



Sygn. akt IV CSK 141/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Irena Gromska-Szuster
SSN Maria Szulc

w sprawie z powództwa S. K.
przeciwko "I." Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w G.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 16 grudnia 2015 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 1 października 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej powództwo
i orzekającej o kosztach procesu (pkt I 1 i 2 oraz pkt III) i w tym
zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 7 listopada 2013 r. Sąd Okręgowy w G. zasądził od pozwanego I. sp. z o.o. na rzecz powoda S. K. kwotę 208.866,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 148.217,62 zł od dnia 22 października 2008 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 28.274,31 zł od dnia 25 marca 2010 roku do dnia zapłaty

i orzekł o kosztach postępowania.

Wyrokiem z dnia 1 października 2014 r. Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądzoną w nim od pozwanego na rzecz powoda kwotę 208.866,93 zł z ustawowymi odsetkami obniżył do kwoty 83.242,49 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 72.452,88 zł od dnia 29 października 2008 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 10.789,61 zł od dnia 25 marca 2010 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo; oddalił apelację w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania.

W sprawie ustalono, że w dniu 16 kwietnia 2007 r. zawarta została pomiędzy powodem S. K. a pozwaną I. sp. z o.o. umowa najmu lokalu użytkowego, który miał zostać wybudowany w Centrum Handlowym Galeria [...]. W umowie strony zastrzegły, że pozwany nie wynajmie żadnej powierzchni innym kontrahentom na potrzeby sprzedaży pieczywa i wyrobów cukierniczych z wyłączeniem sprzedaży samoobsługowej, jaka miała mieć miejsce w markecie spożywczym oraz z wyłączeniem działalności kawiarni prowadzącej sprzedaż wyrobów cukierniczych i pieczywa do konsumpcji na terenie kawiarni (punkt 9.9 umowy). Na wypadek naruszenia powyższego zakazu konkurencji pozwany miał zapłacić powodowi karę umowną w wysokości równowartości w złotych polskich kwoty 200 euro za każdy rozpoczęty dzień prowadzenia takiej działalności (punkt 11.7 umowy).

W dniu 27 kwietnia 2007 r. pozwana zawarła z Piekarnią [...] sp. j. umowę najmu lokalu użytkowego w „Galerii [...]” z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej w zakresie sprzedaży i konsumpcji na miejscu wyrobów cukierniczych, piekarniczych, lodów oraz napojów bezalkoholowych” - nie wyłączając wyraźnie sprzedaży na wynos.

Po uruchomieniu sklepu, powód stwierdził, iż spółka Piekarnia [...], nie tylko prowadzi cukiernię, ale również dokonuje sprzedaży pieczywa oraz wyrobów cukierniczych na wynos. W związku z tym uznał, iż pozwana od dnia otwarcia „Galerii [...]”, tj. od 31 stycznia 2008 r. narusza postanowienie punktu 9.9 umowy najmu i od tej daty rozpoczął naliczanie kar umownych, wstrzymując się od uiszczania pozwanemu opłat tytułem czynszu najmu i opłat dodatkowych wynikających z wiążącej strony umowy.

Pozwana, wobec nieotrzymania od powoda należności z tytułu czynszu najmu oraz opłat dodatkowych, pismem z dnia 21 lutego 2008 r. wezwała go do zapłaty kwoty 20.359.72 zł, wynikającej z wystawionej faktury VAT nr 15/2008 z dnia 1 lutego 2008 r. Jednocześnie poinformowała powoda o dokonanych przelewach należności przysługujących jej z tytułu umowy najmu na rzecz banku BZ WBK S.A.

Oświadczeniem z dnia 3 marca 2007 r. powód potrącił swoją wierzytelność przysługującą mu z tytułu naliczonej kary umownej z przysługującą pozwanemu wierzytelnością określoną w wystawionej przez pozwanego faktury VAT nr 15/2008.

Pozwana, nie uznając dokonanego przez powoda potrącenia, pismem z dnia 10 marca 2008 r. wystosowała do powoda ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 20.359,72 zł, dołączając do wezwania zawiadomienie o przelewach wierzytelności.

W dniu 7 maja 2008 r. Pozwana dokonała zajęcia rzeczy ruchomych wniesionych do lokalu wynajmowanego przez powoda, uzasadniając to zabezpieczeniem czynszu i świadczeń dodatkowych w wysokości 29.568.51 zł.

Pismem z dnia 13 maja 2008 r. pozwana spółka na podstawie § 11.1 umowy złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, z uwagi na nieuregulowanie tych zadłużeń.

Wobec pozbawienia przez pozwaną dostępu do najmowanego lokalu, powód pismem z dnia 27 czerwca 2008 r. , doręczonym pozwanej w dniu 1 lipca, rozwiązał umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Pismem z dnia 17 października 2008 r. powód zażądał od pozwanej wydania zajętych ruchomości oraz zapłaty kwoty 140.192,74 zł tytułem nakładów

poniesionych na wykończenie lokalu i przystosowanie go do prowadzenia działalności w zakresie sprzedaży pieczywa oraz do zapłaty kwoty 72.452.88 zł tytułem kar umownych w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania do zapłaty.

Kolejnym pismem z dnia 31 grudnia 2009 r. powód wystosował do pozwanej wezwanie do zapłaty kwoty 176.491,93 zł w terminie 3 dni, od daty otrzymania wezwania do zapłaty.

Sąd Okręgowy uznał, że kluczową kwestią jest wykładnia postanowienia punktu 3.2. umowy najmu z dnia 27 kwietnia 2007 r. łączącej pozwaną z Piekarnią [...]. Podkreślił, że rzeczą pozwanej spółki było takie sformułowanie tej umowy, aby wywiązać się z postanowień punktu 9.9. umowy łączącej strony niniejszego postępowania.

Z pkt. 3.2 umowy najmu z dnia 27 kwietnia 2007 r. zawartej pomiędzy pozwanym a Piekarnią [...] wynika, że pozwany oddaje najemcy przedmiot najmu do używania z przeznaczeniem na prowadzenie działalności handlowej „w zakresie sprzedaży i konsumpcji na miejscu wyrobów cukierniczych, piekarniczych, lodów oraz napojów bezalkoholowych”. W ocenie Sądu Okręgowego, z treści tego postanowienia nie wynika jednoznacznie, aby najemca mógł prowadzić sprzedaż wyłącznie w celu konsumpcji na miejscu, nie było to zresztą nawet przedmiotem negocjacji pomiędzy stronami tej umowy. Z materiału zebranego w sprawie wynika, że dopiero w późniejszym okresie pozwana próbowała ograniczyć w ten sposób sprzedaż prowadzoną przez piekarnię [...], jednakże wobec stanowczej odmowy zaniechała dalszych prób w tym zakresie.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, że powód zasadnie naliczył kary umowne, które mógł potrącić z wierzytelnościami pozwanego z tytułu czynszu. Na dzień złożenia oświadczenia o potrąceniu naliczona kara umowna stanowiła iloczyn 200 Euro oraz 33 dni, tj. kwotę 6.600 Euro, co przy kursie 1 Euro w wysokości 3,5204 zł. na ten dzień, stanowiło równowartość kwoty 23.234,64 zł. Potrącenie wierzytelności pozwanej w kwocie 20.359.72 zł odpowiadało równowartości 5.810.42 Euro, a więc pozostała po potrąceniu kwota 789.58 Euro tytułem kar umownych.

W związku z powyższym oświadczenie pozwanej z dnia 13 maja 2008 r. o rozwiązaniu umowy w trybie natychmiastowym było bezskuteczne z przyczyny braku zaległości po stronie powoda. Jednocześnie, z uwagi na dokonanie w lutym 2008 r. przelewu wierzytelności z umowy najmu przez pozwanego na rzecz BZ WBK S.A., pozwany przestał być wierzycielem powoda z tytułu opłat czynszowych i innych wynikających z umowy, w tym czynszu za pozostałe miesiące oraz ewentualnej kaucji zgodnie z pkt 13.1 umowy. Pozwana natomiast nie wykazała, aby zawiadomienie o przelewie wierzytelności powód otrzymał przed złożeniem przez niego oświadczenia o potrąceniu wierzytelności z tytułu kar umownych w dniu 7 marca 2008 r.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd Sądu I instancji, iż rzeczą strony pozwanej, jako profesjonalisty, było takie sformułowanie treści umowy z konkurentem powoda, aby wywiązać się z postanowień punktu 9.9. umowy łączącej ją z powodem. Pozwana poprzez niejasno brzmiące postanowienia umowne doprowadziła do równoległego funkcjonowania dwóch konkurencyjnych względem siebie piekarni, co stało w sprzeczności z umową z dnia 16 kwietnia 2007 r.

W związku z tym Sąd Apelacyjny podzielił pogląd Sądu Okręgowego, że powód uprawniony był do naliczania pozwanej kar umownych za naruszenie punktu 9.9. umowy. Uprawnienie to powstało już z dniem, w którym stwierdzono funkcjonowanie punktu - piekarni [...]. Okoliczność, iż powód rozpoczął działalność dopiero kilka dni później nie ma dla tej kwestii znaczenia. Umowa stron nie łączyła bowiem prawa do naliczania kary umownej z faktycznym prowadzeniem działalności przez powoda, lecz uzależniała to wyłącznie od faktu prowadzenia konkurencyjnej działalności w innym lokalu przez innego najemcę.

Sąd Apelacyjny odmiennie ocenił natomiast skuteczność dokonanego potrącenia. Wskazał, że w świetle art. 498 k.c. wystarczające jest, aby wymagalna była tylko wierzytelność potrącającego (w tym wypadku powoda). Z uwagi na bezterminowy charakter zobowiązania o zapłatę kary umownej, dla wymagalności tego roszczenia konieczne było jednak wezwanie dłużnika przez wierzyciela do spełnienia świadczenia, który dopiero od tego momentu zobowiązany byłby do niezwłocznego spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.).

Sąd Apelacyjny nie podzielił poglądu Sądu Okręgowego, wedle którego oświadczenie o potrąceniu miało by zawierać w sobie jednocześnie wezwanie do zapłaty. Sąd Apelacyjny podkreślił, że funkcje oświadczenia o potrąceniu są inne od funkcji wezwania do spełnienia świadczenia. Oświadczenie o potrąceniu prowadzi do wzajemnego umorzenia wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej, a wezwanie do spełnienia świadczenia kreuje stan jego wymagalności. W związku z tym nie można przyjąć, iż oświadczenie o potrąceniu kreowało wymagalność świadczenia o zapłatę kary umownej na dzień otrzymania tego oświadczenia przez pozwaną. W konsekwencji Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że oświadczenie o potrąceniu nie wywołało zamierzonego przez powoda skutku, to jest nie umorzyło jego zobowiązania wobec pozwanej wynikającego z faktury VAT nr 15/2008.

Sąd Apelacyjny wskazał jednocześnie, że okoliczność ta nie oznacza, iż pozwana była uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu. Umowa stron (punkt 11.1) przewidywała taką możliwość jedynie w wypadku zaległości w zapłacie czynszu za pełne dwa miesiące, tymczasem powód do zapłaty czynszu zgodnie z punktem 7.6 umowy zobowiązany był dopiero po upływie trzech miesięcy od dnia rozpoczęcia działalności. Za wcześniejszy okres był natomiast zobowiązany do uiszczenia zaliczki na czynsz w kwocie odpowiadającej wysokości trzymiesięcznego czynszu (punkt 7.5), oraz opłaty administracyjnej (punkt 7.2). Jego zaległość wobec pozwanej, stwierdzona fakturą VAT z dnia 1 lutego 2008 r. nr 15/2008, dotyczyła zaliczki, o jakiej stanowił umowy punkt 7.5, oraz opłat dodatkowych o jakich mowa punkcie 7.8-7.9.

Tym samym, mimo nieskuteczności oświadczenia o potrąceniu, pozwana bezzasadnie dokonała wypowiedzenia umowy najmu w dniu 13 maja 2008 r. Uprawniało to powoda do dalszego naliczania kary umownej, tj. do dnia 1 lipca 2008 r., kiedy to doszło do rozwiązania umowy najmu z jego inicjatywy.

Odmienne od Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny przyjął, że stosownie do treści punktu 8.6 umowy najmu, rozwiązanie tej umowy nie dawało powodowi prawa do domagania się zwrotu nakładów poczynionych na lokal oraz

wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z zajętych przez pozwaną ruchomości. W tym zakresie roszczenia powoda podlegały oddaleniu.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniósł powód, zaskarżając go w części, tj. w zakresie oddalenia powództwa o zasądzenie kwoty 115.624,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 75.764,74 zł od dnia 29 października 2008 r. do dnia zapłaty i 17.484,70 zł od dnia 25 marca 2010 r. do dnia zapłaty (część pkt 1.1 zaskarżonego wyroku), oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu za obie instancje (pkt 1.2 i pkt III wyroku).

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) skarżący zarzucił naruszenie art. 498 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c., art. 670 § 1 k.c., art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 676 k.c., art. 671 § 1 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., art. 471 k.c., art. 473 § 2 k.c., art. 415 k.c., art. 5 k.c. w zw. z art. 676 k.c., art. 353¹ k.c. w zw. z art. 58 § 2 i § 3 k.c. w zw. z art. 676 k.c.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.) skarżący zarzucił naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., art. 382 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Na tej podstawie skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie pkt I.1 w zaskarżonej części i jego zmianę w tej części poprzez oddalenie apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 7 listopada 2013 r. także co do zasądzonej tym wyrokiem na rzecz powoda kwoty 115.624,44 zł wraz z ustawowymi odsetkami i co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu przed Sądem I instancji (pkt 1.2 wyroku) oraz w pkt III i orzeczenie o kosztach postępowania. Ewentualnie skarżący wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tej części do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu wraz z pozostawieniem temu sądowi orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie panuje zgoda co do tego, że przedstawiona przez wierzyciela do potrącenia wierzytelność musi być wymagalna. Istnieją natomiast rozbieżności co do rozumienia w tym kontekście przymiotu wymagalności roszczeń wynikających z zobowiązań bezterminowych, a takim bez wątpienia jest

przedstawiona przez powoda wierzytelność z tytułu przysługujących mu kar umownych do potrącenia z należnością czynszową pozwanego. Rozbieżności te zostały zreferowane przez Sąd Najwyższy w sposób zwięzły, ale oddający istotę sporu w wyrokach z dnia 3 lutego 2006 r., I CSK 17/05 oraz z dnia 30 czerwca 2011 r., III CSK 282/10 - niepubl. Przytaczając w nich przykłady reprezentatywnych judykatów, Sąd ten wskazał, że w omawianej kwestii prezentowane są dwa zasadnicze stanowiska. Według pierwszego, roszczenia wynikające z zobowiązań bezterminowych stają się wymagalne już z chwilą powstania tych zobowiązań. Należy bowiem odróżniać wymagalność roszczenia, rozumianą jako najwcześniejsza chwila, w której wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia od terminu spełnienia świadczenia. Dla możliwości skorzystania z instytucji potrącenia ma znaczenie wymagalność, a nie kwestia od kiedy zaczyna biec termin do spełnienia objętego wierzytelnością świadczenia. Zgodnie z drugim stanowiskiem, wymagalność roszczeń należy łączyć z nadejściem ostatniego dnia pozwalającego dłużnikowi spełnić świadczenie zgodnie z treścią zobowiązania, w związku z czym dzień tak rozumianej wymagalności może zostać utożsamiony z terminem spełnienia świadczenia. W tym kontekście wezwanie dłużnika przez wierzyciela do wykonania zobowiązania bezterminowego należy potraktować jako postawienie tego świadczenia w stan wymagalności. Oznacza to, że wymagalność roszczeń wynikających z zobowiązań bezterminowych określa się przy uwzględnieniu normy z art. 455 k.c. Trzeba przy tym koniecznie dodać, co akcentował zwłaszcza Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 kwietnia 2003 r., I CKN 316/01(OSNC 2004, nr 7 - 8, poz. 117), odwołując się do treści art. 120 zdanie drugie k.c., że nie chodzi tu o datę faktycznego wezwania do zapłaty, ale o datę, w której wierzyciel wezwałby dłużnika do spełnienia świadczenia w możliwie najwcześniejszym terminie, z uwzględnieniem niezbędnego czasu do wykonania zobowiązania. Jak trafnie stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku III CSK 282/11, w obecnej judykaturze przeważa zdecydowanie to drugie stanowisko i Sąd rozpoznający niniejszą sprawę przychylił się do niego. Jest ono bowiem wynikiem spojrzenia na instytucję wymagalności wierzytelności w szerszym kontekście systemowym, uwzględniającym także początek biegu przedawnienia roszczeń. Oznacza to, że Sąd Apelacyjny trafnie zakwestionował pogląd Sądu Okręgowego,

iż przedstawienie przez powoda wierzytelności do potrącenia zawierało w sobie jednocześnie także element wezwania pozwanego do zapłaty, gdyż zastosowanie takiego swoistego "skrót" prawnego nie znajduje usprawiedliwienia w ustawie. Tym samym trzeba podzielić stanowisko zawarte w zaskarżonym wyroku, że przedstawienie przez powoda wierzytelności do potrącenia, bez wcześniejszego wezwania pozwanego do zapłaty, było prawnie nieskuteczne. Oznacza to, że zarzuty skargi kasacyjnej dotyczące naruszenia art. 498 § 1 w zw. z art. 455 k.c. okazały się niezasadne. Otwiera to konieczność dokonania przez Sąd Apelacyjny ponownej oceny kwestii przysługiwania pozwanemu ustawowego prawa zastawu z art. 670 § 1 k.c. na rzeczach ruchomych najemcy wniesionych do przedmiotu najmu. Bez przesądzenia tego problemu, obszerne rozważania i zarzuty procesowe zawarte w skardze kasacyjnej na temat związanego z tym roszczenia odszkodowawczego są bowiem po części przedwczesne, a po części bezprzedmiotowe. Przy dokonywaniu wykładni art. 671 § 1 k.c. dotyczącego wygaśnięcia tego prawa zastawu trzeba uwzględnić, że prawo to zostało pomyślane jako instrument zabezpieczający interes wynajmującego. Stąd też przeniesienie przez niego rzeczy z wynajmowanego lokalu do innego pomieszczenia nie powinno - co do zasady - skutkować wygaśnięciem tego prawa.

Nie można odmówić racji zarzutowi skargi naruszenia art. 65 k.c. w zakresie dokonanej przez Sąd wykładni punktu 8.6 umowy najmu dotyczącym kwestii poniesionych przez najemcę nakładów i ulepszeń. Lakoniczność tego sformułowania umowy powinna skłaniać do tego, aby przy odtwarzaniu rzeczywistej treści, jaką chciały nadać strony tej regulacji umownej, zastosować wszystkie wskazania interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c. Tymczasem Sąd ograniczył się w tej mierze właściwie do gramatycznego brzmienia tego punktu umowy, nie próbując odkodować rzeczywistej woli stron, czego nie można zaakceptować. Wystarczy wskazać, że, przy takim stanowisku Sądu, trudno jest odeprzeć argument skarżącego, iż, literalnie rzecz biorąc, strony w umowie nie rozstrzygnęły wyraźnie kwestii odpłatności zatrzymanych przez wynajmującego ulepszeń i nakładów. Bardziej przekonuje stanowisko skarżącego, że, uwzględniając treść art. 676 k.c., który przewiduje jako zasadę odpłatne zatrzymanie nakładów, ewentualna nieodpłatność przejęcia ich przez wynajmującego powinna była zostać

uregulowana wyraźnie w umowie. Tymczasem, jak można sądzić, strony chyba po prostu nie zakładały, że umowa - przewidziana na pięć lat - zostanie rozwiązana po upływie pół roku. W każdym razie uznanie przez Sąd, że po tak krótkim okresie wynajmujący ma prawo do nieodpłatnego zatrzymania nakładów poczynionych przez najemcę budzi wątpliwości. W tym kontekście wymagać będzie odrębnego rozważenia kwestia żądania zwrotu kosztu zainstalowania szyldu na lokalu przez powoda, ze względu na specyfikę tego nakładu, którego raczej nie sposób potraktować w kategoriach ulepszenia lokalu.

Z podanych przyczyn na podstawie art. 398¹⁵ § 1 w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. orzeczono jak na wstępie.

kc