostałym zakresie cofa je i zrzeka się roszczenia. Wyjaśniła, że na powyższą kwotę żądania składają się zaległości czynszowe wynikające z ww. faktur z uwzględnieniem dokonanego przez nią pismem z dnia 21 września 2012 r. potrącenia kwoty 57.809,70 złotych i innych należności wywodzących się z not odsetkowych oraz należność z tytułu uzupełnienia czynszu najmu z tytułu zwiększonej powierzchni najmu w kwocie 30.700 złotych.

Z kolei w piśmie procesowym z dnia 19 kwietnia 2016 r. powódka podtrzymując twierdzenie, iż podstawą jej roszczeń czynszowych są wszystkie ww. faktury VAT ((...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...)) oraz – w odniesieniu do kwoty 30.700 złotych – postanowienia umowy najmu z 18 grudnia 2008 r. zażądała zasądzenia od pozwanej kwoty 110.329,83 złotych stanowiącej różnicę pomiędzy sumą ww. należności czynszowych (wg powódki 168.139,53 złotych) i kwotą potrąconą jako zwrot kaucji zabezpieczającej (57.809,70 złotych). Oświadczyła, iż do takiej właśnie kwoty ogranicza swoje roszczenie, a w pozostałym zakresie cofa pozew i zrzeka się roszczenia.

Ostatecznie powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej wskazanej wyżej kwoty 110.329,83 złotych składającej się z należności wymienionych w piśmie procesowym z 19 kwietnia 2016 r. oraz odsetek o których mowa w pkt 2 żądania pozwu i kosztów procesu, przy czym w zakresie odsetek najpierw podniosła, iż powinny one zostać obniżone do wysokości odsetek maksymalnych, a następnie wniosła o zasądzenie ich jako odsetek maksymalnych za opóźnienie. Jednoznacznie wskazała przy tym, iż dochodzone należności stanowią wszystkie niezapłacone przez pozwaną należności czynszowe wynikające z umowy najmu.

Pozwana przy ponownym rozpoznaniu sprawy konsekwentnie domagała się oddalenia powództwa, choć w ramach negocjacji ugodowych wyrażała gotowość zapłaty powódce kwoty 20.000 złotych. Ponieważ powódka na propozycję tę nie przystała do zawarcia ugody ostatecznie nie doszło.

Odnosząc się do zmodyfikowanego żądania powódki pozwana w pierwszej kolejności zwróciła uwagę, że ograniczając to żądanie do kwoty 110.329,83 złotych powódka zrezygnowała z odsetek od należności głównej oraz z odsetek od odsetek. Tym samym więc jej żądanie w zakresie odsetek powinno być oddalone z uwagi na zrzeczenie się roszczenia. W dalszej kolejności pozwana zarzuciła, iż powódka nadal nie sprostowała obowiązkowi określenia podstawy faktycznej żądanej kwoty, choć dostrzegła, że została ona oparta na 9 fakturach z których łączna kwota została obniżona o kwotę kaucji gwarancyjnej. Zarzuciła jednak, iż powódka nie podała należności z jakich faktur oraz w jaki sposób zostały przez nią pomniejszone o kwotę tej kaucji. Dalej pozwana zasugerowała, że skoro powódka w pozwie powołała się na 5 faktur, obejmujących należności za okres od lutego do kwietnia 2012 r., to jedynie one mogą stanowić podstawę faktyczną żądania pozwu. Według niej, późniejsze uzupełnienie faktur można traktować wyłącznie jako uzupełnienie dowodów a nie zmianę podstawy faktycznej powództwa. Z kolei mając na uwadze wszelkie wątpliwości związane z brakiem przejrzystego określenia przez powódkę podstawy faktycznej żądania odniosła się do własnego potrącenia wierzytelności o zwrot kaucji gwarancyjnej. W tym zakresie zwróciła uwagę, że należności z faktur (...) uległy umorzeniu w całości, należność zaś z faktury (...) umorzyła się do kwoty 11.501,26 złotych oraz że w ramach określonej w pozwie podstawy faktycznej do zapłaty pozostają jedynie należności z faktur (...). Odnosnie żądania zapłaty kwoty 30.700 złotych pozwana, podtrzymując zarzut przedawnienia roszczenia, uzupełniła swoją argumentację mającą przemawiać za jego oddaleniem poprzez stwierdzenie, że dopóki powódka nie wystawi faktury VAT na tę należność, nie jest uprawniona do jej dochodzenia. Zakwestionowała też doliczenie doń kwoty podatku.

W odpowiedzi na powyższe zarzuty powódka zaprzeczyła aby skutecznie zrzekła się roszczenia o odsetki oraz zwróciła uwagę, że wystawienie faktury VAT nie jest warunkiem wymagalności roszczenia o zapłatę czynszu. Na koniec procesu stwierdziła też, że żądaniem pozwu objęte są wszystkie niezapłacone należności wynikające z umowy najmu, mimo iż do pozwu nie zostały załączone wszystkie faktury określające te należności oraz że jej intencją w toku procesu nie było zrzeczenie się roszczenia o zapłatę odsetek. Podtrzymała w związku z tym żądanie zasądzenia kwoty 110.329,83 złotych oraz odsetek maksymalnych za opóźnienie od kwot i dat wskazanych w pkt 2 pozwu a także kosztów procesu wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy poczynił następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 18 grudnia 2008 r. w W. pomiędzy (...) spółką z o.o.

w W. a pozwaną H. Z., prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą H. H. Z. w Ł., została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ulicy (...) na parterze z lewej strony budynku. Umowa ta stanowiła kontynuację najmu lokalu wynikającego z wcześniejszej umowy zawartej przez pozwaną z poprzednim jego właścicielem K. K..

W umowie strony określiły powierzchnię najmowanego lokalu na 121,5 m², choć przed jej zawarciem nie dokonały jego obmiaru. Wcześniejsza umowa zawarta

z K. K. określała całkowitą powierzchnię najmu na 104,5 m². Pozwana wynajęła lokal na prowadzenie w nim działalności gospodarczej – sklepu odzieżowego. Umowa została zawarta na okres 5 lat, przy czym okres ten miał być liczony od 1 stycznia 2009 r.

Umowa określała miesięczny czynsz najmu na 130 zł za 1 m² powierzchni lokalu z zastrzeżeniem jego waloryzacji. Czynsz był płatny co miesiąc z góry do 10-ego dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionej faktury VAT. Wynajmujący mógł wystawić fakturę za dany miesiąc w dowolnym terminie po 25 dniu miesiąca poprzedzającego. W przypadku opóźnienia w zapłacie najemca był zobowiązany do uregulowania poza płatnością główną odsetek umownych w wysokości 18 % rocznie albo odsetek ustawowych gdyby te ostatnie stały się wyższe od odsetek umownych. Poza czynszem najemca był zobowiązany do uiszczenia opłat za zużyte media. Umowa mogła zostać rozwiązana w każdym czasie przez każdą ze stron

z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Strony zastrzegły przy tym, że w przypadku takiego rozwiązania umowy strona rozwiązująca będzie zobowiązana do zapłaty kary umownej w wysokości 6-miesięcznego czynszu.

Strony ustaliły, że wszelkie zmiany warunków umowy dokonywane w czasie jej trwania muszą mieć formę pisemnych aneksów, pod rygorem nieważności, uzgodnionych przez strony. Każda inna forma miała być uważana za nieważną (art. 10).

W ramach zabezpieczenia prawidłowego wykonania umowy pozwana wpłaciła wynajmującemu kaucję w kwocie 57.809,70 złotych, odpowiadającą trzy-miesięcznemu czynszowi. Zwrot tej kaucji miał nastąpić w terminie 7 dni od dnia zwrotu przedmiotu najmu przez pozwaną, przy czym wynajmujący mógł dokonać potrącenia z niej wszelkich wierzytelności przysługujących mu wobec pozwanej (art. 3 pkt 7 i art. 12).

Pismem z dnia 8 marca 2010 r. (...) spółka z o.o. w organizacji powiadomiła pozwaną, iż w dniu 2 marca 2010 r. (...) spółka z o.o. stała się właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) i że z mocy art. 678 § 1 k.c. (...) spółka z o.o. wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu. Z kolei pismem z dnia 2 sierpnia 2011 r. (...) spółka z o.o. w W. poinformowała pozwaną, iż w dniu 1 sierpnia 2011 r. stała się właścicielem ww. nieruchomości i że wstąpiła w prawa i obowiązki wynajmującego oraz wezwała pozwaną do uiszczania należności czynszowych na konto wskazanej spółki.

Z tytułu należności czynszowych oraz należności za media zostały wystawione i przesłane pozwanej faktury VAT określające ich wysokość. I tak m.in.:

- a) w dniu 3 lutego 2010 r. została wystawiona faktura nr (...) na kwotę 20.249,21 złotych, płatną do dnia 10 lutego 2010 r.; z kwoty tej pozwana nie zapłaciła 0,74 złotych,
- b) w dniu 1 grudnia 2010 r. została wystawiona faktura nr (...) na kwotę 22.233,97 złotych, płatną do dnia 10 grudnia 2011 r.; kwoty tej pozwana nie zapłaciła,
- c) w dniu 2 stycznia 2012 r. została wystawiona faktura nr (...) na kwotę 22.678,65 złotych, płatną do dnia 11 stycznia 2012 r.; kwoty tej pozwana nie zapłaciła,
- d) w dniu 2 lutego 2012 r. została wystawiona faktura nr (...) na kwotę 22.678,65 złotych, płatną do dnia 11 lutego 2012 r.; kwoty tej pozwana nie zapłaciła,
- e) w dniu 29 lutego 2012 r. została wystawiona faktura nr (...) na kwotę 211,15 złotych, płatną do dnia 10 marca 2012 r.; kwoty tej pozwana nie zapłaciła,
- f) w dniu 1 marca 2012 r. została wystawiona faktura nr (...) na kwotę 22.973,47 złotych, płatną do dnia 10 marca 2012 r.; kwoty tej pozwana nie zapłaciła,
- g) w dniu 2 kwietnia 2012 r. została wystawiona faktura nr (...) na kwotę 22.973,47 złotych, płatną do dnia 11 kwietnia 2012 r.; kwoty tej pozwana nie zapłaciła,
- h) w dniu 2 maja 2012 r. została wystawiona faktura nr (...) na kwotę 23.364,02 złotych, płatną do dnia 10 maja 2012 r.; kwoty tej pozwana nie zapłaciła,
- i) w dniu 13 czerwca 2012 r. została wystawiona faktura nr (...) na kwotę 325,41 złotych, płatną do dnia 22 czerwca 2012 r.; kwoty tej pozwana nie zapłaciła.

Łącznie ww. niezapłacone należności wyniosły 137.439,53 złotych.

W dniu 27 lutego 2012 r. pozwana wystosowała do (...) spółki z o.o. w W. pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu w K. z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 maja 2012 r. Pismo to wpłynęło do adresata w dniu 29 lutego 2012 r.

W dniu 21 września 2012 r. (...) spółka z o.o. zawiadomiła pozwaną o dokonaniu przelewu wierzytelności tejże spółki wynikających z umowy najmu z dnia 18 grudnia 2008 r. na rzecz (...) spółkę z o.o. w Ł.. Jednocześnie wezwała pozwaną do uiszczania należności wynikających z umowy na rzecz tej spółki.

Wcześniej, tj. w dniu 26 lipca 2012 r. (...) spółka z o.o. zawarła z (...) spółką z o.o. umowę przeniesienia zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Wśród przeniesionych składników przedsiębiorstwa znalazły się wierzytelności wobec pozwanej określone na kwotę 153.280,06 złotych oraz zobowiązania wobec niej z tytułu kaucji określone na kwotę 57.809,70 złotych.

W okresie kiedy wierzytelności wobec pozwanej przysługiwały (...) spółce z o.o. ta kierowała do niej wezwania do zapłaty zaległości czynszowych. Bezskutecznie.

W dniu 31 maja 2012 r. pozwana opuściła i wydała spółce (...) lokal przy ulicy (...) w K..

Mimo zwrotu lokalu wynajmujący nie zwrócił pozwanej kaucji wpłaconej jako zabezpieczenie prawidłowego wykonania umowy.

Rzeczywista powierzchnia ww. lokalu wynosiła 127,50 m². Okoliczność ta ujawniła się dopiero w toku niniejszego procesu, w związku z pomiarami wykonanymi w dniu 11 sierpnia 2013 r. przez powołanego w sprawie biegłego sądowego.

Wszystkie faktury czynszowe wystawiane dla pozwanej przez wynajmującego (jego następcę prawnego) uwzględniały powierzchnię lokalu określoną w umowie na 121,5 m². Przez cały okres obowiązywania umowy żadna ze stron nie kwestionowała powierzchni lokalu i związanej z nią wysokości czynszu. Pozwana traktowała wskazaną w umowie powierzchnię lokalu za odpowiadającą rzeczywistemu stanowi rzeczy. Strony nie zmieniły w czasie obowiązywania umowy postanowienia określającego powierzchnię wynajmowanego lokalu.

W piśmie z dnia 21 września 2012 r. skierowanym do pozwanej, powódka, w związku z przeniesieniem na nią zorganizowanej części przedsiębiorstwa przez (...) spółkę z o.o. oraz wszelkich wierzytelności spółki wobec pozwanej wynikających z umowy najmu z dnia 18 grudnia 2008 r., oświadczyła jej, że dokonuje potrącenia wierzytelności o zwrot kaucji gwarancyjnej wpłaconej przy zawarciu ww. umowy (57.809,70 złotych) z własną wierzytelnością z tytułu niezapłaconego czynszu najmu oraz należnej kary umownej. Nie określając ich bliżej wskazała, że w związku z umorzeniem wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej zaległość pozwanej wobec niej wynosi 235.654,48 złotych. Wpłaty takiej też kwoty zażądała od pozwanej wraz z odsetkami za zwłokę w terminie 3 dni od otrzymania pisma.

Powyższe pismo powódka wysłała pozwanej przesyłką poleconą w dniu 21 września 2012 r.

W odpowiedzi pełnomocnik pozwanej nie uznał roszczeń powódki i odmówił spełnienia świadczenia. Stwierdził, że na pozwanej nie ciąży żadne zobowiązania wobec spółki.

Z kolei pismem z dnia 25 sierpnia 2014 r. skierowanym do powódki, pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu wierzytelności przysługującej jej względem powódki w kwocie 57.809,70 złotych o zwrot kaucji gwarancyjnej wpłaconej na podstawie umowy z dnia 18 grudnia 2008 r. z wierzytelnościami powódki objętymi niniejszym postępowaniem a opartymi na fakturach VAT nr (...) na łączną kwotę określoną w nich na 69.310,96 złotych. Stwierdziła, że powyższe wierzytelności spełniają wszelkie przesłanki nie-zbędne do skutecznego dokonania potrącenia oraz że potrącenie wywołuje skutki

z mocą wsteczną od chwili gdy stało się możliwe. W związku z powyższym uznała, że obie wierzytelności uległy umorzeniu do wysokości wierzytelności niższej. Pismo to wysłała powódce przesyłką poleconą w dniu 26 sierpnia 2014 r.

Powódka nie zakwestionowała skuteczności ww. oświadczenia.

Przy tych ustaleniach Sąd Okręgowy w oparciu o stanowisko powódki przedstawione przy ponownym rozpoznaniu sprawy – ustalił, iż żądaniem tym objęte zostały wszystkie niezapłacone przez pozwaną należności czynszowe wynikające

z umowy najmu z dnia 18 grudnia 2008 r. a więc należności oparte na 9 opisanych

w stanie faktycznym fakturach VAT o numerach (...) a ponadto kwota 30.700 złotych za zwiększoną powierzchnię przedmiotu najmu, wynoszącą ostatecznie 127,50 m², dochodzona (według powódki) wprost na podstawie umowy najmu. Powyższe przyjęcie było uzasadnione tym bardziej, że wskazane wyżej faktury zostały przedstawione przez powódkę już w toku pierwszego postępowania przed Sądem Okręgowym a zatem już wówczas domagała się ona należności nań opartych choć w sposób jasny i czytelny tego nie określiła.

Ostatecznie z obu powyższych tytułów powódka domagała się zasądzenia kwoty 110.329,83 złotych, przy uwzględnieniu dokonanego przez siebie przed wniesieniem pozwu potrącenia wierzytelności pozwanej o zwrot kaucji gwarancyjnej w kwocie 57.809,70 złotych. Wraz z powyższą kwotą powódka domagała się odsetek o jakich mowa w pkt 2 pozwu a więc odsetek umownych w wysokości 18 %

w stosunku rocznym od kwot: 15.614,38 złotych od dnia 12 lutego 2012 r. do dnia zapłaty, 211,15 złotych od dnia 11 marca 2012 r. do dnia zapłaty, 22.973,47 złotych od dnia 11 marca 2012 r. od dnia zapłaty, 22.973,47 złotych od dnia 12 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty i 23.364,02 złotych od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty, zaznaczając, iż są to daty wymagalności poszczególnych płatności czynszowych,

a także kosztów procesu, przy czym odnośnie odsetek w końcowej fazie postępowania zastrzegła, iż mają to być odsetki nie wyższe niż odsetki maksymalne za opóźnienie. W pozostałym zakresie, który wynikał z uchylonej części wyroku Sądu Okręgowego z dnia 22 lipca 2014 r., obejmującym żądanie ponad ww. kwotę 110.329,83 złotych i odsetki, powódka cofnęła pozew i zrzekła się roszczenia przy czym wyraźnie zazaczyła – wobec stanowiska pozwanej – iż jej intencją nigdy nie było zrzeczenie się roszczenia co do odsetek.

Mając na uwadze ostateczne stanowisko powódki oraz przyjmując, iż oświadczenie o cofnięciu pozwu i zrzeczeniu się roszczenia musi być jasne i wyraźne oraz nie może wywoływać wątpliwości co do zakresu Sąd Okręgowy przyjął, że powódka nie zrzekła się roszczenia ponad zakres, który wyraźnie wskazała i który wynikał z jej oświadczenia. W rezultacie Sąd I instancji uznał, iż powódka nie zrezygnowała z żądania odsetek o jakich mowa w pkt 2 pozwu.

W przedstawionym ostatecznie kształcie zdaniem Sądu Okręgowego powództwo było zasadne w części obejmującej kwotę 79.629,83 złotych.

W tej fazie postępowania roszczenie obejmowało żądanie zapłaty nieuiszczonego przez pozwaną czynszu wynikającego z ww. faktur VAT oraz czynszu z tytułu większej powierzchni przedmiotu najmu niż ta, jaka wynikała z umowy najmu.

Podstawą faktyczną żądania zapłaty należności czynszowych określonych we wskazanych przez powódkę fakturach VAT jest umowa najmu z dnia 18 grudnia 2008 r., podstawą prawną zaś art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. Nie ulega też wątpliwości, że w zakresie wskazanym przez powódkę pozwana nie zapłaciła należności wynikających z faktur o numerach (...) (w zakresie 0,74 złotych), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...) i że te łącznie wyniosły 137.439,53 złotych.

Wobec powyższej należności pozwana skutecznie tym razem podniosła zarzut potrącenia własnej wierzytelności w kwocie 57.809,70 złotych przysługującej jej

z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej w związku ze zwrotem w dniu 31 maja 2012 r. przedmiotu najmu. Zarzut ten był skuteczny ponieważ skuteczne okazało się oświadczenie pozwanej o potrąceniu złożone powódce pismem z dnia 25 sierpnia 2014 r. w oparciu o art. 499 k.c. Powyższa wierzytelność powstała z upływem 7 dni od dnia zwrotu przedmiotu

najmu (art. 12 umowy) i istniała w dacie złożenia oświadczenia. Tymczasem wcześniejsze oświadczenie powódki o potrąceniu (z dnia 21 września 2012 r.) było nieskuteczne albowiem nie precyzowało wierzytelności podlegających potrąceniu, brak zaś skonkretyzowania wierzytelności przedstawionej do potrącenia stanowi wystarczającą przesłankę dyskwalifikacji zarzutu potrącenia (tak SN w wyroku z 6.10.2006 r. V CSK 198/06, LEX 327893). Tym samym więc w zakresie odnoszącym się do potrącanych wierzytelności te uległy umorzeniu do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c.).

Pozwana wskazała w oświadczeniu o potrąceniu, iż obejmuje nim wierzytelności powódki wynikające z faktur o numerach (...). W ten sposób doprowadziła do całkowitego umorzenia należności wynikających z dwóch pierwszych faktur i częściowego –

w zakresie kwoty 11.862,76 złotych – umorzenia należności z ostatniej faktury.

W konsekwencji należność z faktury (...) została umorzona do kwoty 11.501,26 złotych, a cała należność czynszowa oparta na fakturach VAT wyniosła 79.629,83 złotych. Taką też kwotę Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powódki.

Za niezasadne Sąd ten uznał żądanie zapłaty kwoty 30.700 złotych.

Powódka powyższej kwoty żądała jako należności czynszowej związanej z rzeczywistą powierzchnią lokalu stanowiącego przedmiot najmu. Twierdziła – po dokonaniu pomiarów lokalu przez biegłego sądowego i wyliczeniu rzeczywistej jego powierzchni na 127,5 m² – że czynsz płacony przez pozwaną na przestrzeni lat był zaniżony o kwotę 780 złotych miesięcznie. Jako podstawę tego żądania wskazała wprost postanowienia umowy najmu z 18 grudnia 2008 r.

Wbrew twierdzeniom powódki powyższa umowa nie mogła być podstawą zasądzenia ww. kwoty. Co prawda umowa ustalała czynsz najmu na 130 zł netto za m² powierzchni lokalu ale jednocześnie określała tę powierzchnię na 121,5 m². Przed zawarciem umowy – co wynika z zeznań pozwanej – strony nie dokonały pomiaru powierzchni lokalu. Wynajmujący przyjął zatem, że lokal ma taką powierzchnię jaka została w umowie wpisana a pozwana wielkości tej nie kwestionowała. Nie można więc obecnie twierdzić, że umowa dawała podstawę do żądania czynszu za większą powierzchnię niż w niej ustalona. Poza tym po zawarciu umowy strony nie dokonały żadnych jej zmian w tym zakresie. Pozwana nigdy też nie wyrażała zgody na rozliczenie nadwyżki powierzchni lokalu zgodnie z zapisami umowy, przy przyjęciu obowiązujących w niej stawek. Co prawda żądanie powódki mogłoby znajdować uzasadnienie w treści art. 224 i następnych Kodeksu cywilnego określających roszczenia właściciela wobec posiadacza rzeczy, stanowiąc żądanie wynagrodzenia za korzystanie z lokalu o większej powierzchni niż przewidywała umowa najmu, jednakże, po pierwsze, powódka podstawy tej nie wskazała, a po drugie i tak nie udowodniła wysokości owego wynagrodzenia skoro decydują o nim stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia, co wymagało wiedzy specjalnej a więc opinii biegłego, w której wyliczyliby on należne wynagrodzenie, opinia taka zaś nie została przedstawiona.

Uznanie powyższego żądania za niezasadne, zdaniem Sądu Okręgowego, czyniło zbędnym odnoszenie się do postawionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia roszczenia w tym zakresie.

O odsetkach od uwzględnionej części powództwa Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z żądaniem powódki w oparciu o art. 481 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z kolei z art. 481 § 2 k.c. wynika, że jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona należą się odsetki ustawowe, z tym, że wobec zmiany tej regulacji dokonanej ustawą z dnia 9.10.2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r. poz. 1830), od dnia 1 stycznia 2016 r. należą się odsetki ustawowe za opóźnienie. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej, wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy (art. 481 § 2 zd. 2 k.c.).

Z powyższego wynika, że w pierwszej kolejności należą się odsetki oznaczone a więc odsetki ustalone przez strony w czynności prawnej (umowie), które mogą być wyższe niż odsetki ustawowe (odsetki ustawowe za opóźnienie), przy czym do 31 grudnia 2015 r. obowiązywała regulacja zgodnie z którą maksymalna wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej nie mogła w stosunku rocznym przekraczać czterokrotności stopy kredytu lombardowego NBP a więc odsetek maksymalnych, te zaś od 1 stycznia 2016 r. wynoszą dwukrotność wysokości odsetek ustawowych. Jeżeli wysokość odsetek wynikających z czynności prawnej przekracza wysokość odsetek maksymalnych, należą się odsetki maksymalne (art. 359 § 2¹ i 2² k.c.).

Powódka w pkt 2 pozwu żądała odsetek umownych w wysokości 18 % w skali roku. Z żądania tego wynika, że odnosiła je do należności wynikających z faktur VAT: (...), przy czym tu żądanie ograniczyła do kwoty 15.614,38 złotych, (...), (...), (...) i (...). Należności

z powyższych faktur były płatne odpowiednio do: 11 lutego 2012 r., 10 marca 2012 r., 10 marca 2012r., 11 kwietnia 2012 r. i 10 maja 2012 r. Potrącenie dokonane przez pozwaną sprawiło, że należności z faktur (...) (22.973,47 zł i 22.973,47 zł) umorzyły się całkowicie, należność zaś z faktury (...) (23.364,02 zł) umorzyła się do kwoty 11.501,26 złotych. W związku z powyższym żądanie odsetek było uzasadnione w zakresie tejże nieumorzonej należności oraz w zakresie pozostałych należności wynikających z faktur (...) (15.614,38 zł) i (...) (211,15 zł), przy czym w przypadku dwóch ostatnich należności odsetki należały się zgodnie z żądaniem od 12 lutego 2012 r.

i 11 marca 2012 r., w przypadku zaś należności wynikającej z faktury (...) za okres od dnia jej wymagalności (11 maja 2012 r.) do dnia 8 czerwca 2012 r. (dzień w którym wymagalna stała się potrącona przez pozwaną kwota kaucji gwarancyjnej) należały się one od pełnej kwoty należności (23.364,02 zł), zaś od dnia 9 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty od pozostałej, niepotrąconej części należności (11.501,26 złotych).

Sąd Okręgowy zasądził ww. należności z odsetkami umownymi w wysokości 18 % w stosunku rocznym jako mającymi oparcie w postanowieniach umowy najmu, przy czym ograniczył ich wysokość, zgodnie z cyt. wyżej przepisami, do odsetek maksymalnych, a po 1 stycznia 2016 r. – zgodnie z żądaniem powódki – do odsetek maksymalnych za opóźnienie.

W zakresie w jakim powódka skutecznie cofnęła pozew i zrzekła się roszczenia (różnica między kwotą 126.170,36 i kwotą 110.329,83 złotych), Sąd Okręgowy na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 § 1 i 4 k.p.c. umorzył postępowanie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia, odpowiednio do wyniku sprawy.

Z porównania kwoty żądanej przez powódkę w pozwie z kwotą zasądzoną ostatecznie na jej rzecz wynika, że wygrała ona proces w 30 %, przegrała go zaś w 70 %. W takim też stosunku należało rozliczyć koszty procesu.

Na koszty procesu złożyły się: po stronie powódki – opłata od pozwu 13.318 zł i koszty zastępstwa adwokackiego w stawce minimalnej wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa 7.217 zł, po stronie pozwanej zaś – koszty zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa za postępowanie przed sądem I instancji 7.217 zł, koszty zastępstwa procesowego wg stawki m.-malnej za postępowanie przed sądem II instancji 5.400 zł i wydatki na opinię biegłego 1.425,20 zł.

Łącznie koszty procesu wyniosły 34.577,20 zł, z czego powódka powinna ponieść 24.204 zł (70 %), pozwana zaś 10.372,20 zł (30 %). Skoro pozwana poniosła 14.042,20 zł, od powódki należało zasądzić na jej rzecz tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 3.670 zł.

O zwrocie pozwanej niewykorzystanej części zaliczki uiszczonej na poczet wydatków związanych z opinią biegłego (74,80 zł) Sąd orzekł na podstawie art. 84 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego wyroku złożyła pozwana.

Zarzuciła wyrokowi:

1. sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez:

a) błędne i zbyt szerokie ustalenie podstawy faktycznej żądania powódki niezgodne z treścią pozwu, dokonane na podstawie niezasadnie modyfikowanego przez powódkę w toku procesu stanowiska;

b) błędne ustalenie, że powódka nie cofnęła pozwu i nie zrzekła się roszczenia w zakresie żądania zasądzenia odsetek;

2. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy:

a) art.321 k.p.c. poprzez wyjście poza podstawę faktyczną powództwa i wyrokowanie co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, co doprowadziło do zasądzenia należności czynszowych za inny okres najmu niż ten, który był objęty żądaniem pozwu;

b) art.355 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i brak umorzenia postępowania w zakresie żądania zapłaty odsetek w sytuacji gdy powódka cofnęła pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w tym zakresie.

W związku z powyższymi zarzutami pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu przed sądem pierwszej instancji według norm przepisanych, a także o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu przed sądem drugiej instancji według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej jest niezasadna i podlega oddaleniu w całości.

Sąd Apelacyjny w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia Sądu Okręgowego oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną żądania pozwu.

Zarzuty apelacyjne nie podważają prawidłowo dokonanej oceny Sądu I instancji.

Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy.

Przez stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy według art. 316 § 1 k.p.c. należy rozumieć - w płaszczyźnie faktycznej - ten stan rzeczy, który został ustalony przez sąd w postępowaniu, zgodnie z właściwymi w tym zakresie regułami, na chwilę zamknięcia rozprawy, a nie obraz okoliczności wynikający z twierdzeń strony, niepoddanych zabiegom służącym dokonywaniu ustaleń faktycznych – tak Sad Najwyższy w wyrok z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie III CSK 108/14.

Oznacza to, że strona może aż do zamknięcia rozprawy modyfikować swoje stanowisko. Dotyczy to zwłaszcza strony powodowej, która jest głównym gospodarzem postępowania. Kodeks postępowania cywilnego nie wprowadza zbędnego formalizmu w tym zakresie i pozostawia stronie stosunkowo dużą swobodę. Rolą Sądu jest ocena czy ostatecznie sformułowane stanowisko jest zasadne czy nie.

Znajduje to potwierdzenie w regule z art.217 § 1 k.p.c., który stanowi, że strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej.

Sąd jest natomiast związany granicami żądania powództwa i nie może w tym wypadku dysponować przedmiotem procesu przez określenie jego granic niezależnie od zakresu żądania ochrony określonej przez powoda. Sąd nie może zasądzić ponad żądanie, a więc uwzględnić roszczenia w większej wysokości niż żądał powód, również wtedy, gdy z

okoliczności sprawy wynika, że powodowi przysługuje świadczenie w większym rozmiarze. Nie można zasądzić coś innego niż strona żądała i na podstawie, którą strona w toku procesu wyłącza.

Powołanie przez powoda podstawy faktycznej żądania, która może być kwalifikowana według różnych podstaw prawnych uzasadnia rozważenie przez sąd każdej z nich przy rozpoznaniu sprawy, a zastosowanie jednej z nich, choćby odmiennej od tej, którą podał powód, nie uzasadnia zarzutu naruszenia art. 321 § 1 k.p.c. Jeżeli jednak w toku sprawy powód dokonuje zmiany powództwa opartego na różnych podstawach prawnych i wnosi o jego rozpoznanie tylko w oparciu o niektóre z nich, to przedmiotem procesu staje się tak zmodyfikowane roszczenie.

Ogólna zasada wyrokowania, w myśl której sąd jest związany żądaniem pozwu, nie może być stosowana formalistycznie. Sąd korygując brzmienie żądania w sentencji wyroku na formułę, która w sposób niebudzący wątpliwości odpowiada rzeczywistym intencjom powoda, nie narusza art. 321 k.p.c. - tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lipca 2015 r. w sprawie. I CSK 549/14.

W tej sprawie zasadniczą podstawę faktyczną strona powodowa określiła przede wszystkim w określeniu wysokości roszczenia, wskazując, że jest to kwota 235.654,48,- zł, w tym łączną zaległość czynszowa pozwanej na kwotę 95.470,36,- zł. Sąd I instancji w swoim orzeczeniu nie wyszedł poza tak określone żądanie.

Trzeba podkreślić, że strona pozwana przywiązuje nadmierne znaczenie przedstawieniu faktur w pozwie. Faktury czy noty odsetkowe nie są granicami zakreślonego żądania a jedynie środkami dowodowymi mogącymi uzasadnić zgłoszone roszczenie. Każda ze stron może powoływać dowody na uzasadnienie swych twierdzeń aż do zamknięcia rozprawy. Powodowa spółka mogła więc nie tylko w pozwie ale też w późniejszym terminie przedstawić faktury na poparcie swoich twierdzeń o zadłużeniu czynszowym pozwanej.

Należy powtórzyć za Sądem Okręgowym, że podstawą faktyczną żądania zapłaty należności czynszowych określonych we wskazanych przez powódkę fakturach VAT jest umowa najmu z dnia 18 grudnia 2008 r., podstawą prawną zaś art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. Nie ulega też wątpliwości, że w zakresie wskazanym przez powódkę pozwana nie zapłaciła należności wynikających z faktur o numerach (...) (w zakresie 0,74 złotych), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...) i (...) i że te łącznie wyniosły 137.439,53 złotych.

Z uwagi na to, że pozwana skutecznie tym razem podniosła zarzut potrącenia własnej wierzytelności w kwocie 57.809,70 złotych przysługującej jej z tytułu zwrotu kaucji gwarancyjnej w związku ze zwrotem w dniu 31 maja 2012 r. przedmiotu najmu. Tym samym więc w zakresie odnoszącym się do potrącanych wierzytelności te uległy umorzeniu do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 k.c.).

Pozwana wskazała w oświadczeniu o potrąceniu, iż obejmuje nim wierzytelności powódki wynikające z faktur o numerach (...)

i (...). W ten sposób doprowadziła do całkowitego umorzenia należności wynikających z dwóch pierwszych faktur i częściowego – w zakresie kwoty 11.862,76 złotych – umorzenia należności z ostatniej faktury. W konsekwencji należność

z faktury (...) została umorzona do kwoty 11.501,26 złotych, a cała należność czynszowa oparta na fakturach VAT wyniosła 79.629,83 złotych.

W związku z powyższym należy uznać, że Sąd Okręgowy w żadnym stopniu nie wyszedł ponad żądanie strony powodowej, a tym samym zarzut naruszenia art.321 k.p.c. jest całkowicie nieuzasadniony.

Również chybiony jest zarzut naruszenia art.355 k.p.c.

Mając na uwadze ostateczne stanowisko powódki oraz przyjmując, iż oświadczenie o cofnięciu pozwu i zrzeczeniu się roszczenia musi być jasne i wyraźne oraz nie może wywoływać wątpliwości co do zakresu prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że powódka nie zrzekła się roszczenia ponad zakres, który wyraźnie wskazała i który wynikał z jej oświadczenia.

W rezultacie Sąd I instancji właściwie uznał, iż powódka nie zrezygnowała z żądania odsetek o jakich mowa w pkt 2 pozwu.

Ustawodawca, dając stronom możliwość decydowania o wszczęciu i przebiegu postępowania przez podejmowanie czynności procesowych, pozostawia im jednocześnie prawo do ich odwoływania (cofania); mogą to czynić dopóty, dopóki nie osiągną skutku w postaci prawomocnego orzeczenia kończącego postępowanie

w sprawie. Tak więc przed uprawomocnieniem się orzeczenia o umorzeniu postępowania (art. 355 § 1 KPC) strona może zmienić decyzję o wycofaniu się

z procesu w zażaleniu na to postanowienie (por. KPC T. I red. Piasecki 2016, wyd. 7/Kunick i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5.5.2000 r., w sprawie II UKN 180/00).

W tej sprawie nie zapadło orzeczenie o umorzeniu postępowania, a więc do zamknięcia rozprawy powódka mogła ostatecznie sprecyzować stanowisko w tym odwołać swoje wcześniejsze cofnięcie pozwu, a raczej sprecyzować stanowisko

w zakresie roszczenia o odsetki. Uczyniła to konsekwentnie i w piśmie i na terminie rozprawy. Ponieważ postępowanie w przedmiocie oświadczenia o cofnięciu pozwu nie zostało umorzone, pozwana nie może zasadnie twierdzić, że powódka dokonała tych czynności nieodwracalnie, a ocena Sądu Okręgowego jest w pełni prawidłowa.

Wobec powyższego apelacja pozwanej jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na podstawie art.385 k.p.c.