

Sygn. akt **XXIII Ga 698/22**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy i Zamówień Publicznych w składzie:

Przewodniczący: Sędzia SO Anna Gałas

po rozpoznaniu w dniu 14 kwietnia 2023 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

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

przeciwko M. S. i J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy w Warszawie

z dnia 15 marca 2022 r., sygn. akt VIII GC 2246/21

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt 1. oraz 2. i w pkt 1. oddala powództwo w zakresie kwoty 4.513,81 zł (cztery tysiące pięćset trzynaście złotych osiemdziesiąt jeden groszy) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 21 września 2020 r. do dnia zapłaty oraz w pkt 2. ustala, że powód ponosi koszty procesu w całości, powierzając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz M. S. i J. S. 678 zł (sześćset siedemdziesiąt osiem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

sędzia Anna Gałas

Sygn. akt XXIII Ga 698/22

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 14 kwietnia 2023 r. w całości

Pozwem z 25 marca 2021 r. (data prezentaty) powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w P. (dalej też: powód) wniósł o zasądzenie od pozwanych M. S., J. S. – wspólników spółki cywilnej kwoty 15.193,38 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 4.640,85 zł od dnia 21 sierpnia 2020 r. do dnia zapłaty, 10.512,92 zł od dnia 21 września 2020 r. i 39,61 zł od dnia 14 listopada 2020 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W sprzeczności od wydanego w sprawie nakazu zapłaty, pozwani zaskarżyli nakaz zapłaty w całości, wnieśli o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 15 marca 2022 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie w pkt 1. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 4.551,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie a) od kwoty 4.513,81 zł od dnia 21 września 2020 r. do dnia zapłaty; b) od kwoty 39,61 zł od dnia 14 listopada 2020 r. do dnia zapłaty i w pkt 2. zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.150,09 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że między poprzednikiem prawnym powoda (...) sp. z o.o. i spółką” spółką komandytową w W. jako wynajmującym, a J. S. i M. S. jako najemcami, zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 37 m2 położonego w (...) przy ul. (...) w T.. Lokal został wynajęty na potrzeby prowadzonej przez pozwanych działalności jubilerskiej.

Umowa została zawarta na czas określony 5 lat od dnia 1 października 2007 r. Najemcy zobowiązani byli płacić czynsz obliczany w stosunku do powierzchni przedmiotu najmu. Stawka czynszu wynosiła 14 euro za metr kwadratowy miesięcznie. Ponadto najemcy mieli obowiązek ponosić oprócz czynszu koszty związane z eksploatacją i zagospodarowaniem przedmiotu najmu oraz powierzchni wspólnych wraz z działką. Strony ustaliły, że koszty eksploatacyjne obliczane są w stosunku do powierzchni przedmiotu najmu. Wysokość kosztów eksploatacyjnych wynosiła 2,80 euro za metr kwadratowy miesięcznie. Strony przewidziały zabezpieczenie umowy w postaci kaucji w kwocie 1.864,80 euro.

Po upływie okresu na jaki została zawarta umowa, strony w dalszym ciągu, zgodnie ją wykonywały.

Pismem z 30 czerwca 2020 r. J. S. i M. S. złożyli oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu o powierzchni 37 m2 położonego w (...) przy ul. (...) w T.. W treści oświadczenia wskazano, że umowa ulegnie rozwiązaniu z dniem 30 września 2020 r. z upływem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Jednocześnie J. S. i M. S. złożyli wniosek o rozwiązanie umowy za porozumieniem stron z dniem 31 lipca 2020 r.

W dniu 11 sierpnia 2020 r. sporządzony został protokół zdawczo-odbiorczy przekazania lokalu użytkowego, objętego łączącą strony umową najmu. Lokal został zdany przez J. S., natomiast odbioru lokalu dokonał pracownik (...) sp. z o.o. w W., który w imieniu powoda zarządzał najem lokali.

Sąd I instancji dalej ustalił, że powód obciążył J. S. i M. S. następującymi fakturami VAT:

- nr (...) z 3 sierpnia 2020 r. Faktura obejmowała czynsz najmu za sierpień 2020 r. 4.066,40 zł; koszty eksploatacyjne za sierpień 2020 r. 1.063,34 zł oraz opłatę za gospodarowanie odpadami za sierpień 2020 r. 50,26 zł. Łącznie faktura obejmowała 5.180 zł brutto z terminem płatności do 20 sierpnia 2020 r.
- nr (...) z 1 września 2020 r. Faktura obejmowała czynsz najmu za wrzesień 2020 r. 4.045,96 zł; koszty eksploatacyjne za wrzesień 2020 r. 1.058 zł oraz opłatę za gospodarowanie odpadami za wrzesień 2020 r. 50 zł. Łącznie faktura obejmowała 5.153,96 zł brutto z terminem płatności do 20 września 2020 r.
- nr (...) z 9 września 2020 r. Faktura obejmowała czynsz najmu za kwiecień 2020 r. 4.206,90 zł; koszty eksploatacyjne za kwiecień 2020 r. 1.100,08 zł oraz opłatę za gospodarowanie odpadami za kwiecień 2020 r. 51,99 zł. Łącznie faktura obejmowała 5.358,96 zł brutto z terminem płatności do 20 września 2020 r.
- nr (...) z 30 październik 2020 r. Faktura obejmowała koszty zużycia energii elektrycznej 39,61 zł brutto.

Pismami z 2 grudnia 2020 r. oraz 24 lutego 2021 r. powód wezwał J. S. i M. S. do zapłaty kwoty 15.193,38 zł.

Opierając się na tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części. Sąd na wstępie przytoczył treść art. 659 k.c. i wskazał, że w sprawie bezsporne pozostawało, iż strony łączyła umowa najmu. Powód przedłożył umowę najmu z 2007 r. zawartą na okres 5 lat. Strona pozwana wskazywała, że strony zawarły kolejną umowę najmu w 2012 r., jednak nie przedłożyła egzemplarzu tej umowy. Sąd ocenił, że pomiędzy stronami było bezsporne, iż w 2020 r. nie łączyła ich żadna pisemna umowa, jednak pomimo tego, umowa najmu była dalej wykonywana. Pozwani korzystali z lokalu, płacąc w zamian czynsz oraz inne opłaty związane z

najmem. Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. Tym samym, zdaniem Sądu I instancji łącząca strony umowa najmu zawarta na czas oznaczony przekształciła się w umowę najmu zawartą na czas nieoznaczony.

W ocenie Sądu Rejonowego bezsporna pozostawała także okoliczność złożenia przez pozwanych oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu pismem z 30 czerwca 2020 r. Okres wypowiedzenia wynosił 3-miesiące, co również było pomiędzy stronami bezsporne. Sąd Rejonowy uznał też, że strona pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu, że powód zgodził się na skrócenie okresu wypowiedzenia, a tym samym, wcześniejsze zakończeniu łączącej strony umowy za porozumieniem stron. Sąd wskazał, że jak wynika z zeznań samego pozwanego J. S. strona powodowa nie odpowiedziała na tę propozycję. Natomiast świadkowie K. K., U. Ż. oraz K. W. zeznali, że powód nie zaakceptował propozycji pozwanych. Strona pozwana zgodę powoda na wcześniejsze rozwiązanie umowy wywodziła, ze zgody powoda na wcześniejsze zdanie przez pozwanych wynajmowanego lokalu. W ocenie Sądu Rejonowego argument ten nie zasługiwał na uwzględnienie, ponieważ czym innym jest kwestia wypowiedzenia czy też rozwiązania umowy, a czym innym kwestia formalnego przekazania posiadania lokalu. Ze zgody powoda na wcześniejsze przekazanie najmowanego przez pozwanych lokalu nie sposób wywieść zgody na skrócenie okresu wypowiedzenia. Okoliczności tej nie potwierdzają także zeznania świadków ani inne dowody zebrane w sprawie.

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy wskazał, że skrócenie okresu wypowiedzenia wymagało zachowania formy pisemnej. Umowa została przedłużona per facta concludentia, jednak jej pozostałe postanowienia (poza przekształceniem jej z umowy terminowej w bezterminową) pozostały w mocy. Jak zaś wynika z § 3 ust. 1 części III umowy najmu zmiany lub uzupełnienia umowy wymagały formy pisemnej, pod rygorem nieważności. Tym samym w ocenie Sądu I instancji, zdanie lokalu nie może być uznane za zgodne rozwiązanie umowy także z tej przyczyny.

Ponadto, w ocenie Sądu Rejonowego nie był zasadny podniesiony przez stronę pozwaną zarzut braku spełnienia przez powoda świadczenia wzajemnego. Umowa najmu ma charakter wzajemny, a świadczenie jednej ze stron jest odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 k.c.). Sąd ocenił, że nie mają jednak racji pozwani, gdy wskazują, że w okresie tzw. lockdownu doszło do niemożliwości świadczenia ma skutek okoliczności niezależnych od stron, tzn. pozwani nie mogli korzystać z wynajętego lokalu. Sąd wskazał, że powód oddał pozwanym lokal cellem używania. Jak wynika z zeznań pozwanego J. S. miał on możliwość korzystania z lokalu i to robił.

Sąd Rejonowy wskazał, że ustawą z dnia 2 marca 2020 r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz.U. 2020 poz. 374, dalej jako: ustawa covidowa) ustawodawca w pewnym zakresie uregulował stosunki pomiędzy wynajmującymi i najemcami w sklepach wielkopowierzchniowych. Oznacza to, że ustawodawca nie uznał, że spełniła się hipoteza art. 495 § 1 k.c., gdyż wówczas jakakolwiek dalsza regulacja byłaby zbyteczna i stanowiłaby superfluum.

W ocenie Sądu I instancji ustawodawca nie przewidział w powyższym akcie prawnym „zamrożenia” płatności czynszów najmu, lecz jedynie, na warunkach określonych w art. 15 ze1 ust. 1 ww. ustawy covidowej, o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia, obniżenie czynszów. Mając powyższe na uwadze, Sąd I instancji wskazał, że wołą ustawodawcy było przyjęcie, że na skutek wprowadzonych obostrzeń doszło do niemożliwości spełnienia świadczeń związanych z umowami najmu, lecz jedynie do ich ograniczenia, co wiązało się z proporcjonalnym obniżeniem czynszów.

W konsekwencji, Sąd Rejonowy przyjął, że pozwani obowiązani byli do uiszczania czynszu najmu oraz innych opłat przez cały okres wypowiedzenia, tj. okres do 30 września 2020 r. Jednocześnie wskazał, że na mocy powołanych wyżej przepisów szczególnych, należne powodowi opłaty powinny zostać obniżone, ponieważ sporne pomiędzy stronami opłaty częściowo obejmowały okres trwania pandemii (...)19. Sąd Rejonowy przytoczył obowiązujące w tej mierze regulacje, i tak: art. 15 ze1 ust. 1 ustawy covidowej zgodnie, z którym wysokość świadczeń uprawnionego z tytułu używania powierzchni handlowej należnych udostępniającemu na podstawie zawartej przed dniem 14 marca 2020 r. umowy najmu, dzierżawy lub innej podobnej umowy, przez którą dochodzi do oddania do używania powierzchni handlowej, w okresie obowiązywania zakazu prowadzenia działalności w obiektach handlowych o powierzchni

sprzedaży powyżej 2000 m² zgodnie z właściwymi przepisami, ulega obniżeniu do 20% wysokości tych świadczeń należnych udostępniającemu na podstawie umowy przed dniem 14 marca 2020 r., a w okresie trzech miesięcy od dnia zniesienia każdego zakazu – do 50% wysokości tych świadczeń należnych udostępniającemu na podstawie umowy przed dniem 14 marca 2020 r. W ocenie Sądu Rejonowego powyższy przepis znajdował zastosowanie w niniejszej sprawie.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy pozwaniu byli dotknięci zakazem prowadzenia działalności w okresie od 13 marca 2020 r. do 3 maja 2020 r. Tym samym więc w tym okresie w ocenie Sądu Rejonowego pozwani byli zobowiązani do zapłaty czynszu w 20% a w okresie do 3 sierpnia 2020 r. – w 50%.

W konsekwencji Sąd I instancji uznał, że czynsz za marzec 2020 r. należy obniżyć do poziomu 20% za okres 17 dni lockdownu tj. do 2.846,12 zł, czynsz za maj należy obniżyć do poziomu 20% za okres 1-3 maja i do poziomu 50% za pozostały okres, tj. do 2.517,77 zł, czynsz najmu za sierpień 2020 r. należy obniżyć do poziomu 50% za okres 1-3 sierpnia, tj. do 4.929,35 zł, czynsz za wrzesień dotyczył zaś okresu po upływie trzech miesięcy od dnia zniesienia zakazu, wobec czego nie została ona obniżona i została uwzględniona w całości, tj. do kwoty 5.153,96 zł. Ponadto, Sąd Rejonowy uwzględnił koszty zużycia elektryczności za sierpień - 37,69 zł (a zatem uwzględniając ją w 50% za okres 1-3 sierpnia 2020 r). Łącznie, w ocenie Sądu I instancji powodowi przysługiwała więc kwota 15.484,89 zł tytułem czynszu najmu oraz innych opłat za sporny okres.

W ocenie Sądu Rejonowego wartość tę należało następnie pomniejszyć o kaucję w wysokości 10.933,39 zł, co było pomiędzy stronami bezsporne. Spór sprowadzał się jedynie do tego, z jakimi fakturami należy rozliczyć kaucję. Sąd I instancji wskazał, że powód rozliczył kaucję z fakturami za kwiecień, maj oraz częściowo za sierpień. Sąd również potrącił kaucję z powyższymi należnościami, tylko że przyjmując inny ich wymiar, a nadwyżkę w kwocie 640,15 zł zaliczył na poczet faktury wrześniowej – zgodnie z oświadczeniem strony pozwanej. Tym samym, w ocenie Sądu I instancji należało zasądzić od pozwanego na rzecz powoda 4.513,81 zł tytułem faktury za wrzesień (5.153,96 zł – 640,15 zł) oraz 37,69 zł tytułem kosztów zużycia energii elektrycznej za sierpień 2020 r.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł stosując reguły stosunkowego ich rozliczenia zgodnie z art. 100 zd. 1 k.p.c., w sytuacji gdy strony w różnym stopniu wygrały sprawę, w rezultacie zasądzono od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1 150,09 zł.

Apelację od tego wyroku wywiodła strona powodowa. Sąd Okręgowy w Warszawie postanowieniem z dnia 1 grudnia 2022 r. odrzucił apelację powoda. Postanowienie to stało się prawomocne przed wydaniem wyroku, co do apelacji pozwanych.

Apelację od wyroku Sądu I instancji wywiodła też strona pozwana zaskarżając wyrok w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy- naruszenie przez Sąd I instancji art. 233 § 1 k.p.c. tj. dokonanie oceny dowodów:

a. w sposób znaczny z zasadami logiki poprzez wydanie przez Sąd I instancji rozstrzygnięcia z pominięciem niespornego między stronami faktu, iż czynsze za okres czerwiec i lipiec tj. kolejne 2 miesiące następujące po miesiącach lockdownu pozwali zapłacili w pełnej wysokości zgodnie z obowiązującym art. 15ze¹ ust. 1 ustawy covidowej zastosowanym w sprawie przez sąd I instancji pozwani powinni zapłacić za te okresy jedynie 50% czynszu. Sąd I instancji dokonując rozliczenia należności pomiędzy stronami pominął więc kwestię dokonanej przez pozwanych na rzecz powoda nadpłaty łącznie 5.199,40 zł.

b. w sposób sprzeczny z zasadami logiki i doświadczenia życiowego a równocześnie naruszenia zasad dokonywania wykładni oświadczeń woli, poprzez uznanie, iż przyjęcie przez powoda zwrotu lokalu przez pozwanych bo okolicznościach przedmiotowej sprawy nie stanowił ze strony powoda wyrażenia zgody na wcześniejsze zakończenie umowy, podczas gdy oświadczenie pozwanych o wypowiedzeniu umowy jednoznacznie wskazywało, iż wydanie lokalu ze strony pozwanych nastąpi po zakończeniu stosunku najmu. (...) sp. z o. o. w W. zgodnie z zeznaniami świadków posiadała umocowanie do składania i przyjmowania w imieniu powoda oświadczeń dotyczących stosunku najmu, a zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, wydanie lokalu handlowego następuje, co do zasady w ostatnich dniach umowy lub bezpośrednio po jego zakończeniu. W konsekwencji sąd I instancji uznał, iż pozwani powinni zapłacić powodowi czynsze najmu za miesiące sierpień i wrzesień 2020 r.

2. naruszenie prawa materialnego – normy art. 674 k.c., poprzez jej zastosowanie w przedmiotowej sprawie tj. uznanie, że doszło do przedłużenia istniejącej między stronami umowy najmu z 2007 r., podczas gdy:

a. między stronami, obowiązywała umowa najmu zawarta na okres 2012-2017, co jest faktem niekwestionowanym przez obie strony, a istnienie tej umowy wynika z innych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy. Wobec zawarcia przez strony kolejnej umowy nie ma podstaw, aby przyjąć dorozumiane przedłużenie umowy najmu z 2007 r.

b. zarówno umowa z 2007 r. jak i umowa z 2012 r. posiadają wyraźny zapis w cz. II § 3 ust. 2 o treści Umowa wygasa z upływem czasu na który została zawarta oraz cz. II § 3 ust. 10 W przypadku upływu terminu najmu ewentualne przedłużenie najmu na dalszy czas określony lub nieokreślony wymaga zawarcia stosownego aneksu do umowy najmu w formie pisemnej pod rygorem nieważności. Przy tak sformułowanych postanowieniach umowy – wprowadzeniu formy pisemnej dla przedłużenia trwania umowy oraz jednoznacznego określenia, iż umowy wygasa należy uznać, iż strony wyłączyły możliwość dorozumianego przedłużenia umowy na zasadzie art. 674 k.c.

c. z zeznań pozwanego J. S. jednoznacznie wynikało, iż po zakończeniu umowy najmu zawartej w 2012 r. strony negocjowały nową treść umowy, ale do podpisania dokumentu, który w sposób pełen określa prawa i obowiązki stron nie doszło ze względu na rozbieżności stanowisk między stronami, co do szczegółowej treści umowy - przede wszystkim rodzaju zabezpieczeń kolejnej umowy najmu. Gdyby strony uznały dorozumiane przedłużenie dotychczasowej umowy, nie zostałyby podjęte negocjacje dotyczące warunków nowej umowy, a ewentualne negocjacje dotyczące sporządzenia aneksu zmieniającego zakres poprzedniej umowy.

W konsekwencji nieprawidłowego zastosowania art. 674 k. Sąd I instancji przyjął, że łącząca strony pisemna umowa najmu została między stronami przedłużona (zamiast przyjąć zawarcie konkludentne kolejnej, nowej umowy najmu o treści niezależnej od wcześniejszych umów, a wynikającej jedynie z faktycznego sposobu wykonywania umowy oraz przepisów prawa) a dalej Sąd ten uznał, że w przedmiotowej sprawie skrócenie okresu wypowiedzenia powinno mieć formę pisemną zgodnie z § 3 ust. 1 część III umowy najmu z 2007 r. (Zmiany lub uzupełnienia umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności).

Powołując się na te zarzuty apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku Sądu I instancji poprzez oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych solidarnie całości kosztów postępowania przed Sądem I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wedle norm przepisanych, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed sądem II instancji wedle norm przepisanych, ewentualnie w przypadku uznania, iż zachodzi konieczność uzupełnienia postępowania dowodowego w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia w całości, przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, pozostawienie orzeczenia o kosztach postępowania w II instancji, Sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o oddalenie apelacji pozwanych i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się trafna niemal w całości, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku. Równocześnie należy wskazać, że Sąd II instancji merytorycznie rozstrzygał wyłącznie apelację pozwanych, ponieważ apelacja powoda z powodów formalnych wcześniej została odrzucona prawomocnym postanowieniem z dnia 1 grudnia 2022 r.

Rację mają apelujący, że w tym postępowaniu powód domagał się zapłaty należności tytułem czynszu najmu za okres kwiecień 2020 r., sierpień 2020 r. i wrzesień 2020 r. a także opłat za media za sierpień 2020 r. (39,61 zł). Te okresy zatem winny podlegać ocenie jurysdykcyjnej. Tymczasem Sąd I instancji, pomijając okoliczności faktyczne stanowiące uzasadnienie żądania pozwu z powołaniem na dowody, to żądanie uzasadniające tj. faktury dołączone do pozwu dotyczące wyżej wymienionych należności żądanych pozwem (k. 53-56), rozstrzygał o zasadności należności, co do który powód roszczeń nie zgłaszał. Wobec bezspornych okoliczności dotyczących zapłaty przez pozwanych za okres czerwiec i lipiec 2020 r. czynszu w pełnej wysokości oraz prawidłowego zastosowania w tej sprawie art. 15ze¹ ust. 1 ustawy covidowej, Sąd I instancji stwierdził, że pozwani powinni zapłacić za te okresy jedynie 50% czynszu. Słuszny był w tym zakresie zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c., ponieważ Sąd I instancji dokonując rozliczenia należności pomiędzy stronami pominął kwestię dokonanej przez pozwanych na rzecz powoda nadpłaty w łącznej kwocie 5.199,40 zł. W konsekwencji wadliwa też była dalsza analiza skutkująca uznaniem wyższej należności powoda po uwzględnieniu zapłaconej przez pozwanych kaucji. Ocena tych rozliczeń zostanie przedstawiona w dalszej części uzasadnienia, po analizie prawnej, która ma znaczenie pierwotne w związku z koniecznością oceny prawnej zasadności konkretnych pretensji stron.

Odnosząc się zatem do zarzutów dotyczących uznania przez Sąd I instancji, iż doszło do przedłużenia istniejącej umowy najmu z 2007 r. należy wskazać, że istotna jest w tym przypadku kwestia wypowiedzenia umowy najmu w piśmie z dnia 30 czerwca 2020 r. W toku postępowania strona pozwana bez wątplenia wskazywała na wcześniejszą datę zakończenia umowy. W tym jednak zakresie Sąd I instancji prawidłowo w oparciu o zebrany w toku postępowania materiał dowodowy oraz w oparciu przede wszystkim o zeznania świadków wskazał, że brak jest dowodów na to, jakoby umowa łącząca strony uległa rozwiązaniu za porozumieniem stron z dniem 31 lipca 2020 r. a to, że pozwani zdali lokal w dniu 11 sierpnia 2020 r. (protokół k 51-52) nie oznacza, że umowa przestała obowiązywać. Strona pozwana w piśmie z dnia 30 czerwca 2020 r. przecież jasno wskazała, że obowiązuje umowa na czas nieokreślony zawarta w sposób dorozumiany, a okres wypowiedzenia wynosi 3 miesiące i upływa na koniec miesiąca kalendarzowego, co więcej pozwani w tym piśmie wskazali, że umowa najmu zostanie rozwiązana z dniem 30 września 2020 r. (k. 50). Sąd Okręgowy nie sprzeciwia się takiemu stanowisku i jednoznacznie stwierdza, że wnioski nie mogą budzić żadnych wątpliwości, są bowiem oparte na stanowisku wywiezionym z jednoznacznych pism strony pozwanej. To też łącznie oznacza, że zarzuty w tym zakresie są całkowicie bezzasadne.

Na powyższym tle, jako chybione należy ocenić zarzuty naruszenia prawa materialnego ze wskazaniem na art. 674 k.c. Zastosowanie tego przepisu w sprawie tj. uznanie przez Sąd I instancji, że doszło do przedłużenia istniejącej pomiędzy stronami umowy najmu z 2007 r. było prawidłowe. W orzecznictwie podkreśla się, że przewidziane w art. 674 k.c. „milczące” przedłużenie najmu odpowiednio w stosunku do dzierżawy dochodzi do skutku, gdy najemca korzysta z przedmiotu najmu w dalszym ciągu mimo upływu terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu, a nadto wynajmujący wyraża na to zgodę. Zgoda ta może mieć charakter konkludentny, jednakże musi być niewątpliwa. W szczególności bowiem sam fakt, że wynajmujący nie domaga się od najemcy faktycznego zwrotu rzeczy na drodze sądowej nie może być utożsamiany ze zgodą na dalsze korzystanie z rzeczy. Judykatura wskazuje również, że zastrzeżenie w umowie najmu lub dzierżawy, że do jej przedłużenia konieczne jest złożenie przez stronę oświadczenia woli w odpowiedniej formie, w szczególności w formie pisemnej pod rygorem nieważności, powoduje wykluczenie możliwości przyjęcia jej „milczącego” przedłużenia. Jednakowoż jednocześnie dla „milczącego” przedłużenia obowiązywania umowy najmu na dalszy czas nieoznaczony w takich okolicznościach z pewnością może dojść przy czym nie jest wystarczające jedynie dalsze korzystanie przez najemcę z rzeczy po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu ale konieczne jest wyrażenie na to zgody przez wynajmującego co najmniej w formie dorozumianej (por. wyrok SN z 14 lutego 2013 r., II CSK 351/12, wyrok SN z 14 marca 2003 r., V CKN 1754/00, wyrok SN z 16 czerwca 2000 r., IV CKN 65/00, wyrok SN z 14 października 1998 r., II CKN 925/97,

wyrok SN z 23 maja 1983 r., IV CR 569/82, wyrok SA w Krakowie z dnia 24 czerwca 2016 r., I ACa 317/16, wyrok SA w Szczecinie z dnia 19 grudnia 2013 r., I ACa 761/13).

Powołamy w apelacji wyrok Sądu Najwyższego z 15 maja 1980 r., II CR 110/80 w istocie, w tezie wskazuje na zamiar stron zapobieżenia dorozumianemu kontynuowaniu umowy najmu/dzierżawy. W przedmiotowej sprawie, jednakowoż strona pozwana dowodu na taki zamiar i cel postanowienia dotyczącego konieczności zmiany umowy na piśmie w ogóle nie przedstawiła. Przeciwnie, jak ocenił prawidłowo konkretny materiał dowodowy Sąd I instancji dowody potwierdziły, że dorozumiane kontynuowanie tej umowy w sprawie z pewnością miało miejsce. To zaś w aspekcie powołanych jasnych zeznań strony tej umowy tj. pozwanego J. S., który takiego zamiaru i celu owego postanowienia w ogóle nie potwierdził oraz pisma z dnia 30 czerwca 2020 r. potwierdza tezę przeciwną do sformułowanej w apelacji. Orzecznictwo w materii warunków dopuszczalności milczącego przedłużenia umowy najmu podkreśla przede wszystkim znaczenie faktu istnienia zgody wynajmującego na dalsze używanie rzeczy przez najemcę mimo upływu terminu określonego w umowie lub wypowiedzenia. Zgody tej co prawda nie można domniemywać, musi ona bowiem jednoznacznie wynikać co najmniej w sposób dorozumiany z zachowania wynajmującego. W tej sprawie oczywiście miało to miejsce, bowiem bez wątplenia powód wyraża zgodę na kontynuowanie czyli innymi słowy „milczące” przedłużanie stosunku prawnego z pozwanymi.

Mając na uwadze powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego należności powoda mogły dotyczyć najdalej września 2020 r. W zakresie wysokości czynszu Sąd Rejonowy odniósł się do treści art 15ze¹ ust. 1 ustawy covidowej i wskazał, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy pozwani byli dotknięci zakazem prowadzenia działalności gospodarczej w okresie od 13 marca 2020 r. do 3 maja 2020 r. Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał, że w tym okresie pozwani byli zobowiązani do zapłaty czynszu w wysokości 20%, a w okresie do 3 sierpnia 2020 r. w wysokości 50%. Stąd też wysokość czynszu za marzec 2020 r. (nie dochodzona przez powoda) Sąd Rejonowy obniżył do poziomu 20% za okres 17 dni to jest do kwoty 2.846,12 zł, czynsz za maj 2020 r. obniżył do poziomu 20% za okres 1-3 maja 2020 r. i do poziomu 50% za pozostały okres tj. do kwoty 2.517,77 zł, czynsz za sierpień obniżył do poziomu 50% za okres 1-3 sierpnia 2020 r. tj. do kwoty 4.929,35 zł, czynsz za wrzesień został uwzględniony w całości, gdyż jak wskazał Sąd Rejonowy dotyczył okresu po upływie 3 miesięcy od dnia zniesienia zakazu wobec tego wynosił 5.153,96 zł. Ponadto Sąd I instancji uwzględnił koszty zużycia elektryczności za sierpień 2020 r. w kwocie 37,69 zł uwzględniając jej wysokość 50%. Powyższe wyliczenia doprowadziły Sąd Rejonowy do wniosku, że należna powodowi kwota wynosi 15.484,89 zł. W tym miejscu jednak należy wskazać, co jest istotne, że powód dochodził należności za inny łącznie okres i nadto (co w związku z zakresem zdaje się być oczywiste) innej kwoty tj. 15.193,38 zł.

W powołanych okolicznościach i w związku z zakresem roszczeń powoda popieranymi dowodami ustalenia te były dowolne jeżeli chodzi o konkretne okresy rozliczeniowe. W ocenie Sądu Okręgowego w związku z wiążącą sąd podstawą faktyczną powództwa, rozliczeniom powinny podlegać wyłącznie miesiące kwiecień, sierpień i wrzesień 2020 r. Co więcej istotna jest także kwestia rozliczenia kaucji, która bez wątplenia została przez stronę pozwaną zapłacona i, jak prawidłowo uznał Sąd I instancji powinna być rozliczona.

Odnośnie rozliczenia kaucji, niezależnie od zaprzeczenia przez apelujących obowiązywania umowy, to właśnie ta umowa stała się aktualnie jej prawną podstawą rozliczenia. Należy wskazać, że powód w piśmie z 5 listopada 2021 r. (k. 113-118) powołał się na pismo z dnia 6 listopada 2020 r. (k. 116), w którym dokonał rozliczenia kaucji. Z zaprezentowanego tam rozliczenia (k. 117) wynika, że kaucja została rozliczona należnościami wynikającymi z innych faktur a jedynie w zakresie faktury o numerze (...), której dotyczy też mniejsza sprawa, kaucja została rozliczona, stąd wynikająca z faktury za sierpień 2020 r. (k. 53) kwota do zapłaty tj. 5.180 zł została pomniejszona o kwotę 539,15 zł i wynosiła 4.640,85 zł. Wobec tego na kwotę dochodzoną pozwem czyli 15.193,38 zł składało się wynagrodzenie za czynsz za kwiecień 2020 r. w wysokości 5.358,96 zł, za sierpień 2020 r. w wysokości 4.640,85 zł (już pomniejszone o kwotę 539,15 zł) oraz wynagrodzenie za czynsz we wrześniu 2020 r. w wysokości 5.153,96 zł, a także opłata za zużycie energii elektrycznej w wysokości 39,61 zł. Mając na uwadze prawidłowe rozliczenia powoda, co do należności niezapłaconych przez pozwanych tj. za kwiecień, sierpień i wrzesień 2020 r. i prawidłowe stanowisko Sądu I instancji tylko co do zakresu obniżenia, to suma zasadnych roszczeń za czynsz w żądanym okresie wynosi: 10.866,60 zł (1.071,79

zł, 4.640,85 zł, 5.153,96 zł). Uwzględniając kwotę uiszczonej kaucji, to pozwani nie pozostają zadłużeni wobec powoda z tytułu należności czynszowych za okres dochodzony w pozwie. Natomiast pozwani w ogóle nie donieśli się do nie uiszczonych należności za zużycie energii elektrycznej 39,61 zł (faktura nr (...) k. 56), która w tych okolicznościach podlegała zasądzeniu w całości wraz z należnościami odsetkowymi.

Zgodnie z art. 316 k.p.c. po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy. Na tle okoliczności faktycznych i prawnych tej sprawy zatem zasadne jest stwierdzenie apelujących, że uwzględnienie przez Sąd Rejonowy nie wskazanego zakresu roszczenia skutkowało wydaniem wyroku, dla którego postawą był stan rzeczy częściowo inny niż opisany w pozwie. Jednocześnie jednak godzi się dla sprawiedliwej oceny wskazać, że Sąd I instancji uniemożliwił stronie powodowej zakwestionowanie wyroku w zakresie faktycznie pominiętych roszczeń, w sposób, który w żaden zgodny z obowiązującym prawem nie mógł być naprawiony przez Sąd II instancji.

Z uwagi na powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy dopuścił się również naruszenia zasad oceny dowodów, co musiało skutkować ich ponowną weryfikacją szczególnie w aspekcie zakresu podstawy faktycznej roszczenia. Mając na uwadze całokształt poczynionych powyżej rozważań, opierając się na przytoczonych wnioskach z dowodów w sprawie, Sąd Okręgowy w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c. w pkt I. wyroku zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1 oraz 2 i w pkt 1. oddalił powództwo w zakresie całej zasądzonej wartości tytułem należności czynszowych tj. wskazanej w pkt 1. a) zaskarżonego wyroku kwoty 4.513,81 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie do dnia 21 września 2020 r. do dnia zapłaty.

W konsekwencji merytorycznej zmiany zaskarżonego wyroku, konieczna okazała się również zmiana zaskarżonego rozstrzygnięcia w części dotyczącej kosztów procesu tj. jego pkt 2. O kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego orzeczono wskazując zasadę, że powód przegrał to postępowanie i jego obciąża obowiązek zwrotu kosztów na rzecz pozwanego, w tym też kosztów wygenerowanych w dalszym toku postępowania. Sąd Okręgowy ocenił, że korzystne dla powoda orzeczenie dotyczyło jedynie znikomej wartości w stosunku do łącznej dochodzonej kwoty, co oznacza, że rozstrzygnięcie w tym wypadku nie może być stosunkowe. Na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. szczegółowe wyliczenie tych kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym dla m. st. Warszawy w Warszawie.

W pozostałym zakresie tj. kwoty 39,61 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 14 listopada 2020 r. do dnia zapłaty, zasądzonej przez Sąd Rejonowy apelacja podlegała oddaleniu, o czym orzeczono jak w pkt II. wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego, które toczyło się wyłącznie na skutek apelacji pozwanych, Sąd Okręgowy orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę powodową, zgodnie z wynikiem sporu. Na koszty zasądzone od powoda na rzecz pozwanych złożyła się opłata od apelacji 228 zł oraz 50% wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika 450 zł (§ 2 pkt 3 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r., w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia apelacji. Łącznie tytułem kosztów postępowania apelacyjnego zasądzone od powoda na rzecz pozwanych 678 zł, jak w pkt III. wyroku.

sędzia Anna Gałas