

Sygn. akt V ACa 473/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 lutego 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Przemysław Kurzawa

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski

SO (del.) Monika Włodarczyk (spr.)

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 27 lutego 2020 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W. (1)

przeciwko E. O.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 26 marca 2019 r., sygn. akt II C 1308/18

**oddala apelację.**

Monika Włodarczyk Przemysław Kurzawa Bogdan Świerczakowski

**Sygn. akt V ACa 473/19**

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 czerwca 2014 r. A. W. (1) prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) A. W. (1) wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym, że E. O. ma zapłacić na jej rzecz kwotę 110.700,00 zł tytułem opłaty rocznej za najem lokali wraz z ustawowymi odsetkami od 08 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty oraz koszty postępowania.

Podstawę dochodzonych roszczeń stanowiły dwie umowy najmu lokali położonych w miejscowości K. przy ul. (...).

Przedmiotowe roszczenie zostało uwzględnione wydanym przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie nakazem zapłaty z dnia 22 lipca 2014 r.

Sprzeciwem od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu. W ramach zarzutów pozwana podniosła, iż wystawione faktury dotyczyły zapłaty za okres 12 miesięcy, który miał dopiero nadejść, a także, że powódka nie mająca tytułu prawnego do nieruchomości nie mogła takich faktur wystawić. Ponadto wskazała, iż przedmiot najmu nie został jej wydany, a umowa została zawarta jedynie

dla pozoru celem poprawienia wyniku finansowego sklepu prowadzonego przez powódkę. Dodatkowo zarzuciła, iż powódka zbyła dochodzoną wierzytelność na rzecz (...) S.A. w Ł..

**Wyrokiem z dnia 26 marca 2019 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie II Wydział Cywilny sygn. akt II C 1308/18 w punkcie I oddalił powództwo, w punkcie II zasądził od A. W. (1) na rzecz pozwanej E. O. kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu ( k. 194 ).**

Przedmiotowe rozstrzygnięcie zapadało na podstawie następujących ustaleń faktycznych i oceny prawnej:

W dniu 29 listopada 2011 r. pomiędzy A. W. (2) prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą (...) A. W. (2) a A. W. (1) prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) A. W. (1) została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...) zgodnie którą A. W. (2) jako właściciel lokalu oddał A. W. (1) do używania lokal użytkowy w celu prowadzenia działalności gospodarczej z przeznaczeniem na sklep oraz podwy najmu na rzecz innych podmiotów. A. W. (2) i A. W. (1) pozostają w związku małżeńskim.

W dniu 21 grudnia 2012 r. w miejscu zamieszkania powódki strony zawarły umowę podnajmu dwóch pomieszczeń znajdujących się na parterze i na piętrze budynku przy ul. (...) w K. na okres jednego roku, z obowiązkiem zapłaty przez pozwaną czynszu najmu z góry za cały rok w wysokości odpowiednio 42 000 zł netto i 48 000 zł netto, w terminie wskazanym w wystawionych fakturach. Zamiast powódki na umowach najmu podpisał się jej mąż A. W. (2)

Sąd Okręgowy ustalił, że w toku postępowania strona powodowa nie wykazała aby mąż powódki był osobą uprawnioną do jej reprezentacji w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Ponadto w ocenie Sądu celem zawarcia przedmiotowych umów było uzyskanie przez małżonków W. zdolności kredytowej poprzez wykazanie istnienia wymagalnych wierzytelności, którzy nigdy nie mieli zamiaru udostępnienia pozwanej w/w pomieszczeń na cele prowadzenia działalności.

Pomieszczenia objęte spornymi umowami nie zostały nigdy wydane pozwanej, z których nadal korzystali małżonkowie W..

Sąd I instancji ustalił również, że pozwana i A. W. (2) planowali w 2013 r. współpracę w ramach spółki z o.o. i należności z tytułu umów wliczyć w koszty działalności spółki.

Zgodnie z postanowieniami umów powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 59 040 zł brutto i fakturę nr (...) na kwotę 51 660 zł brutto, które podpisał mąż powódki. Faktury nie zostały zapłacone przez pozwaną, która również nie domagała się wydania pomieszczeń objętych umowami najmu. Pozwana nie planowała prowadzenia działalności gospodarczej.

Pozwana potwierdziła odbiór wezwania jej do zapłaty spornych faktur, oraz w dniu 10 maja 2013 r. złożyła oświadczenie, w którym zobowiązała się do zapłaty zadłużenia na rzecz A. i A. W. (2).

Mając na uwadze poczynione ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo, nie zasługiwało na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności Sąd przystępując do oceny dochodzonego roszczenia zwrócił uwagę na ciężar dowodu, który zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. spoczywał na stronie powodowej, a zgodnie z którym to powódka była zobowiązana do wykazania wierzytelności, która jej przysługuje od pozwanej oraz jej wysokości i zasadności.

Oceniając przedstawione przez stronę powodową umowy najmu z 31 grudnia 2012 r. Sąd I instancji zwrócił uwagę na fakt, iż w miejscu przeznaczonym na podpis wynajmującego, złożył go mąż powódki A. W. (2), co do którego w toku postępowania nie zostało wykazane, a nawet nie było podnoszone, aby faktycznie pełnił funkcję pełnomocnika swojej małżonki w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej.

Z tych też względów Sąd uznał, iż umowy najmu między A. W. (1) i pozwaną nie zostały zawarte, albowiem odzwierciedlony na nich podpis nie pochodzi od powódki. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na fakt, iż inicjatorem zawarcia umów był mąż powódki, przy czym z uwagi na obecność powódki w chwili zawarcia umów, która przychodziła i wychodziła

z pomieszczenia gdzie przebywała pozwana z A. W. (2), nie było żadnych przeszkód w ich podpisaniu przez samą powódkę.

Ponadto w ocenie Sądu o braku podstaw do uznania, iż doszło o zawarcia umów najmu świadczą również zeznania stron, które wskazały, iż pozwana nigdy nie przystąpiła do wykonywania umów najmu, przedmiot najmu nie został pozwanej nigdy wydany, powódka nie wiedziała jaką działalność pozwana miała prowadzić w wynajmowanych pomieszczeniach, pozwana nie umiała wyjaśnić dlaczego zdecydowała się wynajmując pomieszczenia zobowiązując się do zapłaty czynszu najmu za rok z góry i za stawkę zdecydowanie wyższą niż stawka z umowy z dnia 29 listopada 2011 r.

Za sprzeczne z zasadami logiki Sąd Okręgowy uznał twierdzenia powódki, jakoby niewydanie klucza pozwanej do pomieszczeń objętych umowami najmu wynikało z tego, iż pozwana nie chciała tego, mimo, że podczas trwania umowy najmu przyjeżdżała wielokrotnie do powódki na posesję w celach towarzyskich.

Sąd Okręgowy dokonując oceny oświadczenia o uznaniu długu złożonego przez pozwaną, przyjął, iż wynika z niego zadłużenie pozwanej w kwocie 115 620 zł ale wobec A. i A. W. (2), co w świetle twierdzeń pozwu, że umowy zawarła powódka nie znajduje uzasadnienia.

Mając na uwadze osobowe źródła dowodowe Sąd I instancji uznał również, że w rzeczywistości to pozwana oraz A. W. (2) zamierzali w 2013 r. zawiązać współpracę w ramach spółki z ograniczoną odpowiedzialnością i ewentualne należności z tytułu faktur wliczyć w koszty tej działalności, co skłoniło pozwaną, pozostającą z powódką i jej mężem

w towarzyskich relacjach towarzyskich, do podpisania umów najmu, jednocześnie nie zamierzając tam od stycznia 2013 r. prowadzić działalności gospodarczej. Sąd zwrócił uwagę dzieląc twierdzenia pozwanej, iż powódka wraz z mężem wobec istniejącego zadłużenia aby uzyskać zdolność kredytową potrzebowali wykazać się istnieniem wymagalnej wiarygodności, stąd pomysł na zawarcie przedstawionych w niniejszym postępowaniu umów.

W ocenie Sądu I instancji nawet jeżeli doszło do zawarcia umów najmu to powódka nie posiada legitymacji czynnej do dochodzenia należności wobec zawarcia ich z A. W. (2) a nie powódką.

Niezależnie od powyższego zdaniem Sądu Okręgowego zawarte umowy były pozorne wobec zaistnienia przesłanek z art. 83 § 1 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, iż zgodnie z art. 83 § 1 k.c. pozorność występuje wówczas, gdy strony umowy składając oświadczenia woli nie zamierzają osiągnąć skutków literalnie

z niej wynikających a celem ich zachowania jest stworzenie u innych przeświadczenia, że czynność prawna, w takiej postaci jak ujawniona, została w rzeczywistości dokonana. Jest to zatem z góry założona sprzeczność między oświadczonymi a prawdziwymi zamiarami stron. Pozorność jest to przy tym okoliczność faktyczna, która wymaga wykazania (wyrok SN

z 14.02.2014 r., II CSK 243/13).

Oceniając przedmiotowe przesłanki Sąd Okręgowy uznał, iż A. W. (2) nie zamierzał przekazać pozwanej do korzystania w ramach umowy najmu pomieszczeń przy ul. (...), a pozwana to akceptowała.

Ponadto Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż skoro umowy nie zostały zawarte to nie mógł dokonać oceny ich pod kątem ważności, wobec czego z tych względów uznał za zbędne odnoszenie się do kwestii pozorności tych umów, choć podkreślił, że nawet jeżeli zostały zawarte to były nieważne jako zawarte dla pozorów.

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów postępowania Sąd Okręgowy oparł na treści art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. obciążając nimi powódkę.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z dnia 26 marca 2019 r. złożyła powódka.

W ramach zarzutów apelacyjnych powódka podniosła:

I. naruszenie przepisów postępowania w sposób mający wpływ na wynik sprawy, to jest:

1. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny zeznań stron, polegającej na uznaniu, że umowy najmu lokali użytkowych położonych w K. przy ul. (...) nie zostały zawarte;

2. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną sprzeczną z doświadczeniem życiowym i zasadami logiki ocenę materiału dowodowego:

a) polegającą na przyjęciu, że na pozwanej nie spoczywał obowiązek zapłaty za najem lokali użytkowych położonych w K. przy ul. (...);

b) polegającą na przyjęciu, że A. W. (2) nie działał jako pełnomocnik powódki przy zawieraniu umów najmu lokali użytkowych położonych w K. przy ul. (...),

c) polegającą na przyjęciu, że w przypadku uznania, iż między stronami doszło do ważnego zawarcia umów najmu lokali użytkowych położonych w K. przy ul. (...), to obie umowy były pozorne;

d) polegającą na przyjęciu, że pozwana z uwagi na zawile relacje towarzyskie z A. i A. W. (2), nadzieję na wspólną współpracę podpisała się pod obydwoma umowami najmu lokali użytkowych położonych w K. przy ul. (...), jednocześnie nie zamierzając tamże od miesiąca stycznia 2013 r. prowadzić działalności gospodarczej, podczas gdy w rzeczywistości pozwana planowała w 2013 r. zarejestrować spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością i nawiązać współpracę gospodarczą z A. W. (2) i w tym celu podpisała obie umowy najmu;

3. Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie nawiązującego do wszystkich kwestii istotnych i przez to nie wyjaśniającego w pełni motywów, jakimi kierował się Sąd I instancji;

II. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1. Naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 2 k.c., poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron i przyjęcie, iż:

a) intencją obu stron umów najmu lokali użytkowych położonych w K. przy ul. (...), przy ich zawieraniu, nie było prowadzenie przez pozwaną jakiegokolwiek działalności gospodarczej;

b) rzeczywistym celem zawarcia obu umów najmu lokali użytkowych położonych w K. przy ul. (...) było uzyskanie przez powódkę zdolności kredytowej poprzez wykazanie istnienia wymagalnych wierzytelności.

Z uwagi na podniesione zarzuty, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez:

1) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 110 700 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 8 stycznia 2013 r do dnia zapłaty;

2) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych

oraz wniosła o:

3) zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Argumentując podniesione zarzuty powódka wskazała, iż Sąd I instancji błędnie uznał, że nie doszło do zawarcia umów najmu lokali użytkowych albowiem powołując się na art. 96 k.c. w świetle twierdzeń strony powodowej nie ulegało wątpliwości, iż umowy zostały podpisane przez męża powódki, która udzieliła mu pełnomocnictwa ustnie, a który działał

w jej imieniu. Taki wniosek należało wyprowadzić z faktu, iż do powyższego doszło w obecności powódki jak i fakt, iż powódka przyznała, że działała razem z mężem, który często prowadził za nią sprawy finansowe i było naturalne, że to mąż podpisał w jej imieniu umowę najmu spornych lokali. Zwróciła również uwagę, iż pozwana nigdy w/w okoliczności nie kwestionowała.

Powódka podniosła, iż w świetle zeznań pozwanej nie sposób również wyprowadzić wniosku o pozorności zawartych umów skoro sama pozwana przyznała, iż planowała nawiązać współpracę z A. W. (2) oraz prowadzić działalność gospodarczą, które to stanowiły pobudki do zawarcia przez nią umowy najmu.

Podkreśliła, że pozwana nie przedstawiała na czym miała polegać pozorność zawartej umowy. Ponadto nie sposób uznać, iż powyższe zostało wykazane skoro pozwana przyznała, iż zamierzała prowadzić działalność gospodarczą i nawiązać współpracę z A. W. (2). Wskazała, iż ostatecznie niezarejestrowanie działalności gospodarczej pozostaje bez znaczenia, jak również fakt nie podjęcia działalności przez pozwaną pozostaje irrelevantny dla odpowiedzialności pozwanej z tytułu zawartej umowy najmu. Sam fakt nie rozpoczęcia działalności i nie prowadzenia jej nie zwalnia pozwanej z obowiązku zapłaty za najem lokali.

Powódka zwróciła ponadto uwagę na charakter umowy najmu, która jest umową konsensualną a nie realną a zatem wystarczy, że została wyrażona zgodna wola stron jej zawarcia powołując się na orzeczenie Sądu Najwyższego sygn. akt V CNP 32/16.

Powódka uzasadniając zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. podniosła, iż Sąd nie uwzględnił i nie wyjaśnił wszystkich motywów, albowiem nie dokonał oceny podpisanych przez pozwaną faktur oraz złożonej deklaracji podatkowej za rok 2012 i dokumentacji księgowej z której wynikało uiszczenie podatku VAT na podstawie faktur wystawionych 31 grudnia 2012 r. co podważa wniosek Sądu o pozorności zawartych umów.

Zarzucając naruszenie prawa materialnego art. 65 § 2 k.c. powódka podniosła, iż Sąd błędnie wyprowadził cel podpisanych umów, których było prowadzenie działalności gospodarczej a nie pozyskanie przez powódkę zdolności kredytowej poprzez wykazanie istnienia wymagalnych wierzytelności (k. 207-210).

Na rozprawie w dniu 27 lutego 2020 r. pełn. pozwanej wniosł o oddalenie apelacji (k. 239).

***W ocenie Sądu Apelacyjnego wywiedziona przez powódkę apelacja podlegała oddaleniu w całości.***

Przede wszystkim wskazać należy, iż warunkiem dokonania właściwej oceny prawnej dochodzonego roszczenia konieczne jest dokonanie prawidłowych ustaleń faktycznych, opartych na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, które strona powodowa zakwestionowała w ramach zarzutów apelacyjnych.

Podnosząc zarzut nieprawidłowych ustaleń faktycznych powódka wskazała, iż błędnie Sąd I instancji przyjął, że umowy najmu nie zostały zawarte, co pozostawało w konstatacji, że mąż powódki A. W. (2) nie działał jako jej pełnomocnik w zakresie decyzji podejmowanych przez A. W. (1) w ramach prowadzonej przez nią jednoosobowo działalności gospodarczej oraz poczynionych w ramach oceny prawnej ustaleń co do przyczyn podpisania przez pozwaną umów najmu w dniu 31 grudnia 2012 r.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wskazać należy, iż

w judykaturze utrwalony jest pogląd, stanowiący, że postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, przy użyciu wyłącznie argumentów jurystycznych, że Sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki SN z 14 stycznia 2000 r., sygn. akt I CKN 1169/99, OSNC z 2000 r. nr 7-8 poz. 139 i z 10 kwietnia 2000 r., sygn. akt V CKN 17/2000, OSNC z 2000 r. nr 10 poz. 189). Przepis art. 233 § 1 k.p.c. określający obowiązujące zasady oceny dowodów może zostać naruszony w wyniku nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego, całokształtu zebranego materiału dowodowego, przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej. Postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez skarżącego konkretnych zasad lub przepisów, które naruszył sąd przy ocenie poszczególnych dowodów (zob. wyrok SN z 13 października 2004 r., sygn. akt III CK 245/04).

Zasada swobodnej oceny dowodów określona powyższym przepisem wyraża się w jej ocenie według własnego przekonania sądu, opartego na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego. Jej istotną cechą jest bezstronność, brak arbitralności i dowolności, przestrzeganie zasad logicznego rozumowania i zasad doświadczenia życiowego w wyciąganiu wniosków, zakaz formułowania wniosków, które nie wynikają z całokształtu materiału dowodowego. Zważywszy na obowiązującą w procesie cywilnym zasadę kontrydiktoryjności, strony powinny przytoczyć odpowiednie okoliczności faktyczne i dowody na ich poparcie, jeżeli z faktu tego wywodzą skutki prawne mogące być podstawą rozstrzygnięcia sądowego. Ze wspomnianej zasady procesu cywilnego wynika, że Sąd nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego. Obowiązek przedstawienia dowodów, na istnienie danego zdarzenia, spoczywa na stronie, jeżeli z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Z treści art. 232 k.p.c. wynika, że strony są obowiązane wskazać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Przedmiotem dowodu są fakty mające znaczenie prawne, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Selekcji faktów dokonuje Sąd uwzględniając zasadę prawdy materialnej i kontrydiktoryjności. W ostatecznym wyniku istotność faktu jest oceniana przez sąd z punktu widzenia prawa materialnego.

Pamiętać przy tym należy, iż postawienie zarzutu obrazy art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów (wyrok SN z 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC z 2000 r. nr 7-8 poz. 139).

Jak już wskazano powyżej powódka zakwestionował ustalenie oraz ocenę dokonaną przez Sąd pierwszej instancji dotyczącą kwestii nie zawarcia spornych umów podważając uprawnienia A. W. (2) do podpisania obu umów za A. W. (1). Wskazując na powyższe powódka zwróciła uwagę, iż powyższe jest nieuprawnione, nie tylko w świetle zeznań powódki i pozwanej, która nigdy nie kwestionowała umocowania A. W. (2), ale również w świetle braku podstaw do przyjęcia, że do zawarcia umowy najmu wymagane jest pełnomocnictwo w formie pisemnej.

Dokonując oceny podniesionego zarzutu wskazać należy, iż w świetle przedstawionych przez strony okoliczności podpisania umów z dnia 31 grudnia 2012 r. oraz relacji i zasad podejmowania decyzji przez A. W. (2) za A. W. (1) również w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej pod nazwą (...) A. W. (1) w formie sklepu, wniosków Sądu I instancji o nie zawarcie spornych umów z powodu podpisania ich przez A. W. (2) jest nieuprawniony, przez co słusznie podnosi strona powodowa, iż ustalenie takiego faktu i wyprowadzenie z niego dalszych wniosków stanowi o naruszeniu art. 233 § 1 k.p.c.

Oceniając powyższe wskazać należy, iż zgodnie z art. 660 k.c. umowa najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok powinna być zawarta na piśmie.

W razie niezachowania tej formy poczytuje się umowę za zawartą na czas nieoznaczony.

Powyższe oznacza, iż kodeks kształtuje najem jako umowę niewymagającą zachowania szczególnej formy. Jedyne wymogi formalne zastrzeżone zostały pod rygorem wywołania szczególnych skutków prawnych (ad eventum) – dotyczy to najmu nieruchomości lub pomieszczenia na czas dłuższy niż rok, kiedy brak zachowania formy pisemnej powoduje zawarcie umowy najmu na czas nieoznaczony. Ponadto z przywołanej konstrukcji wynika również, że dla oświadczeń woli wynajmującego i najemcy (z wyjątkiem wspomnianej formy ad eventum) nie jest wymaga żadna

forma szczególna, co oznacza to, że umowa najmu może dojść do skutku również per facta concludentia (zob. komentarz do art. 660 k.c. pod red. prof. dr hab. Krzysztof Pietrzykowski wyd. C.H. Beck rok 2018).

W świetle powyższego, tak też oceniać należy formę w jakiej konieczne jest udzielenie pełnomocnictwa do zawarcia umowy najmu na czas nie dłuższy niż rok czasu. Wskazać bowiem należy, iż w zakresie, w jakim swoboda formy nie została wyłączona, oświadczenie o udzieleniu pełnomocnictwa może być złożone w dowolny sposób (art. 60 k.c.). Czyniąc użytek z tej swobody, mocodawca może więc udzielić pełnomocnictwa także w sposób dorozumiany (tj. inaczej niż w drodze oświadczenia sformułowanego w postaci językowej). W literaturze za dopuszczalny sposób udzielenia pełnomocnictwa uważa się tzw. pełnomocnictwo tolerowane lub milczące. Świadome tolerowanie działania innej osoby jako pełnomocnika (wiedza o takim działaniu i zaniechanie sprzeciwu wobec takiego działania) stanowi konkludentne udzielenie pełnomocnictwa. Kto bowiem świadomie znosi działanie innej osoby jako pełnomocnika, ujawnia wolę jej umocowania i to zarówno wobec niej, jak i wobec osoby, z którą uprzednio dokonała ona czynności w cudzym imieniu (tak np. A. Szpunar, Udzielenie, s. 33; M. Pazdan, w: K. Pietrzykowski, Komentarz KC, t. 1, 2015, s. 412 czy orzecznictwo - wyrok SA w Krakowie z 24.8.1995 r., I ACr 410/95, TPP 2003, Nr 4, poz. 107).

Mając zatem na uwadze przywołane nawet przez Sąd I instancji w uzasadnieniu (str. 5 i 6 k. 202-202v) zeznania powódki oraz pozwanej, w których wskazano, iż „Mąż (powódki) podpisał za mnie umowę najmu, bo działaliśmy razem”, czy „za powódkę podpisał, pod pieczętką z jej imieniem i nazwiskiem, A. W. (2), który decydował we wszystkich sprawach finansowych małżonków W.”, nie sposób uznać aby A. W. (2) nie działał jako pełnomocnik A. W. (1) prowadzącej działalność gospodarczą, ustanowiony w sposób dorozumiany.

Powódka składając zeznania na pytanie „na jakiej podstawie mąż podpisał umowę? wyjaśniła bowiem, iż „Po prostu działaliśmy razem, nie działaliśmy w złej wierze. Wszystkie decyzje podejmujemy razem.” i dalej „Pod wynajmującym, mąż podpisał umowę. (...) Mąż załatwiał moje sprawy.” (nagarnie rozprawy z 21 lutego 2019 r.)

Również na pytanie Przewodniczącej „Czy zastanowiło Panią, że umowę podpisuje za powódkę jej małżonek? Pozwana wskazała, że: „Tam była taka sytuacja, że większość rzeczy robił małżonek powódki. W każdej sprawie powódka nie występowała samodzielnie i występował małżonek powódki. Wiem to z obserwacji bo często bywałam u powódki. Widziałam to. Mąż powódki prowadził sprawy finansowe (nagranie rozprawy z 21 lutego 2019 r.).

Przywołane powyżej cytaty z zeznań powódki i pozwanej potwierdzają, wbrew stanowisku Sądu I instancji, iż pomimo zarejestrowania działalności jednoosobowej przez powódkę A. W. (1), we wszystkich kwestiach finansowych, w tym związanych

z prowadzeniem działalności gospodarczej powódce pomagał mąż A. W. (2) a wręcz można uznać, iż ją w tych czynnościach zastępował. Wszelkie jego działania były akceptowane przez powódkę, a ponadto w pełni świadoma powyższego była pozwana, która podczas kontaktów, spotkań towarzyskich sama zaobserwowała rolę A. W. (2) w podejmowaniu decyzji przez A. W. (1). Sama to również akceptowała i tym samym nie zdziwiło jej to, że to A. W. (2), nie tylko przygotował tekst umowy, ale również podpisał się w miejscu przeznaczonym dla wynajmującego a następnie to samo uczynił na wystawionych w dniu zawarcia umów, fakturach VAT.

Niezależnie od powyższego nawet gdyby przyjąć, że A. W. (2) działał bez wymaganego pełnomocnictwa, a tym samym złożone przez niego oświadczenia w ramach umów najmu z 31 grudnia 2012 r. stanowiło czynności rzekomego pełnomocnika, to do oceny powyższego powinien znaleźć zastosowanie art. 103 k.c. zgodnie z którym „Jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta. (§ 1) Druga strona może wyznaczyć osobie, w której imieniu umowa została zawarta, odpowiedni termin do potwierdzenia umowy; staje się wolna po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu. (§ 2).

W świetle okoliczności niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, iż pozwana nigdy z uwagi na fakt podpisania jej przez A. W. (2), jako pełnomocnika, nie kwestionowała ważności spornych umów. Nie określiła również powódce terminu w celu ich potwierdzenia, przy czym niezależnie od powyższego zarówno treść

pozwu jak również zeznania złożone przez powódkę na rozprawie 21 lutego 2019 r., stanowią bezspornie przedmiotowe potwierdzenie wszystkich czynności podjętych, zdziałanych za powódkę przez jej męża A. W. (2).

Z tych też względów słusznie strona powodowa wywodzi, iż w świetle zgromadzonego materiału w ramach ustaleń faktycznych, które miały istotne znaczenia dla oceny charakteru umowy i wynikających z niej zobowiązań, należało przyjąć, że strony postępowania, tj. A. W. (1) prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) A. W. (1) i pozwana E. O. w dniu 31 grudnia 2012 r. zawarły dwie umowy oznaczone jako najem pomieszczeń położonych w budynku przy ul. (...) w miejscowości K., a tym samym nie zachodzi brak legitymacji czynnej w dochodzeniu roszczenia po stronie powodowej.

W tym też zakresie należało podzielić zarzut powódki i dokonać odmiennych ustaleń od poczynionych przez Sąd I instancji.

Odnosnie pozostałych zarzutów zarówno w zakresie naruszenia przepisów prawa procesowego jak i materialnego w ocenie Sądu Apelacyjnego, pomimo dokonania zmiany ustaleń faktycznych w w/w zakresie, należało je uznać za bezzasadne, przez co nie mogły skutkować ani zmianą ani uchyleciem zaskarżonego orzeczenia.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż poczyniona zmiana w zakresie ustaleń faktycznych skutkowałą oceną obu stosunków umownych stanowiących podstawę roszczeń pod względem, iż ważności. Zaznaczyć bowiem należy, iż o ile uchybienia przepisom prawa procesowego Sąd ocenia wyłącznie w zakresie w jakim zostały zgłoszone w apelacji, o tyle odnośnie przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny jako Sąd merytoryczny, może rozpoznać sprawę od początku, uzupełnić materiał dowodowy lub powtórzyć już przeprowadzone dowody, a także poczynić samodzielnie ustalenia na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji. Granice apelacji wyznacza oznaczenie zaskarżonego wyroku oraz zakres zaskarżenia wyroku sądu pierwszej instancji. O kognicji sądu drugiej instancji współdecydują natomiast: granice apelacji, przytoczone zarzuty, ewentualnie powołane nowe fakty i dowody, konieczność orzeczenia na podstawie materiału zebranego w sądach obu instancji oraz zakaz reformationis in peius. W zakresie zastosowania prawa materialnego prowadzenie kontroli przez sąd drugiej instancji musi polegać na prześledzeniu rozumowania zawartego w uzasadnieniu orzeczenia sądu pierwszej instancji i zestawieniu go następnie z własną oceną ustalonego stanu faktycznego.

Mając na uwadze powyższe, po ustaleniu, iż umowy zostały zawarte przez strony postępowania, należało przedmiotowe stosunki umowne poddać ocenie pod kątem ich ważności zgodnie z art. 58 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.p.c.

Reguły dokonywania czynności prawnych składają się z dwóch grup elementów: reguł określających, jak należy dokonywać czynności prawnej danego typu (jakie zachowanie jest uważane za dokonanie czynności prawnej; są to tzw. reguły konstrukcji czynności prawnej), oraz reguł określających, jakie konsekwencje wywołuje dokonanie czynności prawnej danego typu (jakie znaczenie ma to zachowanie dla uprawnień i obowiązków określonych osób). Naruszenie niektórych spośród reguł konstrukcji czynności prawnej powoduje, że czynność prawna nie zostaje skutecznie dokonana. Stan ten nazywa się nieważnością czynności, niekiedy precyzowany jako nieważność bezwzględna.

Nieważność czynności prawnej zachodzi m.in. w przypadku:

- 1) sprzeczności treści lub celu czynności prawnej z ustawą lub zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.);
- 2) wady oświadczenia woli: brak świadomości lub swobody (art. 82 k.c.) oraz pozorność (art. 83 k.c.).

Do istotnych składników umowy najmu (*essentiale negotii*) należy umówiony czynsz przez co nie można mówić o zawarciu umowy najmu, jeżeli nie określono w niej czynszu. Zapłata czynszu to zarazem podstawowy obowiązek najemcy. Jego podstawowym uprawnieniem jest natomiast prawo do używania rzeczy do zakończenia umowy.



Czynsz jest zasadniczo świadczeniem okresowym niemniej jednak dopuszcza się jednorazową zapłatę czynszu za cały okres najmu, przy czym przysługuje on wyłącznie w zamian za wydanie rzeczy i umożliwienie jej używania. Należy jest również wówczas gdy najemca jedynie z własnej woli nie używa rzeczy. Dodać w tym miejscu wypada, iż podstawowym świadczeniem wynajmującego jest oddanie najemcy przedmiotu najmu w stanie umożliwiającym jego używanie, a następnie utrzymywanie go w tym stanie. W czasie trwania najmu wynajmujący ma obowiązek powstrzymania się od korzystania z tego przedmiotu.

Najem jest umową zobowiązującą, konsensualną, odpłatną i wzajemną. Z istoty wzajemności umowy wynika, iż jej postanowienia nie mogą naruszać ekwiwalentności/proporcjonalności świadczeń. Tym samym przy wzajemnym charakterze umowy, strony mają swobodę w kształtowaniu wynikającego z niej zobowiązania o tyle tylko, o ile postanowienia nie podważają zasady ekwiwalentności świadczeń stron umowy wzajemnej, które w przypadku umowy najmu powinno pod względem czasowym oraz przedmiotu najmu odpowiadać wysokości płaconego/określonego czynszu.

Wynikająca natomiast z art. 353<sup>1</sup> k.c. zasada swobody umów podlega ograniczeniom trojakiemu rodzaju: przepisom ustawy o charakterze bezwzględnie obowiązującym, właściwości (naturze) stosunku oraz zasadom współżycia społecznego.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, iż postanowienia obu umów najmu poza określeniem przedmiotu, tj. § 1 ust. 1, § 2 i wysokości czynszu (§ 3) są tożsame. Zgodnie z nimi najem został zawarty na okres roku, tj. od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r., a czynsz został umówiony jako płatny jednorazowo z góry na podstawie wystawionej faktury.

Jednocześnie w § 7 umów przewidziano prawo każdej ze stron do wypowiedzenia umowy zawartej na czas określony z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, zaś w § 8 zastrzeżono prawo wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu gdy najemca zlega z płatnością należnego czynszu za 2 pełne okresy płatności. W przypadku zaistnienia przywołanej powyżej sytuacji pozwana została zobowiązana do rozliczenia się z powódką i opuszczenia przedmiotu najmu w terminie 20 dni. Strony przewidziały w umowie również możliwość wypowiedzenia pozwanej najmu także z innych przyczyn leżących po jej stronie. Dodatkowo w § 9 powódka została zobowiązana do zapłaty trzymiesięcznego czynszu stanowiącego kaucję na zabezpieczenie roszczeń powódki (k. 50-51v).

Zgodnie z § 1 ust. 3 każdej z umów powódka zobowiązała się do umożliwienia pozwanej prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu.

Dokonując oceny zawartych umów przede wszystkim stwierdzić należy, iż zawierają one postanowienia sprzeczne ze sobą, które nie odpowiadają celowi zawartej umowy, jak również naturze stosunku umownego a po drugie naruszają zasady ekwiwalentności wzajemnych świadczeń stron, na co również zwrócił uwagę Sąd I instancji.

Dokonując wykładni literalnej poszczególnych postanowień umowy wskazać należy, iż strony zastrzegły okres najmu na rok czasu oraz jednorazową płatność czynszu z góry za cały okres trwania każdej z umów. Jednocześnie nie wskazały w umowie, a ani powódka ani pozwana nie potrafiły w toku składanych zeznań wyjaśnić dlaczego czynsz został wyrażony w takiej wysokości, w tym czy uwzględniono rynkowe, obowiązujące stawki miesięczne za najem podobnych pomieszczeń obowiązujących na danym rynku (obszarze). Powódka zapytana o powyższe wskazała jedynie, iż „To wszystko było uzgodnione. To nie było tak, że sami wymyśliliśmy kwoty.” (nagranie rozprawy z 21 lutego 2019 r.). Powyższe stwierdzenie potwierdza jedynie, iż powódka sama nie miała wiedzy czy i jak została określona kwota czynszu i czy faktycznie odpowiadała wartości usługi jaką miała świadczeń w zakresie udostępnienia korzystania z pomieszczeń objętych umowami najmu. Analizując dalsze postanowienia obu umów zwrócić należy uwagę na fakt, iż wszelkie dalsze prawa i zobowiązania stron odnoszone są już albo do pełnych okresów płatności (brak bliższego sprecyzowania) lub do wysokości miesięcznego czynszu, który w żadnej z umów nie został określony, a strony w toku składanych zeznań również nie twierdziły, że taki był przez nich uzgadniany. Ponadto określone w § 8 ust.

2 uprawnienie powódki do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia zostało powiązane z brakiem płatności za dwa pełne okresy płatności w sytuacji gdy de facto pozwana nie płaciła, a jej zobowiązanie z tytułu czynszu, nie zostało odniesione i uregulowane poprzez miesięczną płatność lecz poprzez odniesienie to należności rocznej przy zawarciu umowy na rok czasu. Tym samym przedmiotowe zastrzeżenie w żaden sposób nie odpowiadało zobowiązaniom pieniężnym nałożonym na pozwaną.

Również w przypadku wypowiedzenia umowy przez powódkę na warunkach określonych w § 8 ust. 1 każdej z umów (o ile byłoby to w ogóle możliwe) nakładało na pozwaną obowiązek rozliczenia się z przedmiotu najmu, tj. opuszczenia przedmiotu najmu

w terminie 20 dni, przy czym nie określono jednakże ani w tej sytuacji ani w przypadku rozwiązania umowy za 3 miesięcznym wypowiedzeniem, rozliczenia czynszu płatnego z góry za cały okres trwania umowy. Tym samym w przypadku wypowiedzenia umowy, pozwana jako zobowiązana do rozliczenia się z przedmiotu najmu, bez możliwości korzystania z niego po w/w okresie, płacąc z góry czynsz odpowiadający całemu okresowi najmu de facto

w przypadku jego uregulowania byłaby pozbawiona ze strony powódki świadczenia wzajemnego polegającego na udostępnieniu przedmiotu najmu.

Z tych już względów uznać należało, iż tak skonstruowana umowa najmu była sprzeczna z istotą, naturą stosunku umownego, w którym czynsz należy się wyłącznie za rzeczywisty okres, w którym najemca może (niezależnie od tego czy korzysta czy nie) korzystać z przedmiotu najmu a nie jak na gruncie spornych umów podlegał uiszczeniu za cały okres nawet wówczas gdyby pierwszego miesiąca powódka go wypowiedziała za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Taka treść stosunków umownych pozostawała również w sprzeczności z zasadami słuszności kontraktowej, a tym samym z zasadami współzycia społecznego, albowiem w sposób rażąco nierówny zostały rozłożone uprawnienia i obowiązki stron. Oceniając powyższe Sąd miał ponadto na uwadze fakt, iż treść obu umów przygotował mąż powódki, a pozwana w żaden sposób nie miała wpływu na określenie jakichkolwiek postanowień. Nie były one tym samym wyrazem negocjacji, co wskazuje na wykorzystanie przez powódkę swojej silniejszej pozycji wynikającej z faktu prowadzenia działalności gospodarczej, posiadanego doświadczenia w podejmowanych działaniach. Na powyższe wskazała również pozwana podnosząc, iż uważała A. W. (2) za osobę, która bardzo dobrze sobie radziła w sprawach biznesowych, który sam prowadził również działalność konsultingową.

Niezależnie od powyższego jak słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji, tak ukształtowane świadczenia nie były ekwiwalentne, nie tylko z przyczyn przedstawionych powyżej ale również z uwagi na wysokość przewidzianego jednorazowego czynszu wynoszącego odpowiednio za 100 m.kw. 42 000 zł netto (3 500 zł miesięcznie), a za 120 m.kw. 48 000 zł netto (4 000 zł miesięcznie) w sytuacji, gdy czynsz najmu określony przez powódkę i jej męża w umowie z dnia 29 listopada 2011 r. za powierzchnię obejmującą cały budynek przy ul. (...) w miejscowości K. (a nie tylko za dwa pomieszczenia) został uzgodniony na kwotę 1 900 zł netto miesięcznie. Porównanie przedstawionych stawek wskazuje, iż czynsz określony w spornych umowach najmu, gdyby odnieść go do stawki miesięcznej wskazanej w umowie z 29 listopada 2011 r. został oznaczony w stawce trzykrotnie wyższej, co z pewnością nie odpowiadało w sposób adekwatny wartości przedmiotu najmu.

Mając zatem na uwadze zastrzeżoną w każdej z umów stawek czynszu w świetle poczynionych powyżej wywodów, należało uznać, iż zawarte umowy pomimo ich wzajemnego charakteru nie zostały ukształtowane w taki sposób aby świadczenia w nich zastrzeżone spełniały cechę ekwiwalentności.

Konstatując, naruszenie granic swobody umów prowadzi do skutków określonych w art. 58 k.c., tj. bezwzględnej nieważności czynności prawnej.

Z tych już przyczyn, których oceny z uwagi na uznanie, iż umowa nie została zwarta, zaniechał Sąd Okręgowy, brak było podstaw do uwzględnienia roszczenia dochodzonego przez powódkę.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, w świetle zeznań pozwanej należało przyjąć, iż z uwagi na pozostawanie w pomieszczeniu na dole stołu do pin-ponga,

z którego korzystały dzieci powódki, a w pomieszczeniu na piętrze rzeczy męża powódki koniecznych do prowadzonych przez niego szkoleń, strona powodowa nigdy nie wywiązała się ze spoczywającego na niej obowiązku wynikającego z § 1 ust. 3 każdej z umów, tj. umożliwienia pozwanej faktycznego korzystania z pomieszczeń objętych przedmiotem najmu. Jak już wskazywano powyżej, z uwagi na konsensualny charakter umowy najmu, dla powstania obowiązku zapłaty czynszu, nie jest konieczne faktyczne korzystanie z przedmiotu najmu, niemniej jednak najemca musi mieć możliwość wykonywania prawa przysługującego mu na podstawie umowy. Wskazany powyżej obowiązek spoczywający na stronie powodowej nie został wykonany i nie chodzi tutaj o wydanie kluczy, czy możliwość wstępu pozwanej na teren nieruchomości. Istotą jest bowiem to, że powódka nigdy nie opróżniła pomieszczeń objętych przedmiotem najmu, pomimo, iż to na niej zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. spoczywał obowiązek przedstawienia dowodu, że przedmiot najmu pozostawał

w takim stanie, iż możliwe było korzystanie z niego przez pozwaną począwszy od pierwszego dnia zawartej umowy. Z tej bowiem okoliczności powódka wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne. Za przyjęciem wypełnienia powyższego obowiązku nie przemawia podnoszone przez powódkę twierdzenie, że posesja była otwarta, a z uwagi na godziny otwarcia sklepu pozwana mogła zawsze wejść na teren posesji oraz pomieszczeń. Jak już zwrócono uwagę istota najmu nie polega na wejściu do pomieszczeń lecz udostępnieniu ich w taki sposób ( w tym przypadku wolnej powierzchni), która faktycznie umożliwiłaby najemcy realne korzystanie z niej zgodnie z przeznaczeniem określonym w każdej z umów. Nie sposób uznać, iż pozostawienie stołu do pin-ponga czy dalsze korzystanie przez męża powódki z pomieszczenia na pierwszym piętrze w celu prowadzenia szkoleń, stanowi o wypełnieniu obowiązku wynajmującego, któremu ma odpowiadać zobowiązanie pieniężne po stronie najemcy.

Konstatując, w ocenie Sądu, nawet w przypadku uznania, że umowa jest ważna, należało przyjąć, że wobec niewypełnienia obowiązków spoczywających na wynajmującym, nie sposób oczekiwać wypełnienia obowiązku finansowego, który jak już wskazano powstaje wyłącznie w przypadku spełnienia w/w świadczenia wynajmującego.

Odnosząc się do pozostałych uchybień wskazanych w apelacji, w ocenie Sądu Apelacyjnego brak jest podstaw do postawienia Sądowi I instancji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wobec poczynienia ustaleń wskazanych w pkt I ppkt 2 lit d i c apelacji (k. 207 v), czy też naruszenia art. 65 § 2 k.c. z przyczyn wskazanych w pkt II ppkt 1 lit a i b apelacji (k. 207v).

W ocenie Sądu oba zarzuty należy rozpoznać łącznie albowiem ich istota sprowadzała się do wykładni oświadczeń woli stron zawartych umów najmu, co zostało uczynione przez Sąd I instancji przy uwzględnieniu nie tylko tekstu umowy ale również całokształtu okoliczności poprzedzających ich podpisanie.

Zaznaczyć przy tym należy, iż zarzucana wadliwość pozostaje zdaniem powódki w związku z nie uwzględnieniem przez Sąd I instancji złożonych przez stronę powodową dokumentów podatkowych wystawionych przez powódkę a podpisanych przez pozwaną faktur VAT, deklaracji podatkowej za rok 2012 i dokumentacji księgowej, które jej zdaniem przeczą przyjętej przez Sąd pozorności umowy skoro zawarte umowy skutkowały realnym obowiązkiem podatkowym powódki. Ponadto zarzuciła, iż również ustalony przez Sąd I instancji cel umów najmu w postaci uzyskania przez powódkę i jej męża zdolności kredytowej, nie znajduje uzasadnienia z uwagi przyjęte przez pozwaną faktury, podpisanie przez pozwaną oświadczenia o uznaniu długu oraz faktyczną nieograniczoną możliwość korzystania z przedmiotu najmu.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż wobec uznania spornych stosunków umownych za nieważne na podstawie art. 58 § 1 k.c., ustosunkowanie się do podniesionych naruszeń zostanie dokonane jedynie celem wyczerpania analizy podniesionych w apelacji naruszeń, które dla ustalenia braku istnienia zobowiązania po stronie pozwanej mają w tej sytuacji znaczenie drugorzędne.

Zgodnie z art. 65 § 2 k.c. dokonując wykładni oświadczeń woli złożonych w umowie, należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Ustalając znaczenie oświadczenia woli należy zacząć od sensu wynikającego z reguł językowych, z tym, że przede wszystkim należy uwzględnić zasady, zwroty i zwyczaje językowe używane w środowisku, do którego należą strony,

a dopiero potem ogólne reguły językowe. Trzeba jednak przy tym mieć na uwadze nie tylko interpretowany zwrot, ale także jego kontekst. Dlatego nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Klóciłoby się to bowiem z założeniem o racjonalnym działaniu uczestników obrotu prawnego.

Przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji), dotychczasowe doświadczenie stron, ich status (wyrażający się, np. prowadzeniem działalności gospodarczej). To natomiast, jak strony, składając oświadczenie woli, rozumiały je można wykazywać zarówno za pomocą dowodu z przesłuchania stron, jak i innych środków dowodowych. Dla ustalenia, jak strony w rzeczywistości pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy.

Ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających usunąć się w drodze wykładni, powinna ponieść strona, która zrehabilitowała umowę (tak SN w wyroku z 05.03.2008 r., sygn. akt V CSK 418/17, wyrok SN z 15.09.2005 r., sygn. akt II CK 69/05).

Przy ocenie spornych stosunków umownych, wątpliwości interpretacyjnych nie budziły postanowienia umów lecz cel, jaki był wspólny obu stronom i znany obu stronom, i na który obie strony się godziły.

Powyższe, w ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji w sposób prawidłowy, tj. przy uwzględnieniu zgromadzonego materiału dowodowego, wobec przeprowadzenia wnioskowania odpowiadającego schematom logiki formalnej oraz zasadom doświadczenia życiowego w ramach którego uwzględnił związki przyczynowo-skutkowych, ustalił uznając, iż rzeczywistym celem zawarcia obu umów było uzyskanie przez powódkę i jej męża zdolności kredytowej poprzez wykazanie istnienia wymagalnych wierzytelności. Poczynione ustalenie, które wskazywało również na wadliwość złożonych przez strony oświadczeń woli w postaci pozorności skutkującej nieważnością umowy zostało przez Sąd I instancji należycie uargumentowane z odwołaniem się zarówno do okoliczności poprzedzających zawarcie umów, jak również czynności zaistniałych już po ich podpisaniu.

Pozorność oświadczenia woli regulowana treścią art. 83 k.c. stanowi wadę oświadczenia woli, a która to wada ma miejsce wtedy, gdy z góry powziętym zamiarem stron brak jest woli wywołania przez dokonaną czynność skutków prawnych. Pozorność polega bowiem na ujawnionej i zaakceptowanej przez adresata oświadczenia woli różnicy między treścią oświadczenia, a wolą wywołania określonych skutków prawnych. Konstytutywnym elementem pozorności jest, poza brakiem woli wywołania skutków prawnych, także wiedza i zgoda obu stron czynności, że oświadczenie zostało złożone dla pozorów.

Oceniając cel zawartej umowy słusznie Sąd I instancji wskazał, że był on inny, niż wynajęcie powierzchni magazynowej i biurowej na cele prowadzenia przez pozwaną działalności gospodarczej.

Na powyższe wskazuje brak wypełnienia przez powódkę obowiązku udostępnienia pomieszczeń wskazanych w umowach, brak wiedzy powódki o zakresie i rodzaju działalności jaką pozwana miałaby prowadzić w pomieszczeniach objętych umowami, brak wiedzy co do sposobu ustalenia wysokości czynszu, jego realizacji, oraz określenia go w sposób jednorazowy, które potwierdzają nieposiadanie przez powódkę jakiegokolwiek orientacji co do warunków najmu oraz zasad na jakich miał być realizowany. Ponadto fakt wystawienia faktur na łączną kwotę 90 000 zł netto i określenie terminu płatności na 7 dni liczonych od daty ich wystawienia, pozostawało poza realnymi możliwościami płatniczymi pozwanej, która utrzymywała się ze stosunku pracy, zatrudniona jako pracownik administracji, w sytuacji gdy nie dysponowała nawet biznes planem - działalności gospodarczej, która taki dochód mogłaby jej niezwłocznie przynieść. Dodatkowo zaprzeczają powyższemu okoliczności w postaci prowadzonych przez pozwaną z A. W. (2) rozmów na temat zamiaru prowadzenia wspólnie bliżej niedookreślonej działalności gospodarczej, co do której powódka nie miała wiedzy, na jakich warunkach miałaby faktycznie być realizowana. Powyższe potwierdza, zatem, iż cel spornych umów pozostawał w związku z faktem oznaczenia jednorazowej płatności z tytułu czynszu najmu, datą wystawienia obu faktur, tj. z dniem 31 grudnia 2012 r., a nie w roku, w którym umowa miałaby być realizowana, jak

również jej wysokością określoną na okrągłą kwotę 90 000 zł netto, w żaden sposób nieodpowiadającą rodzajowi i wielkości powierzchni będących przedmiotem najmu.

Nie ulega zatem wątpliwości, iż podjęcie w/w czynności zmierzało do wykazania przez powódkę istnienia wierzytelności, opiewającej na znaczną kwotę, której ujawnienie w PIT - 36L, tj. w rozliczeniu za rok podatkowy, było istotne. Przedmiotowy dokument w przypadku osób prowadzących działalność gospodarczą podlega bowiem przedłożeniu instytucji finansowej i stanowi podstawę do ustalenia zdolności kredytowej. Podpisanie umów najmu, przez pozwaną w celu podwyższenia zdolności kredytowej powódki i jej męża, jak słusznie wskazał Sąd I instancji, koreluje również, z faktem iż pozwana pozostawała

z nimi w stosunkach towarzyskich, przez co знаła ich sytuację finansową, którą dość szczegółowo przedstawiła w złożonych zeznaniach. Co również istotne przedmiotowy, ukryty cel miał być właśnie uwiarygodniony dokumentacją księgową, tj. fakturami ale również i dokumentacją księgową w postaci wprowadzenia jej do księgi przychodów i rozchodów, oraz podatkową w formie deklaracji podatku od towarów i usług, co spowodowało ujawnienie jako podatku należnego bez zobowiązania do fizycznej płatności z uwagi na nadwyżkę podatku naliczonego nad należnym (k. 179 v). Odnosząc się do deklaracji PIT-36L, wskazać należy, iż przedmiotowy dokument stanowi jedynie dowód wysokości osiągniętego przychodu i kosztów uzyskania przychodu a także naliczonego podatku w kwocie 7 688 zł (brak pełnej księgi przychodów i rozchodów za 2012 r.). W oparciu o w/w dokument można domniemywać, iż wobec wskazanych przez powódkę kosztów prowadzonej działalności przy przyjęciu, że ujęty przychód z tytułu najmu to 90 000 zł, powódka z prowadzonej działalności uzyskiwała straty przez co dopiero wykazanie wierzytelności z tytułu najmu, pozwalało na przyjęcie, że posiada dochód, który umożliwiłby pozytywne zweryfikowanie jej zdolności kredytowej.

Tym samym w ocenie Sądu Apelacyjnego wbrew zarzutom podniesionym przez stronę powodową, złożona dokumentacja finansowa, księgową czy podatkowa, wygenerowana wyłącznie przez powódkę, nie stanowiła dowodu na wykonanie umowy najmu przez pozwaną lecz potwierdzała, cel na który wskazała pozwana, a który był objęty zamiarem stron zawierających umowy najmu. Sama również powódka przyznała, iż w późniejszym okresie po zawarciu przedmiotowych umów uzyskała z mężem kredyt w banku (nagranie rozprawy z 21 lutego 2019 r.).

Oceniając sposób wykonania umów nie można również pominąć okoliczności podnoszonych przez pozwaną, iż w lutym/marcu 2013 r., kiedy powódka wezwała pozwaną do zapłaty, informowała ją, iż nie będzie nic wynajmowała, nie chce dalej być związana zobowiązaniem, którego od początku miała nie płacić.

Ponadto wbrew zarzutom podniesionym przez powódkę Sąd I instancji dokonał oceny złożonego przez powódkę oświadczenia z dnia 10 maja 2013 r., w którym wskazała jedynie, iż dług wynikający z faktur (bez ich doprecyzowania) zapłaci w dniu 13 maja 2013 r., a ponadto, że stanowi wierzytelność małżonków W. a nie jedynie powódki prowadzącej działalność gospodarczą. Literalne brzemienie złożonego oświadczenia wskazywałoby na zobowiązanie inne niż będące przedmiotem postępowania, albowiem nie jest ono długiem wobec obojga małżonków. Tym samym z uwagi na sposób jego sformułowania za wiarygodne należało przyjąć zeznania pozwanej, w których wskazała, iż zostało ono złożone nadal wyłącznie w celu uwierzytelnienia istnienia należności powódki dla celów podatkowych, należności ujawnionej dla potrzeb zdolności kredytowej.

W świetle powyższego w ocenie Sądu Apelacyjnego brak było podstaw do podważenia ustaleń i oceny Sądu I instancji zakwestionowanej w ramach zarzutów apelacji pkt I ppkt 2 lit. c i d oraz pkt II ppkt 1 lit. a i b apelacji, które odpowiadają zasadom logicznego rozumowania i przyznaniu waloru wiarygodności zeznaniom pozwanej, która w sposób szczegółowy, w przeciwieństwie do wyjaśnień powódki, przedstawiła zarówno okoliczności poprzedzające zawarcie spornych umów, sytuację finansową powódki i jej męża, sposób działania męża powódki, który wystawiał faktury w ramach prowadzonej przez siebie działalności L. A. W. (2) na powódkę za usługę, której na jej rzecz wcale nie świadczył a następnie dokonał jej korekty.

Niezasadny jest również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w ramach którego powódka wskazała na sporządzenie uzasadnienia bez nawiązania do wszystkich kwestii istotnych, co skutkowało nie wyjaśnieniem wszystkich motywów, jakimi kierował się Sąd. Precyzując powyższe ponownie podniosła, że Sąd I instancji nie uwzględnił wystawionych dokumentów finansowych, księgowych i podatkowych.

Wskazując na powyższe uchybienia podnieść należy, iż sąd drugiej instancji, w razie stwierdzenia uchybienia sądu pierwszej instancji polegającego na sporządzeniu uzasadnienia zaskarżonego wyroku z naruszeniem wymagań określonych w art. 328 § 2 k.p.c., ma przede wszystkim obowiązek odpowiedniej sanacji tego uchybienia, w szczególności poprzez uzupełnienie w uzasadnieniu własnego orzeczenia dostrzeżonych braków w ocenie dowodów przeprowadzonych w sprawie przez sąd pierwszej instancji, czy też poprzez uzupełnienie niedostatków w zakresie oceny prawnej ustalonego w sprawie stanu faktycznego. Odpowiada to nie tylko kontrolnej ale także merytorycznej funkcji sądu apelacyjnego. Dopiero bowiem, gdy uchybienia w sporządzeniu uzasadnienia sądu pierwszej instancji są tak poważne, że uniemożliwiają w całości lub w znacznym zakresie ustalenie, na jakiej podstawie sąd pierwszej instancji poczynił określone ustalenia faktyczne sąd drugiej instancji może uchylić orzeczenie sądu pierwszej instancji i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania (postanowienie SN z 29.09.2017 r. sygn. akt V Cz 61/17 niepubl.).

Odnosząc się do podniesionego zarzutu, pomimo faktycznie nie poczynienia przez Sąd Okręgowy ani ustaleń faktycznych ani też oceny dokumentów podatkowych i księgowych (księgi przychodów i rozchodów za 12.2012 r., VAT-7 I PIT – 36L oraz PIT/B za 2012 r.), powyższe nie skutkowało uchybieniem, które uniemożliwiłoby przeanalizowanie toku rozumowania, którym kierował się Sąd I instancji. Jak wskazano powyżej uzupełnienie oceny w powyższym zakresie przez Sąd Apelacyjny, nie miało wpływu na ocenę istoty roszczenia, i to nie tylko z uwagi na ustalenie nieważności spornych stosunków umownych, ale również z uwagi na fakt, iż jako dokumenty podatkowe nie stanowiły podstawy do czynienia odmiennych ustaleń i dokonania oceny, od tej jaka została wyprowadzona z zeznań pozwanej, powódki i samej konstrukcji umowy.

Konstatując, pomimo dokonania częściowo odmiennych ustaleń faktycznych, w ocenie Sądu Apelacyjnego apelacja powódki nie mogła skutkować ani zmianą ani uchyleniem zaskarżonego orzeczenia, wobec czego na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

Z uwagi na fakt, iż strona pozwana nie złożyła wniosku o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej (brak przedmiotowego oświadczenia na rozprawie w dniu 27 lutego 2020 r., pomimo przedstawienia stanowiska przez pełn. pozwanej co do apelacji powódki) Sąd nie orzekł o w/w kosztach.

Monika Włodarczyk Przemysław Kurzawa Bogdan Świerczakowski