

*Sygn. akt VII ACa 926/17*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 11 października 2017 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie następującym:*

*Przewodniczący: SSA Ewa Zalewska*

*Sędziowie: SA Marek Kolasieński*

*SO del. Magdalena Sajur - Kordula (spr.)*

*Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk*

*po rozpoznaniu w dniu 11 października 2017 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa J. S.*

*przeciwko (...) W.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powódki*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 4 kwietnia 2016 r., sygn. akt XX GC 775/14*

**I. oddala apelację;**

**II. nie obciąża powódki obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego na rzecz pozwanego w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt VII ACa 926/17*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo J. S. wniesione przeciwko (...) W. o zapłatę kwoty 116.472,10 zł wraz z ustawowym odsetkami za okres od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty.

W punkcie 2 wyroku zasądził od J. S. na rzecz (...) W. kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz w pkt 3 nakazał zwrócić J. S. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 3 450,01 zł tytułem nadpłaconej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego uiszczonej w dniu w dniu 15 stycznia 2015 r. zaksięgowanej pod pozycją (...) / (...);

Dodatkowo w pkt 4 orzeczenia nakazano zwrócić (...) W. ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie:

a. kwotę 2000 zł tytułem nadpłaconej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego uiszczonej w dniu 10 listopada 2015 r. zaksięgowanej pod pozycją: (...);

b. kwotę 2000 zł tytułem nadpłaconej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego sądowego uiszczonej w dniu 29 grudnia 2015 r. zaksięgowanej pod pozycją: (...).

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 1 grudnia 2003 r. w W. powódka zawarła z pozwanym umowę najmu nr (...) której przedmiotem był najem lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...) w W. na parterze i w piwnicy tego budynku (dalej jako: Umowa najmu). Powierzchnia lokalu ogółem wynosiła: 206,18 m<sup>2</sup>, z tego w piwnicy 70,35 m<sup>2</sup>, powierzchnia ogrzewana (c.o.) 135,83 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z § 2 ust. 1 Umowy najmu wynajmujący oddał najemcy, a najemca przyjął lokal do używania. Na podstawie § 2 ust. 2 Umowy najmu, załącznik do niniejszej umowy stanowił protokół pomiaru lokalu. Podstawą przyjęcia lokalu był protokół zdawczo-odbiorczy, zawierający opis stanu technicznego lokalu oraz rodzaj i stan techniczny instalacji i urządzeń znajdujących się w lokalu. Stan lokalu opisany w protokole, o którym mowa w ust. 2 stanowił podstawę przy rozliczaniu stron po zakończeniu umowy najmu (§ 2 ust. 3).

Zgodnie z § 3 ust. 1 Umowy najmu, lokal będący przedmiotem powyższej umowy miał być wykorzystywany na prowadzenie działalności gospodarczej w branży: gabinet kosmetyczny, sprzedaż art. kosmetycznych pochodzenia krajowego i zagranicznego. Zmiana branży, podnajem lokalu lub jego części każdorazowo wymagało zgody wynajmującego wyrażonej w formie pisemnej (§ 3 ust. 2).

Zgodnie z § 8 ust. 1 Umowy najmu, najemca miał płacić wynajmującemu czynsz za najem lokalu na podstawie stawki netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu przyjętej z oferty 12 zł. Miesięczna wartość czynszu wynosiła ogółem 3.018,48 zł miesięcznie i została wyliczona w następujący sposób  $206,18 \text{ m}^2 \times 12,00 \text{ zł} + \text{podatek VAT } 22\% = 3.018,48 \text{ zł}$  (§ 8 ust. 2). Czynsz wraz z podatkiem VAT miał być płacony co miesiąc przelewem na wskazane konto bankowe na podstawie wystawionej przez wynajmującego faktury VAT, w ciągu 14 dni od dnia jej otrzymania (§ 8 ust. 3).

Na zlecenie powódki w grudniu 2003 r. wykonany został Projekt architektoniczno-budowlany „Adaptacja lokalu usługowego na (...) ul (...), W.”. W projekcie tym wyliczono, że powierzchnia użytkowa lokalu wynajęta przez powódkę wynosi 182,6 m<sup>2</sup>.

Zgodnie z protokołem pomiaru powierzchni lokalu użytkowego z dnia 22 czerwca 1971 r. ogólna powierzchnia lokalu użytkowego wynosiła 206,18 m<sup>2</sup>.

W grudniu 2000 r. wykonana została inwentaryzacja budynku przez K. M. posiadającego uprawnienia o nr 37/89. Zgodnie z protokołem pomiaru powierzchni lokalu użytkowego ogólna powierzchnia lokalu wynosiła 206,18 m<sup>2</sup> (135,83 m<sup>2</sup> sklep, 70,35 m<sup>2</sup> piwnica).

W dniu 1 grudnia 2003 r. powódka przyjęła od pozwanego lokal, z której to czynności spisany został Protokół przyjęcia lokalu przez użytkownika. W protokole wskazano, że powierzchnia użytkowa wynosi 206,18 m<sup>2</sup>.

W dniu 1 grudnia 2003 r. przeprowadzone zostały negocjacje warunków najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) o pow. 206,18 m<sup>2</sup> w tym piwnica 70,35 m<sup>2</sup>, pomiędzy najemcą lokalu J. S. a przedstawicielami zarządcy budynku B. R. oraz J. K.. Wszelkie koszty związane z remontem – adaptacją budynku ponieść miał najemca. W okresie od 1 grudnia do 31 grudnia 2003 r. odstąpiono od naliczania czynszu, bowiem w okresie tym najemca miał wykonać remont lokalu zastępczo za wynajmującego.

W sierpniu 2010 r. powódka wykonała Kartę Lokalu, według której powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 146,38 m<sup>2</sup>.

W piśmie z dnia 22 października 2010 r. pozwana wyraźnie wskazała, iż brak jest podstaw do przyjęcia, że powierzchnia mierzona w świetle ówczesnie istniejących ścian lokalu użytkowego wyszczególniona w protokole

pomiaru z chwilą jego podpisania była niezgodna z rzeczywistym stanem rzeczy. W piśmie tym – uwzględniając zastrzeżenia powódki – przeprowadzono obliczenia czynszu dla powierzchni 161, 72 m<sup>2</sup>.

W piśmie z dnia 29 listopada 2010 r. powód poinformował powódkę, że nie znajduje uzasadnienia do pozytywnego rozpatrzenia wniosku powódki by zmniejszyć pierwotną powierzchnię zajmowanego lokalu użytkowego. Pozwany wskazał, że wiązałyby się to ze zmianą udziałów w nieruchomości wspólnej, tym bardziej, że z posiadanych przez Zakład (...) dokumentów wynika, że powierzchnia ta obowiązuje w budynku od czasu zakończenia jego budowy. Ponadto pozwany podniósł, że wykazana przy podpisaniu umowy powierzchnia została uznana i zaakceptowana przez J. S..

W piśmie z dnia 11 maja 2012 r. pozwany wskazał, że dokumenty z dnia 22 czerwca 1971 r. oraz 1 grudnia 2003 r. nie powołują się na obowiązujące ówczesne przepisy, jedynie określają wielkość powierzchni lokalu nazywając ją powierzchnią ogólną. Ze względu na wielkość wskazanej powierzchni, zastosowane nazewnictwo oraz ówczesnie obowiązujące przepisy przy pomiarze w dniu 22 czerwca 1971 r. zastosowano elementy normy PN-70/B- (...) w odniesieniu do pomiaru bez wyprawy ścian. Protokół spisany w dniu 1 grudnia 2003 r. prawdopodobnie powstał w oparciu o metodę i pomiary wcześniejsze.

W piśmie z dnia 12 lipca 2011 r. powódka wystąpiła do pozwanego z wnioskiem o uwzględnienie poniesionych przez nią kosztów budowy ww. lokalu przy wycenie lokalu. Ponadto powódka wskazała, że przekazano jej lokal składający się z parteru o powierzchni 135,83 m<sup>2</sup> i piwnicy o powierzchni 70,35 m<sup>2</sup>.

W piśmie z dnia 21 września 2012 r. powódka odniosła się do pisma pozwanego z dnia 17 września 2012 r. w którym pozwany wyznaczył termin 14 dni na zajęcie ostatecznego stanowiska w sprawie nabycia lokalu na dotychczasowych warunkach, zastrzegając, że brak akceptacji będzie stanowić przesłankę do zbycia lokalu w trybie przetargu nieograniczonego. Powódka prosiła o niezastraszanie jej groźbami przekazania lokalu do sprzedaży w formie przetargu nieograniczonego gdyż jest prawnym najemcą lokalu i przysługuje jej prawo pierwokupu. Powódka potwierdziła akceptację kupna lokalu i wskazała, że nie ma zastrzeżeń co do wyceny 1 m<sup>2</sup> powierzchni, ale kwestionuje wymiar powierzchni użytkowej lokalu. W związku z tym wniosła o przekazanie jej dokumentów, które powinny być dołączone do decyzji wskazującej, że sprzedawany lokal posiada łączną powierzchnię użytkową wynoszącą 206,18 m<sup>2</sup>, z czego piwnica zajmuje 70,35 m<sup>2</sup>, a parter 135,83 m<sup>2</sup>, bowiem postanowienia o wielkości sprzedawanej powierzchni użytkowej będzie zaskarżać.

W piśmie z dnia 21 września 2012 r. powódka zwróciła się do Dyrektora Biura (...) o interwencję w sprawie, w tym zablokowanie działań zbycia lokalu w ramach przetargu oraz prawidłowego ustalenia wielkości powierzchni użytkowej lokalu. Powódka wskazał, że w sierpniu 2010 r. na wniosek urzędniczki Wydziału Lokalowego wykonała na własny koszt Kartę Lokalu z której wynika, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 146,38 m<sup>2</sup>.

W dniu 12 grudnia 2012 r. powód oraz pozwany ustalili warunki sprzedaży lokalu użytkowego przy ul. (...), z czego spisany został protokół z rokowań. Strony ustaliły, że przedmiotem sprzedaży jest lokal użytkowy o powierzchni 206,18 m<sup>2</sup>, z czego powierzchnia 135,83 m<sup>2</sup> usytuowana jest na parterze, a powierzchnia 70,35 m<sup>2</sup> w piwnicy.

Powódka w okresie obowiązywania umowy najmu regulowała na bieżąco należności w wysokości wynikającej z umowy najmu tj. według stawki za metr kwadratowy pomnożonej przez powierzchnię lokalu określoną w umowie najmu (206,18 m<sup>2</sup>) z uwzględnieniem waloryzacji. Łącznie w okresie od 17 lipca 2004 r. do 15 marca 2013 r. powódka zapłaciła na rzecz pozwanego kwotę 401.575,56 zł tytułem należności wynikających z umowy najmu.

W dniu 31 grudnia 2012 r. pozwany zawarł z powódką oraz jej mężem umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży oraz oddania części gruntu w użytkowanie wieczyste. Przedmiotem umowy była nieruchomość położona przy ul. (...) w W. o powierzchni 206,18 m<sup>2</sup>.

Pismem z dnia 12 marca 2014 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 marca 2014 r. kwoty 116.472,10 zł z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

W dniu 10 października 2013 r. na zlecenie powódki geodeta A. W. dokonał pomiaru lokalu w wyniku którego ustalono, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 146,38 m<sup>2</sup>.

Sąd Okręgowy wskazał, iż powództwo jest nieusprawiedliwione, co do zasady.

W pierwszej kolejności Sąd zaznaczył, iż powód, pomimo przeprowadzenia postępowania wyjaśniającego na podstawie art. 212 § 1 k.p.c. na rozprawie w dniu 21 marca 2016 r., nie wyeksplikował wyraźnie podstawy prawnej powództwa, natomiast przytoczone przez powoda twierdzenia w pozwie oraz w dalszych pismach przygotowawczych („wzbogacenie pozwanego kosztem pozwanego”, „zwrot nadpłaconego czynszu”, „odszkodowanie”) dają podstawę do wniosku, że podstawa faktyczna powództwa może być subsumowana w ramach kilku podstaw prawnych.

Zdaniem Sądu I instancji żądanie powództwa oparte na art. 405 k.c. okazało się bezzasadne. Wskazał, że hipoteza art. 405 k.c. ma charakter ogólny podstawowej normy restytucyjnej obejmującą również wypadki nienależnego świadczenia uznane przez ustawodawcę za wypadki najważniejsze. Jednakże przepisy odnoszące się do świadczenia nienależnego (art. 410 – 413 k.c.) stanowią *lex specialis* wobec ogólnej formuły w tym znaczeniu, że precyzują, kiedy zachodzi brak podstawy prawnej w wypadku, gdy do wzbogacenia dochodzi poprzez świadczenie (tj. tylko enumeratywnie wyliczonych wypadkach braku podstawy świadczenia), a przede wszystkim przesądza, że świadczenie nienależne prowadzi do powstania stosunku restytucyjnego, zwalniając tym samym z obowiązku wykonywania istnienia wzbogacenia po stronie accipiensa. Jest to istotne, gdyż roszczenie z bezpodstawnego wzbogacenia ma charakter całkowicie samodzielny i samoistny a nie subsydiarny wobec innych roszczeń. Dlatego może dojść do zbiegu roszczeń (konkurencji roszczeń). Jednakże taki zbieg wyłączony jest w odniesieniu do przypadków nienależnego świadczenia (art. 410 k.c.). Wyróżnienie świadczenia nienależnego z ogólnych przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu polega bowiem na tym, iż jeżeli doszło do wzbogacenia w wyniku świadczenia, przypadek musi być analizowany pod kątem nienależnego świadczenia. Nie może mieć w tym względzie zastosowania ogólna norma z art. 405 k.c. Jest to istotne, gdyż jeżeli świadczenie nie jest należne w rozumieniu art. 410 k.c. albo świadczenie jest nienależne, ale nie przysługuje kondykcja ze względu na wyłączenia z art. 411 k.c. nie można dochodzić zwrotu na podstawie art. 405 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, iż niewątpliwie powódka świadczyła na rzecz pozwanej w rozumieniu art. 410 k.c.

Przez świadczenie w ujęciu tego przepisu należy rozumieć każde celowe i świadome przysporzenie na rzecz majątku innej osoby, które z punktu odbiorcy można przyporządkować jakiemś zobowiązaniu, choćby w ogóle nie istniejącemu lub jeszcze nieistniejącemu albo nieważnemu.

Powódka spełniała świadczenie na podstawie umowy najmu. Już ten fakt wyłącza wzbogacenie pozwanej bez podstawy prawnej.

Sąd wskazał, że przedmiotem umowy najmu był lokal użytkowy położony w budynku przy ul. (...) w W. na parterze i w piwnicy tego budynku. Powierzchnia lokalu ogółem wynosiła: 206, 18 m<sup>2</sup>, z tego w piwnicy 70,35 m<sup>2</sup>, powierzchnia ogrzewana (c.o.) 135,83 m<sup>2</sup>. Za najem przedmiotowego lokalu użytkowego powódka zobowiązał się płać wynajmującemu czynsz na podstawie stawki netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu przyjętej z oferty 12 zł. Miesięczna wartość czynszu wynosiła ogółem 3.018,48 zł miesięcznie i została wyliczona w następujący sposób 206,18 m<sup>2</sup> x 12,00 zł + podatek VAT 22% = 3.018,48 zł (§ 8 ust. 2). Czynsz wraz z podatkiem VAT miał być płacony co miesiąc przelewem na wskazane konto bankowe na podstawie wystawionej przez wynajmującego faktury VAT, w ciągu 14 dni od dnia jej otrzymania (§ 8 ust. 3). Powódka w okresie obowiązywania umowy najmu regulowała na bieżąco należności w wysokości wynikającej z umowy najmu tj. według stawki za metr kwadratowy pomnożonej przez powierzchnię lokalu określoną w umowie najmu (206,18 m<sup>2</sup>) z uwzględnieniem waloryzacji. Łącznie w okresie od lipca 2004 r. do marca 2013 r. powódka zapłaciła na rzecz pozwanej kwotę 401.575,56 zł tytułem należności wynikających z umowy najmu.

Powyższe, w ocenie Sądu I instancji, oznacza, że powódka celowo i świadomie dokonała przysporzeń na rzecz majątku pozwanej, a zatem świadczyła na jej rzecz, a świadczenie to było zgodne z treścią zobowiązania, tj. umowy najmu, a

przez co nie może dochodzić roszczenia na podstawie ogólnych przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Wynika to wprost z treści pisma z dnia 21 września 2012 r., w którym powódka wskazała, że pomimo wykonania obmiaru powierzchni w sierpniu 2010 r. przez cały czas płaciła czynsz za powierzchnię ustaloną w umowie najmu („Oczywiście przez cały okres trwania najmu płacę za lokal o pow. 206, 18 m<sup>2</sup>”).

Przyjęcie, że powódka świadczyła na rzecz pozwanej, wymagało w ocenie Sądu Okręgowego rozważenia, czy zachodzi podstawa do uwzględnienia powództwa w oparciu o przepisy nienależnego świadczenia.

Zdaniem Sądu żądanie powództwa na podstawie art. 410 § 2 k.c. zw. z art. 405 k.c. jest bezzasadne.

W niniejszej sprawie wchodzi w rachubę przypadek nienależnego świadczenia, jakim jest: *condictio indebiti*, zawierający się w pierwszym fragmencie dyspozycji art. 410 § 2 k.c. w brzmieniu: „świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany”.

Podejście takie uzasadnione jest tym, że umowa najmu pomiędzy stronami istnieje (powódka nie uchyliła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, a zatem podstawa świadczenia nie odpadła, pomimo tego, że powołuje się na błąd w piśmie przygotowawczym nr 1 k. 171) i jest ważna (powódka nie podnosiła zarzutów, iż umowa najmu jest nieważna, a brak podstaw w oparciu o zgromadzony materiał procesowy do uznania przez sąd z urzędu, że umowa jest nieważna).

Powódka twierdzi, iż przedmiot najmu obejmował powierzchnię całkowitą 206, 18 m<sup>2</sup>, według postanowień umownych (§ 1 ust. 1 umowy najmu). Za wynajem tej powierzchni powódka uiściła w okresie od 19 lipca 2004 r. do dnia 15 marca 2013 r. czynsz w wysokości 401 575, 56 zł brutto.

Jednakże rzeczywista powierzchnia wynajmowanego lokalu wyniosła 146, 38 m<sup>2</sup>. W związku z tym w czasie od 19 lipca 2004 r. do dnia 15 marca 2013 r. powódka powinna zapłacić czynsz 285 103, 46 zł brutto. Dlatego powódka żąda kwoty 116 472, 10 zł, tj. różnicy pomiędzy czynszem został zapłacony za wynajem powierzchni 206, 18 m<sup>2</sup>, tj. kwoty 401 575, 56 zł, a czynszem, który powinien zostać zapłacony za wynajem powierzchni 146, 38 m<sup>2</sup>, tj. kwoty 285 103, 46 zł brutto. Innymi słowy, powódka żąda zwrotu nadpłaconego czynszu, tj. części czynszu, który spełniła nienależnie.

Przy tak określonym żądaniu powództwa Sąd wskazał, iż przesłankami pozytywnymi powstania *condictio indebiti* jest spełnienie świadczenia i nieistnienie zobowiązania w ogóle. Tymczasem, w ocenie Sądu, zobowiązanie pomiędzy stronami istniało w całości, tj. dotyczącym przedmiotu najmu i jego powierzchni. W przypadku uiszczenia czynszu na podstawie umowy najmu w wysokości odpowiadającej ustalonemu czynszowi brak jest podstaw do uznania, że najemca spełnił świadczenie nienależnie, nawet wówczas gdyby powierzchnia najmu lokalu będącego przedmiotem najmu była mniejsza aniżeli określona w umowie najmu. Taką sytuację należy zakwalifikować jako roszczenie o zwrot nadpłaconego czynszu, o którym mowa w art. 677 k.c., o czym będzie mowa w dalszych rozważaniach (podobnie wyrok SA w Warszawie z dnia 13 grudnia 2013 r., VI ACa 409/13).

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż z ustalonego stanu faktycznego niewątpliwie wynika, że powódka świadczyła na rzecz pozwanej czynsz za wynajęcie przedmiotu najmu lokalu o powierzchni 206,38 m<sup>2</sup> mając świadomość, iż nie jest zobowiązana do świadczenia czynszu opiewającego takiej powierzchni lokalu.

Powódka żądała zwrotu nienależnego świadczenia za okres od lipca 2004 r. Tymczasem D. S. przygotował w grudniu 2003 r. na zlecenie powódki, jako inwestora projekt architektoniczny – budowlany adaptacji lokalu usługowego na (...) przy ul. (...) w W., z którego wynika, że łączna powierzchnia użytkowa obiektu wynosi około 182, 6 m<sup>2</sup>. Oznacza to, że powódka już w grudniu 2003 r. miała świadomość, że powierzchnia użytkowa lokalu będącego przedmiotem najmu jest niższa aniżeli przyjęta w umowie najmu. Fakt ten potwierdza dalsza korespondencja stron. Powódka już w październiku 2010 r. wystąpiła do pozwanej o zmniejszenie powierzchni zajmowanego lokalu. W piśmie z dnia 21 września 2012 r., które zostało skierowane do burmistrza, powódka wyraźnie wskazała, że kwestionuje wymiar powierzchni użytkowej lokalu i „będzie go zaskarżać”. Z kolei w innym piśmie z tego samego dnia, z tym że skierowanym do Dyrektora Biura (...), wyraźnie przyznała, że w sierpniu 2010 r. na wniosek urzędniczki Wydziału

Lokalowego wykonała na własny koszt kartę lokalu, według zaś przedmiotowej karty powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 146,38 m<sup>2</sup>. Natomiast w z pisma z dnia 20 grudnia 2011 r. Urzędu Miasta Stołecznego W., wynika, że pozwana nie zaakceptowała pomiaru lokalu przeprowadzonego w sierpniu 2010 r., o czym wielokrotnie informowała powódkę. Stanowiska te potwierdzane są w dalszej korespondencji pomiędzy stronami.

Powyższe oznacza, w ocenie Sądu, iż powódka już w sierpniu 2010 r. miała świadomość, że powierzchnia najmowanego lokalu wynosiła 146, 38 m<sup>2</sup>. Pomimo tego spełniała świadczenia obejmujące czynsz w wysokości odpowiadającej powierzchni lokalu przyjętej w umowie najmu, tj. 206, 38 m<sup>2</sup>. Wynika to wprost z treści pisma z dnia 21 września 2012 r., z którego wynika, że powódka pomimo wykonania obmiaru powierzchni w sierpniu 2010 r. przez cały czas płaciła czynsz za powierzchnię ustaloną w umowie najmu („Oczywiście przez cały okres trwania najmu płace za lokal o pow. 206, 18 m<sup>2</sup>”).

Sąd pierwszej instancji wskazał także, iż brak podstaw do uwzględnienia powództwa na podstawie przepisów o nienależnym świadczeniu, nie oznacza, że powódka jest lub była pozbawiona ochrony prawnej.

Zdaniem Sądu w rachubę wchodziła odpowiedzialność pozwanej na podstawie art. 664 k.c., jednakże powódka nie żądała w niniejszej sprawie obniżenia czynszu najmu za czas trwania wad.

Powódka twierdzi, że wydany jej przedmiot najmu miał powierzchnię 146, 38 m<sup>2</sup>, natomiast w umowie najmu jego powierzchnia została określona na poziomie 206, 18 m<sup>2</sup>.

W ocenie Sądu przypadek wydania przedmiotu najmu lokalu o powierzchni mniejszej aniżeli przewidziana w umowie najmu jest niewątpliwie wadą fizyczną, która może ograniczać przydatność do umówionego użytku, a zatem najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad (analogicznie wyrok SA we Wrocławiu z dnia 8 lutego 2012 r. I ACa 8/12).

Istotne jest jednak to, że w niniejszej sprawie powódka nie zgłosiła żądania obniżenia czynszu za czas trwania wad i nie prowadziła w tym kierunku żadnego postępowania dowodowego, w szczególności nie udowodniła że zawiadomiła pozwanego o wadach rzeczy najętej ze skutkami z art. 664 § 2 k.c. Wszystkie pisma znajdujące się do akt sprawy dotyczą kwestionowania powierzchni lokalu przyjętej do umowy sprzedaży. Niezależnie od tego, powódka musiałaby udowodnić, że wady rzeczy najętej ograniczyły przydatność do umówionego pożytku. Wręcz przeciwnie, pomimo twierdzeń powódki o wadach rzeczy najętej, prowadziła ona od 2003 r. działalność gospodarczą a z żadnego środka dowodowego nie wynika, iż w związku z wydaniem jej przedmiotu najmu o mniejszej powierzchni wady rzeczy najętej ograniczyły prowadzenie przez nią działalności gospodarczej.

Zdaniem Sądu Okręgowego żądanie powództwa oparte na art. 471 k.c. jest bezzasadne.

W ocenie Sądu wydanie przedmiotu najmu lokalu o powierzchni mniejszej aniżeli ustalona w umowie pomiędzy stronami stanowi przypadek nienależytego wykonania zobowiązania.

Jednakże z materiału procesowego wynika, że nienależyte wykonanie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Stosownie do art. 472 k.c., jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności. Sąd pierwszej instancji uznał, że pozwana dochowała należytej staranności w zakresie wydania przedmiotu najmu lokalu.

Na kanwie ustalonego stanu faktycznego nie można zarzucić pozwanej niezachowania należytej staranności. W szczególności nie udowodniono, że pozwana wiedziała, iż w dacie zawarcia umowy najmu wiedziała, iż powierzchnia lokalu jest inna, tj. mniejsza, aniżeli wskazana w umowie. Twierdzenia powódki zawarte w piśmie przygotowawczym nr 1, iż pozwana wprowadziła ją celowo i świadomie błąd tylko na tej podstawie, iż „dane o powierzchni lokalu, które znalazły się w treści umowy najmu są danymi odpowiadającymi danym oficjalnym”, są niewystarczające dla udowodnienia braku należytej staranności. Sąd wskazał, że wynajmowany lokal był przedmiotem pomiaru dwukrotnie. Po raz pierwszy pomiar powierzchni lokalu użytkowego nastąpił w dniu 22 czerwca 1971 r., natomiast

ogólna powierzchnia lokalu użytkowego wynosiła 206,18 m<sup>2</sup>. Po raz drugi zaś, pomiar powierzchni lokalu użytkowego nastąpił w grudniu 2000 r. Została wówczas wykonana została inwentaryzacja budynku przez K. M. posiadającego uprawnienia o nr 37/89. Zgodnie z protokołem pomiaru powierzchni lokalu użytkowego ogólna powierzchnia lokalu wynosiła 206,18 m<sup>2</sup> (135,83 m<sup>2</sup> sklep, 70,35 m<sup>2</sup> piwnica).

W ocenie Sądu, nie jest prawdziwe twierdzenie powódki w piśmie przygotowawczym nr 1, iż pozwany potwierdzał powodowi, że powierzchnia stanowiąca podstawę stawki czynszu jest mniejsza. Analiza wszystkich pism złożonych do akt sprawy wskazuje, że pozwana konsekwentnie odmawiała uznania mniejszej powierzchni jako podstawy do naliczania czynszu w niższej wysokości bądź też uwzględnienia w umowie sprzedaży powierzchni niższej aniżeli określona w umowie najmu. Fakt, na który powołuje się powódka, nie wynika także z pisma z dnia 22 października 2010 r., a w szczególności nie sposób uznać, że pozwana przyznała, że powierzchnia lokalu do naliczenia czynszu powinna wynosić 161, 72 m<sup>2</sup>. Z całej treści przedmiotowego pisma wynika, iż pozwana przeprowadza symulację rozliczenia czynszu, przy przyjęciu zastrzeżeń powódki. Przy czym pozwana wyraźnie stwierdziła w tym piśmie, iż nie ma podstaw, aby negocjować, że powierzchnia mierzona w świetle ówczesnie istniejących ścian lokalu użytkowego wyszczególniona w protokole pomiaru z chwilą jego podpisania była niezgodna ze stanem rzeczywistym.

Sąd wskazał, że niezależnie od powyższego w aktach sprawy znajduje się środek dowodowy: protokół obmiaru lokalu użytkowego (k. 88 – 89), stanowiący załącznik do protokołu przyjęcia lokalu (k. 85) z którego wynika, że przedstawiciel Zarządu (...) w obecności najemcy lokalu J. S. dokonał pomiaru powierzchni lokalu użytkowego w W. przy ul. (...), natomiast powierzchnia ta wynosi 206, 18 m<sup>2</sup>. Wprawdzie powódka zakwestionowała, iż taki fakt miał miejsce, jednakże z zeznań świadka W. S. wynika, że powódce przesłano komplet dokumentów, w tym zawierający przedmiotowy protokół. Powódka podpisała przedmiotowe dokumenty, a zatem potwierdzała, że stan faktyczny, który został stwierdzony w tych dokumentach odpowiada rzeczywistemu stanowi rzeczy. Powódka nigdy nie kwestionowała, że nie brała udziału w pomiarze lokalu. Wręcz przeciwnie, powódka w 2011 r. kwestionowała zasadność zastosowania przy pomiarze normy PN 70/B- (...), natomiast w piśmie z dnia 12 lipca 2012 r. powódka wnosząc o uwzględnienie nakładów na rzecz najętą wyraźnie wskazała, że został jej przekazany lokal niewyremontowany od lat 50- tych po sklepie z farbami, składający się z parteru o powierzchni 135, 83m<sup>2</sup> i piwnicy o powierzchni 70, 35 m<sup>2</sup>, przy czym w piśmie z dnia 21 września 2012 r. powódka wyraźnie wskazała, że „kwestionuje wymiar powierzchni użytkowej lokalu”.

Sąd Okręgowy zważył, iż pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia nie konkretyzując podstaw prawnych przedawnienia roszczenia. Powódka wytoczyła powództwo w dniu 12 czerwca 2014 r. Zwrot rzeczy najętej nastąpił zaś w dniu 31 grudnia 2012 r., tj. w dniu zawarcia przez powódkę oraz jej męża z pozwanym umowy sprzedaży rzeczy najętej, tj. lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w W. o powierzchni 206,18 m<sup>2</sup>.

Wprawdzie pełnomocnik powódki twierdzi, iż zwrot rzeczy nie nastąpił, gdyż powódka jest nadal w posiadaniu lokalu, który był przedmiotem najmu, jednakże pogląd ten jest oczywiście nieprawidłowy. Powódka jako najemca lokalu użytkowego była posiadaczem zależnym (art. 336 § 1 k.c.), gdyż z prawem najmu wiązało się określone władztwo nad rzeczą. Pozwana była natomiast właścicielem rzeczy najętej a zatem władała rzeczą wynajętą tak jak właściciel, czyli była posiadaczem samoistnym. Pozwana, jako posiadacz samoistny, nie utraciła posiadania przez to, że oddała rzecz w posiadanie zależne innej osoby (art. 337 k.c.). Przeniesienie posiadania następuje bowiem przez wydanie rzeczy (art. 348 zd. 1 k.c.). Do zwrotu rzeczy w rozumieniu art. 677 in fine k.c. dochodzi w przypadku wydania rzeczy wynajmującemu, które może mieć charakter faktyczny lub charakter prawny. W niniejszej sprawie zwrot rzeczy nastąpił wskutek zawarcia pomiędzy powódką i pozwaną umowy sprzedaży i przeniesienia własności przedmiotu sprzedaży z pozwanej na powódkę. W chwili zawarcia umowy sprzedaży nastąpiło wygaśnięcie umowy najmu wskutek konfuzji praw, tj. wynajmującym i najemcą stał się ten sam podmiot, który jest właścicielem rzeczy najętej. Wprawdzie w umowie sprzedaży powódka oświadczyła, że jest już w posiadaniu lokalu będącego przedmiotem sprzedaży (§ 6 umowy sprzedaży), lecz jest to zrozumiałe, gdyż powódka była posiadaczem zależnym. W chwili zawarcia umowy sprzedaży doszło do przeniesienia posiadania samoistnego z pozwanej na powódkę. Jest to następstwo brzmienia art. 155 § 1 k.c., zgodnie z którym umowa sprzedaży, zamiany, przekazania nieruchomości lub inna umowa zobowiązująca do przeniesienia własności rzeczy oznaczonej co do tożsamości, przenosi własność na nabywcę, chyba że przepis szczególny stanowi inaczej albo że strony postanowiły inaczej. Z analizy treści umowy sprzedaży nie wynika, że

strony nie rozdzieliły skutku zobowiązująco – rozporządzającego. Gdyby przyjąć pogląd powoda za trafny i uznać, że nie doszło do zwrotu rzeczy, wówczas w przypadku sprzedaży najemcy przez wynajmującego rzeczy najętej termin przedawnienia, o którym mowa w art. 677 k.c., nigdy nie rozpoczęłby biegu. Interpretacja taka nie byłaby możliwa do zaakceptowania. W związku z tym, że zwrot rzeczy nastąpił w dniu 31 grudnia 2012 r., natomiast powództwo zostało wytoczone w dniu 12 czerwca 2014 r., roszczenie o zwrot nadpłaconego czynszu uległo przedawnieniu.

Sąd wskazał, że pomiędzy art. 677 k.c. i art. 118 k.c. (trzy letni okres przedawnienia dla roszczeń związanych z działalnością gospodarczą) zachodzi relacja wyłączenia, polegająca na tym, że art. 677 k.c. jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 118 k.c. Dlatego w zakresie roszczeń, o którym mowa w art. 677 k.c., znajduje zastosowanie jednoroczny termin przedawnienia roszczeń. Natomiast w stosunku do pozostałych roszczeń, w tym roszczeń najemcy o naprawienie szkody wyrządzonej wskutek nienależytego wykonania umowy najmu zastosowanie znajdują przepisy ogólne o przedawnieniu roszczeń, w tym art. 118 k.c. (por. wyrok SN z dnia 17 października 1988 r., IV CR 258/88).

Sąd wskazał również, że gdyby przyjąć jednak pogląd powoda, iż art. 677 k.c. do roszczeń z tytułu nienależnego świadczenia nie znajduje zastosowania, wówczas należy twierdzić, że roszczenie przedawnia się w okresie 3 lat od dnia wytoczenia powództwa (roszczenie powódki jest związane z prowadzoną działalnością gospodarczą), a zatem wszystkie roszczenia, które powstały przed dniem 14 czerwca 2011 r. uległy przedawnieniu. Niewątpliwie zaś po dniu 14 czerwca 2011 r. powódka świadczyła mając świadomość, że nie jest zobowiązana do zapłaty, co wyłącza odpowiedzialność za nienależyte świadczenie (art. 411 k.c., wyżej omówiony).

O kosztach procesu rozstrzygnięto zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu i kosztów celowych tj. na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu - Dz.U. z 2013 r., poz. 490 - j.t.) na podstawie, których zasądzono od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3 600 zł oraz zwrócono stronom nadpłaconą zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłym sądowym stosownie do art. 84 ust. 1 u.k.s.c. (k. 325)

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając wydany w sprawie wyrok w części tj. w zakresie części pkt 1 wyroku oddalającego powództwo co do kwoty 55.899,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty i w zakresie całego pkt 2 wyroku.

Zaskarżonemu wyrokowi, na podstawie art. 368 § 1 pkt 2) i 3) kpc powódka zarzuciła:

1) naruszenie przepisów postępowania, a mianowicie i art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc poprzez odmowę wiarygodności zeznaniom świadka W. S.;

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 217 § 1 § 2 kpc, art. 227 kpc, art. 230 kpc i art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc co nastąpiło wskutek oceny dowodów w sposób dowolny i niewszechstronny oraz sprzeczny z zasadami logicznego rozumowania;

2) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 217 § 1 § 2 kpc, art. 227 kpc, art. 230 kpc i art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 328 § 2 kpc;

4) niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 217 § 1 i § 2 kpc w zw. z art. 227 kpc w zw. z art. 233 § 1 kpc;

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

a) art. 405 oraz art. 410 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że w okolicznościach sprawy powództwo o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (nienależnego świadczenia) jest bezzasadne z uwagi na to, że świadczenie powódki na

rzecz pozwanego wynikało ze zobowiązania - umowy najmu z dnia 1 grudnia 2003 r. podczas gdy, powódka świadczyła na rzecz pozwanego pomimo tego, że nie była do tego zobowiązana w związku z ustaleniem w umowie najmu z dnia 1 grudnia 2003 r. czynszu najmu za każdy metr kwadratowy lokalu, a nie za cały lokal,

a) art. 411 pkt 1 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że powódka nie może żądać zwrotu świadczenia gdyż wiedziała że nie jest zobowiązana, podczas gdy powódka świadczyła w celu uniknięcia przymusu,

a) art. 471 kc poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że pozwany nie ponosi odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania podczas gdy pozwany miał pełną świadomość i wiedzę o rzeczywistej powierzchni lokalu, a przedkładając powódce do podpisu protokół z wpisanymi wartościami pomiaru działał w złej wierze i w celu osiągnięcia korzyści majątkowej kosztem powódki,

b) art. 472 kc poprzez jego zastosowanie i uznanie, że pozwany zachował należyłą staranność i w związku z powyższym nie ponosi odpowiedzialności odszkodowawczej za nienależyte wykonanie zobowiązania, podczas gdy pozwany jako podmiot profesjonalnie zajmujący się wynajmem lokali, a jednocześnie posiadający (jako podmiot działający także w sferze publicznej i wykonujący zadania z zakresu administracji publicznej) dostęp do wszystkich oficjalnych urzędowych danych, winien faktycznie wykonać pomiar lokalu w dniu jego przekazania najemcy, a niewykonanie tego pomiaru i oparcie się na danych oficjalnych wskazuje na niezachowanie należytej staranności,

a) art. 677 kc poprzez jego zastosowanie i uznanie, że zwrot lokalu w rozumieniu art. 677 kc nastąpił w dniu zawarcia umowy sprzedaży lokalu, podczas gdy w rozumieniu art. 677 kc zwrot lokalu następuje wyłącznie poprzez faktyczne (realne) wydanie przedmiotu najmu.

Na podstawie powyższych zarzutów powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części, zasądzenie na rzecz powódki od pozwanego (...) W. kwoty 55.899,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie na rzecz powódki od pozwanego kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Na wypadek uznania przez sąd, że sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istotny sprawy na podstawie art. 386 § 4 kpc powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części tj. w zakresie części pkt 1 wyroku oddalającego powództwo co do kwoty 55.899,21 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz pkt 2 wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania pozostawiając temu sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania za drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

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

Apelacja powódki okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Sąd I instancji, wbrew zarzutom skarżącej, nie naruszył wskazanych w apelacji przepisów prawa procesowego t.j. art. 233 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 k.p.c., 217 § 1 i 2 k.p.c., 227 k.p.c. oraz art. 230 § 1 k.p.c., dokonał wszechstronnej i właściwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz - w konsekwencji - prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za swoje.

Zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem - jak podkreśla się w orzecznictwie - z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1966r., II CR 423/66, OSNPG 1967, nr 5-6, poz. 21; uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 marca 1999r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 200 nr 10). W literaturze przyjmuje się, że moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd na skutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie

prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na swoje indywidualne cechy i obiektywne okoliczności zasługuje na wiarę (por. Jakubecki Andrzej (red.), Bodio Joanna, Demenecki Tomasz, Marcewicz Olimpia, Telenga Przemysław, Wójcik Mariusz: Komentarz aktualizowany do ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 233 k.p.c., LEX nr 135627). Ocena wiarygodności dowodu odnosi się zatem do źródła informacji. Kryteriami oceny wiarygodności są doświadczenie życiowe, inne źródła wiedzy, poprawność logiczna, prawdopodobieństwo wersji.

Sąd I instancji nie dał wiary zeznaniom świadka W. S. z przyczyn szczegółowo umotywowanych w uzasadnieniu wyroku. Sąd wykazał, że zeznania świadka były sprzeczne z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Twierdzenie W. S., że powódka nie miała podstaw do uznania, że powierzchnia wynajmowanego lokalu jest mniejsza, niż wskazano w umowie, okazało się niezgodne z treścią projektu architektoniczno - budowlanego „Adaptacja lokalu usługowego na (...) ul. (...), W.” sporządzonego na zlecenie powódki. W projekcie wyliczono, że powierzchnia użytkowa lokalu wynajęta przez J. S. wynosi 182,6 m<sup>2</sup>. Zasadnie więc Sąd I instancji uznał, że już w grudniu 2003r. powódka miała świadomość, że powierzchnia przyjęta w umowie najmu może odbiegać od rzeczywistości. Kolejne zastrzeżenie do zeznań świadka, który podał, że w jednym z pism pozwany przyznał powódce rację co do błędnego metrażu, wynikało z ich sprzeczności z treścią pisma z dnia 22 października 2010r. (k.174-174v). W piśmie tym pozwany wskazał, że nie ma podstaw by negocjować, że powierzchnia mierzona w świetle ówczesnie istniejących ścian lokalu użytkowego wyszczególniona w protokole pomiaru z chwilą jego podpisania była niezgodna ze stanem rzeczywistym. Wskazał również, że różnice w metrażach wykazane w piwnicy lokalu wynikają z zastosowania przeliczeń zgodnie z ustawą z dnia 12.01.1991r. o podatkach i opłatach lokalnych, a nie z błędu obliczania powierzchni rzeczywistej, wpisanej do umowy najmu. Zasadnie Sąd I instancji nie dał wiary twierdzeniom świadka, że nie dokonano pomiaru lokalu, w sytuacji, gdy nie uczestniczył on w czynnościach związanych z przekazaniem powódce lokalu, zaś sama powódka nigdy nie kwestionowała swojego udziału w pomiarze. Prawidłowa była również ocena Sądu dotycząca zeznań świadka w zakresie jego twierdzeń, że powódka zawarła umowę sprzedaży lokalu z uwagi na szantaż pozwanego i istnienie obawy, że lokal zostanie jej odebrany i wydany do przetargu publicznego. Sąd zakwestionował te twierdzenia w świetle treści pisma powódki (k.101), w którym wskazała, że prosi o nie zastraszanie jej groźbami przekazania lokalu do sprzedaży w formie przetargu nieograniczonego, gdyż jako najemcy lokalu przysługuje jej prawo pierwokupu. Zasadnie Sąd I instancji wyciągnął stąd wniosek, że powódka nie czuła się zagrożona i miała świadomość swoich praw.

W orzecznictwie przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (tak np.: uzasadnienie Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980r., II URN, OSNC 1980/10/200). Jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok SN z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 16 lutego 2011 r., sygn. I ACa 21/11).

Pozwany zarzucając Sądowi I instancji przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, w istocie nie przedstawił błędów w logice jego rozumowania, ponowił jedynie swoje dotychczasowe stanowisko. Tymczasem wnioski Sądu znajdują odzwierciedlenie w zebrany w sprawie materiale dowodowym. Prawidłowe było ustalenie Sądu Okręgowego, że powódka płaciła czynsz w wysokości zgodnej z umową najmu. Przedmiotem najmu był lokal użytkowy położony przy ul. (...) w budynku nr (...) o powierzchni 206,18 m<sup>2</sup> z tego w piwnicy 70,35 m<sup>2</sup> (k.12-13v). Z § 8 ust. 1 umowy z dnia 1 grudnia 2003r. wynika, że najemca będzie płacił wynajmującemu czynsz za najem lokalu na podstawie

stawki netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu przyjętej z oferty 12,00 zł, zaś ust. 2 precyzował, że miesięczna wartość czynszu wynosi: „206,18 m<sup>2</sup> x 12,00 = 2474,16 zł/m-cznie + podatek VAT 22% t.j. 544,32 zł/m-cznie, ogółem 3018,48 zł/m-cznie”. W sprawie bezsporne jest, że powódka uiszczała czynsz we wskazanej wysokości. Lokal przed wydaniem został zmierzony. Jak wynika z protokołu pomiaru powierzchni lokalu użytkowego (k. nienumerowana znajdująca się pomiędzy k.88 i k.89) dokonanego w dniu 1 grudnia 2003r. przez przedstawiciela Zarządu (...), powierzchnia lokalu wyniosła 206,18 m<sup>2</sup>, z czego 135,83 m<sup>2</sup> to parter, zaś 70,35 m<sup>2</sup> to powierzchnia piwnicy. Podkreślenia wymaga, że treść protokołu wskazuje, że powódka była obecna przy czynności pomiaru. Brak jest jakichkolwiek dowodów na okoliczność, że: pomiaru wówczas nie dokonano, powódka nie była obecna przy dokonaniu pomiaru, wpisano nieprawdziwy metraż. Wbrew twierdzeniom apelującej takich dowodów nie stanowią pisma pozwanej z dnia 22 października 2010r. (k.174) i 11 maja 2010r. (k.95), ani omówione powyżej zeznania świadka W. S..

Projekt budowlany z grudnia 2003r. (k.133-162) zawierał natomiast powierzchnię użytkową lokalu (k.138), która wyniosła wówczas 182,6 m<sup>2</sup> (127,0 m<sup>2</sup> na parterze). Z pominiętej przez Sąd I instancji opinii biegłego C. W. wynika natomiast powierzchnia użytkowa wynosząca 146,23 m<sup>2</sup>. W tej sytuacji rozbieżności w rozmiarze powierzchni lokalu, przede wszystkim jego powierzchni użytkowej, można wytłumaczyć jedynie w ten sposób, że podczas kolejnych czynności pomiaru zastosowano odmienną metodologię jego wykonania.

Sąd I instancji pominął dowód z opinii biegłego C. W. uznając jej nieprzydatność dla rozstrzygnięcia z uwagi to, że powództwo okazało się nieusprawiedliwione co do zasady. Sąd Apelacyjny podzielił w całości ocenę prawną dokonaną przez Sąd I instancji, tym samym uznaje pominięcie dowodu z opinii biegłego za prawidłową decyzję procesową. Potwierdzenie przez biegłego C. W., że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 146,23 m<sup>2</sup> nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w sytuacji, gdy powódka nie wykazała, że przysługuje jej skuteczne uprawnienie do żądania kwoty dochodzonej pozwem. Z tych samych względów zasadne było oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu rachunkowości na okoliczność wysokości uzyskanej przez pozwanego korzyści majątkowej, ewentualnie wysokości szkody.

Trafna była również ocena dowodu w postaci pisma z dnia 17 września 2012r. (k. 175). Analiza treści wskazanego pisma skierowanego do powódki przez Zarząd D. B. nie pozwala na sformułowanie wniosku, że zawiera ono bezprawne groźby, które miałyby świadczyć o przymuszaniu powódki do spełniania świadczeń na rzecz pozwanego. Przedmiotowe pismo dotyczy odmowy zmiany zaproponowanych warunków sprzedaży lokalu poprzez uznanie jego mniejszej powierzchni, opisuje przebieg dotychczasowej procedury zbycia tego lokalu i w końcowej części zawiera stwierdzenie: „Biorąc pod uwagę przebieg sprawy informuję, że ustala się termin 14 dni licząc od dnia otrzymania niniejszego pisma, na zajęcie ostatecznego stanowiska w sprawie nabycia lokalu na podstawie dotychczas przekazanych Pani warunków. Brak stanowiska pozytywnego ze strony Pani będzie stanowił przesłankę do zbycia lokalu w trybie przetargu nieograniczonego.” Uznać należy, że z treści pisma płynie jedynie wniosek, że pozwany nie był skłonny do negocjacji warunków sprzedaży lokalu, w tym zmniejszenia jego powierzchni, zaś w konsekwencji - zmniejszenia ceny.

Prawidłowa była również ocena prawna dokonana przez Sąd I instancji, który rozważył żądanie powódki w odniesieniu do różnych podstaw prawnych i doszedł do wniosku, że przy uwzględnieniu każdej z nich powództwo nie mogło być uwzględnione.

Sąd Okręgowy, wbrew zarzutowi apelującej, trafnie uznał, że powództwo nie może być uwzględnione w oparciu o treść art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c.

Zgodnie z art. 405 k.c., kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby było to niemożliwe, do zwrotu jej wartości. Bezpodstawne wzbogacenie jest szczególnym zdarzeniem prawnym, w wyniku którego bez podstawy prawnej powstaje sytuacja, polegająca na wzroście wartości majątku po stronie podmiotu wzbogaconego, kosztem jednoczesnego pogorszenia sytuacji majątkowej osoby zubożonej. Zubożenie i wzbogacenie łączy wspólna przyczyna. Konieczną przesłankę wynikającą

z art. 405 k.c. stanowi „bezpodstawność”, czyli brak dostatecznej causae, jako podstawy prawnej lub społecznej wzbogacenia. W niniejszym przypadku może być rozpatrywana jedynie bezpodstawność prawna, która oznacza sytuację, gdy wzbogacenie nie stanowi prawidłowego następstwa elementu uregulowanego w ramach istniejącego stosunku prawnego. Wzbogacenie jest bezzasadne nawet wówczas, gdy nastąpiło w związku z określonym stosunkiem prawnym czy zdarzeniem prawnym, ale nie stanowi jego prawidłowego, poprawnego następstwa, akceptowanego i oczekiwanego społecznie. Istnienie określonego stosunku prawnego lub zdarzenia prawnego może nie stanowić wystarczającej podstawy wzbogacenia, jeżeli wystąpi nieprawidłowość kauzalna dokonanego wzbogacenia. Sąd I instancji trafnie zauważył, że hipoteza art. 405 k.c. ma charakter ogólny podstawowej normy restytucyjnej i obejmuje również przypadki nienależnego świadczenia. Przepisy dotyczące świadczenia nienależnego t.j. art. 410- 413 k.c. stanowią *lex specialis* w stosunku do art. 405 k.c., precyzując, kiedy zachodzi brak podstawy prawnej w wypadku, gdy do wzbogacenia dochodzi poprzez świadczenie, jak również stanowi, że świadczenie nienależne prowadzi do powstania stosunku restytucyjnego. Zasadnie również stwierdził, że wyróżnienie świadczenia nienależnego z ogólnych przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu polega na tym, że jeżeli doszło do wzbogacenia w wyniku świadczenia, przypadek ten musi być analizowany po kącie nienależnego świadczenia i nie może mieć w tym względzie zastosowania ogólna norma z art. 405 k.c. Świadczenie to każde celowe i świadome przysporzenie majątku na rzecz majątku innej osoby. Zauważyć należy, że powódka uiszczała na rzecz pozwanego kwotę 3018,48 zł miesięcznie tytułem czynszu za lokal użytkowy na podstawie umowy łączącej strony. Z umowy tej wynika, że przedmiotem umowy był lokal użytkowy położony w budynku przy ul. (...) w W. na parterze i w piwnicy tego budynku, którego powierzchnia wynosi 206,18 m<sup>2</sup>, z tego w piwnicy 70, 35 m<sup>2</sup>, powierzchnia ogrzewana (c.o.) 135, 83 m<sup>2</sup>. Za najem przedmiotowego lokalu użytkowego powódka zobowiązała się płacić wynajmującemu czynsz na podstawie stawki netto za 1 m<sup>2</sup> powierzchni lokalu przyjętej z oferty 12 zł. Miesięczna wartość czynszu wynosiła ogółem 3.018,48 zł miesięcznie i została wyliczona poprzez iloczyn 206,18 (m<sup>2</sup>) i stawki za metr kwadratowy (12 zł) plus podatek VAT (w stawce 22%). Powódka celowo i świadomie dokonała przysporzeń na rzecz majątku pozwanego, a zatem świadczyła na jego rzecz, a świadczenie to było zgodne z treścią zobowiązania, czyli z treścią umowy najmu. Nie sposób zgodzić się ze skarżącą, skoro zgodnie z umową czynsz został ustalony za każdy metr kwadratowy powierzchni a nie za cały lokal, a w rzeczywistości lokal miał mniejszą powierzchnię, to kwota zapłacona przez powódkę ponad kwotę obliczoną jako liczba metrów kwadratowych i stawki za jeden metr kwadratowy powierzchni jest świadczeniem nienależnym zapłaconym bez podstawy prawnej.

Przedmiotem najmu był konkretny lokal użytkowy o powierzchni 206,18 m<sup>2</sup>. Określenie „lokal użytkowy” nie jest równoznaczne z pojęciem z „powierzchni użytkowej” w rozumieniu szczegółowych przepisów regulujących te kwestie, co zostanie omówione poniżej.

W § 8 ust. 1 i 2 określono czynsz jako iloczyn 12 zł i liczby 206,18 metrów kwadratowych, łącznie z podatkiem VAT: 3018,48 zł. Jednocześnie zaznaczono w § 11 kiedy wysokość stawki czynszu może ulec zmianie (zmiana stawki podatku VAT, zmiana stawki minimalnej za m<sup>2</sup>). Taką kwotę powódka płaciła, wobec tego brak podstaw by uznać, że świadczenie - nawet w części - następowało bez podstawy prawnej.

C. *indebiti* ma miejsce wtedy, gdy występuje tylko samo świadczenie, a nie występuje ani czynność prawna, prowadząca do powstania zobowiązania, ani tym bardziej samo zobowiązanie odpowiadające treści lub zakresowi świadczenia. Świadczący „nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył” (art. 410 § 2 k.c.) i spełnienie świadczenia nastąpiło w mylnym przekonaniu *solvensa*, że spełnia on swój dług względem *accipiensa*, podczas gdy w istocie nie jest i nie był nigdy stroną danego zobowiązania albo przestał nią być, nim spełnił świadczenie, albo jest zobowiązany w mniejszym zakresie. Podkreślenia wymaga, że *solvens* spełnia świadczenie, nie wiedząc, że nie jest do tego zobowiązany. Nie chodzi tu o kwalifikowaną postać wiedzy, ale usprawiedliwiony okolicznościami stanu faktycznego brak świadomości, że spełnienie świadczenia odpowiada obowiązkowi świadczenia (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 grudnia 1999r. I CKN 203/98, LEX nr 50687).

W niniejszym przypadku Sąd I instancji zasadnie uznał, że powódka miała świadomość, że powierzchnia użytkowa lokalu jest mniejsza niż powierzchnia wskazana w umowie, gdyż w 2003r. dokonała obmiaru. Nie można również

pominąć faktu, że sierpniu 2010r. powódka wiedziała, że powierzchnia użytkowa wynosi 146,38 m<sup>2</sup>, pomimo tego spełniała świadczenie w wysokości odpowiadającej powierzchni lokalu (...) m<sup>2</sup>.

Prawidłowe było również zastosowanie przez Sąd I instancji art. 411 pkt 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem nie można żądać zwrotu świadczenia, jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej.

Apelująca wskazała, że spełniała świadczenie działając w celu uniknięcia przymusu. Okoliczność powyższa winna być przez nią udowodniona, zgodnie z zasadą określoną w art. 6 k.c. Powódka temu obowiązkowi nie podołała. Działaniem pod przymusem nie jest regulowanie zobowiązań w obawie przed wypowiedzeniem umowy, czy eksmisją. Regulowanie zobowiązań jest bowiem obowiązkiem stron umowy.

W tej sytuacji, ustalenie przez Sąd I instancji świadomości powódki co do mniejszej powierzchni użytkowej lokalu, powoduje, że nie może ona żądać zwrotu „nadpłaconego” - w jej ocenie - czynszu.

Prawidłowa okazała się również ocena Sądu Okręgowego w zakresie żądania powództwa opartego na podstawie art. 471 k.c. Podzielając w pełni wywoły prawne Sądu I instancji w tym zakresie podkreślić należy, że powódka nie wykazała przede wszystkim, że pozwany dopuścił się nienależytego wykonania umowy. W tym miejscu należy ponownie odnieść się do kwestii, co było przedmiotem umowy najmu. Był nim bowiem lokal użytkowy o powierzchni 206,18 m<sup>2</sup>, nie zaś: lokal o powierzchni użytkowej wynoszącej 206,18 m<sup>2</sup>, czy też powierzchnia użytkowa wynosząca 206,18 m<sup>2</sup> w lokalu.

Rozróżnienie powyższe jest istotne, gdyż przepisy prawa odrębnie definiują pojęcie lokalu użytkowego i powierzchni użytkowej. Przykładowo w rozumieniu § 3 pkt 14 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. Nr 75 poz. 690) lokal użytkowy to część budynku składająca się z jednego lub więcej pomieszczeń, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, albo cały budynek, nie będący mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym. Według art. 2 ust. 2 in fine ustawy z dnia 24 czerwca 1994r. o własności lokali (Dz.U. Nr 85 poz. 388 ze zm.) lokalem użytkowym jest wydzielona trwałymi ścianami w obrębie budynku izba lub zespół izb przeznaczonych na stały pobyt ludzi, które wraz z pomieszczeniami pomocniczymi wykorzystywane są zgodnie z przeznaczeniem na cele inne niż mieszkalne. Natomiast powierzchnia użytkowa budynku lub jego części np. według art. 1a ust. 1 pkt 5 ustawy z dnia 12 stycznia 1991r. o podatkach i opłatach lokalnych (t.j. Dz.U. z 2014r. poz.848 ze zm.) stanowi powierzchnia mierzona po wewnętrznej długości ścian na wszystkich kondygnacjach z wyjątkiem klatek schodowych oraz szybów dźwigowych. Powierzchnia spełnia więc kryterium powierzchni użytkowej np. z uwagi na określoną wysokość ścian. Lokal użytkowy to taki, który nie jest mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym czy gospodarczym.

Brak jest dowodów na okoliczność, że pozwany wynajął powódce lokal o powierzchni całkowitej mniejszej niż 206,18 m<sup>2</sup>. Strony nie umówiły się na to, że lokal będzie się składał wyłącznie z powierzchni spełniającej kryterium powierzchni użytkowej. Z tych względów powódka nie wykazała, że pozwany nie wykonał umowy w sposób należyty oraz tym bardziej, że działał w złej wierze w celu osiągnięcia korzyści majątkowej.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji, że pozwany dochował należytej staranności w zakresie wydania przedmiotu najmu lokalu, stąd zasadnie zastosował przepis art. 472 k.c. Wynajmowany lokal był przedmiotem pomiaru dwukrotnie: w dniu 22 czerwca 1971 r. (k.90) i w grudniu 2003 r. (k.91). W obu przypadkach powierzchnia całkowita wyniosła 206,18 m<sup>2</sup>.

Sąd prawidłowo zastosował również przepis art. 677 k.c. uznając, że w niniejszej sprawie zwrot rzeczy nastąpił wskutek zawarcia pomiędzy powódką i pozwaną umowy sprzedaży i przeniesienia własności przedmiotu sprzedaży z pozwanej na powódkę. W chwili zawarcia umowy sprzedaży nastąpiło wygaśnięcie umowy najmu wskutek konfuzji praw. W chwili zawarcia umowy sprzedaży doszło do przeniesienia posiadania samoistnego z pozwanego na powódkę. W

związku z tym, że zwrot rzeczy nastąpił w dniu 31 grudnia 2012 r., natomiast powództwo zostało wytoczone w dniu 12 czerwca 2014 r., Sąd I instancji słusznie stwierdził, że roszczenie o zwrot nadpłaconego czynszu uległo przedawnieniu. Twierdzenie powódki, że w niniejszej sprawie miałby znaleźć zastosowanie 10 letni okres przedawnienia jest bezpodstawne, z uwagi na to, że roszczenie powódki jest związane z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą, co powoduje, że na mocy art.118 k.c. okres przedawnienia wynosi 3 lata.

Z tych względów apelacja powódki, jako bezzasadna podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. uznając, że zachodzi szczególny przypadek uzasadniający odstąpienie od obciążenia powódki kosztami zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Sąd Apelacyjny doszedł do wniosku, że wytoczenie przedmiotowego powództwa zostało wywołane postawą przedprocesową strony pozwanej, która w kierowanych do powódki pismach sugerowała, że rzeczywista powierzchnia lokalu jest mniejsza, niż wskazano w umowie oraz nie wyjaśniła powódce - mimo kierowanych przez nią pism - w sposób jednoznaczny sytuacji związanej z powierzchnią przedmiotowego lokalu (sposób mierzenia, zastosowane normy, różnice pomiędzy lokalem użytkowym i powierzchnią użytkową), zaś na etapie sprzedaży lokalu zaniechała powyższych wyjaśnień wykorzystując swoją przewagę negocjacyjną.