

Sygnatura akt VIII Ga 249/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 stycznia 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Górski

Sędziowie: SO Leon Miroszewski

SR del. Anna Górnik (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 15 stycznia 2015 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. P. (1), G. Ł., P. G. (1), G. C. (1)

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 22 stycznia 2014 roku, sygnatura akt X GC 804/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powodów A. P. (1), G. Ł., P. G. (1), G. C. (1) solidarnie kwotę 40.000 zł (czterdzieści tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lipca 2010 roku;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 4.417 zł (cztery tysiące czterysta siedemnaści złotych) tytułem kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 3.200 zł (trzech tysięcy tysiąca dwustu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Leon Miroszewski SSO Krzysztof Górski SSR del. Anna Górnik

VIII Ga 249/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 października 2012 r. powodowie G. C. (1), A. P. (1), P. G. (1) oraz G. Ł. wniesli o zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. w S. solidarnie na ich rzecz kwoty 40.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że w ramach działalności w formie spółki cywilnej zawarli w dniu 17 września 1999 r. ze spółką (...) S.A. – właścicielem budynku (...) Handlowy (...) przy Al. (...) w S. – umowę najmu lokalu użytkowego znajdującego się w tym budynku, w którym nieprzerwanie od 1 grudnia 1999 r. do końca 2010 r. prowadzili dyskotekę (...). Powodowie zaznaczyli jednocześnie, iż w postępowaniu poprzedzającym zawarcie powyższej umowy wpłacili przysłemu wynajmującemu kwotę 40.000 zł tytułem wadium, co miało być warunkiem ubiegania się o wynajem lokalu, przy czym kwota ta z chwilą zawarcia umowy najmu została zaliczona przez wynajmującą na poczet przewidzianej w umowie kaucji zabezpieczającej. Kolejno strona powodowa wskazała, że w myśl § 9 ust. 4 umowy najmu z dnia 17 września 1999 r. kwota kaucji miała być najemcy zwrócona w terminie 14 dni od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu umowy wynajmującemu po wygaśnięciu umowy i dokonaniu końcowego rozliczenia umowy. Powodowie wskazali dalej, że wskutek zmian własności nieruchomości finalnie pozwana jest zobowiązana do zwrotu kaucji.

W odpowiedzi na pozew strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko podniosła, iż kolejno zawierane umowy najmu z dnia 2 maja 2005 r. oraz 12 grudnia 2007 r. nie stanowiły przedłużenia pierwotnej umowy z dnia 17 września 1999 r., lecz w istocie były to odrębne umowy, o czym ma świadczyć czas, na który zawarte zostały poszczególne umowy oraz termin, w którym dochodziło do ich zawarcia. Pozwana wskazała przy tym, iż w kolejnych umowach nie ma wzmianki, iż zostały one zawarte w celu przedłużenia umowy najmu z dnia 17 września 1999 r. O braku ciągłości kolejnych umów miało też świadczyć to, że w umowie z dnia 24 listopada 2005 r. powodowie byli podnajemcami, a nie najemcami, jak w przypadku pierwotnej umowy. Z ostrożności procesowej strona pozwana zarzuciła, iż umowa z dnia 2 maja 2005 stanowi nie przedłużenie, lecz odnowienie umowy z dnia 17 września 1999 r., które spowodowało wygaśnięcie dotychczasowego zobowiązania. Na koniec pozwana podniosła zarzut przedawnienia przedmiotowego roszczenia.

Wyrokiem z 22 stycznia 2014 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powodów G. C. (1), P. G. (1), G. Ł. i A. P. (1) solidarnie na rzecz pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. kwotę 2417,00 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok zapadł po ustaleniu przez Sąd Rejonowy, że powodowie od 10 września 1999 r. do dnia 30 września 2010 r. prowadzili wspólnie działalność gospodarczą, w formie spółki cywilnej, ostatnio pod nazwą (...) P. G. (1), A. P. (1), Z. K. (1), G. Ł., (...) S.C. Celem spółki było prowadzenie wszelkiej działalności gospodarczej, w tym usług gastronomicznych, działalność rozrywkowa oraz handel artykułami przemysłowymi i rolno-spożywczymi.

Przedsiębiorstwo Handlowe (...) S.A. w S., będące właścicielem lokalu B. przy ul. (...) w S. wezwało M. P. (1) i P. G. (1) pismem z dnia 1 lipca 1999 r. do złożenia stosownej oferty w zakresie najmu z uwzględnieniem tego, że minimalna kwota czynszu za cały lokal miałyby wynieść 4.000 USD netto, a wysokość kaucji wyniosłaby dwukrotność miesięcznego czynszu netto. (...) S.A. wskazała, iż złożona oferta powinna zawierać określony rodzaj działalności oraz przewidywane nakłady na adaptację lokalu. W odpowiedzi, w dniu 26 lipca 1999 r. M. P. (1) i P. G. (1) przedstawili (...) S.A. w S. ofertę na wynajem lokalu B. przy ul. (...), przy miesięcznym czynszu w kwocie 5.000 USD powiększonym o podatek VAT oraz zadeklarowali wpłatę kaucji w wysokości dwumiesięcznego czynszu (bez podatku VAT), która zostałaby wpłacona przed zawarciem umowy. Wskazali jednocześnie, iż zamierzają prowadzić w tym lokalu działalność gastronomiczno-rozrywkową, a przewidywane przez nich nakłady na modernizację i adaptację lokalu wynieść by miały ok. 500.000 zł.

Sąd ustalił, że ostatecznie (...) S.A. (wynajmujący) zawarła w dniu 17 września 1999 r. z M. P. (1), P. G. (1), A. P. (1) oraz Z. K. (1) – współnikami spółki cywilnej (...) jako najemcami, umowę najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 812 m² przy ul. (...) w S.. Najemcy zobowiązali się przy tym do prowadzenia w tym lokalu działalności gospodarczej zgodnie z zakresem działania zgłoszonym do ewidencji działalności gospodarczej, płacenia miesięcznego czynszu w

kwocie 5.000 USD netto oraz zapłaty wynajmującemu w terminie do dnia 30 listopada 1999 r. kaucję w wysokości 40.000 zł jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń wynajmującego z umowy. Kaucja ta miała być rewaloryzowana w styczniu każdego roku począwszy od stycznia 2001 r. do kwoty dwumiesięcznego czynszu płaconego za grudzień roku poprzedniego. Kaucja nadto miała być nieoprocentowana i zostać wynajmującym zwrócona w terminie 14 dni od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu umowy wynajmującemu. Sąd wskazał nadto, że umowa została zawarta na czas określony od dnia 1 grudnia 1999 r. do dnia 10 stycznia 2006 r. W ostatnim dniu obowiązywania umowy najemcy obowiązani byli protokolarnie przekazać przedmiot umowy wynajmującemu wolny od osób i rzeczy. Zmiany umowy wymagały zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Kaucja w kwocie 40.000 zł tytułem zabezpieczenia roszczeń wynajmującego wynikających z umowy najmu, została zapłacona przez wspólników spółki cywilnej (...) w dniu 2 sierpnia 1999 r.

Sąd i instancji wskazał dalej, że w dniu 10 lipca 2000 r. (...) S.A. wniosła aportem nieruchomości przy ul. (...) w S. do (...) Sp. z o.o. w zamian za udziały w tej spółce. W dniu 3 czerwca 2002 r. (...) Sp. z o.o. nabyła od (...) Sp. z o.o. nieruchomości przy ul. (...) w S.. W dniu 31 grudnia 2004 r. (...) sp. z o.o. wynajęła całość nieruchomości (...) Sp. z o.o. z wyłącznym prawem do podnajmowania pomieszczeń w tym obiekcie. W dniu 2 maja 2005 r. (...) Sp. z o.o. w S. (wynajmujący) zawarła z M. P. (1), P. G. (1), A. P. (1), Z. K. (1), G. C. (1) oraz P. Ł. (1) (najemcy) umowę najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 812 m² przy ul. (...) w S.. Jako czas trwania najmu ustalono wówczas okres od dnia 2 maja 2005 r. do dnia 10 stycznia 2009 r. z możliwością przedłużenia na następne 10 lat. Najemcy zobowiązali się przy tym do prowadzenia w tym lokalu działalności gospodarczej zgodnie z zakresem działania zgłoszonym do ewidencji działalności gospodarczej oraz płacenia miesięcznego czynszu w kwocie 4.000 euro netto. Do zmiany umowy wymagana była forma pisemna.

Ustalono nadto, iż w dniu 24 listopada 2005 r. (...) Sp. z o.o. podnajęła P. G. (1), A. P. (1), Z. K. (1), G. Ł. oraz G. C. (1) lokal użytkowy o powierzchni 812 m² będący częścią składową nieruchomości DH Odzieżowiec w S.. Jako czas trwania najmu ustalono wówczas okres od dnia 1 grudnia 2005 r. do dnia 31 grudnia 2014 r. z możliwością przedłużenia na następne 10 lat. Najemcy zobowiązali się przy tym do prowadzenia tym lokalu działalności gospodarczej zgodnie z zakresem działania zgłoszonym do ewidencji działalności gospodarczej oraz płacenia miesięcznego czynszu w kwocie 16.000 zł netto. Do zmiany umowy wymagana była forma pisemna. W dniu 30 listopada 2006 r. (...) sp. z o.o. przeniosła własność rozważanej nieruchomości na rzecz trzech spółek: F., (...) oraz (...). Zaś w dniu 1 października 2007 r. spółki te przeniosły własność przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) Sp. z o.o. w S.. Kolejno w dniu 26 października 2007 r. (...) sp. z o.o. przeniosła prawo użytkowania wieczystego nieruchomości i prawo własności posadowionego na niej budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy oddany wspólnikom spółki cywilnej (...) w najem - na rzecz pozwanej (...) Sp. z o.o. w S.. Jednocześnie pozwana postanowiła na okres do kwietnia 2009 r. oddać w zarząd rozważany budynek dwóm osobom fizycznym: P. G. (2) oraz A. R. udzielając zarazem im pełnomocnictwa do zawierania umów.

Sąd Rejonowy ustalił nadto, że w dniu 9 listopada 2007 r. powodowie złożyli wniosek o zezwolenie na złożenie pieniędzy do depozytu sądowego w kwocie 20.200 zł tytułem zapłaty czynszu za najem lokalu użytkowego przy ul. (...). Sąd przychylił się do powyższego wniosku.

W dniu 10 grudnia 2007 r. (...) Sp. z o.o. w S. (wynajmujący) zawarła z M. P. (1), P. G. (1), A. P. (1), Z. K. (1), G. C. (1) oraz P. Ł. (1) – jako współnikami spółki cywilnej (...) (najemcy) umowę najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 654,28 m^{((2))} przy ul. (...) w S.. Najemcy zobowiązali się przy tym do prowadzenia tym lokalu działalności gospodarczej zgodnie z zakresem działania zgłoszonym do ewidencji działalności gospodarczej oraz płacenia miesięcznego czynszu w kwocie 32.000 zł netto. Najemcy na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania obowiązków wynikających z tej umowy zobowiązali się wystawić i wręczyć wynajmującemu weksel własny in blanco, nie na zlecenie. Wynajmujący miał być uprawniony do wypełnienia weksla do wysokości 200.000 zł z tytułu szkody za niewykonanie lub nienależyte wykonanie obowiązków wynikających z umowy. Umowa miała obowiązywać od 1 grudnia 2007 r. do 31 maja 2010 r. z zastrzeżeniem, że po upływie powyższego okresu uważać się ją będzie za zawartą na czas nieokreślony z możliwością jej wypowiedzenia przez

każdą ze stron z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia. Zmiana umowy wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności. W trakcie negocjacji tej umowy powodowie nie podnosili kwestii kaucji gwarancyjnej wpłaconej w związku z umową z dnia 17 września 1999.

Sąd Rejonowy wskazał także, że pozwana, po przejściu na jej rzecz prawa użytkowania wieczystego nieruchomości i prawa własności posadowionego na niej budynku, w którym znajdował się lokal oddany powodom do korzystania na prowadzenie dyskoteki E., wyraziła zgodę na zawarcie między (...) Sp. z o.o. w S. a M. P. (1), P. G. (1), A. P. (1), Z. K. (1), G. C. (1) oraz P. Ł. (1), umowy najmu lokalu użytkowego o powierzchni 654,29 m², znajdującego się w budynku posadowionym na nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) w S.. Ponadto oświadczyła, że zrzeka się prawa do wypowiedzenia umowy najmu w terminach ustawowych w myśl art. 678 k.c.

Aneksiem z dnia 20 grudnia 2007 r. zmieniono wysokość kaucji gwarancyjnej określonej w umowie z 10 grudnia 2007 r. na 64.000 zł. (...) spółki cywilnej (...) zapłacili (...) Sp. z o.o. w S. kwotę 64.000 zł tytułem kaucji gwarancyjnej na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego z tytułu niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy najmu.

Sąd I instancji ustalił ponadto, że pozwana, będąc użytkownikiem wieczystym nieruchomości przy ul. (...) i ul. (...) wraz z własnością posadowionego na tej działce budynku pod nazwą Centrum Handlowo-Biurowe, z dniem 30 kwietnia 2009 r. rozwiązała umowę najmu nieruchomości z E. G. i A. R., na podstawie której to umowy, powodowie zawarli umowę podnajmu. W związku z powyższym w dniu 22 kwietnia 2009 r. zwróciła się do powodów z wnioskiem o podpisanie przez nich nadesłanego aneksu, mocą którego kontynuowaliby najem na dotychczasowych zasadach. W dniu 22 kwietnia 2009 r. pozwana zawarła z A. R. i E. G. aneks do umowy najmu z dnia 10 grudnia 2007 r., na podstawie której ustalono, iż z dniem wejścia w życie tego aneksu, tj. w dniu 1 maja 2009 r. stroną umowy z dnia 10 grudnia 2007 r. stanie się – w miejsce dotychczasowego wynajmującego – pozwana. Ponadto umówiono się, iż kaucja wpłacona przez podnajemcę zostanie przekazana przez dotychczasowego wynajmującego na rzecz pozwanej w terminie 7 dni od dnia wejścia w życie aneksu. W dniu 15 lipca 2009 r. pozwana oraz P. G. (1), A. P. (1), Z. K. (1), G. Ł. oraz G. C. (1) jako wspólnicy spółki cywilnej (...) zawarli aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 10 grudnia 2007 r. na podstawie którego zmniejszono miesięczny czynsz do kwoty 27.000 zł ze skutkiem od dnia 30 września 2009 r.

Ponadto w dniu 25 sierpnia 2009 r. pozwana oraz M. P. (1), P. G. (1), A. P. (1), Z. K. (1), G. Ł. oraz G. C. (1) jako wspólnicy spółki cywilnej (...) zawarli aneks nr (...) do umowy najmu z dnia 10 grudnia 2007 r., w którym strony aneksu oświadczyły, iż z dniem 30 września 2009 r. M. P. (1) oraz P. Ł. występują ze spółki cywilnej, natomiast z tym samym dniem do spółki wstępuje G. Ł.. Zaś w piśmie datowanym na dzień 12 maja 2010 r. wspólnicy spółki cywilnej (...) oświadczyli pozwanej, iż na dzień sformułowania niniejszego pisma, w związku z zakończeniem prowadzenia działalności gastronomiczno-rozrywkowej przy al. (...) oraz rozwiązaniu umowy najmu, posiadając wobec pozwanej zadłużenie na kwotę ok. 183.000 zł. W związku z powyższym zwrócili się z prośbą do pozwanej o zaliczenie pierwszej kaucji w wysokości 40.000 zł wpłaconej pierwszemu właścicielowi oraz drugiej kaucji w wysokości 60.000 zł wpłaconej E. G. oraz A. R. na poczet ich zadłużenia. Jednocześnie zadeklarowali gotowość wpłaty kwoty w wysokości ok. 80.000 zł po otrzymaniu przez nich zwrotu nadpłaconego podatku VAT z Urzędu Skarbowego, a co do pozostałej kwoty zadłużenia zwrócili się z prośbą o rozłożenie jej na raty w wysokości 10.000 zł miesięcznie.

Pismem z dnia 10 maja 2010 r. pozwana wezwała P. G. (1), A. P. (1), Z. K. (1) oraz G. C. (1) do wykupienia weksla z ich wystawienia, który po wypełnieniu będzie opiewał na kwotę 200.000 zł w terminie 7 dni od daty doręczenia wezwania pod rygorem zainicjowania postępowania sądowego. Wypełnienie weksla pozwana uzasadniała niewykonywaniem i nienależytym wykonywaniem obowiązków wezwanych wynikających z umowy najmu z 10 grudnia 2007 r., które doprowadzić miało do powstania po stronie wezwanych zadłużenia w kwocie 228.860 zł.

W dniu 31 maja 2010 r. wobec braku przedłużenia umowy, wygasł stosunek najmu lokalu łączący pozwanego ze współnikami spółki cywilnej (...) s.c. (...) dnia pozwana wypełniła na kwotę 200.000 zł weksel in blanco wręczony jej przez wystawców, tj. P. G. (1), A. P. (1), Z. K. (1), G. C. (1), P. Ł. (2) oraz M. P. (2). W piśmie datowanym na dzień 7 czerwca 2010 r. wspólnicy spółki cywilnej (...). G., A. P., Z. K., G. Ł., G. C.. zwrócili się do pozwanej z prośbą o przelanie kwoty 64.000 zł z kaucji na poczet zaległości czynszowych.

Sąd ustalił nadto, że w dniu 10 czerwca 2010 r. wpłynął do Sądu Okręgowego w Szczecinie pozew, w którym (...) Sp. z o.o. wniosła przeciw P. G. (1), A. P. (1), Z. K. (1) oraz G. C. (1) pozew o zasądzenie od nich solidarnie kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem uzupełnionego przez siebie weksla in blanco w związku z brakiem uregulowania należności z zawartej umowy najmu przez pozwanych. Sąd wydał w dniu 22 czerwca 2010 r. nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym zgodnie z żądaniem pozwu. W piśmie datowanym na dzień 19 lipca 2010 r. wspólnicy spółki cywilnej (...): P. G., A. P., Z. K., G. Ł., G. C. zwrócili się do pozwanej z prośbą o przesłanie stosownej informacji komornikowi prowadzącemu przeciw nim postępowanie egzekucyjne w związku z zaliczeniem przez pozwaną na poczet zaległości kaucji w wysokości 64.000 zł oraz zapłatą kwot w łącznej wysokości 7.500 zł. Jednocześnie wezwali do zajęcia stanowiska co do wpłaconej pierwszemu wynajmującemu kaucji w wysokości 40.000 zł oraz poinformowali o zakończonej kontroli przez Urząd Skarbowy, która skutkować będzie zapłatą na rzecz pozwanej kwoty zwróconego podatku VAT.

W odpowiedzi pozwana wskazała, że kwota 64.000 zł tytułem kaucji została przez nią zaliczona na poczet zaległości powodowych wspólników, podobnie jak wszystkie dokonane przez nich wpłaty, o czym na bieżąco informowany jest komornik. odnosząc się do kwoty 40.000 zł tytułem pierwszej kaucji, pozwana oznajmiła, iż kwota ta nie może zostać przez nią rozliczona, gdyż nigdy nie została jej przekazana. Na wystawionych przez siebie wezwaniach do zapłaty z dnia 19 lipca 2010 r. pozwana uwzględniła dokonaną przez powodów wpłatę w kwocie 3.700 zł oraz wysokość kaucji gwarancyjnej w kwocie 64.000 zł.

Postanowieniem z dnia 16 lipca 2010 r. komornik sądowy wszczął postępowanie przeciw P. G. (1), A. P. (1), Z. K. (1) oraz G. C. (1) o zapłatę sum wynikających z nakazu zapłaty z dnia 22 czerwca 2010 r. oraz kosztów postępowania egzekucyjnego. Postanowieniem z dnia 12 kwietnia 2011 r. komornik sądowy umorzył postępowanie i ustalił koszty niezbędne do celowego przeprowadzenia egzekucji w sprawie prowadzonej w oparciu o nakaz zapłaty z dnia 22 czerwca 2010 r. w wysokości 15.336,96 zł. Zaś w piśmie z dnia 21 stycznia 2011 r. komornik sądowy prowadzący egzekucję w oparciu o nakaz zapłaty z dnia 22 czerwca 2010 r. poinformował, iż według stanu na dzień 21 stycznia 2011 r. do zapłaty w rozważanej sprawie pozostaje kwota 64.394,30 zł (w tym 55.995,05 zł tytułem należności głównej). Komornik jednocześnie poinformował, że kolejno w dniach 6 października 2010 r. (przy czym zabezpieczenie miało miejsce w dniu 24 sierpnia 2010 r.), 1 grudnia 2010 r., 23 grudnia 2010 r., 24 stycznia 2011 r. dokonano odpowiednio wpłat 85.000 zł, 11.400 zł i 28.500 zł (obie wpłaty w dniu 1 grudnia 2010 r.), 211,54 zł oraz 211,54 zł.

Sąd Rejonowy ustalił także, że w dniu 30 marca 2011 r. pomiędzy pozwanym a P. G. (1), A. P. (1), Z. K. (1) i G. C. (1) została zawarta ugoda, w której ustalono, że należność główna powodów wobec pozwanej wynikająca z wierzytelności zasądzonej nakazem zapłaty z dnia 22 czerwca 2010 r. (sygn. akt I NC 125/10) przez Sąd Okręgowy w Szczecinie wynosi na dzień 30 marca 2011 r. 56.000 zł. W dniu 30 marca 2011 r. W. Ł. przełał na rzecz pozwanej kwotę 56.000 zł tytułem spłaty zadłużenia w związku z zawartą ugodą.

Wskazano nadto, iż w piśmie datowanym na dzień 10 września 2010 r. powodowie wezwali pozwaną o zapłaty kwoty 40.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 14 czerwca 2010 r. tytułem zwrotu kaucji zabezpieczającej wpłaconej poprzednikowi prawnemu pozwanej na podstawie umowy najmu z dnia 17 września 1999 r. lub do złożenia oświadczenia woli o zwolnieniu w w/w zakresie powyższej sumy z długu objętego nakazem zapłaty w postępowaniu sygn. akt I NC 125/10, w terminie 14 dni, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. O treści tego pisma poinformowany został także komornik prowadzący postępowanie egzekucyjne. W odpowiedzi, strona pozwana stwierdziła, iż żądanie powodów jest bezzasadne, ponieważ kaucja w kwocie 40.000 zł wynika z umowy z dnia 17 września 1999 r., która została zawarta na czas określony do dnia 10 stycznia 2006 r. natomiast umowa, z której pozwana dochodzi roszczenia jest inną umową, zawartą w dniu 10 grudnia 2007 r., która została zawarta między powodami a (...) sp. z o.o., której pozwana jest następcą prawnym i na podstawie art. 678 k.c. wstąpiła w stosunek najmu.

W dniu 31 maja 2011 r. powodowie skierowali do Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie wniosek o zawiązanie pozwanej do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 40.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 czerwca 2010 r.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy uznał powództwo okazało się bezzasadne. Wskazał, że podstawą roszczenia powodów był § 9 ust. 4 umowy z dnia 17 września 1999 r. który stanowił, że kwota kaucji zostanie zwrócona najemcy w terminie 14 dni od dnia protokolarnego przekazania przedmiotu umowy wynajmującemu po wygaśnięciu umowy i dokonania końcowego rozliczenia umowy. Roszczenie to wobec pozwanej, nie będącej pierwotną stroną powyższej umowy, powodowie uzasadniali tym, iż jest ona następcą prawnym pierwotnego wynajmującego i tym samym w myśl art. 678 k.c. stała się ona stroną tej umowy, co przesądza o jej legitymacji biernej w niniejszym postępowaniu.

Uprawnienie powodów do występowania z roszczeniem – po rozwiązaniu spółki cywilnej - ma swoje źródło w art. 875 k.c.

W pierwszej kolejności Sąd dokonał wykładni art. 678 § 1 k.c. wskazując, iż zgodnie z tym przepisem w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy. Uznał, że do zastosowania tego przepisu konieczne jest wykazanie zbycia przedmiotu najmu w czasie trwania tego stosunku w drodze czynności prawnej, zaś zbycie rzeczy najętej w znaczeniu przyjętym w art. 678 § 1 k.c. obejmuje bądź przeniesienie własności rzeczy najętej (odpłatne albo nieodpłatne), a także przeniesienie użytkowania wieczystego wynajmowanej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej, bądź ustanowienie na rzeczy najętej prawa rzeczowego, którego treść ograniczałaby zbywcy dalsze wykonywanie obowiązków wynajmującego.

Sąd I instancji wskazał, że przepis art. 678 § 1 k.c. jest jedynie podstawą podmiotowego przekształcenia stosunku najmu, bez zmiany pierwotnej jego treści. Podkreślił jednak, iż zarówno w doktrynie, jak i w judykaturze istnieje w zasadzie zgodne stanowisko, iż na nabywcę nie przechodzą wszystkie roszczenia i obowiązki, których podmiotem był zbywca. Przykładowo wskazano przy tym – powołując się na orzeczenie SN, że skutki wstąpienia nabywcy przedmiotu najmu nie obejmują zasadniczo roszczeń stron dotychczasowego stosunku najmu powstałych przed chwilą nabycia przedmiotu najmu, których źródłem powstania nie jest treść stosunku najmu, lecz wola ustawodawcy wyrażona w przepisach prawa i związana z wystąpieniem określonych w nich zdarzeń. Wstąpienie nabywcy w stosunek najmu nie implikuje więc możliwości dochodzenia od niego ukształtowanych już wcześniej roszczeń najemcy do zbywcy i odwrotnie. Chociaż wstąpienie nabywcy w stosunek najmu w miejsce zbywcy następuje z mocy prawa i jest rozwiązaniem, które stanowi przejaw objęcia ochroną najemcy, to zaznaczyć trzeba, iż ochrona ta następuje tylko w zakresie uprawnień do korzystania z rzeczy, które to uprawnienia są elementem treści wcześniej ukształtowanego stosunku najmu.

Powyższe rozważania Sąd Rejonowy uzupełnił o pogląd, zgodnie z którym unormowanie z art. 678 § 1 k.c. powoduje, że nabywca przedmiotu najmu, chociaż wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy, to następuje to wyłącznie na przyszłość, tzn. na nabywcę nie przechodzą prawa i obowiązki poprzedniego wynajmującego wynikające z umowy najmu w stosunku do najemcy powstałe przed zbyciem.

W niniejszej sprawie roszczenie powodów wynikało z uiszczonej przez nich kaucji gwarancyjnej. Sąd podniósł, iż celem kaucji gwarancyjnej jest zabezpieczenie pokrycia należności z tytułu najmu lokalu, przysługujących wynajmującemu w dniu opróżnienia lokalu. Dlatego też przyjął w ocenie sądu należało, iż już od chwili wpłacenia kaucji pieniężnej najemcy i wynajmującego łączył dodatkowy - obok stosunku najmu – akcesoryjny stosunek zobowiązaniowy, z którego dla najemcy wynikała wierzytelność pieniężna o zwrot przedmiotu kaucji. Obowiązek zwrotu kaucji nie jest więc ściśle związany z lokalem będącym przedmiotem najmu, co powoduje, że w przypadku zbycia lokalu w czasie trwania najmu stosunek ten ustaje co do zbywcy, a po stronie najemcy powstaje roszczenie o zwrot kaucji. Jeśli zatem najemca zażądałaby od podmiotu, któremu nie została ona zapłacona zwrotu kwoty kaucji, to musiałaby zaistnieć ku temu szczególna podstawa prawna. Z tego względu, zdaniem Sądu Rejonowego, nabywca przedmiotu najmu zobowiązany może być do zwrotu kwoty kaucji jedynie w sytuacji, gdy doszło do przejęcia przez niego długu z tego tytułu w sposób

określony w Kodeksie cywilnym, a więc na zasadach uregulowanych w art. 519 k.c. i kolejnych. Innymi słowy art. 678 § 1 k.c. nie może stanowić samoistnej podstawy do żądania od nabywcy zwrotu kaucji uiszczonej zbywcy. Także samo brzmienie postanowienia umowy z dnia 17 września 1999 r. stanowi, że kaucja w momencie zwrotu przedmiotu najmu ma zostać „zwrócona”. Znaczenie słowa „zwrócić” natomiast w sposób niebudzący wątpliwości Sąd odniósł do takiej sytuacji, gdy podmiot wydaje innemu podmiotowi rzecz należąca do tego innego podmiotu, lecz w jakiś sposób uzyskaną przez podmiot zwracający. W niniejszej sprawie natomiast pozwana nie otrzymała (a przynajmniej nie zostało to wykazane) kaucji gwarancyjnej, lecz umownie (Aneksam z dnia 20 grudnia 2007 r.) zmieniono wysokość kaucji gwarancyjnej określonej w umowie z 10 grudnia 2007 r. i ustalono odrębną kaucję gwarancyjną na kwotę 64.000 zł, która została przez powodów zapłacona, a następnie wzajemnie rozliczona z pozwaną.

Sąd Rejonowy dodatkowo wskazał, iż o tym, że kwestię związaną z przejściem kaucji gwarancyjnej należy interpretować w powyższy sposób może także świadczyć to, iż ustawodawca w innych sytuacjach, chcąc uregulować to zagadnienie w inny sposób, wyraźnie to określił. Na przykład w art. 7 ust. 3 ustawy z dnia 12 października 1994 roku o zasadach przekazywania zakładowych budynków mieszkalnych przez przedsiębiorstwa państwowe stanowi, że kaucje mieszkaniowe wniesione przez najemców przekazujący wypłaca gminie najpóźniej w dniu zawarcia umowy w takiej wysokości, w jakiej należałoby je zwrócić najemcom w tym dniu.

Dlatego też nawet zakładając istnienie ciągłości rozważanego stosunku najmu (co w ocenie sądu nie nastąpiło), przy przyjęciu, że następowały jedynie zmiany podmiotowe po stronie wynajmującego, to i tak nie ma żadnych podstaw do przyjęcia, że pozwana jako obecny właściciel ma obowiązek zwrotu kaucji.

Niezależnie od powyższego Sąd wskazał, iż umowy z dnia 17 września 1999 r., 2 maja 2005 r. oraz 24 listopada 2005 r. odnoszą się do lokalu o powierzchni 812 m², natomiast umowa z dnia 10 grudnia 2007 r. dotyczy najmu lokalu o powierzchni 654,28 m². Powyższe skłoniło ku stwierdzeniu, że nie została zachowana ciągłość w zakresie przedłużania kolejnych umów, najpóźniej w dniu 10 grudnia 2007 r., co biorąc pod uwagę fakt, że w umowie tej zawarto postanowienie o kaucji gwarancyjnej, dodatkowo w ocenie Sądu przemawia za tym, że doszło do odnowienia w myśl art. 506 § 1 k.c., co z kolei skutkowało umorzeniem wcześniejszych zobowiązań wynikających z poprzedniej umowy najmu. Podobnie zinterpretowano fakt, że kolejni nabywcy zawierali z powodami umowy najmu, których przedmiotem był przedmiotowy lokal, pomimo tego, że do podstawienia stron umowy najmu (zbywcy i nabywcy) nie jest wymagane zawarcie umowy, gdyż następuje to z mocy prawa na podstawie art. 678 k.c. w momencie zbycia przedmiotu najmu. Z powyższego faktu wynika, że wolą stron było nawiązanie innego stosunku umownego (choć z tym samym przedmiotem w postaci lokalu), na odmiennych zasadach – niż stosunek umowny uregulowany umową z dnia 17 września 1999 roku.

O braku ciągłości co do trwania pierwotnej umowy najmu z dnia 17 września 1999 r. świadczy też w ocenie Sądu I instancji to, iż zgodnie z umową z dnia 24 listopada 2005 r. powodowie stali się nie najemcami (jak było wcześniej), lecz podnajemcami przedmiotowego lokalu.

Konsekwencją powyższego rozstrzygnięcia było orzeczenie o kosztach. Koszty procesu pozwanej zamknęły się kwotą 2.417 złotych (2.400 zł – koszty zastępstwa; 17 zł – opłata od pełnomocnictwa). Jako, że były to koszty niezbędne celowej obrony, niniejszą kwotę zasądzono od powodów solidarnie, na jej rzecz, na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 oraz § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U., Nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Od wyroku powyższego apelację złożyli powodowie, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1. naruszenie art. 379 pkt 5 k.p.c. poprzez skutkujące nieważnością postępowania zamknięcie rozprawy w dniu 22 stycznia 2014 r. skutkujące pozbawieniem powoda G. C. (1) możliwości wzięcia udziału oraz złożenia zeznań na rozprawie w dniu 22 stycznia 2014 r. w charakterze strony, a przez to pozbawieniem powodów możliwości obrony ich praw, bowiem powód miał złożyć zeznanie w charakterze strony w imieniu wszystkich powodów,

2. naruszenie art. 678 § 1 k.c. poprzez błędną wykładnię przejawiającą się w przyjęciu, iż wynikające z umowy najmu roszczenie o zwrot kaucji, które stało się wymagalne po zmianie wynajmującego dokonanej w trybie tego przepisu, nie staje się z mocy ustawy obowiązkiem nabywcy nieruchomości lub prawa wieczystego użytkowania, podczas gdy zgodnie z prawidłowym jego rozumieniem wstąpienie w stosunek najmu ex lege powoduje wstąpienie we wszelkie prawa i obowiązki wynajmującego, które nie uległy wymagalności,

3. naruszenie art. 506 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 506 § 2 k.c. przez niezastosowanie wyrażające się w przyjęciu, iż zawarcie nowej umowy najmu w między stronami umowy najmu obowiązującej w tym samym czasie stanowi odnowienie, mimo iż w art. 506 § 2 k.c. ustawodawca wyraźnie zakazał rozszerzającej interpretacji oświadczeń woli stron stosunku zobowiązaniowego,

4. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez rażąco lakoniczne uzasadnienie, dlaczego w ocenie Sądu Rejonowego nie doszło do wstąpienia pozwanej w stosunek najmu na podstawie art. 678 § 1 k.c., co uniemożliwia kontrolę instancyjną wyroku.

Wskazując na powyższe apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwoty 40.000,- zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych. Wniesiono nadto o zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwana złożyła odpowiedź na apelację, w której wniosła o jej oddalenie w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania za postępowanie apelacyjne. W uzasadnieniu pozwana wskazała, że argumenty powodów, zawarte w apelacji są niezasadne, zaś orzeczenie Sądu I instancji odpowiada prawu.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się w przeważającej części zasadna doprowadzając do zmiany orzeczenia Sądu i instancji.

Sąd odwoławczy rozpoznaje ponownie merytorycznie materiał dowodowy i dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej, w granicach zakreślonych wniesioną apelacją, co wynika z dyspozycji art. 378§1 k.p.c.

Wyrok drugiej instancji musi opierać się na własnych ustaleniach faktycznych i prawnych sądu odwoławczego. W pierwszej kolejności określenia wymaga więc podstawa faktyczna żądania, ponieważ dopiero po jej ustaleniu możliwe jest odniesienie się do postawy prawnej.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia Sądu Rejonowego w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia, wywodząc z nich jednak odmienne wnioski prawne. Ustaleń faktycznych nie zmieniają przy tym zeznania powoda G. C. (1) złożone przed Sądem Okręgowym. Jak prawidłowo wskazał również Sąd Rejonowy ustalenia faktyczne w sprawie były zasadniczo niesporne, a różnice pomiędzy stanowiskami stron dotyczyły oceny prawnej opisanych zdarzeń.

Sąd Odwoławczy nie podzielił oceny prawnej Sądu I instancji co do zakresu stosowania art. 678 k.c. Zgodnie z treścią tego przepisu w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy, przy czym przysługuje mu prawo do wypowiedzenia najmu z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Integralną częścią umowy najmu łączącej powodów z (...) SA było postanowienie umowne o kaucji zabezpieczającej, której cel i istota jest nierozdzielnie związana ze stosunkiem najmu. W przypadku więc zbycia nieruchomości najmowanej, nabywca także w tym zakresie staje się stroną umowy najmu, a tym samym przechodzi na niego obowiązek zwrotu kaucji po zakończeniu umowy, w terminie w tejże umowie wskazanym.

W przedmiotowej sprawie wielokrotnie doszło do przejścia własności nieruchomości będącej przedmiotem najmu, jednak żaden z nowych właścicieli nie skorzystał z uprawnienia do wypowiedzenia umowy zgodnie z art. 678§1 kc. Kolejne dokumenty, które były sporządzane przez strony, a nazywane umowami najmu, nie mogą być traktowane jako nawiązujące odrębny od pierwotnego stosunek najmu. Stanowią one w istocie jedynie zmiany warunków pierwotnej umowy w zakresie stawki czynszu, czy czasu trwania umowy. Wypowiedzenia dotychczasowej umowy najmu nie złożyła także pozwana nabywając prawo użytkowania wieczystego gruntu oraz prawo własności budynku w październiku 2007 roku. Wpis do księgi wieczystej prawa użytkowania wieczystego na pozwaną nastąpił z dnia 18 listopada 2007 roku i tą datą pozwana skutecznie wstąpiła w stosunek najmu z powodami.

Oświadczeniem z dnia 10 grudnia 2007 roku (k.65-66) pozwana upoważniła Spółkę (...) do zawarcia umowy najmu z powodami i zobowiązała się do respektowania zasad tej umowy, zrzekając się jednocześnie prawa do jej wypowiedzenia na podstawie art. 678 k.c. Analizując treść tego oświadczenia Sąd uznał, iż w istocie doszło do przelewu wierzytelności pozwanej przysługującej wobec powodów z kontynuowanej umowy najmu na Spółkę (...). Zgodnie bowiem z treścią art. 509 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią, przy czym w niniejszej sprawie nie zaistniały okoliczności mogące skutkować uznaniem takiego przelewu za sprzeciwiający się ustawie, umowie albo właściwości zobowiązania. Podpisy powodów złożone na dokumencie oświadczenia wskazują przy tym, że powodowie zostali zawiadomieni o dokonany przelew wierzytelności. Natomiast przelew wierzytelności pozwanej wynikających z kontynuowanej umowy najmu z powodami nie wywarł skutku w postaci przejęcia przez (...) Spółkę z o.o. długu z tytułu roszczenia o zwrot kaucji. Powodowie ani pozwana nie zawarli bowiem umowy o przejęciu długu ze Spółką (...), a przy daleko idącym przyjęciu, że za dorozumianą umowę uznać można oświadczenie z dnia 10 grudnia 2007 roku – to powodowie nie wyrazili zgody na takie przejęcie. Tym samym roszczenie o zwrot kaucji po zakończeniu umowy najmu nadal służyło powodom wobec pozwanej.

Umowa najmu zakończyła się 31 maja 2010 roku, co było w sprawie niesporne. Po zakończeniu umowy i upływie 14 dni od zdania lokalu powodowie mogli skutecznie domagać się zwrotu wpłaconej kaucji od pozwanej Spółki. Pierwsze wezwanie wystosowano pismem z dnia 19 lipca 2010 roku (k.89), przy czym uzasadniony jest okres 7 dni do spełnienia świadczenia przez pozwaną. Z dniem następnym pozwana pozostaje w opóźnieniu. Tym samym dopiero od tej daty naliczane mogą być odsetki za opóźnienie (art. 481 k.c.). W pozostałym zakresie powództwo o odsetku uległo oddaleniu.

Data zakończenia umowy najmu i prawa żądania zwrotu kaucji powoduje również niezasadność zarzutu przedawnienia podnoszonego przez pozwaną.

Mając na uwadze powyższe rozważania, wobec zasadności apelacji w przeważającym zakresie, konieczne było wydanie orzeczenia reformatoryjnego (art. 386§1 k.p.c.) o treści, jak w punkcie I, w którym zasądzono od pozwanej na rzecz powodów kwotę 40.000 złotych z odsetkami od dnia 27 lipca 2010 roku, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Jednocześnie zmianie uległo orzeczenie o kosztach procesu za I instancję. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 108 k.p.c., 98 k.p.c. i 100 k.p.c. ustalając, że pozwany przegrał proces w przeważającej części. Na koszty procesu po stronie powodowej składa się kwota 2000 zł tytułem opłaty od pozwu ustalona zgodnie z treścią ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. Nr 167, poz. 1398) wraz z kosztem zastępstwa procesowego w kwocie 2400 złotych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych. Wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalono zgodnie z treścią § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 r. z późn. zmianami).

O kosztach procesu w II instancji orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. i 100 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. Na koszty te złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika ustalono na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w kwocie 1200 złotych oraz opłata od apelacji w kwocie 2000 złotych.

SSO Leon Miroszewski SSO Krzysztof Górski del. SSR Anna Górnik