

*Sygn. akt VII AGa 342/18*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 30 maja 2018 r.*

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

*Przewodniczący: SSA Maciej Dobrzyński*

*Sędziowie: SA Aldona Wapińska (spr.)*

*SA Tomasz Wojciechowski*

*Protokolant: sekr. sądowy Monika Bąk-Rokicka*

*po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 maja 2018 roku*

*sprawy z powództwa (...) W.*

*przeciwko H. R. (1) i M. S. (1)*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 27 lipca 2016 r., sygn. akt XXVI GC 839/14*

*1. zmienia zaskarżony wyrok:*

*a. w pkt 1 częściowo w ten sposób, że zasądza od H. R. (1) i M. S. (1) solidarnie na rzecz (...) W. kwotę 71.787,14 (siedemdziesiąt jeden tysięcy siedemset osiemdziesiąt siedem 14/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:*

*- od kwoty 32.404,14 zł od dnia 21 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty,*

*- od kwoty 39.383,00 od dnia 25 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty,*

*b. w pkt 2, 3 i 4 w ten sposób, że rozstrzyga, iż strony ponoszą koszty procesu po połowie pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sadzie Okręgowym w Warszawie.*

*2. oddala apelację w pozostałej części,*

*3. zasądza od H. R. (1) i M. S. (1) solidarnie na rzecz (...) W. kwotę 3550 (trzy tysiące pięćset pięćdziesiąt) złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.*

*VII AGa 342/18*

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 20 sierpnia 2013 r. (...) W. (dalej: powód) wniosło o zasądzenie solidarnie od M. S. (1) i H. R. (1) (dalej: pozwane) kwoty 63.341,15 zł tytułem odszkodowania za nieopróźnienie i nieprzekazanie powodowi lokalu użytkowego

przy ul. (...) w W.. Powód wskazał, iż umowa najmu łącząca strony została wypowiedziana. Mimo wezwania pozwane nie wydały, ani nie opróżniły lokalu, nie wnosząc jednocześnie opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu. Zaległość w opłatach wynosiła kwotę 63 341,15 zł.

W dniu 10 października 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym sygn. akt XV GNe 6251/13.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwane wniosły o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania. Pozwane zaprzeczyły jakoby prowadziły działalność gospodarczą w lokalu przy ul. (...) w W., wskazując, iż rozwiązały umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r., zaś od dnia 28 września 2012 r. nie zajmują lokalu, gdyż nie mają do niego dostępu. W tym dniu wspólnik pozwanych J. F. przejął lokal w posiadanie i bezprawnie wymienił zamki w drzwiach. Pozwane nie mają dostępu do lokalu i ruchomości w nim się znajdujących, stanowiących własność pozwanych. Pozwane nie wyraziły nigdy zgody na posiadanie lokalu przez J. F..

Pozwane poinformowały powoda o braku dostępu do lokalu i o woli zwrotu lokalu powodowi. W korespondencji z powodem pozwane informowały, że są gotowe wydać lokal – wskazując, że nie mają do niego faktycznego dostępu, ponieważ jego posiadanie zostało im bezprawnie odebrane. Pozwane podniosły ponadto, że powód nie wykazał by poniósł szkodę związaną z brakiem opłat czynszowych. Zdaniem pozwanych nie ponoszą one odpowiedzialności za nienależyte wykonanie umowy – zwrot lokalu – z uwagi na nieposiadanie lokalu.

Pismem z dnia 23 czerwca 2014 r. strona powodowa rozszerzyła powództwo o kwotę 78 606,88 zł żądając zapłaty kwoty 141.948,03 zł.

Postanowieniem z dnia 10 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie uznał się niewłaściwym i przekazał sprawę do rozpoznania i rozstrzygnięcia Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Wyrokiem z dnia 27 lipca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od (...) W. na rzecz pozwanej H. R. (1) kwotę 3 617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. zasądził od (...) W. na rzecz pozwanej M. S. (1) kwotę 3 617,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.
4. nakazał pobrać od powoda (...) W. na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.032,26 zł tytułem nieopłaconych kosztów opinii biegłego.

***Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:***

W dniu 26 października 1994 r. została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego pomiędzy Zarządem (...) a A. S. i H. S.. Przedmiotem najmu był lokal przy ul. (...) w W. o pow. 57,20 m<sup>2</sup>.

W dniu 13 grudnia 2006 r. zawarto aneks nr (...). Jako stroną umowy najmu wskazano H. R. (1) i M. S. (1).

W dniu 27 września 2012 r. H. R. (1) i M. S. (2) wypowiedziały umowę najmu z zachowaniem trzy miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 r.

Pismem z dnia 1 października 2012 r., strona powodowa poinformowała pozwane o przyjęciu do wiadomości wypowiedzenia umowy wnosząc o kontakt w celu przekazania lokalu i ustalenia stanu rozliczeń z tytułu umowy najmu. Lokal będący przedmiotem umowy najmu był w posiadaniu J. F. i M. P., którzy prowadzili w lokalu kawiarnię. W dniu 28 września 2012 r. pracownikom pozwanych uniemożliwiono odebranie lokalu – pracownicy J. F. uniemożliwili przejęcie lokalu przez pozwane. Pozwane H. R. (1) i M. S. (1) nie posiadały lokalu w okresie od stycznia 2013 r. do lutego 2014 r. kiedy to przeprowadzono eksmisję komorniczą. Pozwane utraciły władztwo nad przedmiotem najmu

od końca września 2012 r. kiedy to próbowały wręczyć J. F. wypowiedzenie umowy menadżerskiej i najmu rzeczy ruchomych. Pozwem z dnia 11 października 2012 r. przeciwko J. F. pozwane wniosły o przewrócenie naruszonego posiadania lokalu przy ul. (...) w W..

Pismem z dnia 19 grudnia 2012 r. oraz 27 grudnia 2012 r. pełnomocnik pozwanych wskazał gotowość pozwanych do wydania lokalu do dnia 20 stycznia 2013 r. informując jednocześnie, że pozwane nie władają lokalem z uwagi na zajmowanie lokalu przez J. F.. W dniu 2 stycznia 2013 r. B. Z. wraz z pracownikiem powoda próbowała odebrać lokal w imieniu powoda. Zgodnie z dokonanymi ustaleniami lokal był użytkowany, była prowadzona w nim działalność gospodarcza - funkcjonowała tam kawiarnia. Pismem z dnia 3 stycznia 2013 r. strona powodowa poinformowała pozwane, że w lokal nie mógł zostać odebrany w dniu 2 stycznia 2013 r. z uwagi na prowadzenie w nim działalności gospodarczej. Pismem z dnia 18 lutego 2013 r. pełnomocnik pozwanych ponownie poinformował powoda, że pozwane nie są w posiadaniu lokalu, nie zawierają żadnych umów podnajmu przedmiotowego lokalu tym samym wskazują na brak podstaw do obciążania ich notą księgową za bezumowne korzystanie z lokalu – odsyłając jednocześnie notę księgową. Pismem z dnia 22 lutego 2013 r. pozwane zostały poinformowane, że w związku z nieprzekazaniem lokalu, od dnia 1 stycznia 2013 r. naliczane jest odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Z tytułu bezumownego korzystania z lokalu strona powodowa wystawiała noty księgowe tytułem odszkodowania oraz wystawiała faktury VAT tytułem odprowadzenia ścieków:

- nota księgowa nr (...) z 3-01-2013 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 3-01-2013r. na kwotę 137,63 zł;
- nota księgowa nr (...) z 1-02-2013 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 1-02-2013r. na kwotę 137,63 zł;
- nota księgowa nr (...) z 1-03-2013 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 1-03-2013r. na kwotę 137,63 zł;
- nota księgowa nr (...) z 2-04-2013 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 2-04-2013r. na kwotę 137,63 zł;
- nota księgowa nr (...) z 6-05-2013 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 6-05-2013r. na kwotę 137,63 zł;
- nota księgowa nr (...) z 3-06-2013 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 3-06-2013r. na kwotę 137,63 zł;
- nota księgowa nr (...) z 1-07-2013 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 1-07-2013r. na kwotę 137,63 zł;
- faktura nr (...) z 25-07-2013r. na kwotę 180,00 zł;
- nota księgowa nr (...) z 1-08-2013 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 1-08-2013r. na kwotę 137,63 zł;
- faktura nr (...) z 1-08-2013r. na kwotę 180,00 zł;
- nota księgowa nr (...) z 2-09-2013 na kwotę 10070,79 zł;

- faktura nr (...) z 2-09-2013r. na kwotę 317,63 zł;
- nota księgowa nr (...) z 1-10-2013 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 1-10-2013r. na kwotę 317,63 zł;
- nota księgowa nr (...) z 4-11-2013 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 4-11-2013r. na kwotę 180 zł;
- faktura nr (...) z 4-11-2013r. na kwotę 137,63 zł;
- nota księgowa nr (...) z 2-12-2013 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 2-12-2013r. na kwotę 180 zł;
- faktura nr (...) z 2-12-2013r. na kwotę 286,74 zł;
- nota księgowa nr (...) z 2-01-2014 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 2-01-2014r. na kwotę 466,74 zł;
- nota księgowa nr (...) z 3-02-2014 na kwotę 10070,79 zł;
- faktura nr (...) z 3-02-2014r. na kwotę 466,74 zł;
- nota księgowa nr (...) z 10-02-2014 na kwotę 8991,77 zł;
- faktura nr (...) z 28-02-2014r. na kwotę 436,01 zł;

Pismem z dnia 11 marca 2013 r. pełnomocnik pozwanych ponownie poinformował powoda, że pozwane nie są w posiadaniu lokalu jak również odesłał notę obciążeniową, jako niezasadną. Pismem z dnia 22 marca 2013 r. strona powodowa poinformowała pozwane, że do dnia protokolarnego przekazania lokalu powodowi naliczane będzie odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2013 r. pełnomocnik pozwanych ponownie poinformował powoda, że pozwane nie są w posiadaniu lokalu, nie zajmują lokalu. Poinformował jednocześnie o wytoczeniu powództwa przeciwko osobie faktycznie władającej lokalem - J. F.. W dniu 18 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie w sprawie VI C 2387/12 wydał wyrok zaoczny przywracający pozwanym posiadanie lokalu oraz nakazał J. F. jego wydanie. Pismem z dnia 7 czerwca 2013 r. pełnomocnik pozwanych podtrzymał stanowisko w sprawie odsyłając noty obciążeniowe powodowi. Pismami z dnia 14 sierpnia 2013 r. pozwane zostały poinformowane w wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 10.208,42 zł. Pismem z dnia 15 lipca 2013r. pozwane zostały wezwane do zapłaty kwoty 63.341,15 zł. Wyrokiem z dnia 9 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie, XV Wydział Gospodarczy w sprawie XV GC 1945/13 nakazał wydanie przez pozwane H. R. (2) i M. S. (1) powodowi (...) W. lokalu użytkowego przy ul. (...) w W.. (akta sprawy XV GC 1945/13 k. 63)

W dniu 4 lutego 2014 r. lokal został wydany stronie powodowej po przeprowadzeniu egzekucji komorniczej. Pismem z dnia 27 marca 2014 r. pozwane zostały wezwane do zapłaty kwoty 78.606,88 zł. Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, a także twierdzeń samych stron, niekwestionowanych bądź wprost przyznanych przez powoda, które na podstawie art. 230 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. Sąd przyjął za udowodnione. Strony nie kwestionowały autentyczności powyżej powołanych dokumentów. Podstawą ustalenia stanu faktycznego były również zeznania przesłuchanych świadków. Sąd Okręgowy dał im w pełni wiarę. Zeznania świadków korespondowały z pozostałym zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, roszczenie strony powodowej podlegało oddaleniu w całości z uwagi na jego niezasadność. W ocenie Sądu

Okręgowego, z treści pozwu wynikało ze strona powodowa żąda zasądzenia kwoty roszczenia głównego z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy – lokalu zajmowanego przez pozwane w okresie od stycznia 2013 r. do lutego 2014 r. W dalszych pismach procesowych strona powodowa wykazywała, że żąda od pozwanych odszkodowania na podstawie art. 675 w zw. z art. 471 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego strona powodowa nie wykazała by poniosła jakąkolwiek szkodę wynikłą z niewykonania przez pozwane umowy – dokonanie zwrotu lokalu. Zdaniem Sądu pierwszej instancji strona powodowa nie podjęła żadnych działań zmierzających do wynajęcia lokalu, nie przedstawiono sądowi ogłoszeń czy też dowodów świadczących o przeprowadzeniu postępowania zmierzającego do wyłonienia najemcy lokalu przy ul. (...) w W.. Strona powodowa nie wykazała zatem by poniosła jakąkolwiek szkodę związaną z utratą korzyści w postaci czynszu najmu za okres, w którym lokal nie mógł być przez powoda używany. Wobec braku przesłanek do zastosowania dyspozycji art. 224 i 225 k.c. oraz 675 w zw. 471 k.c. powództwo podlegało oddaleniu w całości. O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. Na podstawie art. 83 ust. 2 u.k.s.c. Sąd Okręgowy nakazał pobranie od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1.032,26 zł tytułem nieopłaconych kosztów procesu pokrytych tymczasowo ze Skarbu Państwa – koszt opinii biegłego.

Apelację od powołanego rozstrzygnięcia wywiódł powód zaskarżając je w całości. Powód zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób wadliwy, bowiem Sąd błędnie przyjął, iż powód nie wykazał szkody wynikłej z niewykonania przez pozwane umowy najmu tj. niezwrócenia w określonym terminie lokalu;

2) art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c., stanowiącego o odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanych ze stosunku obligacyjnego, z tytułu niewydania przez pozwane lokalu po zakończeniu stosunku najmu.

Wskazując na powyższe, pozwany wniósł o zmianę wyroku i uznanie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania procesowego za obie instancje, w tym wynagrodzenia za zastępstwo prawne, według norm przepisanych lub uchylenie orzeczenia i przekazanie sprawy do Sądu pierwszej instancji. Odpowiedź na apelację wniósł pozwany wnosząc o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w zakresie, w jakim doprowadziła do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia poprzez częściowe uwzględnienie powództwa i zasądzenie na rzecz powoda kwoty 71 787,14 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 32 404,14 zł od dnia 21 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 39 383,00 zł od dnia 25 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie, ze względu na zawyżenie przez powoda wysokości czynszu, którą powód mógłby uzyskać w przypadku terminowego wydania lokalu przez pozwane, gdyż kwota ta nie odpowiadała wartości rynkowej czynszu ustalonej przez biegłego sądowego za sporny okres, apelacja podlegała oddaleniu. Rozstrzygając o kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny miał na względzie okoliczność, że przedmiotem żądania była objęta kwota 141 948,03 zł, co wobec faktu, że Sąd rozpoznający sprawę wydał orzeczenie reformatoryjne w zakresie kwoty 71 787,14 zł, uznać należało, że strony ponoszą koszty procesu po połowie. W wyniku dokonanej kontroli instancyjnej, Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że Sąd pierwszej instancji dopuścił się zarówno uchybień w sferze oceny dowodów i czynionych na tej podstawie ustaleń faktycznych oraz błędnej wykładni przepisów prawa materialnego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, kluczowe okazało się ustalenie, czy Sąd Okręgowy właściwie ocenił wskazaną przez powoda podstawę faktyczną żądania oraz, czy prawidłowa okazała się określona przez Sąd meriti podstawa prawna żądania. Rozstrzygnięcie tych wątpliwości determinuje bowiem ocenę pozostałych ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy w zaskarżonym rozstrzygnięciu. W przekonaniu Sądu drugiej instancji, z całokształtu okoliczności faktycznych wynika, że Sąd Okręgowy częściowo błędnie ustalił podstawę faktyczną powództwa, stwierdzając, że z treści pozwu wynikało, że strona powodowa żąda zasądzenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy. Sąd Okręgowy uzależnił treść podstawy faktycznej od przedłożonego przez stronę materiału dowodowego, pomijając w zasadzie faktyczną treść żądania, niezależnie od tego, czy było

ono zasadne. Zdaniem Sądu Okręgowego podstawa faktyczna pozwu obejmowała zarówno roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, jak i roszczenie odszkodowawcze, a nie tak jak wywiódł powód jedynie roszczenie o zapłatę odszkodowania. Analizując motywy rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, wskazać należy, że Sąd Okręgowy ocenił zasadność powództwa przez pryzmat każdej z możliwych podstaw faktycznych, co należy uznać za działanie błędne, gdyż powód nie wywiódł żądania ewentualnego, zatem dopuszczalne było ustalenie jednej podstawy faktycznej. Podkreślić trzeba, że pierwsze ze wskazanych roszczeń dotyczy stanu korzystania z rzeczy bez podstawy prawnej, a przedmiotem żądania jest objęte wynagrodzenie, nie zaś odszkodowanie. Z kolei odszkodowanie, o którym mowa w art. 471 k.c. wymaga przede wszystkim wykazania powstania szkody. Oznacza to, że inne przesłanki determinują zasadność każdego z tych powództw. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie stanowi odszkodowania, gdyż dla powstania tego roszczenia nie jest konieczne wystąpienie szkody, co z kolei jest niezbędne w przypadku roszczenia odszkodowawczego. Wbrew ocenie Sądu Okręgowego, z okoliczności faktycznych sprawy nie wynika, aby powód wywiódł roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowiącej lokal użytkowy. Już bowiem w uzasadnieniu pozwu, powód zaznaczył, że przedmiotem żądania jest odszkodowanie. Również w wywiedzionym do pozwanych wezwaniu z dnia 22 lutego 2013 r., jak i w przedłożonych notach odsetkowych, zostało wyraźnie wskazane, że powód obciąża pozwane odszkodowaniem za korzystanie z lokalu. W tym kontekście zważyć należy, że wskazana przez stronę podstawa faktyczna wiąże sąd rozstrzygający sprawę. Nie podlega ona zatem dowolnej modyfikacji. Oznacza to, że Sąd Okręgowy błędnie uznał, że określona przez powoda podstawa faktyczna obejmuje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, gdyż powód nigdy nie posłużył się takim sformułowaniem. W toku postępowania rozpoznawczego powód jednoznacznie wskazywał, że jego żądanie obejmuje odszkodowanie z tytułu zaniechania wydania lokalu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczności faktyczne takie jak prestiżowa i atrakcyjna lokalizacja lokalu oraz fakt, że w tym miejscu niemal nie znajdują się lokale użytkowe, które byłyby niezagospodarowane, są wystarczające dla uznania, że z prawdopodobieństwem graniczącym z pewnością lokal powoda zostałby wynajęty. Konstatacja ta została wywiedziona w oparciu o domniemanie faktyczne, czyli ustalenie faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy na podstawie dokonanych ustaleń faktycznych, wynikających zwłaszcza z opinii biegłego, jak również zasadę logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego. Ponadto w toku postępowania rozpoznawczego, powód przedłożył umowę najmu lokalu z dnia 2 września 2014 r., na mocy której doszło do wynajęcia spornego lokalu, co dowodzi, że gdyby pozwane wydały lokal w terminie, to z całą pewnością doszłoby do jego wynajęcia. Przedłożone przez powoda umowy najmu innych lokali znajdujących się na ulicy (...) również świadczą o tym, że lokale oferowane przez powoda cieszą się popularnością i nie ma większym problemów z ich wynajęciem. Udowodnienie powstania szkody, poza wykazaniem jej istnienia, wymaga również przedłożenia dowodów potwierdzających jej wysokość. Jak już zostało zaznaczone, dowód ten stanowiła opinia biegłego sądowego, który przyjął, że wysokość czynszu możliwego do uzyskania z wynajmu lokalu użytkowego w okresie od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 4 lutego 2014 r. wyniosłaby 68 409 zł, przy czym czynsz najmu za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 30 czerwca 2013 r. mógłby wynieść 31 230 zł, natomiast za okres od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia 4 lutego 2014 r. 37 179 zł. Podkreślić należy, że kwota ta nie była kwestionowana przez strony, zatem wysokość szkody stanowiącej utracone korzyści należy uznać za okoliczność bezsporną.

Dodatkowo należało mieć jeszcze na uwadze fakt, że poza szkodą w postaci utraconych korzyści, powód poniósł szkodę rozumianą jako rzeczywista strata, na którą składały się opłaty miesięczne za media, zgodnie z przedłożonymi przez powoda dokumentami. Szkada ta ma charakter rzeczywisty, albowiem powód był obowiązany to poniesienia tych kosztów mimo, że nie miał możliwości korzystania z lokalu. Opłaty za media za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 30 czerwca 2013 r. wyniosły 1 174 zł natomiast za okres od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia 4 lutego 2014 r. stanowiły kwotę 2 204 zł. Na kwotę odszkodowania składał się zatem czynsz najmu, który powód mógłby uzyskać, gdyby lokal został wynajęty, rozumiany, jako utracone korzyści oraz szkoda rzeczywista, która obejmowała opłaty za media, za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 4 lutego 2014 r. Wydając rozstrzygnięcie odsetkowe, Sąd Apelacyjny miał na uwadze, że co do kwoty odszkodowania należnej za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 30 czerwca 2013 r., pozwane pozostawały w opóźnieniu począwszy od dnia 21 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty, z kolei za okres od dnia 1 lipca 2013 r. do dnia 4 lutego 2014 r., pozwane pozostawały w opóźnieniu począwszy od dnia

25 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty. Konkludując, zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów postępowania odniósł zamierzony skutek, jednak jedynie w zakresie w jakim wysokość poniesionej szkody została ustalona na kwotę określoną w sentencji wyroku. Przechodząc do oceny wystąpienia podstaw uzasadniających wywiedzione roszczenie, w pierwszej kolejności należy skonstatować, że okolicznością bezsporną jest fakt, że mimo iż umowa najmu uległa rozwiązaniu w dniu 31 grudnia 2012 r., to nie doszło do wydania jej przedmiotu. Argumentacja stron jest sprzeczna, albowiem powód wskazuje, że stroną odpowiedzialną za to zaniechanie są wyłącznie pozwane, jako strony umowy najmu, z kolei pozwane twierdzą, że za to zaniechanie odpowiedzialność ponosi osoba trzecia, która stanowi podnajemcę ruchomości znajdujących się w lokalu. Przed uprzednim rozstrzygnięciem, twierdzenia której ze stron są słuszne, należy poddać ustaleniom w jakich okolicznościach doszło do zawarcia umowy podnajmu. Zgodnie z § 4 ust. 1 pkt d umowy najmu, która łączyła strony postępowania, najemca lokalu zobowiązuje się do nie oddawania w podnajem lub do bezpłatnego używania lokalu w całości lub jego części bez pisemnej zgody wynajmującego. Zapis ten dowodzi, że podnajem lokalu był uzależniony od uzyskania uprzedniej, pisemnej zgody powoda. Z kolei, w dniu 11 stycznia 2012 r. pomiędzy stroną pozwaną, a J. F. doszło do zawarcia umowy najmu ruchomości stanowiących wyposażenie lokalu, który stanowił przedmiot najmu w ramach łączącego strony stosunku prawnego. Na mocy postanowień umownych, pozwane zostały obowiązane do przekazania podnajemcy ruchomości objętych umową oraz do przekazania najemcy kluczy do lokalu, w którym znajdują się przedmioty najmu. W ocenie Sądu Apelacyjnego, wola stron zawierających umowę najmu ruchomości, było w rzeczywistości zawarcie umowy podnajmu lokalu bez uprzedniej zgody powoda. Gdyby przedmiotem umowy najmu było faktycznie wynajęcie ruchomości, wówczas nie byłoby w szczególności potrzeby przekazania podnajemcy kluczy do lokalu. Ponadto jak wynika z artykułu 3 ust. 2 umowy podnajmu, najemca miał obowiązek dokonywać wewnętrznej konserwacji pomieszczeń kawiarni – czyli lokalu, w którym znajdowały się ruchomości podlegające wynajęciu. Nie można pominąć również faktu, że czynsz najmu ruchomości określony przez strony, znacząco przewyższał czynsz najmu lokalu, co nie pozostaje bez wpływu na ocenę pozorności zawartej umowy. Trudno bowiem przyjąć, że czynsz najmu ruchomości przewyższa czynsz najmu samego lokalu. Konkludując, nie ulega wątpliwości, że pozwane mając świadomość naruszenia postanowień umowy najmu łączącej je z powodem, zawarły umowę podnajmu ruchomości, której rzeczywistym przedmiotem było podnajęcie lokalu wraz z wyposażeniem. Zważywszy jednak na fakt, że zawarcie umowy podnajmu lub użyczenia bez zgody wynajmującego nie powoduje jej nieważności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 listopada 1984 r., III CRN 215/84, Legalis; K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis), umowę należało uznać za ważną, natomiast powód stał się uprawniony do skorzystania z przysługujących mu roszczeń odszkodowawczych oraz prawnokształtujących, dopuszczających możliwość rozwiązania umowy. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, istotną konsekwencją zawarcia umowy podnajmu, niezależnie od tego czy nastąpiło to wbrew postanowieniom umowy najmu, było również obciążenie pozwanych ryzykiem ponoszenia odpowiedzialności za zaniechania i działania podnajemcy, w tym zwłaszcza związane z wydaniem przedmiotu najmu. W świetle uregulowania zawartego w art. 675 § 1 k.c., po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym. Zważyć zatem należy, że wraz z ustaniem stosunku najmu, podstawowym obowiązkiem najemcy jest dokonanie zwrotu przedmiotu najmu. Jednocześnie należy podkreślić, że w przypadku, gdy lokal został oddany w podnajem, na mocy art. 675 § 2 k.c., obowiązek ten spoczywa również na podnajemcy. Oznacza to, że mimo istnienia stosunku prawnego wyłącznie pomiędzy wynajmującym a najemcą, wynajmujący może wystąpić z roszczeniem bezpośrednio w stosunku do podnajemcy. Na płaszczyźnie niniejszej sprawy istotne jest rozstrzygnięcie zagadnienia, czy w przypadku, gdy w chwili rozwiązania umowy najmu przedmiot najmu znajdował się we władaniu podnajemcy, to czy wynajmujący jest uprawniony do wywiedzenia powództwa o zapłatę odszkodowania w związku z zaniechaniem terminowego wydania przedmiotu najmu w stosunku do podnajemcy, z pominięciem najemcy. Wobec powyższego konieczne staje się ustalenie, jaki jest charakter odpowiedzialności najemcy oraz podnajemcy. Zgodnie z zapatrywaniem judykatury oraz doktryny, które podziela Sąd rozpoznający niniejszą sprawę, odpowiedzialność, o której mowa w art. 675 § 1 i 2 k.c., jest odpowiedzialnością in solidum. Odpowiedzialność najemcy wynika bowiem ze stosunku prawnego najmu, którego źródłem jest umowa, odpowiedzialność zaś podnajemcy wynika z mocy ustawy. Jeśli wynajmujący wywodzi roszczenie z art. 675 § 1 k.c., to nawet gdy były najemca rzeczą nie włada, sąd wydać może wyrok uwzględniający powództwo (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 lipca 2017 r., I ACa 614/16; T. Szanciło, Wpływ stosunku podnajmu na obowiązek zwrotu lokalu użytkowego i roszczenia związane z bezumownym korzystaniem, s. 86; J. Panowicz-Lipska, w: System Prawa Prywatnego, t. 8, 2011, Nb 56, s. 43–44; Z. Radwański, w: System

Prawa Cywilnego, t. III, cz. 2, s. 284). Odpowiedzialność in solidum stanowi quasi odpowiedzialność solidarną opartą na różnych podstawach. Zatem wynajmujący jest uprawniony do wywiedzenia powództwa zarówno wobec najemcy jak i podnajemcy. Przypomnieć jednak należy, że przedmiotem rozpoznawanej sprawy nie jest wydanie przedmiotu najmu na podstawie art. 675 § 1 i 2 k.c., lecz roszczenie odszkodowawcze w związku ze szkodą powstałą na skutek niewykonania tego zobowiązania. Niezbędne zatem staje się ustalenie, czy również w przypadku roszczenia odszkodowawczego, powództwo może zostać skierowane wobec podnajemcy, a jeśli tak to na jakiej podstawie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, dokonane wyżej ustalenia nie pozostają bez wpływu na zakres odpowiedzialności najemcy za działania i zaniechania podnajemcy. Skoro bowiem najemca i podnajemca ponoszą odpowiedzialność in solidum za wydanie przedmiotu najmu, to odpowiedzialność ta będzie również właściwa w przypadku wywiedzenia roszczenia odszkodowawczego ze względu na zaniechanie wydania przedmiotu najmu, gdyż nie spełnienie roszczenia o wydanie rzeczy implikuje wystąpienie szkody powstałej na skutek zaniechania wykonania tego zobowiązania, a w konsekwencji dopuszczalność wystąpienia z żądaniem zasądzenia odszkodowania. Podstawę prawną żądania będzie stanowić wówczas art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 i 2 k.c. Z tych przyczyn, zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego należało uznać za zasadny. Argumentem przemawiającym za dopuszczalnością wywiedzenia tego rodzaju żądania jest również fakt, że do zawarcia umowy podnajmu doszło w sposób bezprawny. Zatem pozwane ponoszą odpowiedzialność kontraktową z tytułu niedopuszczalnego zawarcia umowy podnajmu, gdyż wobec zaniechania podnajemcy, powód poniósł szkodę. Gdyby natomiast do zawarcia umowy podnajmu nie doszło, wówczas również nie powstałaby konieczność wywiedzenia roszczenia odszkodowawczego. W tym kontekście warto zauważyć, że zgodnie z zapatrywaniem doktryny, oddanie przez najemcę rzeczy najętej w podnajem albo do bezpłatnego używania wbrew postanowieniu umowy najmu jest równoznaczne z używaniem rzeczy w sposób sprzeczny z umową (E. Gniewek, Kodeks cywilny. Komentarz, 2006, s. 1078), co w świetle art. 668 § 1 zd. drugie k.c., oznacza, że również na tej podstawie pozwanym może zostać przypisana odpowiedzialność odszkodowawcza. W świetle powyższych ustaleń, skonstatować należy, że podstawą prawną żądania zasądzenia odszkodowania może być zarówno fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania poprzez zaniechanie wydania przedmiotu najmu, co skutkowało powstaniem szkody, tj. art. 471 k.c. w zw. z art. 675 § 1 i 2 k.c., jak i również ponoszenie przez pozwane odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania polegającego na bezprawnym zawarciu umowy podnajmu i wydaniu lokalu osobie trzeciej, tj. art. 471 k.c. w zw. z art. 668 § 1 zd. drugie k.c. **Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., uwzględnił apelację w części, co skutkowało zmianą zaskarżonego rozstrzygnięcia i częściowym uwzględnieniem powództwa. W pozostałym zakresie, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu.** O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. przyjmując, że powód jedynie w części wygrał postępowanie apelacyjne, co skutkowało zasądzeniem na jego rzecz, na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 265), w brzmieniu na dzień wniesienia apelacji (rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych Dz. U. z 2016 r. poz. 1667), częściowego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego w kwocie 3 550 zł.