

**Sygn. akt I ACa 710/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 grudnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Teresa Rak (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Grzegorz Krężolek</b> <b>SSA Paweł Czepiel</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 22 listopada 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **K. B. i E. B.**

przeciwko (...) **S.A. w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 11 kwietnia 2018 r. sygn. akt I C 1220/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 8100zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Grzegorz Krężolek SSA Teresa Rak SSA Paweł Czepiel

Sygn. akt I ACa 710/18

## UZASADNIENIE

**Powodowie E. B. i K. B.** wnieśli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od strony pozwanej (...) SA w K. kwoty 543 281,19 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 166.501,99 zł od dnia 8 listopada 2011r. do dnia zapłaty, 295.208,90 zł od dnia 9 grudnia 2014r. do dnia zapłaty, 81570,30 zł od dnia doręczenia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kosztów postępowania

Na uzasadnienie podali, że są właścicielami nieruchomości położonej przy Placu (...) w N.. Nieruchomość nabyli w 1999 roku w celu prowadzenia działalności gospodarczej. W chwili nabycia nieruchomość zabudowana była

budynkiem, stanowiącym przedmiot najmu na rzecz (...) S.A. w N.. Najemca zaś podnajął lokale w tym budynku lokatorom. Strona pozwana jest następcą prawnym (...). Od czasu nabycia nieruchomości powodowie podejmowali działania w stosunku do strony pozwanej w celu wydania im budynku zlokalizowanego przy Placu (...). Powód wystąpił także z pozwem o wydanie budynku i uzyskał w październiku 1999 roku wyrok uwzględniający powództwo. Z uwagi jednak na zamieszkiwanie w budynku lokatorów, powód zawarł z (...) umowę najmu lokalu mieszkalnego budynku przy Placu (...), na okres do 31 grudnia 2001 r. Po upływie terminu obowiązywania umowy (...) nie wydał jednak nieruchomości oraz nie płacił należnego powodom odszkodowania wynagrodzenia za dalszej jej zajmowanie bez tytułu prawnego. W 2003 roku Sąd Okręgowy w Nowym Sączu nakazem zapłaty z dnia 5.12.2003 r. orzekł obowiązek zapłaty na rzecz K. B. przez (...) S.A. kwoty 74.000 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie. Zamiarem powodów było wybudowanie budynku na wynajem i w 2000 roku uzyskali pozwolenie na budowę, zaś w 2008 roku zawarli umowy najmu, w tym m. innymi z (...) S.A Oddział w Polsce ( (...)) i z (...) sp. z o.o., co oznaczało konieczność rozpoczęcia budowy budynku. Już w maju 2008 roku powód wezwał (...) do wydania nieruchomości. Powód nawet pomagał w poszukiwaniu lokali dla lokatorów zajmujących pomieszczenia w jego budynku w celu ich przekwaterowania. Powodowie planowali rozpoczęcie prac w październiku 2008 r. w tym celu we wrześniu 2008 roku zawarli umowę o roboty budowlane z J. K.. Prace miały zostać zakończone do 15 sierpnia 2009 roku. Pomimo wezwań budynek został opróżniony z lokatorów dopiero 16 marca 2009 r. i od tego momentu możliwe było rozpoczęcie robót budowlanych. Zatem Spółka (...) nie wykonała swego obowiązku wynikającego z umowy najmu, tj. obowiązku zwrócenia przedmiotu umowy po jej zakończeniu, a nie wydanie nieruchomości w terminie do dnia 1 października 2008 r. było działaniem zawinionym przez (...), co ustalone zostało w innych postępowaniach sądowych prowadzonych przed Sądem Okręgowym w N. do sygn. akt: (...). Ponieważ budowa rozpoczęła się dopiero marcu 2009 roku nie mogła zakończyć się w zaplanowanym terminie czyli do sierpnia 2009 roku.

Wskazali dalej powodowie, że w umowie najmu zawartej z (...) SA przewidziano, że wynajmujący wyda najemcy lokal w terminie do dnia 1 sierpnia 2009 r., w celu umożliwienia mu wykonania prac adaptacyjnych. Najemcy natomiast przysługiwało uprawnienie do odstąpienia od umowy, gdyby w terminie do dnia 1.08.2009 r. lokal nie został najemcy wydany. P. z uprawnienia tego skorzystał i w dniu 18 sierpnia 2009 r. złożył stosowne oświadczenie. W związku z tym powodowie utracili kluczowego kontrahenta dla swojego przedsięwzięcia. Umowa z P. zawarta była na lat 10, a czynsz określono na kwotę 13.005 zł netto tj 15.866,10 zł brutto miesięcznie. Po odstąpieniu od umowy przez P. powodowie w dniu 11 września 2009 roku zawarli umowę najmu tego samego lokalu z (...) D. Ś., ale czynsz ustalony został na kwotę dwukrotnie niższą niż ta określona w umowie z P.. W związku z wypowiedzeniem umowy najmu przez (...) S.A powodowie utracili czynsz za miesiąc wrzesień 2009 r., część miesiąca października 2009 r. i comiesięczne dochody w wysokości różnicy pomiędzy wysokością czynszu, który uzyskiwaliby od pierwotnego najemcy lokalu, a wysokością czynszu, który uzyskali w wyniku zawarcia drugiej umowy najmu. Różnica w wysokości czynszu, w kwotach netto, wynosi: w okresie od listopada 2009 r. do dnia 31 maja 2012 r. - 6323,85 zł miesięcznie, w okresie od 1 czerwca 2012 r. 8157,03 zł miesięcznie. Odstąpienie od umowy nastąpiło z powodu niedotrzymania terminu udostępnienia najemcy lokalu, zaś przyczyną nieudostępnienia lokalu było niewydanie przez poprzednika prawnego strony pozwanej budynku w takim czasie, który umożliwiłby rozpoczęcie prac i ich zakończenie w zaplanowanym czasie. Szkoda powodów to utrata czynszu na wrzesień i październik 2009 roku w kwocie 21053,44 zł netto, po 6323,85 zł miesięcznie, począwszy od 1 listopada 2009 r. do maja 2012 r., i w kwotach netto po 8157,03 zł miesięcznie od dnia 1 czerwca 2012 roku i za dalsze miesiące. Pomiędzy szkodą powodów i postępowaniem (...) istnieje związek przyczynowy. Odsetek od kwoty 166.501,99 zł powodowie domagają się 8.11.2011 roku tj. posiedzenia wyznaczonego w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej, a od kwoty 295.208,90 zł od dnia 9 grudnia 2014 r., tj. dnia następnego po dniu doręczenia odpisu pozwu sprawie (...). Odsetki od pozostałej kwoty objętej pozwem liczyli od dnia złożenia pozwu.

**Strona pozwana (...) SA** domagała się oddalenia powództwa i zasądzenia od powodów solidarnie kosztów postępowania. Nie kwestionowała, że jest następcą prawnym (...) S.A. Podniosła, że skoro powodowie wywodzą swoje roszczenia z art. 471 kc, to powinni wykazać niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania umownego przez pozwaną, istnienie szkody oraz jej wysokość oraz istnienie normalnego związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem zobowiązania przez pozwaną, a wyrządzoną im szkodą. Zarzuciła brak przesłanki niewykonania lub

nienależytego wykonania zobowiązania przez jej poprzednika prawnego. Spółka (...) zajmowała bowiem budynek przy Placu (...) w N. na podstawie umowy najmu z 21 stycznia 1981 r., które oddała na podstawie umów podnajmu pracownikom pozwanej spółki m.in. R. M. i S. N.. Po nabyciu nieruchomości przez powodów została zawarta umowa najmu budynku na okres od dnia 16 października 2000 r. do dnia 31 grudnia 2001 r. Powodowie cały czas mieli świadomość, że lokale zajmowane są przez lokatorów, którzy podlegają szczególnej ochronie i których usunięcie z przedmiotowej nieruchomości nie będzie możliwe w krótkim okresie czasu. Również po rozwiązaniu umowy najmu z dnia 16 października 2000 r. w dniu 31 grudnia 2001 r. powodowie akceptowali w pełni fakt zajmowania nieruchomości przez poprzednika prawnego pozwanej i jego najemców. Powodowie nie domagali się opuszczenia nieruchomości i przyjmowali regularnie zapłatę w kwocie 4.500 zł miesięcznie z tytułu czynszu (bezumownego korzystania). Stan taki trwał 8 lat, do 2008 roku. Zdaniem pozwanej spółki akceptowanie przez powodów zajmowania budynku i regularnego uiszczania należności przez (...) przez okres ponad 8 lat, należy interpretować jako zawarcie umowy najmu w sposób dorozumiany, na co wprost wskazuje art. 674 k.c. Umowa najmu winna więc zostać wypowiedziana, a nie takiego nie miało miejsca. W ciągu tym 8 – miu lat powodowie nie wyrażali woli przejęcia budynku we władanie. Zaprzeczyła, by powodowie w okresie od 2000 do 2008 roku informowali (...) S.A. o zamiarze prowadzenia na zajmowanym terenie prac budowlanych oraz aby wzywali (...) S.A. do wydania zajmowanej nieruchomości. Do 2008 roku nie podejmowali w tym zakresie żadnych czynności. (...) nie wiedział też o umowach najmu zawartych przez powodów z podmiotami trzecimi na wynajem lokali użytkowych, które miały znajdować się w budynku, który powodowie zamierzali wybudować. Nie można pozwanej czynić zarzutu, że do października 2008 roku nie wydała powodom nieruchomości, bowiem nie istniał po jej stronie taki obowiązek. Podniosła też pozwana brak swojej winy w niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązania. Ponadto powodowie akceptowali zajmowanie nieruchomości przez poprzednika prawnego pozwanej i regularnie pobierali z tego tytułu czynsz najmu przez okres aż do 2009 r. nie informowali też o konieczności opuszczenia przedmiotowej nieruchomości o nie podejmowali żadnych czynności zmierzających do przymusowego opróżnienia budynku. Poprzednik strony pozwanej po raz pierwszy dowiedział się o planach inwestycyjno - budowlanych powodów oraz konieczności opuszczenia przedmiotowej nieruchomości na przełomie września i października 2008 r. i wtedy podjął intensywne czynności zmierzające do zgodnego z przepisami obowiązującego prawa usunięcia z przedmiotowej nieruchomości zamieszkujących ją lokatorów. Czynności takie podejmowane były także już wcześniej, ale nieskutecznie. Po wypowiedzeniu umowy najmu w 1998 roku przez ówczesnego właściciela pozwany przystąpił do rozwiązania umów z lokatorami budynku i opróżnienia go. Lokatorzy Państwo M., jak i Pan N. już wcześniej złożyli wnioski o przyznanie im lokalu socjalnego/zastępczego z mieszkaniowego zasobu gminy. Pozwany i lokatorzy byli przekonani, że oczekiwanie na lokale zastępcze nie może być długie, co jednak okazało się błędnym założeniem. We wrześniu 2008 roku pozwany podjął działania w celu pozyskania lokalu dla P. M., natomiast lokal zajmowany przez drugiego z lokatorów został egzekucyjnie opróżniony w wykonaniu wyroku nakazującego eksmisję. Lokal został zwolniony ostatecznie 16 marca 2009 roku.

Zarzucił nadto pozwany brak szkody po stronie powodów. Powodowie nie wykazali, że umowy z P. i z D. Ś. dotyczą tego samego lokalu, nie wykazali też, że czynsz faktycznie otrzymywany przez nich na podstawie umowy najmu z dnia 11 września 2009 r. był taki jak zastrzeżony w przedłożonej umowie najmu. Nie wykazali też, że umowa zawarta z P. trwałaby rzeczywiście przez cały czas objęty pozwem tj. do września 2015 r. Umowa została zawarta na czas określony 10 – ciu lat, jednakże zgodnie z jej postanowieniami mogła zostać rozwiązana przez jedną lub drugą stronę w przypadkach tam wymienionych. Między innymi bank był uprawniony do wypowiedzenia umowy w przypadku zamiaru likwidacji placówki. W 2012 roku nastąpiło połączenie banków (...) S.A. z P., w wyniku którego część oddziałów dawnego banku P. została zlikwidowana. Brak jest więc związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem zobowiązania przez pozwanego, a powstaniem szkody. Ponadto nawet gdyby nieruchomość wydana była w terminie, to i tak termin zakończenia robót wynikający z umowy o roboty budowlane określony był na 15 sierpnia 2009 r., zatem już z tego względu wydanie przedmiotu najmu P. w terminie do dnia 1 sierpnia 2009 r. było niemożliwe. Poza tym rozpoczęcie budowy musiało być poprzedzone wyburzeniem istniejącego budynku, zaś pozwolenie na rozbiórkę wydane zostało dopiero w dniu 13 października 2008 r., a decyzja stała się ona ostateczna dopiero w dniu 3 listopada 2008 r. Podniósł też pozwany, że w sierpniu i wrześniu 2008 r. do projektu budowlanego budynku jaki miał być wzniesiony na działce powodów wprowadzone zostały zmiany istotne. Zamienny projekt zaś został zatwierdzony

decyzją nr (...) z dnia 15 grudnia 2008 r., która stała się ostateczna w dniu 8 stycznia 2009 r. Zatem do 8 stycznia 2009 roku prace budowlane nie mogły być podjęte. Nie można więc mówić o braku możliwości prowadzenia prac.

Podniosła też strona pozwana zarzut przyczynienia się powodów do powstania szkody, nie podjęli oni bowiem żadnych czynności zmierzających do aneksowania umowy z dnia 25 sierpnia 2008 r. w zakresie umówionego terminu wydania przedmiotu umowy najmu. Bezczynność powodów w tym zakresie przyczyniła się do powstania szkody. Nie dochowali też powodowie należytej staranności przy poszukiwaniu najemcy w miejsce pierwotnego najemcy tj. w pozyskaniu najemcy za stawkę zbliżoną do tej, która była przewidziana w umowie najmu z (...) S.A. Powodowie przyczynili się też do szkody zawierając umowę najmu i zobowiązując się do wydania przedmiotu najmu do 1 sierpnia 2009 roku, pomimo że zawierając tę umowę nie rozpoczęli jeszcze budowy, a nawet nie mieli zawartej umowy o roboty budowlane na budowę budynku i nie posiadali kompletnej dokumentacji budowlanej pozwalającej na rozpoczęcie procesu budowlanego. Zakwestionowała też pozwana termin naliczenia odsetek, a nadto podniosła zarzut przedawnienia części roszczenia co do kwoty 257.334,99 zł obejmującej szkodę w postaci utraconych korzyści stanowiących różnicę pomiędzy czynszem najmu otrzymywanym rzeczywiście, a tym który miałyby być otrzymywany na podstawie umowy najmu z (...) S.A. za okres od dnia 1 września 2009 r. do dnia 20.10.2012 r. Zarzut obejmował też odsetki za opóźnienie od tej kwoty. Podniósł też pozwany, że roszczenie powodów związane z jest z prowadzoną przez nich, a zwłaszcza powódkę E. B. działalnością gospodarczą, termin przedawnienia wynosi zatem 3 lata.

W dniu 8 listopada 2011 r. odbyła się rozprawa w sprawie o zawezwanie do próby ugodowej co do kwoty 166.501,99 zł obejmującej różnicę pomiędzy czynszem otrzymanym, a czynszem, który powodowie otrzymaliby od P. za okres od września 2009 r. do września 2011 r. Zatem po przerwie bieg przedawnienia rozpoczął się na nowo dniu 9 listopada 2011 r. i upłynął w dniu 9 listopada 2014 r. Pozew zaś został wniesiony 20 października 2015 r. Roszczenie co do kwoty 166.501,99 zł uległo przedawnieniu. Przedawnieniu uległo też roszczenie za okres od października 2011 r. tj. łącznie 8 razy po 6.323,85 zł tj. różnica dotycząca czynszu, który miał być płatny w okresie od października 2011 r. do maja 2012 r. oraz 5 razy po 8.048,44 zł tj. różnica dotycząca czynszu, który miał być płatny w okresie od czerwca 2012 r. do października 2012 roku.

Wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2018 roku Sąd Okręgowy w N. (...)powództwo oddalił, nakazał ściągnąć solidarnie od powodów na rzecz Skarbu Państwa-kasy Sądu Okręgowego w N. (...)kwotę 630,10 zł z tytułu kosztów tymczasowo pokrytych ze środków budżetowych tutejszego Sądu oraz zasądził solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następująco ustalony stan faktyczny:

Powódka prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Centrum (...) od dnia 1.03.2001 roku głównie w zakresie sprzedaży detalicznej artykułów sportowych, wykonywania instalacji elektrycznych i sygnalizacyjnych. W styczniu 1999 r. powodowie zakupili składającą się z działek ew. o nr (...) nieruchomość położoną w bezpośredniej okolicy dworca autobusowego w N., zabudowaną budynkiem mieszkalnym pod adresem Plac (...). Nieruchomość wówczas zabudowana była budynkiem, który stanowił przedmiot najmu na rzecz (...) S.A. w N.. Stan techniczny budynku był zły, budynek nadawał się do rozbiórki. Spółka (...) władała budynkiem od 1981 r i na zasadach podnajmu udostępniła go swoim pracownikom.

(...) S.A. w K. jest następcą prawnym (...) SA na skutek połączenia spółek. Powodowa spółka wstąpiła we wszystkie prawa i obowiązki spółki przejętej.

Od początku powodowie podejmowali próby odzyskania nieruchomości od (...) SA. Powodowie zwracali się ustnie o wydanie nieruchomości. (...) SA zapewniał o zajęciu się kwestią lokatorów i mieszkań dla nich. Zapewnienia nie zostały jednak zrealizowane.

Ustalił Sąd, że wyrokiem z dnia 22 października 1999 r. do sygn.(...) Sąd Rejonowy w N. (...)nakazał spółce (...) SA wydanie powodom zwolnionego budynku w terminie dwóch tygodni od uprawomocnienia wyroku. W wyniku ugody zawartej przed Sądem Okręgowym w N. (...)w dniu 13 września 2000 r., spółka ta zobowiązała się do zapłaty na rzecz

K. B. kwoty 36.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z budynku w okresie od czerwca 1999 r. do maja 2000 r.

Powodowie podejmowali działania mające na celu przygotowanie dokumentacji projektowej oraz administracyjno-budowlanej niezbędnej na potrzeby planowanej inwestycji. Uzyskali decyzję z dnia 16 marca 2000 r. zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenie na budowę budynku handlowo – usługowego na działkach nr.ewid. (...) w obrębie(...). Decyzja stała się prawomocna w dniu 7 kwietnia 2000 r. W decyzji znajdował się zapis o rozbiórce budynku istniejącego na działce. Powodowie zaczęli prace przygotowawcze. W dniu 8 marca 2002 r. teren budowy i zabezpieczono go. W dniu 16 marca 2002 r. wykonano tymczasowe zaplecze budowy obiektu, zaś w dniu 12 marca 2003r. uprawniony geodeta wytyczył obrys budynku na gruncie. Kolejne zapisy obrazują zachowaną ciągłość prac budowlanych i ważność w/w pozwolenia na budowę.

Z powodu trudności ze zwolnieniem budynku w dniu 16 października 2000 r. powód zawarł z (...) SA umowę najmu na okres od 16 października 2000 r. do dnia 31 grudnia 2001 r. i wyraził zgodę na podnajem w czasie obowiązywania umowy dotychczasowym lokatorom. (...) SA niezależnie od opłat związanych z najmem pozwana była zobowiązana do zapłaty czynszu najmu w wysokości 3.000 zł miesięcznie. Ustaliły strony, że w przypadku nie wydania przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy, najemca zobowiązany będzie do zapłaty odszkodowania w wysokości 150% czynszu najmu - aż do chwili zwrotu przedmiotu najmu. Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Powodowie cały czas, również w formie ustnej domagali się usunięcia lokatorów i wydania nieruchomości.

Prawomocnym nakazem zapłaty z dnia 5 grudnia 2003 r. Sąd Okręgowy w N. (...)nakazał pozwanej zapłatę na rzecz powoda kwoty 74.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z budynku położonego w N. przy Placu (...) - za okres do dnia 31 października 2003 r. Od tego czasu pozwana regularnie uiszczała na rzecz powodów kwoty po 4.500 zł miesięcznie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości do kwietnia 2009 roku, nazywając wpłaty w tytule „czynsz dzierżawny (bezumowne korzystanie)”.

Ustalił dalej Sąd, że powodowie chcieli rozpocząć budowę obiektu handlowego. W dniu 4 lutego 2008 roku powódka prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) zawarła umowę najmu z (...) Sp. z o.o. na lokal użytkowy wraz z istniejącymi instalacjami o pow. 317 mkw z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności handlowej - sklepu samoobsługowego drogerijnyego. Lokal miał być przekazany 1 sierpnia 2009 r. W przypadku nieprzekazania lokalu w tym terminie najemca miał prawo odstąpić od umowy, składając oświadczenie w terminie 14 dni od dnia upływu wyznaczone terminu na przekazanie lokalu. W terminie 14 dni od daty złożenia takiego oświadczenia wynajmujący miał obowiązek zapłaty kary umownej kwotą równą sześciomiesięcznemu czynszowi. Jeśli najemca nie skorzystał z prawa do odstąpienia od umowy wynajmujący zobowiązał się do zapłaty kary umownej w wysokości 1//30 czynszu miesięcznego za każdy dzień opóźnienia terminu przekazania lokalu po określonej dacie.

(...) SA w 2008 roku planował otworzyć w N. drugi oddział poza tym istniejącym już przy ul. (...). Wybrano lokalizację przy dworcu autobusowym, w nowobudowanym przez powodów budynku. W dniu 25 sierpnia 2008 r. powódka zawarła umowę najmu z (...) SA oddział w Polsce na lokal użytkowy znajdujący się na parterze budynku składający się z 5 pomieszczeń i sanitariatu o łącznej pow. 153 mkw z przeznaczeniem do prowadzenia działalności bankowej i finansowej. Umowa została zawarta na lat 10 począwszy od dnia protokolarnego przekazania lokalu. Czynsz najmu ustalony został na kwotę 13.005 zł netto miesięcznie, powiększoną o należny podatek VAT. Wynajmujący zobowiązał się protokolarnie przekazać najemcy opróżniony lokal do dnia 1 sierpnia 2009 roku. W przypadku opóźnienia w przekazaniu lokalu najemca miał prawo do odstąpienia od umowy do dnia rozpoczęcia okresu najmu i naliczenia wynajmującemu kary umownej w wysokości jednomiesięcznego czynszu. Najemca mógł też tylko naliczyć karę umowną. Zgodnie z treścią par 11 ust. 3 umowy, najemca był uprawniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w każdym czasie w przypadku, gdy którekolwiek z oświadczeń złożonych w umowie przez wynajmującego okaże się nieprawdziwe lub jeżeli wynajmujący nie dotrzyma któregokolwiek ze zobowiązań przyjętych na siebie wobec wynajmującego. Najemca miał też prawo rozwiązać umowę w każdym czasie bez wypowiedzenia gdy nie uzyska prawomocnego pozwolenia na dokonanie prac remontowo-adaptacyjnych, wymienionych w umowie, nie uzyska

pozwolenia na doprowadzenie do lokalu zasilania e. elektryczną o mocy 30kW, nie uzyska możliwości doprowadzenia pięciu linii telefonicznych. Najemca miał prawo do rozwiązania umowy w każdym czasie z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku podjęcia decyzji o likwidacji placówki bankowej prowadzonej w lokalu. Powódka w 2009 roku zawarła także szereg innych umów najmu z innymi najemcami na wynajem lokali użytkowych. Przykładowo w dniu 24 lipca 2009 r. wynajęła PHU (...) lokal użytkowy nr (...) o pow. 31 mkw za 930 zł netto czynszu miesięcznie plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 11.08.2009 roku zawarła umowę najmu z (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 45,90 mkw z czynszem miesięcznym po 1377 zł plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 21.08.2009 roku zawarła umowę najmu z (...) na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 47,70 mkw z czynszem miesięcznym po 1908 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów. W dniu 1.09.2015 roku zawarła umowę najmu z (...) J. L. na lokal użytkowy nr (...) z o pow. 37 mkw z czynszem miesięcznym po 425 zł netto plus podatek VAT i osobno naliczone koszty mediów.

Powodowie cały czas rozmawiali z przedstawicielami (...) o przeniesieniu ich lokatorów w inne miejsca, ale nie przynosiło to efektu.

Odnosie rodziny M. Sąd Rejonowy w N. (...) w dniu 24 listopada 1998 r. wydał wyrok nakazujący eksmisję, na podstawie, którego wszczęto egzekucję. W dniu 14 września 2001 r. ten sam Sąd przyznał Państwu M. prawo do lokalu socjalnego i jednocześnie nakazał wstrzymanie wykonania opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...), do czasu złożenia przez gminę oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Postępowanie egzekucyjne na wniosek pozwanej zostało przez komornika zawieszona, a następnie postanowieniem z dnia 30 grudnia 2005 r. umorzona na podstawie art. 823 k.p.c. W 2006 roku (...) złożył ponowny wniosek o egzekucję. W dniu 5 maja 2008 roku komornik wezwał Gminę do wskazania lokalu socjalnego. Z kolei pismem z dnia 17 września 2008 r. wierzyciel poinformował komornika, że podjął we własnym zakresie kroki prawne w celu pozyskania lokalu mieszkalnego stanowiącego pomieszczenie tymczasowe, którego wskazanie powinno nastąpić do końca września 2008 r. Ostatecznie postępowanie egzekucyjne postanowieniem z dnia 24 czerwca 2009 r. zostało umorzona.

Wypowiedzenie przez (...) umowy najmu S. N. w 1998 roku okazało się dokonane z naruszeniem przepisów dotyczących trybu wypowiedzenia umowy najmu. Ponowne wypowiedzenie, tym zrazem w związku z zaległościami czynszowymi dokonane zostało pismem z dnia 18 lutego 2008 r. S. N. nie odbierał jednak kierowanej do niego korespondencji. Po upływie okresu wypowiedzenia (...) skierował przeciwko temu lokatorowi pozew o eksmisję. Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 25 listopada 2008 roku orzekł eksmisję, bez uprawnienia lokatora do lokalu socjalnego, wyrok uprawomocnił się w dniu 10 listopada 2009 r. Ostatecznie postępowanie egzekucyjne zostało umorzona.

W październiku – listopadzie 2008 roku przekwaterowani zostali państwo M., do lokalu wynajętego przy ul. (...), zaś lokal zajmowany przez S. N., zwolniony został w marcu 2009 r. Lokator ten także uzyskał od poprzednika pozwanej lokal wynajęty na wolnym rynku. Lokali na wolnym rynku do tych osób szukał także powód, ale wskazywane przez niego oferty nie zostały zaakceptowane.

W dniu 15 września 2008 r. powódka w ramach prowadzonej działalności gospodarczej zawarła z J. K. prowadzącym Przedsiębiorstwo Budowlane (...) umowę o roboty budowlane. Strony tej umowy ustaliły, że teren budowy przekazany zostanie do dnia 1 października 2008 r. i z tym dniem wykonawca był zobowiązany do rozpoczęcia prac. Termin zakończenia prac ustalony został na 15 sierpnia 2009 r. Plac budowy nie został wydany w terminie z umowy z uwagi na to, że w budynku, który miał zostać wyburzony zamieszkiwali lokatorzy. Okres zimowy nie uniemożliwił procesu budowlanego. Zezwolenie na rozbiórkę budynku mieszkalnego przy Placu (...), powodowie uzyskali w dniu 13 października 2008, decyzja uprawomocniła się 3 listopada 2008 r. Równocześnie wydana została decyzja zmieniająca wcześniejszą decyzję o pozwoleniu na budowę, która stała się ostateczna w dniu 8 stycznia 2009 r. Decyzja ta przewidywała przeniesienie klatki schodowej na zaplecze budynku, wprowadzenie dźwigów osobowego i towarowego, zmianę kominów wentylacyjnych i spalinowych, a także zmianę funkcji pomieszczeń parteru i piętra oraz zmianę otworów drzwiowych i okiennych.

Po opróżnieniu budynku przez ostatniego lokatora w dniu 16 marca 2009 r. w dniu następnym powodowie przekazali teren budowy wykonawcy, który przystąpił do rozbiórki budynku, a następnie do wybudowania i wykończenia budynku handlowo-usługowego - zgodnie z umową i na podstawie zmienionego pozwolenia na budowę z dnia 15 grudnia 2008r.

Inwestycja budowlana zakończona została we wrześniu 2009 r. Ostatni zapis w dzienniku budowy z dnia 16.10.2009 roku dotyczy zakończenia likwidacji zaplecza. Prace budowlane trwały około 7 miesięcy, dzięki pracy na dwie zmiany. Odbiór robót budowlanych miał miejsce w dniu 9 października 2009 r.

Ustalił Sąd, że w dniu 27 lipca 2009 r. powódka poinformowała P., że lokal jest do dyspozycji Banku w celu przeprowadzenia dalszych prac niezbędnych do funkcjonowania placówki bankowej. W dniu 17 sierpnia 2009 r. pracownik Banku dokonał oceny prac w lokalu. Stwierdził, że pozwolenie na użytkowanie obiektu zostanie planowo wydane w dniu 1 października 2009 roku, a media jak woda, ogrzewanie, energia elektryczna zostaną podłączone docelowo około 15 października 2009 roku.

W związku z przedłużającym się terminem zakończenia robót budowlanych, (...), pismem z dnia 18.08.2009 roku odstąpił od umowy najmu. Powołując jako podstawę par 6 ust 2 umowy najmu, stwierdzając, że przedmiot najmu nie spełnia wymogów do przejęcia go przez najemcę.

Ustalił Sąd, że faktyczną przyczyną wypowiedzenia umowy najmu było jednak pojawienie się kryzysu w usługach bankowych, który wystąpił w ostatnim kwartale 2008 roku, w związku z którym bank szukał oszczędności i wycofywał się z otwierania nowych oddziałów bankowych, jeśli tylko miał taką możliwość, bez obciążenia finansowego. Bank odstąpił od umowy aby chronić się od skutków finansowych kryzysu bankowego. Bank wykluczał jakiegokolwiek możliwości ugodowego przedłużenia terminu odbioru lokalu, którego dotyczyła umowa z dnia 25 sierpnia 2008 roku nie prowadził z powodami negocjacji, a powodowie też nie informowali wcześniej o możliwości przekroczenia terminu oddania wynajmowanego lokalu celem przeprowadzenia przez najemcę niezbędnych prac wykończeniowych. Uważali, że nieznaczne przekroczenie terminu nie będzie stanowiło problemu dla Banku.

W 2010 roku nastąpiła fuzja prawna (...) Bank (...) S.A. i (...) S.A.. Bank działał pod nazwą (...) Bank (...) S.A. pod marką handlową(...). Na dzień połączenia w N. prowadzone były dwa oddziały: przy ul. (...) odział (...) SA istniejący od 6 kwietnia 2007 roku i ul. (...) wywodzący się od (...) Bank (...) S.A. i istniejący od dnia 1 października 2007 roku. Do dnia dzisiejszego innych oddziałów nie stworzono. Liczba oddziałów raczej malała. W 2017 roku (...) zamknął jeden z oddziałów w N..

Po rezygnacji z wynajęcia lokalu przez P. powodowie rozpoczęli poszukiwanie innego najemcy. Lokal wynajęty został D. Ś.. W dniu 11 września 2009 roku powódka zawarła umowę najmu z (...) na lokal użytkowy nr (...) wraz z instalacjami o łącznej pow. 148,48 mkw. Czynsz ustalony został na kwotę 6.681,15 zł netto powiększoną o podatek VAT. Umowa została zawarta na 5 lat z możliwością jej automatycznego przedłużenia na następny taki okres, zachowując warunki najmu zawarte w umowie i spisując aneks. Wspólne otwarcie było planowane na 10 października 2009 r. Za październik 2009 r firma powódki wystawiła najemcy fakturę na kwotę 6.047 zł brutto, 4.956,56 zł netto. Za listopad 2009 roku była to kwota 8.151 zł brutto, 6.681,15 zł netto. W kwietniu 2012 r. najemca zwrócił się o obniżenie czynszu w związku z odnotowaniem znacznej straty. Za czerwiec 2012 r. firma powódki wystawiła najemcy fakturę na kwotę 5.953 zł brutto, 4.847,97 zł netto.

Ustalił też Sąd, że w listopadzie 2014 roku (...) przelała na rzecz (...) i J. Ś. sp. j wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu z dnia 11.09.2009 roku, na co wynajmująca powódka wyraziła zgodę. Za grudzień 2014 (...) E. B. wystawiło (...)J. Ś. sp.j. fakturę na kwotę 5.953 zł brutto, 4847,97 zł netto.

Aktualnie powodowie wynajmują cały budynek ze wszystkimi lokalami użytkowymi. Lokali jest 16. Stawka za 1 mkw powierzchni wynajmowanej wynosi 40 zł na parterze i pierwszym piętrze. Od 2008 roku czynsze najmu spadły.

W dniu 30 września 2011 r. powodowie wystąpili do Sądu Rejonowego w N. (...)z wnioskiem o zawiązanie (...) do próby ugodowej. Domagali się zapłaty kwoty z powodu szkody polegającej na zwiększeniu kosztów kredytu oraz na utracie dochodów z tytułu najmu wobec późniejszego przekazania budynku do użytkowania. Na dzień 30 września 2011 roku powodowie wskazywali, że strata wynosi 213.744 zł. Do zawarcia ugody na wyznaczonej w dniu 8 listopada 2011 r. rozprawie, nie doszło.

W częściowym uwzględnieniu powództwa o zapłatę należności wypłaconych tytułem kar umownych w dniach 27 listopada 2009 r., 28 stycznia 2010 r. i 26 lutego 2010 r., prawomocnym wyrokiem z dnia 25 marca 2011 r. tut. Sąd zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 150.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 24 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty. Podstawę rozstrzygnięcia stanowiło - w ślad za sporządzoną na potrzeby postępowania opinią biegłego - ustalenie, że prace budowlane możliwe były w okresie od daty uprawomocnienia się decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę z dnia 15 grudnia 2008 r. tj. 8 stycznia 2009 r. do 16 marca 2009 r., przy czym dochodzona kwota zawierała się obliczonej na tej podstawie karze umownej. Wyrokiem z dnia 28 lipca 2011 r. Sąd Apelacyjny w K. oddalił apelację pozwanej.

Wyrokiem z dnia 23 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w N. (...)zasądził od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 536.089 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 195.363 zł od dnia 18 września 2011 r. do dnia zapłaty, od kwoty 45.363 zł od dnia 8 listopada 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 295.363 zł od dnia 13 listopada 2014 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Wyrokiem z dnia 29.04.2015 r. Sąd Apelacyjny w K. zmienił zaskarżony wyrok zasądzając od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 536.089 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 250.000 zł od dnia 18 września 2011 r., od kwoty 100.000 zł od dnia 8 listopada 2011 r., od kwoty 186.089 zł od dnia 13 listopada 2014 r.”, a w pozostałej części apelację powodów oraz apelację strony pozwanej w całości oddalił.

Prace rozbiórkowe powodowie mogli rozpocząć w dniu 3 listopada 2008 r. wcześniej prace budowlane nie były możliwe.

Prace zaplanowane w umowie o roboty budowlane na okres od 1.10.2008 do 8.01.2009 roku mogły być wykonywane w tym czasie wyłącznie w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 16.03.2000 roku, przy uwzględnieniu, że w 2008 roku zostały wprowadzone istotne zmiany do projektu budowlanego będące podstawą wydania decyzji z dnia 15.12.2008 roku, zatwierdzającej projekt budowlany zamienny. Zmiany do projektu budowlanego wprowadzone w projekcie zmiennym w 2008 roku z uwagi na utrzymanie podstawowych rozwiązań konstrukcyjno-materiałowych nie stanowiłyby podstawy do wstrzymania robót budowlanych.

Stan faktyczny ustalił Sąd na podstawie przedłożonych przez strony i nie kwestionowanych dokumentów, a także w oparciu o opinię biegłego architekta A. S.. Na podstawie opinii ustalił Sąd czy prace wskazane w umowie o roboty budowlane, a zwłaszcza wskazane w harmonogramie do umowy na okres od października 2008r. do stycznia 2009r. mogły być faktycznie realizowane w tym okresie z uwzględnieniem zmian wynikających z zamiennego projektu budowlanego zatwierdzone decyzją z dnia 15.12.2008r. oraz z uwzględnieniem że powodowie uzyskali ostateczną decyzję o pozwoleniu na rozbiórkę istniejącego na nieruchomości budynku w listopadzie 2008r. Wnioski uznał Sąd za profesjonalne i jasne. Za wiarygodne uznał Sąd zeznania świadka J. K., L. M., K. M., D. Ś., K. S. (1), A. I. i D. R.. Podzielił też Sąd zeznania powoda, który szczegółowo opisał przebieg inwestycji budowlanej na nieruchomości przy ul. (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym uznał Sąd, że powództwo na uwzględnienie nie zasługuje.

Wskazał, że domagając się odszkodowania od strony pozwanej powódowie twierdzili, że niewydanie im w terminie do 1 października 2008 roku przez poprzednika prawnego strony pozwanej budynku przy Placu (...) w N. było zawinione i uniemożliwiło prowadzenie prac budowlanych w zakładanym okresie od 1.10.2008 do sierpnia 2009 roku, przez co powodowie nie byli w stanie wydać lokali w nowobudowanym obiekcie najemcom w terminach wynikających z zawartych umów najmu.



P. skorzystał z prawa do odstąpienia od umowy najmu w dniu 18.08.2009 roku, na skutek czego powodowie utracili kluczowego kontrahenta i zysk z czynszu najmu, który mogli uzyskać.

Zgodnie z art. 471 kc dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Dla przyjęcia odpowiedzialności kontraktowej dłużnika muszą zostać spełnione przesłanki: niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, wyrządzenie szkody wierzycielowi i związek przyczynowy między faktem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, a szkodą. Jednak udowodnienie przez wierzyciela tych przesłanek nie zawsze będzie skutkowało odpowiedzialnością dłużnika, gdyż art. 471 kc przewiduje możliwość zwolnienia dłużnika z odpowiedzialności, pod warunkiem wykazania przez dłużnika, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi. Dłużnik może się zwolnić z odpowiedzialności jeśli obali domniemanie, że uchybienie zobowiązaniu jest następstwem obciążających go okoliczności.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powodowie wykazali wymienione wyżej przesłanki odpowiedzialności dłużnika za szkodę wynikającą z nie wykonania umowy z dnia 1 października 2000 r. strona pozwana obaliła jednak domniemanie, że uchybienie zobowiązaniu wynikało z okoliczności ją obciążających.

W pierwszej kolejności jednak odniósł się Sąd do pozostałych zarzutów pozwanej. I tak, nie podzielił stanowiska, że strony postępowania łączyła w okresie od 2000 do 2009 roku dorozumiana umowa najmu, co miałyby oznaczać, że nie doszło do niewykonania bądź nienależytego wykonania umowy, tj wydania przedmiotu najmu z opóźnieniem, co z kolei spowodowało opóźnienia w zakończeniu prac budowlanych, który powodowie zamierzali zrealizować do sierpnia 2009 r. Zwrócił Sąd uwagę, że umowa najmu zawarta była na czas określony i wyraźnie przewidywała, że w przypadku niewydania w terminie przedmiotu najmu poprzeknik prawny pozwanej będzie zobowiązany płacić powodom odszkodowanie w wysokości 150% czynszu najmu aż do chwili zwrotu przedmiotu najmu. N. nie wydał w terminie przedmiotu najmu w terminie i uiszczał odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu do 2009 roku. Milczenia powodów w zakresie bezumownego wykorzystywania przez (...) SA ich nieruchomości absolutnie nie można potraktować jako zawarcie dorozumianej umowy najmu na okres do 2009 roku. w okolicznościach niniejszej sprawy trudno byłoby uznać, że powodowie w sposób dorozumiany zgadzali się na dalsze używanie rzeczy przez poprzeknika prawnego pozwanej. Umowa najmu miała być rozwiązaniem tymczasowym, dającym najemcy czas na opróżnienie budynku ze swoich lokatorów. Umowa została zawarta na czas określony i wyraźnie rozróżniała „czynsz najmu” (§ 3 umowy) od „odszkodowania na wypadek niewydania przedmiotu umowy po jej rozwiązaniu” (§ 4 umowy), zwracając uwagę na karny charakter odszkodowania za bezumowne korzystanie. Tym samym obowiązek wydania budynku pozostawał w gestii (...) który do czasu formalnego przekazania, z tytułu bezumownego korzystania, zobowiązał się ponosić opłaty zwiększone do półtorakrotności ustalonej, na czas obowiązywania umowy, stawki czynszu. (...) cały czas uiszczał też odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania na rzecz powodów, co trudno jest utożsamiać z czynszem najmu. Ponadto cały czas uczestniczył w czynnościach związanych z egzekucją wyroków nakazujących eksmisję Państwa M. i N.. Nie było więc podstaw do przyjęcia, że strony łączyła dorozumiana umowa najmu do 2009 roku, którą powodowie mieli obowiązek wypowiedzieć (...)owi. Umowa została zawarta na czas ściśle określony i obowiązkiem najemcy był zwrot przedmiotu najmu po upływie okresu najmu i to w stanie wolnym od lokatorów na co wskazywał cel umowy i zamiar stron przy jej zawieraniu.

Stwierdził nadto Sąd, że wbrew stanowisku pozwanej (...) SA można przypisać winę za niewykonanie zobowiązania z umowy najmu do dnia 1 października 2008r. Prowadzenie działań eksmisyjnych przez (...) SA w stosunku do Państwa M. i N. leżało w jego sferze odpowiedzialności. (...) SA mógł dużo szybciej - jak ostatecznie uczynił to w stosunku do P. N. i P. M. - zapewnić swoim lokatorom mieszkania zastępcze, wynajmując inne lokale na wolnym rynku, skoro niemożliwym było uzyskanie zastępczych lokali mieszkalnych do Gminy w rozsądnym terminie. Stwierdził Sąd pierwszej instancji, że (...) SA świadomie i z własnej winy nie podjął wcześniej działań zmierzających do opróżnienia budynku przy Placu (...) z lokatorów, choć już przy okazji wyroku z 1999 roku nakazującego mu wydanie nieruchomości powodowi miał pełną świadomość konsekwencji jakie wyrok ten ze sobą niósł. Od 2004 roku wiedząc, że gmina nie

zapewni rodzinie M. lokalu (...) nie zrobił nic by we własnym zakresie zorganizować tej rodzinie lokum i pogodził się z umorzeniem postępowania egzekucyjnego, czekał na przydział lokalu zastępczego przez gminę. Dopiero w 2008 roku podjął działania zmierzające do wynajęcia im innego lokalu i ostatecznie przeprowadził rodzinę M.. Również w stosunku do lokatora p. N. nie podjęto od razu konsekwentnych działań. (...) dopiero w 2006 roku wypowiedział umowę najmu temu lokatorowi z powodu zaległości czynszowych. Działania te należało ocenić jako opieszale i podjęte w sytuacji, gdy powodowie zaczęli podkreślać swoje roszczenia finansowe. Starania o wynajęcie lokatorom innych lokali (...) podjął dopiero pod koniec 2008 roku, choć mogło się to odbyć znacznie wcześniej.

Z opinii biegłego architekta wynika, że wydanie powodom przedmiotu najmu w dniu 1 października 2008 roku pozwoliłoby im na ukończenie inwestycji przed dniem 1.08.2009 roku. Z uwagi na zmiany w projektach i prawomocność decyzji o pozwoleniu na rozbiórkę budynku inwestycja mogła być rozpoczęta od dnia 3 listopada 2008 roku i zostałyby wówczas ukończona w terminie. Wejście na plac budowy uzależnione było od wydania powodom budynku mieszkalnego, co nastąpiło w dniu 16 marca 2009 r. Ten fakt był kluczowy dla opóźnienia całej inwestycji o około 6 miesięcy w stosunku do harmonogramu prac budowlanych. Prace, które były przewidziane w harmonogramie do umowy o roboty budowlane na okres od 1 października 2008 r. do 8 stycznia 2009 r. mogły być faktycznie realizowane w tym okresie wyłącznie w oparciu o decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 16.03.2000 roku przy uwzględnieniu faktu, że w 2008 roku zostały wprowadzone istotne zmiany do projektu budowlanego. Również prace przewidziane na okres od 8 stycznia do 16 marca 2009 roku mogły być realizowane w istniejących w tym czasie warunkach meteorologicznych, a pozostałe prace mogły być realizowane bez ograniczeń.

Nie zasługuje, zdaniem Sądu Okręgowego, na uwzględnienie również zarzut, że powodowie mogli dysponować przedmiotem najmu jeszcze przed protokolarnym jego przekazaniem w dniu 16.03.2009 roku, skoro państwo M. opuścili przedmiot najmu we wrześniu 2008 roku, a Pan N. nie zamieszkiwał w lokalu objętym przedmiotem najmu. Powodowie nie mogli samowolnie bez faktycznego zabezpieczenia P. N. przez stronę pozwaną objąć przedmiotu najmu i rozpocząć prac budowlanych. To na stronie pozwanej spoczywał obowiązek wydania przedmiotu najmu w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, a stan taki zaistniał dopiero w dniu 16.03.2009 roku, gdy P. N. pozwana zabezpieczyła w innym lokalu wynajętym na wolnym rynku.

W ocenie Sądu na uwzględnienie nie zasługiwał również zarzut, że powodowie nie wykazali szkody w postaci *lucrum cessans* i jej wysokości. Zgodnie z art. 361 § 2 kc w powyższych granicach, w braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Szkada w postaci utraconych korzyści ma wprawdzie charakter hipotetyczny, ale musi być wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, że uzasadnia ono w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła.

Sąd Okręgowy uznał, że na podstawie umowy najmu, którą zawarła powódka z P. oraz umowy najmu na przedmiotowy lokal, którą w wyniku wypowiedzenia umowy z P. powódka zawarła z (...)Ś., porównując wysokość stawek czynszowych, powodowie wykazali wysokość szkody w postaci utraconych korzyści. Szkada wynikała z niemożności uzyskania od intratnego kontrahenta uzgodnionego z nim czynszu najmu w okresie przewidzianym w umowie. Uzyskany faktycznie od innego kontrahenta czynsz był znacznie niższy. Szkodą jest więc różnica w wysokości tych czynszów.

Jednakże pomimo wykazania przez powodów przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej odszkodowawczej pozwanej z art. 471 kc Sąd oddalił powództwo, bowiem pozwana udowodniła, że zachodziły okoliczności od niej niezależne, które pozwalały na zwolnienie jej z tej odpowiedzialności. Chcąc zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania dłużnik może wykazać, że jest to następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (art. 471 kc). Konsekwencją udowodnienia takiego stanu rzeczy jest zwolnienie się dłużnika z odpowiedzialności za szkodę. Egzoneracja dłużnika zależy od obalenia przez niego domniemania, że uchybienie zobowiązaniu jest następstwem obciążających go okoliczności. Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwana domniemanie to obaliła. Powodowie szkody upatrywali w różnicy pomiędzy czynszem, który mogli uzyskać z umowy najmu z P., a który rzeczywiście uzyskali za wynajęcie tego samego lokalu użytkowego na rzecz (...).

Z umowy najmu jaką powódka zawarła z P. wynika, że najemca miał prawo rozwiązać umowę w każdym czasie z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku podjęcia decyzji o likwidacji placówki bankowej, prowadzonej w lokalu (par 11 ust 4 umowy z dnia 25 sierpnia 2008 roku). W ocenie Sądu Okręgowego P. z uwagi na kryzys jaki pojawił się na rynku bankowym w ostatnim kwartale 2008 roku nie był zainteresowany prowadzeniem oddziału w lokalu powodów. Na brak dalszego zainteresowania P. wynajęciem przedmiotowego lokalu w swoich zeznaniach wskazali świadkowie K. S. (1), A. I. i D. R.. Również pozostali świadkowie – pracownicy banku zeznali, że 2009 r. Bank nie otworzył na terenie N. żadnego nowego oddziału, pozostał przy oddziałach już istniejących przy ul. (...) i ul. (...). Szukał oszczędności i pretekstu by uchronić się finansowo przed kryzysem bankowym. Bank mógł wypowiedzieć umowę najmu z tej przyczyny również wtedy gdyby wydano mu przedmiot najmu w terminie, lub mógł szukać oszczędności poprzez likwidację oddziału przy ul. (...). Wykorzystał jednak fakt, że nie wydano mu lokalu w terminie do 1 sierpnia 2008 r. i odstąpił od umowy bez żadnych konsekwencji finansowych. Bank postępował podobnie w takich sytuacjach w stosunku do innych kontrahentów jeśli tylko miał taką możliwość. O braku woli kontynuowania umowy najmu ze strony Banku świadczy również brak negocjacji co do możliwości anektowania umowy z uwagi na przedłużający się termin wydania lokali. Bank takimi negocjacjami nie był zainteresowany i szukał pretekstu by do sfinalizowania umowy najmu nie doszło. Zwrócił też Sąd uwagę, że powodowie w październiku 2008 roku wiedzieli, że prace budowlane rozpoczną się później, mogli więc też przypuszczać, że również ich zakończenie przesunie się w czasie. Zatem już wówczas mogli podjąć próby rozmów z bankiem, gdy jeszcze mniej widoczny był kryzys bankowy. Brak woli kontynuowania umowy najmu przez P. z powodami, skutkuje przyjęciem egzonercacji pozwanej z odpowiedzialności kontraktowej na zasadzie art. 471 kc.

Zatem chociaż strona pozwana w zawiniony sposób doprowadziła do wydania przedmiotu najmu z opóźnieniem, co miało skutek w postaci późniejszego oddania wybudowanych lokali użytkowych najemcom, to jednak ostatecznie P. zrezygnował z umowy najmu z uwagi na obiektywnie niezależne od stron postępowania okoliczności. Powód uzyskał mniejszy czynsz, niż uzyskałby od P., tylko dlatego, że Bank nie był ostatecznie zainteresowany otworzeniem swojego oddziału w ich lokalu. I taką decyzją Banku nie można obciążać pozwanych.

Zwrócił też Sąd uwagę, że powodowie w krótkim czasie po odstąpieniu P. od umowy najmu znaleźli innego najemcę i zawarli z nim umowę najmu, ze stawkami czynszu odpowiadającymi zarówno im jak i nowemu najemcy.

Odnosząc się z kolei do zarzutu przedawnienia Sąd Okręgowy wskazał, powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego wyrażane w orzecznictwie, że termin przedawnienia roszczenia o zapłatę odszkodowania z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c.) rozpoczyna bieg od dnia wystąpienia szkody pozostającej w związku przyczynowym z tym zdarzeniem (art. 120 § 1 k.c.). Zatem roszczenie powodów o zapłatę za okres od 1.09.2009 roku do 19.10.2012 roku uległo przedawnieniu podobnie jak roszczenie odsetkowe od tych kwot do dnia 19.10.2012 roku. Pozew zaś wniesiony został 20 października 2015 r. Termin przedawnienia jest trzyletni, gdyż powodowie zapłaty utraconych korzyści domagają się z prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Sami powodowie przyznali, że budynek przy Placu (...) wybudowali wyłącznie z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności polegającej na wynajmie lokali użytkowych. Bieg przedawnienia przerwany próbą ugodową we wrześniu 2011 roku co do kwoty 166.501,99 zł rozpoczął się na nowo w dniu 9.11.2011 roku po rozprawie i upłynął w dniu 9.11.2014 roku, a pozew w tej sprawie wniesiono 20.10.2015 roku zatem roszczenie co do kwoty 166.501,99 zł uległo również przedawnieniu. Również do roszczeń odsetkowych w tym zakresie miał zastosowanie trzyletni termin przedawnienia.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc stosownie do wyniku sprawy.

Apelację od wyroku złożyli powodowie. Zaskarżyli wyrok w części, a to w pkt I co do kwoty 284.378,21 zł oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach zawartego w pkt II i III wyroku. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 471 kc poprzez jego błędną wykładnię i błędne zastosowanie, a co za tym idzie stwierdzenie, że okoliczność w postaci braku woli kontynuowania umowy najmu przez P. – osobę trzecią – z powodami ze względu na zaistniały kryzys bankowy w 2008 r. stanowić może okoliczność egzonercyjną

poprzednika prawnego pozwanej w myśl art. 471 kc, w sytuacji gdy okoliczność ta jest irrelevantna dla niewłaściwego wykonania własnego zobowiązania przez poprzednika prawnego strony pozwanej,

- naruszenie przepisu postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to:

a/ art. 233 kpc poprzez dowolną ocenę dowodów tj. zeznań świadków A. I., K. S. (1) i D. R. prowadzącą do błędnych ustaleń faktycznych, iż faktyczną przyczyną wypowiedzenia umowy najmu łączącej powodów z P. było pojawienie się kryzysu w usługach bankowych, który wystąpił w ostatnim kwartale 2008 r., w sytuacji gdy świadkowie ci nie pamiętali okoliczności zawierania i wypowiedzania przedmiotowej umowy, nie mieli konkretnej wiedzy na temat tego co było przyczyną rozwiązania przedmiotowej umowy najmu, wypowiadali się głównie na temat obowiązujących wówczas tendencji w działaniu reprezentowanego przez nich banku, a nie konkretnej sprawy,

b/ art. 328 § 2 kpc poprzez niezawarcie w uzasadnieniu orzeczenia omówienia przyczyn, dla których część wypowiedzi świadków A. I., K. S. (1) i D. R., w części w której prowadzą do odmiennych wniosków niż przyjęte przez Sąd nie stanowi podstawy ustaleń faktycznych.

Wnieśli powodowie o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powodów solidarnie od strony pozwanej kwoty 284.378,21 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty ora kosztów postępowania za obie instancje. Ewentualnie wnieśli powodowie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji

#### **Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powodów nie może odnieść skutku, aczkolwiek powództwo nie mogło zostać uwzględnione z innych przyczyn niż te, na które wskazywał Sąd Okręgowy. W ocenie Sądu bowiem powód wykazał wszystkie przesłanki odpowiedzialności kontraktowej pozwanego wynikające z przepisu art. 471 kc, a więc nienależyte wykonanie zobowiązania, szkodę i związek przyczynowy pomiędzy nienależytym wykonaniem, a szkodą. Uznał jednakże, że pomimo wykazania tych przesłanek strona pozwana nie ponosi odpowiedzialności za doznaną przez powodów szkodę, bowiem wykazała, że wystąpiły okoliczności od niej niezależne, które pozwoliły na zwolnienie jej z odpowiedzialności.

Istotnie przepis art. 471 kc przewiduje zwolnienie dłużnika z odpowiedzialności jeśli niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W ocenie Sądu pierwszej instancji okolicznością tą było wystąpienie kryzysu na rynku bankowym w ostatnim kwartale 2008 roku, co spowodowało, że ostatecznie P. przestał być zainteresowany otwarciem oddziału w lokalu powodów, a wręcz szukał oszczędności i pretekstu by uchronić się finansowo przed kryzysem. Bank mógł wypowiedzieć umowę za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem w przypadku likwidacji oddziału, wykorzystał jednak fakt, że powodowie nie wydali mu lokalu w terminie wynikającym z umowy i odstąpił od umowy bez konsekwencji finansowych. Zdaniem Sądu Okręgowego o braku woli kontynuowania umowy świadczy również brak negocjacji co do przesunięcia terminu wydania lokalu najemcy. Bank szukał pretekstu by do sfinalizowania umowy nie doszło. To zdaniem Sądu skutkuje zwolnieniem pozwanej spółki z odpowiedzialności kontraktowej.

Sąd Apelacyjny takiego poglądu absolutnie nie podziela, a Sąd Okręgowy uznając kryzys bankowy przejawiający się po stronie banku brakiem woli sfinalizowania umowy za okoliczność, która zwalnia stronę pozwaną od odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania, jako taką za którą dłużnik nie odpowiada naruszył przepis art. 471 kc.

Treść wskazanego przepisu jest jednoznaczna. Dłużnik może zwolnić się z odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jeśli wykaze, że to niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Zatem uznając, że przyczyną zwalniającą dłużnika z odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania polegające na nieterminowym zwrocie przedmiotu najmu jest postawa P., który z uwagi na sytuację ekonomiczną banków nazwaną umownie kryzysem bankowym

chciał zrezygnować z otwarcia nowego oddziału w lokalu powodów i niewydanie mu lokalu w umówionym terminie stworzyło pretekst do wycofania się z umowy najmu bez konsekwencji finansowych dla banku, należałoby przyjąć, że to kryzys bankowy spowodował, że (...) nie zwrócił przedmiotu najmu w odpowiednim czasie, a jest to przecież całkowicie nieprawdziwe stwierdzenie. Jest bowiem oczywiste, że kryzys bankowy nie był okolicznością, która miała jakikolwiek wpływ na niewłaściwe, czyli nieterminowe wykonanie umowy najmu przez (...) i zwrot nieruchomości w takim terminie, który uniemożliwił powodowi wybudowanie budynku, w którym znajdowały się lokale na wynajem w określonym terminie.

Fakt wystąpienia kryzysu bankowego jest okolicznością powszechnie znaną i nie wymagającą dowodu, jednakże kryzys i związana z nim zmiana sytuacji banków i ich zamierzeń mógł być rozważany co najwyżej w aspekcie związku przyczynowego pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania, a szkodą, nie może być natomiast uznany za okoliczność zwalniającą dłużnika z odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania.

Jakkolwiek powodowie w apelacji kwestionowali ustalenie, że P. nie był zainteresowany kontynuowaniem umowy najmu lokalu powodów, to przyznał, że okoliczność ta może mieć znaczenie przy ocenie związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem zobowiązania przez poprzednika prawnego strony pozwanej, a powstaniem szkody po stronie powodów.

Nie budzi przy tym wątpliwości Sądu, że poprzednik strony pozwanej wydał powodowi budynek, który był do 2001 roku przedmiotem najmu i z którego następnie przez kilka lat korzystał bez tytułu prawnego uiszczając stosowne wynagrodzenie, z opóźnieniem, co z kolei było przyczyną, że powodowie ze znacznym opóźnieniem rozpoczęli inwestycję i co doprowadziło do tego, że inwestycja ta nie mogła być zakończona w zaplanowanym terminie. Z tej też przyczyny powodowie nie mogli wydać najemcy – P. lokalu w terminie jaki wynikał z zawartej umowy najmu. Takie też stanowisko zajęły Sądy w innych toczących się pomiędzy stronami sprawach, które przytoczył w uzasadnieniu Sąd pierwszej instancji.

Przesłankę nienależytego wykonania zobowiązania powodowie więc niewątpliwie wykazali.

Pozwany w odpowiedzi na apelację nie zgadzał się ze stanowiskiem Sądu, że po 2001 roku nie doszło do zawarcia pomiędzy powodami, a dotychczasowym najemcą - spółką (...) dalszej umowy najmu w sposób dorozumiany. Stanowska takiego Sąd nie podziela, a próbując w tym zakresie stanowisko i rozważania Sądu pierwszej instancji. Należy tylko zwrócić uwagę, że już w samej umowie najmu jaka łączyła powodów z poprzednikiem strony pozwanej przewidziane było rozwiązanie na wypadek gdyby po zakończeniu umowy przedmiot najmu nie został powodowi zwrócony, a mianowicie określono obowiązek uiszczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku. Co więcej powodowie sądownie dochodzili zapłaty takiego wynagrodzenia i zostało ono na ich rzecz zasądzone. Powodowie ponadto cały czas wyrażali swoją wolę w tym zakresie, domagając się zwrotu nieruchomości i informując o swoich planach inwestycyjnych. Kwestia ta nie wymaga jednak dalszych rozważań, zważywszy po pierwsze na zaaprobowane rozważania Sądu pierwszej instancji, a po drugie na okoliczność, że jest ona drugorzędna dla rozstrzygnięcia.

Nie znajduje też uzasadnienia twierdzenie pozwanego, że powodowie mogli wcześniej przystąpić do realizacji inwestycji. Przeczy temu przede wszystkim to, że by rozpocząć budowę obiektu należało najpierw wyburzyć znajdujący się na działce stary budynek, w którym lokale zajmowali lokatorzy, którym wynajął je (...). Dopiero więc opróżnienie ostatniego lokalu, a miało to miejsce w połowie marca 2009 roku pozwoliło na wyburzenie starego budynku, a następnie rozpoczęcie prac budowlanych.

Należało zatem ocenić czy spełnione zostały pozostałe przesłanki odpowiedzialności kontraktowej strony pozwanej, a to czy po stronie powodów powstała szkoda i czy pozostaje ona w adekwatnym związku przyczynowym z nienależytym wykonaniem zobowiązania.

Szkody zaś powodowie upatrywali w różnicy wysokości czynszu najmu jaki mieli uzyskać od P. w okresie trwania umowy (umowa zawarta na 10 lat), a jaki uzyskali od najemcy, z którym zawarli umowę najmu tego samego lokalu

po wycofaniu się z umowy P.. Zwrócić przy tym należy uwagę, że zgodnie z art. 6 kc ciężar wykazania tak powstania szkody i jej wysokości jak i związku przyczynowego spoczywał na powodach. A zatem musieliby powodowie wykazać, że gdyby wydali P. lokal w terminie wynikającym z umowy najmu, czyli do dnia 1 sierpnia 2009 roku, to umowa ta trwałaby przez cały czas na jaki została zawarta i że rzeczywiście przez cały okres objęty pozwem uzyskiwaliby czynsz jaki wynikał z umowy.

Tych okoliczności zaś, zdaniem Sądu Apelacyjnego powodowie nie zdołali wykazać mając na uwadze wszystkie okoliczności sprawy.

Powodowie zanim jeszcze rozpoczęli budowę, zawarli szereg umów najmu lokali, które miały powstać w wybudowanym przez nich budynku. Między innymi w dniu 25 sierpnia 2008 roku powódka prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) (...)zawarła umowę najmu z (...) SA Oddział w Polsce (P.) lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 153 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem do prowadzenia działalności bankowej i finansowej. Umowa została zawarta na lat 10, a czynsz ustalony na kwotę 13.005 zł netto miesięcznie. Lokal miał zostać przekazany najemcy do dnia 1 sierpnia 2009 roku, a w przypadku opóźnienia w przekazaniu lokalu najemca miał prawo od umowy odstąpić i naliczyć wynajmującemu karę umowną w wysokości jednomiesięcznego czynszu. Mógł również skorzystać wyłącznie z prawa do naliczenia kary umownej, nie odstępując od umowy. Lokal nie został najemcy przekazany w umówionym terminie i najemca skorzystał z prawa odstąpienia od umowy. Podkreślić należy, że na żadnym etapie od chwili zawarcia umowy do odstąpienia od niej przez najemcę żadna ze stron umowy nie podejmowała rozmów, strony nie prowadziły żadnej korespondencji co do przesunięcia terminu wydania lokalu najemcy, chociaż było przecież wiadomo, że realizacja inwestycji rozpoczęła się z kilkumiesięcznym opóźnieniem. Zwrócić też trzeba uwagę, że ostatecznie opóźnienie nie było duże, nie większe niż dwa miesiące.

Przesłuchani w sprawie świadkowie, pracownicy P. zeznali, że postawa banku miała związek z zaistniałym w tym czasie, ale już po zawarciu umowy najmu w sierpniu 2008 roku kryzysem bankowym. Świadkowie wskazywali, że bank starał się ograniczać liczbę placówek, nie otwierał nowych, że po odstąpieniu od umowy z powódką nie wynajął żadnego innego lokalu i do chwili kiedy zeznawali nowej placówki w N. nie otworzył. Opóźnienie wydania lokalu stanowiło dla banku pretekst, by umowy nie kontynuować, która i tak miała być rozwiązana. Świadek S. zeznał, że kiedy nastąpił kryzys bankowy bank nie chciał utrzymywać dwóch placówek i gdyby nie było powodu do odstąpienia od umowy mogłoby co najwyżej powstać pytanie, która placówka została by zlikwidowana, czy ta nowa, czy ta istniejąca wcześniej przy ul. (...).

Powodowie zakwestionowali dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę zeznań świadków A. I., K. S. (1) i D. R., która w ocenie powodów doprowadziła do błędnych ustaleń, że przyczyną wypowiedzenia umowy było nastanie kryzysu bankowego, świadkowie bowiem wypowiadali się głównie na temat obowiązujących wówczas tendencji w działaniach banku, a nie konkretnej sprawy, wskazując na naruszenie art. 233 kpc.

Art. 233 § 1 kpc statuuje zasadę swobodnej oceny dowodów, wedle której sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Granice swobodnej oceny dowodów wyznaczają przepisy prawa procesowego, zasady doświadczenia życiowego i reguły logicznego rozumowania. Dlatego też skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak np. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r. II KKN 4/98 – niepublikowane).

Dokonując oceny dowodów zgodnie z regułami określonymi w art. 233 § 1 kpc sąd winien wyprowadzić z zebranego materiału dowodowego logiczne wnioski, musi uwzględnić zasady określone przez prawo procesowe określone w przepisach art. 227 – 234 kpc oraz dominujące poglądy na stosowanie prawa. Dokonując oceny swobodnej sąd wykorzystuje własne przekonania, wiedzę, doświadczenie życiowe, uwzględnia zasady procedury i zasady logiki. Dowody winien sąd oceniać bezstronnie, racjonalnie, wszechstronnie. W odniesieniu do każdego dowodu winien Sąd

ocenić jego wiarygodność, odnosząc się także do pozostałego materiału dowodowego. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny zarzutu dokonania wadliwej oceny zeznań wskazanych świadków nie podziela i zarzut ten nie może odnieść zamierzonego skutku.

Sąd pierwszej instancji w prawidłowy sposób przeprowadził w sprawie postępowanie dowodowe, a następnie dokonał swobodnej oceny dowodów, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Wskazał Sąd którym dowodom daje wiarę i z jakich przyczyn.

Ocena dokonana przez Sąd spełnia wszystkie wymogi oceny swobodnej i nie sposób Sądowi zarzucić braku logiki w wyciąganiu wniosków i sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego. Tylko zaś w takim przypadku Sąd drugiej instancji mógłby dokonać oceny odmiennej. Również uzasadnienie Sądu pierwszej instancji jest jasne, kompletne i wewnętrznie spójne, a zarzut naruszenia art. 328 § 2 kpc nieuzasadniony.

Za prawidłowe należy też uznać ustalenia faktyczne dokonane na gruncie zgromadzonego i ocenionego przez Sąd Okręgowy materiału dowodowego. Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia i ocenę dowodów zaprezentowane przez Sąd Okręgowy i uznaje je za własne.

Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, że tenże kryzys bankowy nie pozostawał bez wpływu na postawę banku i podejmowane decyzje w odniesieniu do zawartej w sierpniu 2008 roku umowy najmu lokalu, w którym bank planował uruchomienie nowej placówki. I gdyby nawet zeznania świadków odnieść do panujących w banku po ujawnieniu się kryzysu tendencji, a więc do dążenia do ograniczania ilości placówek, do minimalizowania kosztów działalności, a nie do konkretnego przypadku, to nie sposób przyjąć, że nowa, zdecydowanie gorsza sytuacja na rynku bankowym pozostawała bez wpływu na decyzję banku, zwłaszcza w sytuacji kiedy opóźnienie w przekazaniu lokalu nie było znaczne. Innymi słowy, choćby doświadczenie pokazuje, że gdyby bankowi zależało na utworzeniu nowej placówki, to nie odstępowalby od umowy, zwłaszcza, że miał prawo do naliczenia kary umownej. Tymczasem, bez żadnych negocjacji, bez żadnych rozmów, po dokonaniu oględzin lokalu w dniu 18 sierpnia 2009 roku bank od razu od umowy odstąpił, chociaż stan lokalu wskazywał, że w niedługim czasie inwestycja zostanie ukończona i nastąpi wydanie lokalu. Jednakże również powodowie nie uczynili nic by najemcę zatrzymać. Co więcej od powodów można było wymagać by takie próby podjęli już znacznie wcześniej. Wiedzieli bowiem powodowie, że skoro prace rozpoczęte zostały pod koniec marca 2009 roku, a nie w październiku 2008 roku, jak przewidywał harmonogram, to dotrzymanie terminu wydania lokalu do dnia 1 sierpnia 2009 roku będzie praktycznie niemożliwe. Powodowie zaś nie podjęli nawet żadnych prób negocjacji przesunięcia terminu wydania lokalu, anektowania umowy. Fakt, że bank z uwagi na niewielkie opóźnienie od razu odstąpił od umowy prowadzi do wniosku, że w tym czasie nie zależało mu już na otwarciu nowej placówki. Faktem jest też, że również w późniejszym czasie tego nie uczynił, zaś istniejące obecnie dwie placówki wynikają z połączenia banków, z których każdy miał w N. po jednej.

Ponadto umowa, poza innymi przypadkami wypowiedzenia umowy, przewidywała możliwość wypowiedzenia za 6 – cio miesięcznym terminem wypowiedzenia w przypadku likwidacji placówki. Twierdzenia powodów, że gdyby bank zamierzał likwidować placówkę, to z pewnością likwidacji uległaby ta przy ulicy (...) nie zostały w żaden sposób wykazane, a nawet uprawdopodobnione, a ciężar dowodu spoczywał na powodach. Tymczasem nie wskazano nawet jakie były koszty utrzymania lokalu przy ul. (...) w stosunku do lokalu powodów. Poza tym uprawnione wydaje się stwierdzenie, że podejmując decyzję bank kierował się rozsądkiem i względami ekonomicznymi. Zwrócić też trzeba uwagę, że otwarcie nowej placówki banku pociąga za sobą koszty, lokal bowiem trzeba urządzić, a są to koszty niemałe.

Dodatkowo zwrócić jeszcze należy uwagę na jedną okoliczność, a to wysokość czynszu w porównaniu z czynszem za inne lokale, których w wybudowanym przez powodów budynku było kilkanaście. Otóż Sąd przeanalizował wszystkie dołączone do akt sprawy umowy najmu zawarte przez powodów, a dotyczące różnych lokali i zawierane nie tylko w latach 2008, 2009, a więc jeszcze przed wybudowaniem budynku czy bezpośrednio po jego ukończeniu, ale także

w latach następnych. Na podstawie tych umów można było wyliczyć stawkę za wynajęcie 1m<sup>2</sup> powierzchni lokali. W umowach podawana była bowiem powierzchnia lokalu i globalna kwota jaką najemca miał miesięcznie uiszczać. Z umów tych wynika, że stawki za 1m<sup>2</sup> wahały się od około 40 zł do dwudziestu kilku złotych, a w umowach zawartych później nawet mniej. Przykładowo za lokal nr (...) początkowo stawka wynosiła około 40 zł za metr powierzchni, a w umowie zawartej w ostatnich latach niewiele przekraczała 20 zł. W umowie zawartej w lutym 2008 roku z siecią drogerii R. za wynajęcie lokalu o powierzchni 317 m<sup>2</sup> czynsz określono na 14.300 zł netto czyli około 45 zł za metr powierzchni. Również jeden ze świadków – najemców zeznał, że stawki czynszu były obniżane. Natomiast w umowie z P. za wynajęcie powierzchni 153m<sup>2</sup> czynsz określono na 13.005 zł netto, a więc w granicach 85 zł za 1 metr powierzchni, czyli co najmniej 2 razy tyle niż za wynajęcie innych lokali. W ocenie Sądu jest to dodatkowy argument przemawiający za tym, że powódowie nie wykazali, że umowa na takich warunkach na jakich została zawarta w sierpniu 2008 roku byłaby realizowana przynajmniej przez okres objęty żądaniem pozwu. Trudno bowiem wyobrazić sobie by bank akceptował przez tak długi okres czasu sytuację kiedy stawka czynszu za lokal przez niego wynajmowany miałyby tak znacząco na jego niekorzyść różnić się od stawek za inne lokale

Te wszystkie okoliczności, zdaniem Sądu prowadzą do wniosku, że nie zostało przez powodów wykazane, że umowa trwałaby przez okres na jaki została zawarta, a jeśli nawet, to że przez cały czas stawka czynszu pozostawałaby taka jak w umowie z 2008 roku, zwłaszcza, że istniała po stronie banku możliwość wypowiedzenia umowy choćby właśnie z powodu likwidacji placówki, co mogło też stanowić podstawę negocjacji wysokości czynszu.

W konsekwencji uznać należy więc, że jakkolwiek wykazane zostało, że poprzednik prawny strony pozwanej nienależycie wykonał zobowiązanie, bowiem z opóźnieniem zwrócił powodom przedmiot najmu, a konsekwencją tego było opóźnienie w rozpoczęciu inwestycji i jej zakończeniu, to nie wykazali powódowie, że faktycznie ponieśli szkodę i w jakiej wysokości oraz związku przyczynowego pomiędzy nienależytym wykonaniem zobowiązania, a ewentualna szkodą. Brak było zatem podstaw do zastosowania art. 471 kc i przypisania stronie pozwanej odpowiedzialności. Uznać więc należy, że pomimo częściowo wadliwego zastosowania powyższego przepisu wyrok odpowiada prawu.

***Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc apelację powodów oddalił.***

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

SSA Grzegorz Krężolek SSA Teresa Rak SSA Paweł Czepiel