

Sygn. akt V AGa 18/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Roman Kowalkowski
Sędziowie:	SA Teresa Karczyńska - Szumilas (spr.) SA Anna Strugała
Protokolant:	stażysta Anna Lubawska

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2018 r. w Gdańsku na rozprawie

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

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 26 lutego 2016 r., sygn. akt VI GC 129/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

**Sygn. akt V AGa 18/18**

## UZASADNIENIE

Powód (...) sp. z o.o. w T. domagał się zasądzenia od pozwanego (...) sp. z o.o. w K. kwoty 121.250,91 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, wskazując, że dochodzona wierzytelność stanowi należny powodowi czynsz najmu za okres od października 2014r. do lutego

2015r. oraz wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości powoda w marcu 2015r. i skapitalizowane odsetki od tych należności.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa zarzucając, że umowa najmu została wypowiedzenia przez pozwanego ze skutkiem na dzień 30 października 2014r., ewentualnie na 31 grudnia 2014r., zaś powód odroczył płatność zobowiązania. Pozwany wskazał także, że jednym współnikiem pozwanego jest powód, co powoduje, że w razie braku środków na regulowanie zobowiązań wobec powoda konieczne jest dokapitalizowanie spółki przez współnika, tj. powoda. Ponadto pozwany wskazał, że korzystał jedynie z części nieruchomości stanowiącej przedmiot najmu.

Wyrokiem z 26 lutego 2016r. Sąd Okręgowy w T. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 119.913,88 zł z odsetkami w wysokości 8% w stosunku rocznym za okres od dnia 30 kwietnia 2015r. do dnia 31 grudnia 2015r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r., oddalił powództwo w pozostałej części oraz obciążył pozwanego kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód będący jedynym współnikiem pozwanej spółki zawarł z nią umowę najmu zabudowanej nieruchomości na czas nieokreślony z trzymiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca. Strony ustaliły czynsz najmu w wysokości 16.000 zł netto plus VAT miesięcznie za wszystkie budynki i budowle wskazane w umowie, płatny z góry do 10-tego każdego miesiąca na podstawie faktury VAT. W czasie obowiązywania umowy nie doszło do odraczaniu przez powoda lub wydłużaniu terminów płatności czynszu.

Pismem, które dotarło do powoda w dniu 6 listopada 2014r., pozwany wypowiedział umowę najmu, zamieszczając w nim jednocześnie propozycję podjęcia negocjacji w sprawie zmiany wysokości czynszu; pozwany wskazał także, że korzysta tylko z budynku administracji, laboratorium oraz sorpcji.

W dniu 8 grudnia 2014r. powód sprzedał udział w pozwanej spółce.

W dniu 8 stycznia 2015r. pozwany potwierdził saldo na koniec 30 lipca 2014r., w którym zostały ujęte należności z tytułu czynszu także za październik i listopad 2014r. Powód w okresie od października do marca wystawił pozwanemu 6 faktur VAT na kwotę 19.680 zł każda z tytułu czynszu najmu za okres od października 2014r. do marca 2015r., których pozwany nie zapłacił; fakturę za luty 2015r. pozwany zwrócił bez księgowania z uwagi na wypowiedzenie umowy.

Pozwany zwrócił powodowi zabudowaną nieruchomość w lipca 2015r.; powód w dniu 16 lipca 2015r. oddał nieruchomość w najem współnikom pozwanej spółki za czynsz wynoszący 14.925 netto zł plus VAT.

Sąd Okręgowy wskazał, że stan faktyczny w sprawie ustalił na podstawie faktów bezspornych, dokumentów i przesłuchania za powoda J. N. A. O., który miał być przesłuchany za stronę pozwaną, został wezwany na rozprawę w dniu 25 listopada 2015r. i, mimo otrzymania wezwania z pouczeniem o skutkach niestawiennictwa, nie stawił się, wobec czego Sąd Okręgowy dowód z przesłuchania stron ograniczył do przesłuchania powoda. Wprawdzie powód dopiero w piśmie procesowym z dnia 20 listopada 2015r. zmienił podstawę prawną żądania zasądzenia należności za marzec 2015r., ale nie mógł, w myśl art. 207 § 6 k.p.c. zmienić jego podstawy faktycznej, zatem nie powstały żadne nowe okoliczności uzasadniające ponowne przesłuchanie stron, wobec czego wniosek o przesłuchanie strony pozwanej został oddalony. Sąd Okręgowy wskazał, że strony łączyła umowa najmu zawarta na czas nieoznaczony z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca. Pozwany złoży oświadczenie o wypowiedzeniu umowy w piśmie z dnia 30 października 2014r. i z dniem jego dotarcia do powoda, co nastąpiło w dniu 6 listopada 2014r., rozpoczął bieg trzymiesięczny termin wypowiedzenia, który upłynął w dniu 6 lutego 2015r., a w świetle § 3 ust. 2 umowy, najem skończył się z końcem lutego 2015r.

W związku z tym powodowi należy się określony w umowie czynsz najmu za okres od października 2014r. do lutego 2015r. w wysokości 19.860 zł za każdy z tych miesięcy. Bez znaczenia dla zobowiązania pozwanego z tego tytułu jest to, że w piśmie wypowiadającym umowę najmu była zawarta propozycja rozpoczęcia negocjacji, skoro powód ich nie podjął. Jako chybiony, Sąd Okręgowy ocenił także zarzut pozwanego, że skoro powód był jedynym współnikiem

pozwanej spółki, to powinien ją dokapitalizować, a do tego czasu powód odraczał płatność czynszu, albowiem pozwany nie wykazał, że taka była wola powoda; przeczą temu też jednoznacznie i wiarygodne zeznania powoda. Ponadto powód w dniu 8 grudnia 2014 r. sprzedał udział w pozwanej spółce, a fakt że był on jedynym wspólnikiem pozwanej spółki nie zwalniał pozwanego z wynikających z umowy obowiązków.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma też znaczenia to, czy pozwany w okresie obowiązywania umowy korzystał z całego przedmiotu najmu, czy tylko z jego części. Kwestia ta nie ma żadnego wpływu na należny wynajmującemu czynsz, jeżeli nic innego nie wynika z treści umowy.

Sąd Okręgowy wskazał na przepis art. 675 § 1 k.c. oraz stwierdził, że pozwany nie wykazał, aby zwrócił powodowi nieruchomości przed końcem marca 2015r. W tej sytuacji powodowi przysługuje za marzec 2015r. roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z zabudowanej nieruchomości na podstawie art. 225 w zw. z art. 230 k.c., które powinno odpowiadać czynszowi najmu ustalonemu w umowie dotyczącej tego samego przedmiotu, zawartej przez powoda ze współnikami pozwanej spółki w dniu 16 lipca 2015 r. w wysokości 14.925,00 zł netto, a zatem 18.357,75 zł. Sąd Okręgowy stwierdził, że prawidłowe pozostaje przedstawione przez powoda wyliczenie odsetek liczonych za opóźnienie w zapłacie faktur za okres od października 2014r. do końca lutego 2015r. i powodowi należy się z tego tytułu, na podstawie art. 481 § 1 k.c., łącznie 2.950,93 zł., zaś odsetki za opóźnienie w zapłacie kwoty 18.357,75 zł w okresie od 10 marca do 29 kwietnia 2015r. wynoszą 205,20 zł.

Ogółem roszczenie powoda jest więc zasadne do kwoty 119.913,88 zł i tę kwotę Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda od pozwanego na rzecz powoda, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Jako zasadne, na podstawie art. 482 § 1 k.c, Sąd Okręgowy ocenił także żądanie powoda zasądzenia odsetek ustawowych, a następnie odsetek ustawowych za opóźnienie od całej należnej mu kwoty od daty wytoczenia powództwa . O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 i art. 100 zd. 2 k.p.c., obciążając nimi pozwanego.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w T. wywiódł pozwany, zaskarżając go w części zasądzonej roszczenie oraz zarzucając:

***1.naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na treść zaskarżonego rozstrzygnięcia:***

- ***art. 214 § 1 k.p.c.***, polegające na jego niezastosowaniu i oddaleniu wniosku pozwanej o odroczenie rozprawy w dniu 25 listopada 2015r., lub też przeprowadzenia dowodu z przesłuchania strony za pośrednictwem pomocy sądowej przez sąd wyznaczony, lub przy

pomocy środków bezpośredniej komunikacji, a co za tym idzie ograniczenie dowodu z przesłuchania stron do przesłuchania powoda, podczas gdy z uzasadnienia wniosku o odroczenie rozprawy wynikało, że niestawiennictwo A. O., który miał być słuchany za pozwanego, wywołane było przeszkodą spowodowaną odległością od jego miejsca zamieszkania do siedziby Sądu I instancji (ok. 500 km) oraz brakiem połączeń, umożliwiających stawiennictwo strony w wyznaczonym terminie, co w konsekwencji doprowadziło do pozbawienia pozwanej możliwości obrony swych praw, ***powodując nieważność postępowania, w świetle art. 379 pkt 5 k.p.c.***,

- ***art. 302 § 1 k.p.c.***, polegające na jego zastosowaniu i ograniczeniu dowodu z przesłuchania stron jedynie do przesłuchania powoda, podczas gdy trudności strony w stawieniu się w sądzie wynikające z okoliczności faktycznych, nie mogą stanowić podstawy do ograniczenia dowodu do przesłuchania jednej ze stron, w sytuacji możliwości skorzystania z instytucji przewidzianych art. 235 k.p.c., w szczególności gdy o zastosowanie tych środków pozwany wielokrotnie wnosił,

- ***art. 206 § 6 k.p.c., w zw. z art. 217 § 1 k.p.c.***, polegające na jego zastosowaniu i pominięciu ponownego wniosku o przesłuchanie pozwanego, który to wniosek sformułowany został w związku ze zmianą podstawy prawnej dochodzonego roszczenia i zaprzeczeniem przez pozwanego korzystania z przedmiotu najmu w zakresie objętym umową, - ***art. 233 k.p.c.***, polegające na braku dokonania wszechstronnej analizy materiału dowodowego

zgromadzonego w przedmiotowej sprawie, przejawiającym się w pominięciu pisma pozwanego z dnia 30 października 2014r., w części dotyczącej zakresu wykorzystywania przedmiotu najmu, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego ustalenia, że powód, jako jedyny udziałowiec pozwanej spółki nie udzielił prolongaty terminu płatności czynszu najmu do czasu jej dokapitalizowania, zaś do ostatecznego zwrotu całości przedmiotu najmu na rzecz powoda doszło dopiero w miesiącu lipcu 2015 r. oraz, że pozwany uprzednio nie przejawiał woli zwrotu nieruchomości, podczas gdy stosunek stron daje podstawy, by twierdzić, że nieuzasadnionym ekonomicznie byłoby obarczanie przez współnika swojej własnej spółki koniecznością kontynuacji opłat w okresie jej „katastrofalnej” sytuacji finansowej, co w krótkim czasie doprowadzić mogło by do jej upadłości, a oparta na zasadach logiki, doświadczenia życiowego oraz prawidłowego rozumowania analiza treści pisma pozwanego z dnia 30 października 2014r., prowadzi do wniosków, że intencją wyrażoną w piśmie był zwrot nieruchomości, przy jednoczesnym objęciu przedmiotem najmu budynku administracji, laboratorium oraz budynku sorpcji. Skarżący domagał się uchylecia wyroku i zniesienia postępowania w zakresie dotkniętym nieważnością oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, ewentualnie zmiany wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania lub uchylecia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. W uzasadnieniu apelacji skarżący wskazał nadto, że w dniu poprzedzającym rozprawę, do późnych godzin popołudniowych strony prowadziły negocjacje, które dawały podstawy by twierdzić, że dojdzie do zawarcia ugody. Do zawarcia ugody jednak nie doszło, zaś zawiadomiony o tym fakcie A. O. w chwili powzięcia wiadomości nie miał już możliwości komunikacyjnych, które pozwalałyby mu na dotarcie na wyznaczony termin rozprawy.

Podkreślił także skarżący, że zakładając, że wykorzystywał on przedmiot najmu w marcu 2015r., to czynił to jedynie w ograniczonym zakresie, zaś powód dochodząc wynagrodzenia za bezumowne korzystanie zobowiązany był wykazać jego wysokość, czemu nie sprostał.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, wskazując na niezasadność zarzutów podniesionych w środku odwoławczym.

### ***Sąd Apelacyjny zważył co następuje:***

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd I instancji poczynił prawidłowe ustalenia stanu faktycznego sprawy, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela i uznaje za własne, zatem nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania. Zarzuty podniesione przez skarżącego dotyczą naruszenia przepisów prawa procesowego, przy czym jako ich skutek, skarżący wskazuje błędne ustalenie przez Sąd Okręgowy stanu faktycznego sprawy. Uchybienia przepisom procesowym, w ocenie skarżącego, dotyczą przesłuchania powoda, przy pominięciu tego środka dowodowego w odniesieniu do pozwanego oraz oceny materiału dowodowego nie odpowiadającej regułom wskazanym w art. 233 k.p.c.

Wskazać należy, że zasadą postępowania dowodowego pozostaje przesłuchanie obu stron postępowania, zaś odstępienie od niej, zgodnie z art. 302 § 1 k.p.c., możliwe jest tylko w okolicznościach, gdy z przyczyn natury faktycznej lub prawnej przesłuchać można co do okoliczności spornych tylko jedną stronę. Członek zarządu pozwanego A. O. stawił się na rozprawie w dniu 8 września 2015r.; rozprawa w tym terminie została odroczone z uwagi na podjęcie przez strony pertraktacji ugodowych. A. O. został wezwany na termin rozprawy w dniu 25 listopada 2015r., przy czym w treści wezwania nie wskazano wprost na rygor pominięcia dowodu z przesłuchania w przypadku niestawiennictwa. A. O. nie stawił się na rozprawie w dniu 25 listopada 2015r, co spowodowało pominięcie dowodu z jego przesłuchania, pomimo, że już w treści sprzeciwu pozwany wniósł o przesłuchanie członka swego zarządu w drodze pomocy sądowej przez Sąd Rejonowy w J.. Jednocześnie na rozprawie w dniu 25 listopada 2015r. powód częściowo zmodyfikował podstawę prawną dochodzonego roszczenia, wskazując że należności za marzec 2015r. dochodzi jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z jego nieruchomości, w związku z czym pozwany ponownie wniósł o dopuszczenie dowodu z przesłuchania pozwanego, celem ustalenia, czy pozwany korzystał z nieruchomości po 28 lutym 2015r. Dowód z przesłuchania stron został zaś dopuszczony postanowieniem z 15 lipca 2015r. jedynie na okoliczność ustalenia, czy doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu oraz, czy powód wyrażał zgodę na

prolongatę zapłaty czynszu. Z wyjaśnień skarżącego wynika nadto, że w dniu 24 listopada 2015r., do późnych godzin popołudniowych strony prowadziły negocjacje, które dawały podstawy by twierdzić, że dojdzie do zawarcia umowy; powód potwierdził, że pomiędzy stronami były prowadzone rozmowy, jednakże wskazał, że już kilka dni wcześniej wiadomym było, że strony nie dojdą do porozumienia. Do zawarcia umowy pomiędzy stronami nie doszło, zaś, jak wynika z wyjaśnień skarżącego, zawiadomiony o tym fakcie A. O. w chwili powzięcia wiadomości nie miał już możliwości komunikacyjnych, które pozwalałyby mu na dotarcie na wyznaczony termin rozprawy.

Rozprawa w dniu 25 listopada 2015r. została odroczone, zatem zgodnie z art. 207 § 6 k.p.c. uwzględnienie ponownego wniosku o dopuszczenie dowodu z przesłuchania pozwanego nie spowodowałoby zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Wobec powyższych okoliczności Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe w sprawie i przeprowadził dowód z zeznań A. O. w drodze pomocy sadowej przez Sąd Rejonowy w J., przy czym z uwagi na fakt, że nie pełni on już funkcji zarządcy pozwanego, zgodnie ze stanowiskiem skarżącego, przesłuchano go jako świadka, biorąc również pod uwagę, że pozwany wskazywał, że świadek nabył wiedzę o przedmiocie sprawy działając jako członek zarządu i jego zeznań dotyczyły zarzuty pozwanego.

Stwierdzone uchybienia przepisom postępowania skutkowałą koniecznością uwzględnienia wniosku dowodowego zgłoszonego przez pozwanego w apelacji, jednakże nie prowadziły do nieważności postępowania poprzez pozbawienie pozwanego możliwości obrony jego praw. Uchybienia przepisom postępowania z reguły nie prowadzą do nieważności postępowania poprzez pozbawienie strony możliwości obrony jej praw (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 8 lipca 2011r. w sprawie IV CSK 603/10).

Wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadka K. G. złożony został przez pozwanego w toku postępowania apelacyjnego na wypadek braku możliwości przesłuchania świadka A. O., a nadto trudno przyjąć, że pozwany nie miał wcześniej wiedzy, o tym kto z jego zarządców posiada wiedzę, co do zakresu wykorzystywania przez niego przedmiotowej nieruchomości. Uzupełnienie postępowania dowodowego nie wpłynęło na słuszność wniosków prowadzących do uwzględnienia powództwa w znacznej części. Brak jest podstaw do ustalenia, że powód udzielił prolongaty pozwanemu w zapłacie czynszu; świadek A. O. wskazał jedynie, że czynsz był płacony powodowi, wówczas gdy pozwany dysponował dużymi kwotami, a następnie, że próbował on telefonicznie przekonać powoda, że nie powinien on być tak wysoki. Fakt, że powód do grudnia 2014r. był jedynym udziałowcem pozwanego nie przesądza o tym, że powinien zaniechać pobierania czynszu, czy też udzielić prolongaty terminu płatności, skoro niewątpliwie strony pozostawały odrębnymi podmiotami, a już w grudniu 2014r. powód sprzedał swe udziały w pozwanej spółce.

W istocie w piśmie z 30 października 2014r. pozwany wskazał, że korzysta tylko z części nieruchomości, jednakże świadek A. O. potwierdził, że nie doszło do protokolarnego zwrotu nieruchomości na rzecz powoda. Jednocześnie z pisma z dnia 9 grudnia 2015r. sporządzonego przez świadka (k.145), a i z jego zeznań wynika, że pozwany nie był użytkownikiem całej nieruchomości objętej umową, gdyż oddał w najem i dzierżawę obiekty, w których znajdowały się będące jego własnością instalacje i urządzenia. Jednocześnie z zeznań świadka A. O. wynika, że pozwany wykorzystywał powierzchnię do 2.000 m<sup>2</sup>, podczas gdy wedle stanowiska pozwanego korzystał on z budynku administracji, sorpcji i laboratorium, o łącznej powierzchni 1.152 m<sup>2</sup>, zatem prawie dwukrotnie mniejszej. Słusznie Sąd Okręgowy stwierdził, że w świetle postanowień umowy najmu łączącej strony nie ma znaczenia to, czy pozwany korzystał faktycznie z całego przedmiotu najmu. Okoliczność ta nie ma jednak również przesądzającego znaczenia dla oceny roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W świetle przepisu art. 225 k.c. nie jest istotnym, czy samoistny posiadacz rzeczy osobiście faktycznie ją wykorzystuje, albowiem o powstaniu po stronie właściciela rzeczy roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy istotnym jest, to że znajduje się ona w posiadaniu samoistnym osoby, która nie dysponuje do tego tytułem prawnym, zaś właściciel nie może z niej w sposób swobodny dowolnie korzystać. Roszczenie to pozostaje zasadne zatem i wówczas, gdy posiadacz samoistny oddał rzecz w posiadanie zależne, albo nawet nie podejmuje żadnych faktycznych działań wobec rzeczy, ale zachowuje jej posiadanie samoistne poprzez zaniechanie jej zwrotu właścicielowi. W okolicznościach sprawy zaś nie można zasadnie

twierdzić, że pozwany po lutym 2015r. podjął jakiekolwiek czynności zmierzające do zwrotu nieruchomości powodowi, pomimo że, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, ciążył na nim taki obowiązek wynikający z umowy.

Prawidłowe pozostaje także odniesienie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy do wysokości czynszu, jaki następnie uzyskał powód dzięki ponownemu oddaniu nieruchomości w najem, skoro wynagrodzenie to ma odpowiadać stawkom rynkowym jakie mógłby uzyskać właściciel rzeczy mając swobodę w dysponowaniu nieruchomością, zwłaszcza że jest to kwota niższa od czynszu uiszczanego przez pozwanego. Wobec powyższych okoliczności apelacja z mocy art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu, zaś o kosztach postępowania Sąd Apelacyjny orzekł na mocy art. 98 § 1 i 3, 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust.1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. poz. 1800).