

*Sygn. akt VI ACa 884/19*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 23 lipca 2020 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia – Teresa Mróz*

*Sędzia – Małgorzata Borkowska*

*Sędzia – Tomasz Pałdyna*

*Protokolant: Bartłomiej Sarna*

*po rozpoznaniu 17 lipca 2020 roku w W.*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa A. J.*

*przeciwko (...) Bank (...) S.A. w W. (poprzednio Bank (...) S.A. w W.)*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji obu stron*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 28 sierpnia 2019 r., sygn. akt XXV C 1606/16*

*I zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę 1.221,88 zł (tysiąc dwustu dwudziestu jeden złotych osiemdziesięciu ośmiu groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty;*

*II oddala apelację powódki;*

*III zasądza od powódki na rzecz pozwanej 4.112 zł (cztery tysiące sto dwanaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI A Ca 884/19*

## UZASADNIENIE

Powódka A. J. domagała się zasądzenia 94.114,78 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami. Wskazała, że jako wynajmująca zawarła umowę najmu, która ostatecznie została rozwiązana. Na dochodzoną kwotę składały się kara umowna (1.221,88 zł), koszt wymiany okna w pomieszczeniu (3.603,90 zł) oraz innych prac przywracających wynajętą powierzchnię do stanu poprzedniego (5.289 zł) a przede wszystkim kwota 84.000 zł wypłacona jako kara umowna nowemu innemu najemcy T. S., który naliczył ją na skutek opóźnienia w wydaniu rzeczy.

Pozwana (...) Bank (...) S.A. (poprzednio: Bank (...) SA w W.) wniósł o oddalenie powództwa. Przyznał fakt zawarcia umowy i jej rozwiązania, ale kwestionował poniesioną szkodę, która jego zdaniem nie miała miejsca i wynikała z pozornych czynności podjętych przez powódkę.

Wyrokiem z 3 marca 2015 r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w zakresie 84. 000 zł i 1.221,88 zł, oddalił żądanie w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu. Sąd uznał, że doszło do powstania szkody we wskazanej wysokości, zaś pozwany jest zobowiązany do jej naprawienia na podstawie art. 471 k.c.

Na skutek apelacji pozwanego powyższy wyrok został uchylony przez Sąd Apelacyjny w części uwzględniającej powództwo, zaś sprawę przekazano do ponownego rozpoznania ze względu na nierozpoznanie jej istoty. W wytycznych Sąd Apelacyjny wskazał, że niezbędne jest rozważenie podniesionych przez pozwanego zarzutów dotyczących odmowy odbioru lokalu przez powódkę wobec jego złego stanu, antydatowania umowy lub pozorności zawarcia tej umowy oraz przyczynienia się przez powódkę do powstania szkody poprzez pominięcie zarzutów mogących prowadzić do miarkowania kary umownej należnej T. S..

Ostatecznie powódka wniosła o zasądzenie 84.000 zł i 1.221,88 zł odsetkami ustawowymi i ustawowymi za opóźnienie oraz kosztów procesu.

Pozwana konsekwentnie wносиła o oddalenie powództwa w całości wskazując na swoją gotowość oddania lokalu oraz pozorność umowy zastrzegającej zawyżoną karę umowną.

Wyrokiem z dnia 28 sierpnia 2019 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powódki 1.221,88 zł z ustawowymi odsetkami za okres od 12 lutego 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że 4 czerwca 2002 r. (...) - (...) S.A. reprezentowana przez F. J. (męża powódki) zawarły umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 186 m<sup>2</sup> przy ul. (...) w G., 2 kwietnia 2007 r. prawa najemcy zostały przeniesione na (...) sp. z o.o. Następnie prawa te zostały przeniesione na A. J. z dniem 30 kwietnia 2010 r.

W dniu 20 kwietnia 2006 r. pomiędzy Bankiem (...) – poprzednikiem prawnym pozwanej a (...) Sp. z o.o. została zawarta umowa najmu powierzchni użytkowej ok. 1,5 m<sup>2</sup> stanowiącej wyodrębnioną część lokalu użytkowego znajdującego się w G. przy ul. (...). Przedmiot najmu miał być wykorzystywany do ustawienia i obsługi bankomatu. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia. Czynsz wynosił 2000 zł + VAT i obejmował zużycie energii elektrycznej. Aneks nr (...) z 12 maja 2010 r. umowa została zmieniona i jako wynajmującego wskazano powódkę A. J..

Pismem z dnia 26 maja 2011 r. bank wypowiedział umowę, proponując jej zakończenie na dzień 31 lipca 2011 r. Powódka nie wyraziła zgody na wcześniejsze wydanie lokalu. Ponieważ strony nie doszły do porozumienia odnośnie skrócenia okresu trwania umowy, powódka powiadomiła pozwanego o terminie wydania lokalu na 1 grudnia 2011 godz. 10 oraz o zawarciu nowej umowy najmu dotyczącej lokalu, z zastrzeżonymi karami umownymi. Termin wydania był ostatecznie umówiony telefonicznie pomiędzy pracownikiem banku (...) a F. J..

A. J. i T. S. podpisali dokument „Umowa najmu powierzchni w lokalu użytkowym” i w dniu 5 października 2011 r. u notariusza A. W. uznali swoje podpisy za własne. Umowa dotyczyła powierzchni ok. 3,5 m<sup>2</sup> obejmujące powierzchnię uprzednio wynajmowaną pozwanemu na bankomat. T. S. miał prowadzić tam działalność gospodarczą w zakresie doradztwa i pośrednictwa kredytowego. Protokolarne przejęcie lokalu miało nastąpić 1 grudnia o godz. 12.00. Najemca był upoważniony do przeprowadzenia robót adaptacyjnych. Umowa została zawarta na okres 5 lat z możliwością wypowiedzenia. Najemca uzyskiwał prawo do korzystania z urządzeń sanitarnych na nieruchomości. Czynsz miał wynosić 2.850 zł + VAT, przy czym nie należał się za miesiąc grudzień 2011 r. najemca uiszczył kaucję w kwocie 28.500 zł. Najemcą miały obciążać również koszty energii elektrycznej, wody i ogrzewania, przy czym odpowiednie liczniki miały zostać zamontowane w grudniu 2011 r.

Na wypadek nieoddania przedmiotu najmu w umówionym terminie najemcy przysługiwało prawo do natychmiastowego wypowiedzenia umowy oraz kary umownej w kwocie 85.500 zł. Na wypadek odmowy przejęcia

przedmiotu najmu wynajmującemu miała przysługiwać kara umowna w kwocie 85.500 zł. W umowie powódka jako wynajmująca pokwitowała odbiór 28.500 zł jako kaucji.

W dniu 1 grudnia 2011 r. około godz. 10 przed wynajmowanym lokalem stała się powódka i F. J.. Następnie około godz. 12 przed lokalem stał się T. S.. Obecni zastali ślady po usunięciu bankomatu oraz dyktę zasłaniającą miejsce po wyjętej szybie, natomiast nie zastali żadnego pracownika banku ani osób dokonujących remontu pomieszczenia.

A. J. i T. S. podpisali protokół – noszący datę 1 grudnia 2011 r. i wskazujący godz. 12.00, stwierdzający, że nie doszło do wydania lokalu. T. S. podpisał wezwanie noszące datę 2 grudnia 2011 r., w którym domagał się od powódki natychmiastowego wydania lokalu pod groźbą rozwiązania umowy. T. S. podpisał pismo noszące datę 6 grudnia 2011 r. rozwiązujące umowę najmu i stanowiące wezwanie do zapłaty kary umownej. Z kolei A. J. podpisała pismo noszące datę 8 grudnia, odmawiające zapłacenia kary umownej po zwrocie kaucji. Wreszcie w piśmie noszącym datę 12 grudnia 2011 r. A. J. i T. S. zgodnie potwierdzają rozwiązanie umowy, zaś kwestię kary umownej odkładają w czasie.

W dniu 16 grudnia 2011 r. P. Z. w imieniu Banku oraz A. J. przekazali wynajmowany lokal powódce. W protokole przekazania wskazano, że wstawiona szyba nie jest tego samego koloru co poprzednio zamontowana, zaś malowanie zostało dokonane z przeciekami brudu. Wskazano również, że wobec niedotrzymania terminu przekazania powódka będzie dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie oraz kar umownych za zerwanie umowy przez nowego najemcę. Pismem z 27 grudnia 2011 r. powódka wskazała, że lokal nie został oddany w stanie pierwotnym, zaś w razie realizacji kar umownych obciążą nimi bank

W styczniu 2012 r. T. S. złożył w Sądzie Rejonowym w Gdańsku wniosek o zawiązanie do próby ugodowej. Powódka otrzymała wezwanie do sądu w lutym 2012 r. Powódka i pozwany bank prowadzili korespondencję zmierzającą do zakończenia sprawy. Pismem z 23 kwietnia 2012 r. powódka poinformowała pozwanego bank, że zawarła ugodę sądową z najemcą i zobowiązana jest do zapłacenia kary umownej, sygnalizując wystąpienie z roszczeniem regresowym. Ponadto wezwała do zapłaty kary umownej za opóźnienie wydania lokalu oraz kosztów wymiany okna i doprowadzenia pomieszczeń do stanu poprzedniego w łącznej kwocie 10.114,78 zł. W imieniu powódki stał się pełnomocnik radca prawny S. i w dniu 27 kwietnia 2012 r. zawarto ugodę zobowiązującą do zapłacenia kwoty 84.000 zł do 31 maja 2012 r. Tego samego dnia (27 kwietnia) T. S. pokwitował odbiór 84.000 zł w gotówce, przy czym jego podpis został poświadczony przez notariusza. Kwota 84.000 zł została zaksięgowana odpowiednio jako przychód i koszt w księgach rachunkowych T. S. i A. J., zaś T. S. wykazał w zeznaniu podatkowym jako przychód kwotę o ok. 66.000 zł wyższą niż zastrzeżona kara umowna.

Sąd podkreślił, że w niewielkiej części dotyczącej zawarcia umowy najmu z bankiem oraz faktu jej rozwiązania stanowiska stron były zbieżne, a przedstawiane na te okoliczności dokumenty nie budziły wątpliwości. Ponadto strony nie kwestionowały fotografii (niewątpliwie pochodzących z późniejszego okresu) ani też dokumentów pochodzących od osób trzecich (spółdzielnia, notariusz).

Ponadto sąd stwierdził, że pomimo przesłuchania kilku osób nie był w stanie odtworzyć szczegółowo sekwencji wydarzeń związanych z usunięciem bankomatu, w szczególności tego, czy nastąpiło to 1 grudnia czy jeszcze 30 listopada. Zeznania pracownika banku (...) pozostają w sprzeczności z zeznaniami powódki i F. J. oraz T. S.. P. Z. zeznał, że był cały dzień do 16 w okolicach bankomatu, nadzorując prace, podczas gdy pozostali nie potwierdzili tej okoliczności. Zeznania pracownika kantoru (...) nie przyniosły rozstrzygnięcia, ponieważ nie był on w stanie podać, kiedy pojawili się robotnicy usuwający bankomat. Dokument w postaci oświadczenia firmy usuwającej bankomat również niesie pewne wątpliwości. Skoro istniały klucze do pomieszczenia bankomatu, to musiały również istnieć drzwi. Na zdjęciach budynku i planach lokalu nie widać, aby takie drzwi wychodziły na ulicę, a zatem do pomieszczenia bankomatu należało wchodzić przez hol kantoru (co potwierdził świadek Z.) A skoro tak, to nie sposób było usunąć bankomat od 6.30 rano, gdyż o tej porze kantory z reguły jeszcze nie działają. W tych okolicznościach sąd w motywach wyroku zapowiedział rozważenie zawiadomienia prokuratury o możliwości złożenia fałszywych zeznań przez świadków.

W tej sytuacji sąd uznał za udowodniony jedynie fakt, że 1 grudnia 2011 r. o godz. 12 nie przekazano powódce ani jej pełnomocnikowi kluczy do lokalu. Jest to okoliczność wystarczająca do orzekania o odpowiedzialności strony pozwanej.

Kierując się wytycznymi Sądu Apelacyjnego Sąd przesłuchał w charakterze świadka notariusza A. W. oraz ponownie T. S.. Zeznania świadka W. były zdaniem sądu w pełni wiarygodne. Nie miał on żadnego powodu aby zeznawać nieprawdę, treść jego zeznań odpowiada praktyce kancelarii notarialnych. Zdaniem Sądu jest również mało prawdopodobne, aby dokonał on poświadczenia podpisu z późniejszą datą. Zeznania świadka S. nie były zbyt precyzyjne, kilkakrotnie zasłaniał się on niepamięcią. Podniesiona przez Sąd apelacyjny kwestia zeznania, że nie był on w kancelarii notarialnej, w ocenie sądu okręgowego daje się wytłumaczyć właśnie w taki sposób. Przesłuchiwany ponownie potwierdził swoją obecność u notariusza – co było zrozumiałe wobec przywołania podczas przesłuchania dokumentów potwierdzających tę obecność. Sąd nie znalazł podstaw, aby uznać jego zeznania za niewiarygodne w pozostałej części, w szczególności odnośnie braku zbadania lokalu przed zawarciem umowy. Skoro powódka nie dysponowała wówczas kluczami do lokalu, to takie oględziny nie mogły mieć miejsca. Wobec odprowadzenia podatku od należnej kary umownej należało również uznać za wiarygodne twierdzenia o przekazywaniu pieniędzy pomiędzy nim a powódką, jednak z zastrzeżeniami, o których sąd wypowiedział się w dalszej części uzasadnienia.

Z dużą ostrożnością sąd ocenił zeznania świadka F. J. oraz A. J. słuchanej w charakterze strony. Ocena całokształtu materiału dowodowego prowadzi bowiem do wniosku, że osoby te nie przedstawiły wszystkich posiadanych informacji.

Zeznania J. W. i K. S., D. K. i świadka O. sąd ocenił jako nie mające większego znaczenia dla rozstrzygnięcia dlatego też sąd nie brał ich pod uwagę

Sporządzoną w sprawie opinię biegłego z zakresu badań dokumentów sąd uznał za wiarygodną – w szczególności dlatego, że biegły wyraźnie podkreśla jej prawdopodobny a nie kategorię charakter. Ostatecznie potwierdzona tą opinią okoliczność nadpisania części zwrotnego poświadczenia odbioru nie miała decydującego znaczenia dla sprawy.

Mając powyższe na uwadze sąd uznał powództwo za uzasadnione jedynie w niewielkiej części.

Nie było sporu między stronami, że umowa najmu została rozwiązana, zaś pozwany bank był zobowiązany do zwrotu rzeczy w terminie do 1 grudnia 2012 r. Zdaniem sądu całą pewnością pozwany nie wywiązał się z tego obowiązku, powódka trafnie podnosiła, że pozwany miał kilka miesięcy na podjęcie czynności związanych z likwidacją bankomatu i tylko pozwanego obciąża brak staranności w tym zakresie. Opóźnienie w faktycznym przekazaniu pomieszczenia powódce wyniosło 16 dni. Wnioskując na podstawie czynszu uzyskiwanego przez powódkę od pozwanego należy uznać, że mogła ona uzyskiwać w dalszym ciągu czynsz w tej wysokości. Skoro więc czynsz wynosił 2291,03 zł miesięcznie, a opóźnienie wyniosło 16 dni, to odszkodowanie równe utraconym korzyściom wynosi 1.221,88 zł. Podstawą prawną tego roszczenia jest art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c.

Zasadnicza część roszczenia odszkodowawczego okazała się nieuzasadniona. W ocenie sądu bowiem, czynności dokonywane przez powódkę z T. S. miały charakter pozorny. Zatem wypłacona mu kwota 84.000 zł nie może zostać potraktowana jako szkoda w techniczno-prawnym znaczeniu tego słowa, gdyż nie nastąpiła wbrew woli powódki, ale na skutek jej działań. Innymi słowy pomimo winy pozwanej w nienależytym (nieterminowym) wykonaniu zobowiązania nie powstało roszczenie odszkodowawcze po stronie powódki, a ona sama nie mogła przyczynić się do powstania szkody.

Sąd powołując się na treść art. 83 § 1 k.c. oraz to, że pozorność należy do kategorii okoliczności faktycznych i powinna zostać wykazana, a co za tym idzie jej stwierdzenie musi wynikać z oceny materiału dowodowego zaoferowanego przez strony, stwierdził, że powódka przedstawiła szereg dowodów składających się na stan faktyczny obejmujący zawarcie umowy, przede wszystkim umowę najmu z poświadczonymi notarialnie podpisami, która w ten sposób uzyskała datę pewną 5 października 2011 r. a więc niemal 2 miesiące wcześniej niż data przewidywanego wydania

przedmiotu najmu. Zdaniem sądu uzupełniające znaczenie miała korespondencja pomiędzy powódką a T. S.. Ugoda pomiędzy nimi została zawarta przed sądem. Sąd podkreślił, że płatność co prawda została dokonana w gotówce, ale po pierwsze podpisy stron na pokwitowaniu zostały potwierdzone notarialnie, a po drugie uzyskana kwota została ujęta w księgowości T. S. i potraktowana jako przychód (a więc odprowadzono od niej podatek).

Zdaniem Sądu doszło do podpisania umowy w dniu 5 października 2011 r. Sąd stwierdził, że jakkolwiek z logicznego punktu widzenia możliwe jest uzyskanie notarialnego poświadczenia podpisu z datą wsteczną, to w świetle zasad życiowego doświadczenia należy uznać tę możliwość za wyjątkowo mało prawdopodobną. Sąd z ostrożnością ocenił zeznania notariusza, mając w pamięci własne doświadczenia zawodowe związane z nieprawidłowościami w aktach notarialnych i ostatecznie uznał je za wiarygodne. Po pierwsze na żądanie sądu notariusz podczas rozprawy zadzwonił do kancelarii i potwierdził zgodność numeru w repertorium z numerem wynikającym z dokumentu przedstawionego przez powódkę. Po drugie na żądanie sądu notariusz przedstawił pełen wyciąg z repertorium wskazujący, że tego dnia powódka dokonała 2 inne czynności notarialne, a więc musiała być obecna w kancelarii. Wreszcie zważywszy na znikomą wysokość opłaty notarialnej za poświadczenie podpisu i niezbyt wysoką (jak na obroty kancelarii notarialnych w dużym mieście) kwotę kary umownej trudno przypuszczać, aby doświadczony notariusz ryzykował swoją zawodową przyszłość popełniając przestępstwo przeciwko dokumentom.

Sąd skonstatował też, że przekazywanie pieniędzy w gotówce - pomimo obowiązku dokonywania płatności przelewem bankowym - nie jest aż tak rzadkim zjawiskiem, aby uznać za niewiarygodne pokwitowania powódki i T. S. - zwłaszcza wobec ujęcia ich w księgowości i zeznaniu podatkowym. Powódka z całą pewnością dysponowała środkami na zapłacenie kary umownej czy zwrot kaucji w gotówce. Korespondencja pomiędzy powódką i T. S. jest dowodem jedynie tego, że podpisana pod pismem osoba złożyła odpowiednie oświadczenie i - pomimo niewątpliwej spójności treściowej - nie wyklucza fikcyjnego charakteru tej korespondencji. Sąd wskazał, że daty księgowiń u T. S. i powódki nie muszą na tę fikcyjność wskazywać. Przekazanie dowodów księgowych dopiero pod koniec miesiąca również nie jest niczym nadzwyczajnym. Bardziej zastanawiające jest sformułowanie pisma z 23 kwietnia 2012 r. informujące bank o zawarciu ugody, podczas gdy pełnomocnik powódki podpisał ją dopiero 4 dni później. Mimo wszystko sąd uznał - biorąc pod uwagę rozliczenie podatkowe - że doszło do przekazania przez powódkę kwoty nie mniejszej niż 15.960 zł, odpowiadającej podatkowi należnemu od przychodu w tej wysokości.

Sąd uznał za mające drugorzędne znaczenie dla ewentualnej pozorności czynności prawnej kwestię powiadomienia przez powódkę pozwanego oraz spółdzielni mieszkaniowej (właściciela lokalu) o zawartej umowie z T. S.. Sąd dostrzegł sprzeczność pomiędzy pismem powódki kierowanym do spółdzielni, noszącym datę 10 października 2011 r. i prezentatę spółdzielni z tej daty (k. 230) a książką korespondencji przychodzącej spółdzielni, gdzie widnieją trzy pisma powódki z 25 października 2011 r. w innych sprawach niż powiadomienie o najemcy, zaś brak jest adnotacji o wpływie pisma powódki z 10 października (k. 718-748, pisma powódki k. 742). Sąd zwrócił również uwagę, że na zwrotnym poświadczeniu odbioru nadpisano wzmiankę o dodatkowej zawartości przesyłki (pismo o zdanie lokalu) innym narzędziem pisarskim, co potwierdziła opinia biegłego (k. 281, 591). Jednakże w ocenie Sądu nie mogą być to przesłanki przesądzające o pozorności umowy. Z faktu braku powiadomienia o zawarciu umowy z T. S. nie wynika jeszcze niemożliwość zawarcia takiej umowy, choć zapewne znalezieniu nowego najemcy towarzyszyłoby wystąpienie do pozwanego banku o szybsze usunięcie bankomatu, aby nowy najemca mógł przejąć lokal za wyższy czynsz.

W ocenie sądu okręgowego przedstawione przez pozwaną prywatne ekspertyzy na okoliczność możliwej wysokości kary umownej za opóźnienie w wydaniu lokalu, dają podstawę do postawienia domniemania faktycznego, że kary umowne za opóźnienie w wydaniu przedmiotu najmu na poziomie dwudziestopięciokrotności czynszu nie są w obrocie spotykane

Zdaniem sądu okręgowego argumenty przytaczane przez strony na okoliczność pozorności i braku pozorności umowy najmu z T. S. mają zbliżoną siłę przekonywania. Pozwanej nie udało się przedstawić nie budzącego wątpliwości szeregu poszlak wskazujących na zamiar powódki, co byłoby możliwe dopiero poprzez wykazanie działania powódki, jej męża i T. S. wspólnie i w porozumieniu, albo chociaż poprzez wykazanie wcześniejszej znajomości stron. Tymczasem

pozwana nawet nie podnosiła takich twierdzeń, a tym bardziej nie przedstawiła stosownych wniosków dowodowych w tym zakresie.

Sąd jednak doszedł do wniosku, że umowa najmu zawarta przez powódkę z T. S. miała charakter pozorny. Zdaniem sądu wskazują na to techniczne szczegóły budowy lokalu oraz jego przebudowy wykluczające możliwość faktycznego korzystania z lokalu przez T. S.. Jakkolwiek prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na pośrednictwie kredytowym na powierzchni ok. 3,5 m<sup>2</sup> wydaje się wątpliwe, to pozwany nie wykazał (choćby przez wniosek o dokonanie oględzin zbliżonego lokalu czy też przeprowadzenie eksperymentu procesowego na zasadach kodeksu postępowania karnego), aby istotnie zachodziła niemożliwość takich działań. Jednak zasady życiowego doświadczenia wskazują, iż nie byłoby możliwe prowadzenie takiej działalności w lokalu nieogrzewanym.

Sąd zwrócił uwagę, że strony wskazywały, że pomieszczenie opisane w umowie było oddzielone od zewnątrz szybą (zastąpioną chwilowo dyktą). Wobec tego, że na zewnątrz wystawał bankomat, który musi wytrzymać wysokie i niskie temperatury otoczenia, należało uznać że pomieszczenie to nie było ogrzewane. Wniosek taki płynie również z analizy umowy najmu z pozwanym bankiem, który nie ponosił kosztów ogrzewania, a jedynie energii elektrycznej, a dostosowanie lokalu obejmowało doprowadzenie energii elektrycznej i założenie alarmu. Najemca w umowie zobowiązywał się do opłacania kosztów ogrzewania. Tymczasem ani przesłuchany w charakterze świadka mąż powódki F. J., ani T. S. nie poruszyli w ogóle kwestii ogrzewania mimo, że z całą pewnością byłyby to największa i najbardziej kłopotliwa część inwestycji przyszłego najemcy. Przewody centralnego ogrzewania prowadzi się zwykle w podłodze lub w ścianie, przy czym niezbędne jest posiadanie dostępu do źródła ogrzewającej wody (pionu ciepłowniczego). A więc jeśli w przyszłym lokalu nie było ogrzewania, oznaczało to konieczność przeprowadzenia dość dużych prac obejmujących wykucie miejsca na rury w posadzce lub w ścianie – także poza przyszłym lokalem. Ponieważ lokal sąsiedni był zajmowany przez bank, należy domniemywać, że doprowadzenie ogrzewania i ewentualnie innych instalacji musiałyby nastąpić z kantoru. Tymczasem F. J. nie wspominał o konieczności przeprowadzenia takich robót. Zdaniem sądu nierealna wydaje się możliwość zainstalowania innego licznika niż licznik energii elektrycznej. Doprowadzenie wody wiąże się z koniecznością zainstalowania kanalizacji, a ta z całą pewnością, jak stwierdził sąd, wymagałaby skucia podłogi.

Zdaniem Sądu T. S. ani A. J. nie mieli zamiaru prowadzenia jakichkolwiek prac budowlanych. Zasadniczą poszlaką jest tu zakres prac, jakiego powódka i jej mąż domagali się od pozwanego banku – w szczególności pomalowanie ścian i uzupełnienie brakujących płytek na podłodze. Jak zgodnie zeznawali T. S. i mąż powódki, niezbędne a zarazem wystarczające było przesunięcie ścianki działowej, aby z pomieszczenia ok. 2 m<sup>2</sup> uzyskać 3,5-5 m<sup>2</sup>. Ścianka na potrzeby banku była wykonana z płyt kartonowo-gipsowych wzmocnionych blachą zatem jej usunięcie nie byłoby większym problemem technicznym. Jednakże ostatnim zabiegiem technologicznym potrzebnym do usunięcia jest jej pomalowanie, czego stanowczo domagała się powódka z mężem. W ocenie sądu zasady życiowego doświadczenia wskazują, że pomalowanie jest jednym z ostatnich składników wykończenia lokalu, gdyż nowa farba nie jest wówczas narażana na zabrudzenia. Podobna sytuacja dotyczyła posadzki. Uzupełnianie braków płytek miało się z celem, skoro niezbędne było przynajmniej częściowe skucie posadzki na potrzeby przekładania instalacji.

Ostatecznym argumentem przemawiającym za brakiem woli prowadzenia działalności przez T. S. w lokalu objętym umową, było jego zachowanie po niedojściu do skutku wydania lokalu. Strona powodowa podkreślała atrakcyjność może nie samego lokalu, ale jego położenia – rzekomo niezwykle z punktu widzenia działalności pośrednictwa kredytowego nawet w porównaniu z W.. Tymczasem po zawarciu umowy T. S. już po kilku dniach ją rozwiązał, nie bacząc na rzekomo utracone możliwości związane z lokalizacją, jak również nie podjął w ogóle działalności, rozpoczynając pracę na etacie. Natomiast powódka ponownie wynajęła lokal na bankomat.

Sąd podkreślił, że racjonalne działaniem przyszłego najemcy obejmuje zapoznanie się ze stanem lokalu, ustalenie ewentualnych nakładów i podpisanie umowy. Zaniechanie tych działań przez T. S. i zawarcie w październiku umowy najmu nieogrzewanego lokalu na potrzeby spotkań z klientami poszukującymi kredytu na miano racjonalnego nie zasługuje. T. S. zastrzegł z korzyścią dla siebie wysoką karę umowną. Umowę zawarł de facto z doświadczonym życiowo i biznesowo F. J., a więc z osobą, którą trudno byłoby namówić do niekorzystnego rozporządzenia mieniem

swoim czy małżonki. Wreszcie nie rozpoczął działalności w ogóle, nie bacząc na wpłaconą kaucję czy wyjątkowo dogodną lokalizację lokalu. Zatem celem jego działania nie było prowadzenie działalności, ale w razie opóźnienia banku uzyskanie kaucji od powódki. To zaś byłoby możliwe wyłącznie przy wspólnym działaniu jego, powódki i F. J., polegającym na pozornym zawarciu umowy z karą umowną.

Pozwana została wezwana do zapłaty odszkodowania, zatem najpóźniej od daty wskazanej w wezwaniu pozostawała w opóźnieniu, co stosownie do art. 481 §§ 1 i 2 k.c. wiąże się z koniecznością zapłacenia odsetek umownych, a od 1 stycznia 2016 r. umownych za opóźnienie.

Stosownie do art. 98 § 1 k.p.c. sąd obciążył powódkę kosztami postępowania w całości, uznając, że jej roszczenie było uzasadnione jedynie w niewielkiej części (poniżej 2 %).

Apelacje od powyższego rozstrzygnięcia wywiodły obie strony. Pozwana zaskarżyła wyrok w części zasądzonej od niej na rzecz powódki 1.221,88 zł z odsetkami. Zarzuciła sądowi okręgowemu naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 471 k.c. i art. 361 § 2 k.c. poprzez wyciągnięcie z materiału dowodowego wniosku, że powódka poniosła szkodę, wykazała istnienie związku przyczynowego pomiędzy nie przywróceniem lokalu do stanu pierwotnego w terminie wynikającym z art. 675 § 1 k.c. a rzekomą szkodą poniesioną przez powódkę oraz, że pozwana ponosi winę za nie odebranie lokalu przez powódkę w dniu 1 grudnia 2011 r. Ponadto pozwana zarzuciła sądowi okręgowemu naruszenie prawa materialnego – art. 486 § 2 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. poprzez jego nie zastosowanie i przyjęcie, że powódka nie pozostawała w zwłoce z odbiorem lokalu będącego przedmiotem najmu.

W konkluzji apelacji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa również co do kwoty 1.221,88 z odsetkami.

Powódka zaskarżyła wyrok sądu pierwszej instancji w części oddalającej powództwo o zasądzenie 84.000 zł oraz w zakresie rozstrzygnięć zawartych w punktach trzecim i czwartym wyroku. Zarzuciła sądowi okręgowemu naruszenie prawa materialnego – art. 83 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i przyjęcie, że umowa zawarta między powódką a T. S. miała charakter pozorny, art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w zakresie roszczenia o zasądzenie 84.000 zł, art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli T. S. zawartych w umowie z dnia 5 października 2011 r. co do rzekomego braku po jego stronie zamiaru prowadzenia prac adaptacyjnych w lokalu.

Ponadto powódka zarzuciła sądowi pierwszej instancji dokonanie błędnych ustaleń faktycznych w zakresie daty zawarcia między powódką i T. S. ugody sądowej w sprawie IV GCo 48/12 Sądu Rejonowego Gdańsk-Północ w Gdańsku, co do braku powstania po stronie powódki szkody w wysokości 84.000 zł, pozorności umowy z dnia 5 października 2011 r., wysokości kwoty przekazanej przez powódkę T. S. oraz w zakresie ustaleń dotyczących prac technicznych jakich wymagał lokal. Zarzut naruszenia przez sąd okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. w istocie rzeczy sprowadza się do wskazania na te same, zdaniem powódki uchybienia sądu, które objęte zostały zarzutem błędnych ustaleń faktycznych. Ponadto powódka zarzuciła sądowi naruszenie art. 231 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 353 ind. 1 k.c. poprzez bezpodstawne wyprowadzenie domniemania faktycznego, jakoby kary umowne za opóźnienie w wydaniu przedmiotu najmu na poziomie określonym w umowie z dnia 5 października 2011 r. nie były spotykane w obrocie. Wreszcie powódka zarzuciła również sądowi okręgowemu naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. wskazując na niewyczerpujące uzasadnienie, poprzez ogólnikowe i niekompletne wskazanie w uzasadnieniu dowodów i podstaw, na jakich oparł się sąd uznając za udowodnione fakty wskazane w pisemnych motywach, wyprowadzając wnioski nie wynikające z materiału dowodowego, jak również poprzez istnienie licznych wewnętrznych sprzeczności w uzasadnieniu.

Powódka na podstawie art. 381 k.p.c. wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie przez sąd drugiej instancji wskazanych w apelacji dowodów.

W konkluzji apelacji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w zakresie żądania zasądzenia 84.000 zł z odsetkami ewentualnie o jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie sądowi okręgowemu do ponownego rozpoznania.

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

**apelacja pozwanej jest zasadna, natomiast apelacja powódki jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu.**

W pierwszej kolejności należy odnieść się do apelacji pozwanej, bowiem to jej ocena determinować będzie ocenę zasadności apelacji powódki.

Zasadnicze znaczenie dla oceny zasadności apelacji pozwanej ma okoliczność zwrotu rzeczy najętej, a ściślej rzecz ujmując, kiedy do jej zwrotu doszło. Rozważania sądu pierwszej instancji dotyczące tego, kiedy powódka poinformowała pozwaną o zawartej przez nią umowie najmu przedmiotowego lokalu z innym najemcą nie mają znaczenia. Podobnie jak bez znaczenia pozostaje okoliczność, że powódka powiadomiła pozwaną, że w przypadku nieterminowego zwrotu przedmiotu najmu będzie występowała do niej z roszczeniem regresowym w przypadku obciążenia jej przez nowego najemcę karą umowną za brak wydania mu przedmiotu najmu. Raz jeszcze należy przypomnieć, że strony zawarły w dniu 20 kwietnia 2004 r. umowę najmu powierzchni użytkowej 1,5 m kwadratowego w lokalu użytkowym, którego najemcą jest powódka. Jak wynika z umowy przedmiot najmu miał być wykorzystany do prowadzenia działalności obejmującej świadczenie usług bankowych, polegające na ustawieniu i eksploatacji bankomatu. W paragrafie 8 umowy określono uprawnienia i obowiązki najemcy. Z punktu szóstego tego paragrafu wynika, że po zakończeniu najmu najemca jest zobowiązany zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Jak z powyższego wynika to postanowienie umowne, w istocie rzeczy odzwierciedlało treść art. 675 k.c. Strony innych ustaleń umownych, w zakresie przedmiotu najmu, w szczególności jego zwrotu, między sobą nie dokonywały.

W tej sytuacji należy podkreślić, że roszczenie o zwrot rzeczy w stanie nie pogorszonym powstaje i staje się wymagalne z chwilą zakończenia stosunku najmu, np. upływu terminu określonego w umowie albo w wypowiedzeniu, chyba że strony postanowiły inaczej. Stan zwracanej rzeczy ma być nie pogorszony, czyli odpowiadać temu, w jakim znajdowała się ona w chwili jej wydania najemcy w wyniku zawartej umowy najmu, chyba że pogorszenie było wynikiem jej zużycia w następstwie jej prawidłowego używania. Jeżeli więc w wyniku prawidłowego używania rzeczy, czyli takiego, które jest zgodne z umową lub właściwością i przeznaczeniem rzeczy przy zachowaniu należytej staranności (art. 666 § 1 k.c.), doszło do jej zużycia (pogorszenia), to najemca, zwracając ją w takim stanie, skutecznie zwolni się z obowiązku.

W orzecnictwie i literaturze prezentowany jest pogląd, że wynajmujący nie może odmówić przyjęcia wydanej rzeczy, choćby znajdowała się ona w stanie pogorszonym, bez popadnięcia w stan zwłoki wierzyciela (art. 486 k.c.). Nie traci przez to jednak roszczenia odszkodowawczego za pogorszenie rzeczy.

Pogląd powyższy znajduje uzasadnienie w treści art. 677 k.c., z którego wynika, że roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Należy zwrócić uwagę na prezentowany w orzecnictwie pogląd, że przedawnienie przewidziane w art. 677 k.c., jak to w szczególności wynika z zestawienia powyższego przepisu z postanowieniami art. 675 § 1 k.c., dotyczy roszczeń wynajmującego o naprawienie szkody z tytułu **pogorszenia** lub **uszkodzenia przedmiotu najmu** bądź jego zniszczenia, **jeżeli pogorszenie, uszkodzenie albo zniszczenie tego przedmiotu jest następstwem nieprawidłowego używania lub innych zaniedbań najemcy** (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 września 1976 r., sygn. akt II CR 329/76).



Z powyższego wynika, że nawet w przypadku zwrotu rzeczy wynajętej w stanie pogorszonym wynajmujący nie może odmówić przyjęcia rzeczy od najemcy, bowiem jego prawo do kompensaty poniesionej szkody jest zachowane.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy, w ocenie sądu apelacyjnego nie ma znaczenia treść pisma powódki do pozwanej z dnia 27 października 2011 r., w którym powódka wskazuje termin zwrotu przez pozwaną przedmiotu najmu, a z którego wynika, że lokal winien być doprowadzony do stanu sprzed wykonania robót adaptacyjnych, bowiem nie było to przedmiotem uzgodnień umownych między stronami, a umowa traktowała jedynie o zwrocie przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia.

W ocenie sądu apelacyjnego nie budzi wątpliwości, że powierzchnia użytkowa będąca przedmiotem najmu została przez pozwaną przedstawiona do odebrania jej przez powódkę zgodnie z ustaleniami stron – 1 grudnia 2011 r. o godzinie 10/00. Wynika to między innymi z zeznań świadka F. J., który jakkolwiek stwierdził, że o godzinie 10/00 ani później w lokalu nie było przedstawiciela pozwanej, to jednak przyznał, że bankomatu o tej godzinie już nie było, a miejsce po nim zasłonięte zostało dyktą, natomiast przez szybę widać było, że nie był zrobiony remont.

Sąd Okręgowy, mimo, że ustalił, że kiedy powódka z mężem przyszedli do miejsca, w którym znajdował się bankomat, znaleźli jedynie miejsce po bankomacie i zasłonięte dyktą miejsce po nim. Oceniając stan faktyczny w tym zakresie, sąd okręgowy niezgodnie z nim przyjął, że w umówionej dacie i godzinie lokal nie był gotowy do odebrania, nie wskazał też powodów, dla których doszedł do takiego wniosku. Sąd w całości akceptując w tym zakresie stanowisko powódki podkreślił, że pozwana miała kilka miesięcy na podjęcie czynności związanych z likwidacją bankomatu i tylko ją obciąża brak staranności w tym zakresie. Sąd pierwszej instancji nie zauważa jednak, że istotą umowy najmu jest to, że najemca ma prawo używania rzeczy do zakończenia umowy. Skoro strony poczyniły uzgodnienia, że umowa łącząca strony będzie obowiązywała do 30 listopada 2011 r. Nie jest zatem zrozumiałe czynienie pozwanej zarzutu o braku staranności w podjęciu działań zmierzających do usunięcia bankomatu, tym bardziej, że powódka w istocie rzeczy nie mogła odmówić przyjęcia lokalu, nawet jeżeli znajdował się on w stanie pogorszonym. Należy bowiem pamiętać, o czym była już mowa, że w łączącej strony umowie najmu najemca zobowiązany był do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym, strony tego zapisu umownego nie zmieniły, nawet przy okazji sporządzonego w dniu 12 maja 2010 r. aneksu do umowy.

Skoro pozwana miała prawo korzystania z powierzchni użytkowej do 30 listopada 2011 r., to niezrozumiałe jest oczekiwanie powódki, że lokal zostanie oddany w „nienagannym” stanie, takim by za dwie godziny od jego przyjęcia od pozwanej, przekazać go kolejnemu najemcy.

Na uwagę zasługuje również pewnego rodzaju niekonsekwencja powódki, bowiem 1 grudnia 2011 r. powódka odmówiła przyjęcia lokalu, ponieważ nie spełniał jej oczekiwań, podczas, gdy w dniu 16 grudnia 2011 r. lokal odebrała mimo zgłoszenia szeregu uwag do jego stanu.

W tym stanie rzeczy należało uznać, że pozwana wykonała swoje zobowiązanie wynikające z umowy najmu, co do terminu zwrotu przedmiotu umowy wynajmującemu, dlatego też nie sposób twierdzić, że przez okres 16 dni bezumownie korzystała z lokalu.

Wobec powyższego powództwo w zakresie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania podlegało oddaleniu.

W tych okolicznościach apelacja powódki jest bezzasadna. Wobec tego, że roszczenie powódki o zasądzenie od pozwanej 84.000 zł z tytułu kary umownej, jaką powódka musiała zapłacić T. S. w związku z nie wydaniem mu lokalu w terminie określonym umową najmu zawartą między nimi z powodu okoliczności, za które pozwana ponosi odpowiedzialność, a roszczenie powódki wobec pozwanej w tym zakresie okazało się niezasadne, brak jest uzasadnienia dla szczegółowego odnoszenia się do wszystkich zawartych w apelacji powódki zarzutów.

***Mając powyższe na uwadze, sąd apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oraz art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto zgodnie z art. 98 k.p.c. stosownie do jego wyniku.***