

*Sygn. akt VI ACa 1466/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 28 maja 2013 roku*

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

*Przewodniczący: SSA Ewa Klimowicz – Przygódzka*

*Sędziowie: SA Anna Orłowska*

*SO (del. P) Magdalena Sajur – Kordula (spr.)*

*Protokolant: sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz*

*po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2013 roku w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Z. G. i K. G.*

*przeciwko (...) Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W.*

*o odszkodowanie, zwrot kosztów remontu i adaptacji lokalu*

*na skutek apelacji powodów*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 31 maja 2012r.*

*sygn. akt III C 1055/10*

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza solidarnie od Z. G. i K. G. na rzecz (...) Spółdzielni Budowlano – Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego**

Sygn. VI ACa 1466/12

### **UZASADNIENIE:**

Wyrokiem z dnia 31 maja 2012r. Sąd Okręgowy w Warszawie, w sprawie z powództwa Z. G. i K. G. przeciwko (...) Spółdzielni Budowlano- Mieszkaniowej (...) w W. o odszkodowanie, zwrot kosztów remontu i adaptacji lokalu: oddalił powództwo, zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 7200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego, nie obciążył powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi, przejmując je na rachunek Skarbu Państwa.

Powodowie ostatecznie domagali się zasądzenia od pozwanej spółdzielni mieszkaniowej:

-kwoty 86.400 zł tytułem odszkodowania za mienie pozostałe w lokalu przy ul. (...) w W.

- kwoty 102.643,62 zł tytułem zwrotu kosztów remontu i adaptacji w/w lokalu

- kwoty 4.000.000 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści w związku z nienależytym wykonaniem przez pozwanego umowy najmu z dnia 25 stycznia 2001r.

Domagali się również zasądzenia odsetek ustawowych od w/w kwot od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy, wydając zaskarżony wyrok oparł się na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 25 stycznia 2001 roku pomiędzy (...) Spółdzielnią Budowlano-Mieszkaniową (...) z siedzibą w W., jako wynajmującym, a K. G. i Z. G., jako najemcą została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego o powierzchni 225 m<sup>2</sup> stanowiącego część budynku parterowego, położonego przy ul. (...) w W., którego właścicielem jest wynajmujący. Na mocy zawartej pomiędzy stronami umowy powód zobowiązał się, że będzie używał wynajęty lokal na cele prowadzenia sklepu branży ogólnospożywczej, łącznie ze sprzedażą alkoholu, ewentualnie na działalność gastronomiczną w zakresie uzgodnionym z wynajmującym. Strony niniejszej umowy określiły miesięczny czynsz najmu na kwotę stanowiącą równowartość 2400 USD plus należny podatek VAT, według średniego kursu NBP w dniu zapłaty. Płatność czynszu miała następować do 5 dnia każdego rozpoczynającego się miesiąca kalendarzowego, przelewem na rachunek wynajmującego. Ponadto, zgodnie z umową, najemcę miały obciążać również opłaty za korzystanie z energii elektrycznej, wody i doprowadzania ścieków. Ustalono, że wywóz śmieci najemca załatwia we własnym zakresie, jak również że najemca nie będzie korzystał z centralnego ogrzewania wynajmującej. Rachunki miały być refundowane po dokonaniu zapłaty przez wynajmującą. Na mocy § 4 niniejszej umowy najemca przed uruchomieniem działalności w wynajmowanym lokalu miał przeprowadzić remont, polegający na przystosowaniu lokalu do potrzeb prowadzonej przez siebie działalności. Umowę zawarto na czas określony 10 lat. Jednakże na mocy § 6 umowy zastrzeżono, że wynajmujący może rozwiązać umowę najmu bez wypowiedzenia w razie zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za co najmniej dwa okresy płatności i nie uregulowanie zaległości w dodatkowo wyznaczonym przez wynajmującego terminie. Przez zaległość należy rozumieć pozostawanie przez najemcę w zwłoce, co do zapłaty czynszu i opłat eksploatacyjnych. Ponadto najemca został zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu w stanie niepogorszonym po zakończeniu najmu jednakże bez odpowiedzialności za normalne zużycie przedmiotu najmu. W zakresie § 11 wynajmujący zobowiązał się zapewnić najemcy w czasie trwania umowy dojazd bezkolizyjny samochodem dostawczym dowożącym zaopatrzenie do sklepu prowadzonego przez najemcę od strony podwórka.

Pozwem z dnia 26 maja 2003 r. (...) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) wystąpiła przeciwko Z. G. i K. G. o orzeczenie nakazem zapłaty, że pozwani mają solidarnie zapłacić na rzecz Spółdzielni kwotę 129.614,93 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu.

W dniu 23 lipca 2003 r. w stosunku do Z. G. i K. G. został wydany przez Sąd Okręgowy w Warszawie nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym w sprawie o sygn. akt. IV Nc 282/03 z wniosku (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W., mocą którego Sąd nakazał Z. G. i K. G., aby zapłacili powodowi solidarnie kwotę 129.614,93 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 maja 2003 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2020 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu, albo wniesli w tymże terminie zarzuty.

Umowa najmu przedmiotowego lokalu została skutecznie rozwiązana przez Spółdzielnię bez wypowiedzenia z dniem 5 września 2003 r. z powodu zalegania przez najemców z opłatami za lokal przez okres 2 lat. Pismem z dnia 16 października 2003 roku Spółdzielnia wezwała najemców do opróżnienia lokalu podkreślając, że począwszy od dnia 30 września 2003 roku lokal jest użytkowany bezumownie.

Pismem z dnia 9 lutego 2004 r. (...) Spółdzielnia Budowlano-Mieszkaniowa (...) poinformowała (...) S.A. o tym, iż rozwiązała umowę najmu z najemcą K. G., Z. G. i zwróciła się z prośbą o zawieszenie dostarczania energii elektrycznej do w/w lokalu.

W dniu 10 maja 2004 r. dokonano komisyjnego przejęcia lokalu, przy czym Z. G. i K. G. nie byli obecni, pomimo doręczenia im zawiadomienia o planowanej czynności. W wyniku dokonanych oględzin stwierdzono, że najemcy zostawili lokal w nieładzie, natomiast pozostawione w nim rzeczy nie przedstawiają żadnej wartości użytkowej.

W dniu 1 czerwca 2006 r. do Prokuratury Rejonowej W.-M. wpłynęło zawiadomienie Z. G. dotyczące doprowadzenia do niekorzystnego rozporządzenia mieniem o nieustalonej wartości poprzez wprowadzenie w błąd, co do warunków najmu lokalu i dostawy energii elektrycznej przez (...) Spółdzielnię Budowlano-Mieszkaniową (...) w W., tj. o czyn z art. 286 § 1 kk. W uzasadnieniu postanowienia z dnia 22 czerwca 2006 roku o odmowie wszczęcia dochodzenia wskazano, iż z przedstawionych przez Z. G. materiałów nie wynikają okoliczności wskazujące na zaistnienie przesłanek przestępstwa z art. 286 § 1 kk. Zwłaszcza wskazano, iż brak jest podstaw do przypisania w działaniu Spółdzielni znamienia wprowadzenia w błąd w rozumieniu w/w przepisu przy wypełnianiu warunków umowy najmu. Bowiern jak wynika z materiału zgromadzonego w sprawie podstawą do odłączenia przez właściciela lokalu dopływu energii elektrycznej było ewidentne zaniechanie płacenia czynszu przez najemcę i rozwiązanie umowy przez wynajmującego.

Wyrokiem z dnia 10 listopada 2009 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił w stosunku do Z. G. nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym z dnia 23 lipca 2003 roku i zasądził od niego na rzecz Spółdzielni kwotę 161.671,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 129.614,93 zł od dnia 26 maja 2003 r. do dnia zapłaty i od kwoty 32.056,21 zł od dnia 12 listopada 2008 r. do dnia zapłaty.

Na skutek apelacji od powyższego wyroku Sądu Okręgowego złożonej przez Z. G. w dniu 17 grudnia 2009 r., Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 27 października 2010 r. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie 1 poprzez uchylenie w stosunku do Z. G. nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym z dnia 23 lipca 2003 r. przez Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie o sygn. akt IV Nc 282/03 i zasądził od Z. G. na rzecz (...) Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...) w W. kwotę 161.671,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 110.693,81 zł od dnia 23 maja 2003 r. do dnia zapłaty i od kwoty 50.977,33 zł od dnia 12 listopada 2008 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo o odsetki w pozostałej części.

Postanowieniem z dnia 21 stycznia 2011 r. Sąd Apelacyjny nadał klauzulę wykonalności nakazowi zapłaty wydanemu w dniu 23 lipca 2003 r. w sprawie IV Nc 282/03 w stosunku do pozwanej K. G. oraz wyrokowi Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 10 listopada 2009 r. wydanemu w sprawie XXV C 2378/05, co do punktu 1 w brzmieniu określonym punktem I wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 października 2010 r. w sprawie VI ACa 118/10 oraz punktu 2.

W dniu 26 kwietnia 2011 r. Z. G. złożył skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 października 2010 r., sygn. akt VI ACa 118/10. Ostatecznie postanowieniem z dnia 31 stycznia 2012 r., Sąd Najwyższy odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.

Ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków: U. D. w zakresie, w jakim twierdziła ona, iż problemy z dostawami były spowodowane zamontowaniem bramy przez Spółdzielnię, J. G. (1) w zakresie, w jakim twierdziła ona, iż roczny obrót firmy wyniósł 5.000.000 zł, J. G. (2) w zakresie w jakim twierdziła ona, iż koszt poniesionego remontu w przedmiotowym lokalu wyniósł ponad 100.000 zł, w zakresie rocznego obrotu firmy w wysokości 5-6 mln zł, problemów z dostawami, które były spowodowane zamontowaniem bramy przez Spółdzielnię oraz zeznaniom powoda Z. G. w zakresie w jakim twierdził on, że Spółdzielnia bezprawnie zawłaszczyła wyposażenie sklepu poprzez włamanie się do sklepu, w zakresie kosztów poniesionego remontu w wysokości 102.643,62 zł, niewywiązania się przez Spółdzielnię z § 11 umowy najmu, wysokości utraconych korzyści w postaci 4.000.000 zł, niezalegania z opłatami za prąd i bezprawności wyłączenia prądu w przedmiotowym lokalu, późniejszego dopisania § 11 do przedmiotowej umowy najmu, rocznych obrotów firmy w wysokości 5.000.000 zł, poniesionych kosztów remontu własnego bramy w wysokości 5.000 zł. Sąd Okręgowy uznał, że powyższe twierdzenia nie mają oparcia w dokumentach, są gołosłowne. W istocie zeznania świadków koncentrujące się dojeździe do sklepu (U. D., J. P.) nie wniosły istotnych okoliczności do sprawy, skoro ci świadkowie nie mieli wiedzy o treści umowy łączącej strony, jej realizacji, czy zakończeniu. Sąd zauważył, iż pomimo utrudnionego dojazdu powodowie nawet gdy odłączono prąd, próbowali prowadzić działalność gospodarczą nie skorzystali z prawa wypowiedzenia umowy. Podobnie zeznania świadków J. G. (2) i J. G. (1) nie były podstawą ustaleń faktycznych. Zeznania tych świadków są nacechowane subiektywną oceną wydarzeń korzystną dla powodów, chęcią tym samym pomocy powodom, pomimo niezajomości przez świadków treści umowy najmu łączącej strony. Sąd uznał, że w zeznaniach tych świadków widać

pomijanie elementów niekorzystnych dla powodów jak: nie płacenie czynszu, opłat itp przez nich, przy jednoczesnym podkreślaniu krzywdy jakiej jakoby doznali powodowie. Podobnie Sąd ocenił zeznania samego powoda, których konkluzją i oceną uznał następujący fragment: „Nie spłaciłem spółdzielni jakiejkolwiek kwoty z tytułu wykonawczego jaki posiada spółdzielnia wobec mnie. Uważam, że spółdzielnia jest nieuczciwa”.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd I instancji uznał, że kwestią sporną wymagającą rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie było ustalenie istnienia po stronie powodów szkody powstałej na skutek nienależytego wykonania przez pozwaną Spółdzielnię umowy najmu zawartej w dniu 25 stycznia 2001 roku oraz zawłaszczenie mienia w postaci wyposażenia sklepu znajdującego się w W. przy ul. (...), a także bezpodstawne wyłączenie dostaw prądu do działającego sklepu, co spowodowało po stronie powodów poważne straty. Nadto kwestią sporną było również ustalenie wysokości powyższej szkody.

Jako podstawę swojego roszczenia powodowie wskazywali przepisy art. 189 k.p.c, a także art. 471 i n. k.c. oraz art. 662 § 1 k.c, zgodnie z którym wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Nadto roszczenie w zakresie ustalenia wysokości szkody, jaką powodowie ponieśli z tytułu prac remontowych przeprowadzonych na potrzeby adaptacji lokalu oraz utraty korzyści z tytułu utracenia możliwości zarobkowych na skutek działania Spółdzielni oparli na art. 322 k.p.c.

Sąd Okręgowy uznał, że umowa najmu przedmiotowego lokalu została skutecznie wypowiedziana przez Spółdzielnię z dniem 5 września 2003 r., zgodnie z § 6 umowy najmu, z tytułu wielomiesięcznego zalegania przez powodów z zapłatą czynszu oraz opłat eksploatacyjnych. Powodowie po otrzymaniu wypowiedzenia umowy najmu, byli wielokrotnie wzywani do opuszczenia przedmiotowego lokalu. Z chwilą wypowiedzenia przez Spółdzielnię umowy najmu stosunek prawny istniejący pomiędzy stronami niniejszego postępowania wygasł z dniem 5 września 2003 r., na skutek czego powodowie utracili tytuł prawny do zajmowanego lokalu i korzystali z niego bezumownie.

Do przesłanek odpowiedzialności deliktowej należą: zdarzenie, z którym system prawny wiąże odpowiedzialność na określonej zasadzie, szkoda i związek przyczynowy między owym zdarzeniem, a szkodą. W okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy szkodą były straty w towarze oraz utrata korzyści w postaci nie uzyskiwania przez powodów zysku z prowadzonej działalności gospodarczej od momentu wyłączenia prądu w przedmiotowym lokalu, tj. od dnia 9 maja 2004 r. Zdaniem Sądu, zgodnie z art. 361 § 1 k.c., aby można było mówić o powstaniu szkody należałoby wykazać istnienie związku przyczynowego z nienależytym wykonaniem umowy przez Spółdzielnię. Na podstawie okoliczności niniejszej sprawy Sąd Okręgowy stwierdził, iż brak jest takiego związku pomiędzy działaniem pozwanej Spółdzielni, a utratą korzyści przez powodów, bowiem fakt odłączenia w przedmiotowym lokalu prądu był wynikiem nie wywiązywania się przez najemców z obowiązku płacenia czynszu i opłat eksploatacyjnych, do czego byli obowiązani na podstawie § 6 umowy najmu. Dowodem na to, iż powodowie nie uiszczali powyższych opłat jest nakaz zapłaty wydany w dniu 23 lipca 2003 r. w sprawie IV Nc 282/03 w stosunku do K. G., wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 27 października 2010 r. wydany w sprawie VI ACa 118/10 oraz zeznania powoda Z. G. złożone na rozprawie w dniu 17 maja 2012 r. Ponadto już w chwili odłączenia prądu w przedmiotowym lokalu, tj. od dnia 9 maja 2004 r. powodowie zajmowali go bezumownie, gdyż stosunek najmu został skutecznie rozwiązany przez Spółdzielnię z dniem 5 września 2003 r. W związku z powyższym strony nie były już związane powyższą umową. Zresztą do chwili orzekania przez Sąd Okręgowy powodowie nie uiszcili jakiejkolwiek kwoty z tytułu zadłużenia.

W ocenie Sądu powodowie nie wykazali również, iż Spółdzielnia nie wywiązała się z § 5 i § 11 przedmiotowej umowy najmu, bowiem nie wykazali szkody, jaka została im wyrządzona z tego tytułu, a także nie udowodnili jej wysokości w zakresie objętym pismem procesowym z dnia 26 lipca 2011 r., na mocy którego powodowie rozszerzyli swoje powództwo. Z chwilą podpisania umowy najmu powodowie wiedzieli, jaki lokal jest przedmiotem powyższej umowy i jaki jest do niego dojazd, co zostało ustalone m.in. w oparciu o zeznania samego powoda Z. G. złożone na rozprawie w dniu 17 maja 2012 r. Mimo wszystko powodowie zdecydowali się podpisać umowę najmu ze Spółdzielnią. Nadto jak, zdaniem Sądu Okręgowego, wynika z okoliczności niniejszej sprawy pomimo zastrzeżeń powodów zgłaszanych w zakresie dojazdu do powyższej nieruchomości, nie wypowiedzieli oni z tego powodu umowy najmu ze Spółdzielnią, ani nie domagali się doprecyzowania powyższej umowy, poza zapisem zawartym w § 11. W tym zakresie powodowie

również nie wykazali istnienia związku przyczynowego pomiędzy zaistniałą szkodą w postaci utraconych korzyści, a nienależytym wykonaniem umowy przez Spółdzielnię. Sąd I instancji stwierdził również, że powód nie udowodnił wysokości poniesionej szkody w kwocie 4.000.000 zł tytułem odszkodowania za utracone korzyści. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powód - na którym ciążył ciężar udowodnienia faktów, z których wyprowadza skutki prawne nie złożył żadnych dokumentów księgowych prowadzonej działalności, nie wykazał w sposób wiarygodny zestawienia kosztów wynikających z faktu trudności dostawczych, a zatem ich weryfikacja była niemożliwa. Dodatkowo powód nie wykazał również wysokości obrotu firmy na poziomie ponad 5.000.000 zł. Z zeznania podatkowego powódki K. G. wynika, iż uzyskany za rok 2003 dochód wyniósł niespełna 10.000 zł, natomiast z zeznania podatkowego za rok 2001 wynika, iż uzyskany dochód wyniósł około 13.500 zł. W związku z powyższym powodowie nie wykazali skutecznie, że ich firma osiągała 5.000.000 złotych rocznie obrotu, a jedynie przyjmowali hipotetycznie, że przy takich obrotach zysk powinien wynosić około 1.000.000 zł. Tego typu informacje i dane pozostały całkowicie nie poparte właściwymi dokumentami księgowymi.

W zakresie dochodzonej przez powodów kwoty w wysokości 102 643,62 zł z tytułu zwrotu kosztów przeprowadzonego w lokalu remontu, Sąd Okręgowy uznał, że powodowie w żaden sposób nie wykazali powyższej kwoty. Nadto pełnomocnik pozwanej podniósł zarzut przedawnienia w tym zakresie ewentualnych roszczeń powodów. Zgodnie bowiem z art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Termin przedawnienia roszczeń najemcy o zwrot ulepszeń przewidziany w art. 677 k.c. jako przepis szczególny wyłącza stosowanie terminów ogólnych ustanowionych w art. 118 k.c. Sąd podkreślił fakt, że przepis art. 677 k.c. dotyczy roszczeń najemcy wobec wynajmującego o zwrot wszelkiego rodzaju nakładów dokonanych na wynajętą rzecz. Takie stanowisko zajął Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 listopada 2000 r. (I CKN 924/98 OSNC 2001/6/92) stwierdzając, że z upływem rocznego terminu przewidzianego w art. 677 k.c. przedawniają się nie tylko roszczenia najemcy o zwrot nakładów koniecznych, obciążających wynajmującego (art. 632 § 1 i art. 633 k.c.), ale i roszczenia o zwrot ulepszeń (art. 676 k.c.). W związku z powyższym zarzut przedawnienia podniesiony przez pełnomocnika pozwanej spółdzielni w zakresie ewentualnych roszczeń powodów o zwrot nakładów poczynionych na przedmiotowy lokal, jest wg Sądu I instancji, zasadny. W związku z tym, iż zwrot wynajmowanego lokalu nastąpił z dniem 10 maja 2004 r., roszczenie powodów w zakresie poniesionych na przedmiotowy lokal nakładów (zarówno nakładów koniecznych, jak i ulepszeń) przedawniło się z dniem 10 maja 2005 r. Nie wyłącza to jednak samego faktu nieudowodnienia przez powodów zaistnienia powyższej szkody.

Z załączonych do akt sprawy dokumentów, a mianowicie protokołu komisyjnego otwarcia pomieszczenia użytkowego w pawilonie przy ul. (...) wynika, iż najemcy zostawili lokal w nieładzie, natomiast pozostawione w lokalu rzeczy nie przedstawiają żadnej wartości użytkowej. Powyższy stan lokalu Sąd ustalił również na podstawie załączonych do akt sprawy dokumentów w postaci zdjęć lokalu, obrazujących panujący w nim nieład i nieporządek, a także pozostawione w nim rzeczy, które nie przedstawiały żadnej wartości materialnej. W ocenie Sądu dokonana przez powodów wycena powyższych rzeczy na kwotę 43 400 zł jest całkowicie bezzasadna. W związku z powyższym Sąd uznał, że powodowie nie ponieśli w tym zakresie żadnej szkody. Nadto powodowie od chwili wypowiedzenia przez spółdzielnię umowy najmu, byli wielokrotnie wzywani do opuszczenia i opróżnienia lokalu z informacją iż w dniu 10 maja 2004 r. nastąpi komisyjne otwarcie lokalu. Pomimo powyższego zawiadomienia nie zabrali z niego swoich rzeczy, tylko opuścili lokal, nie zdając kluczy pozwanej i narażając ją na straty. Nie zwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Stan taki stwarza obowiązek naprawienia wynikłej stąd szkody na podstawie art. 471 k.c, natomiast zakres odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 r. w sprawie IV CK 400/05). Powodowie, wobec wygaśnięcia umowy najmu w dniu 5 września 2003 r., powinni zwrócić pozwanej zajmowany lokal, a skoro obowiązku tego nie dopełnili obowiązani są naprawić szkodę na podstawie art. 471 k.c. Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 1-szym wyroku. O kosztach procesu między stronami Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z jego wynikiem, zasądając od powodów solidarnie na rzecz pozwanej spółdzielni koszty procesu tj. koszty zastępstwa procesowego na podstawie § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego urzędu (Dz. U. z

2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.). Zdaniem Sądu niezbędny nakład pracy pełnomocnika, charakter sprawy i wkład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do jej wyjaśnienia i rozstrzygnięcia nie uzasadniają zasądzenia większych kosztów zastępstwa procesowego tj w wysokości podwójnej stawki minimalnej. O kosztach sądowych należnych od powodów na rzecz Skarbu Państwa, Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. nie obciążając obowiązkiem ich zwrotu powodów (vide oświadczenie powodów o stanie rodzinnym, majątku, dochodach i źródłach utrzymania).

Od powyższego wyroku apelację wnieśli powodowie, zaskarżając go w całości. Wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie przepisów postępowania, tj. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez:

a. oddalenie wniosku powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego lub biegłych właściwych specjalności, w szczególności z zakresu księgowości i finansów przedsiębiorstwa na okoliczność wysokości szkody poniesionej przez powodów w związku z pozbawieniem ich posiadania lokalu objętego umową najmu z dnia 25 stycznia 2001 r. zgłoszonego w piśmie z dnia 5 marca 2012 r.;

b. oddalenie wniosku powodów o dopuszczenie dowodu z dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy tut. Sądu XXV C 2378/05 zgłoszonego w piśmie procesowym z dnia 26 lipca 2011 r., co miało istotny wpływ na wynik sprawy, albowiem skutkowało brakiem ustalenia zasadniczych okoliczności w niniejszym postępowaniu, tj. wysokości szkody poniesionej przez powodów wskutek nienależytego wykonania przez pozwaną Spółdzielnię umowy najmu z dnia 25 stycznia 2001 r., co w konsekwencji doprowadziło Sąd I instancji do przekonania że powodowie nie wykazali poniesionej szkody;

2. naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez odmówienie wiarygodności zeznającym w niniejszej sprawie świadkom - J. G. (2), J. G. (1), U. D. oraz J. P., a także wiarygodności samego powoda Z. G.; a nadto przyjęcie, że zeznania świadków D. i P. nie mają znaczenia w sprawie, bowiem nie mieli oni wiedzy na temat treści umowy najmu łączącej strony, podczas gdy powyższe zeznania są spójne i logiczne oraz znajdują potwierdzenie w pozostałym materiale zgromadzonym w niniejszej sprawie, a także znajdują swoje potwierdzenie w powoływanej dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy XXV C 2378/05, a wynika z nich jednoznacznie, że pozwana spółdzielnia nie utrzymywała przedmiotu najmu w sposób umożliwiający wykonywanie przez powodów umowy najmu z dnia 25 stycznia 2001 r., czego skutkiem było poniesienie przez nich szkody, naruszenie tego przepisu miało zasadniczy wpływ na wynik sprawy, albowiem doprowadziło Sąd I instancji do przekonania, że powodowie nie wykazali poniesionej szkody tak co do zasady, jak i co do wysokości, co z kolei skutkowało oddaleniem powództwa;

3. naruszenie przepisu postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wyprowadzenia z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie logicznych wniosków, a mianowicie:

a. wadliwe przyjęcie, że powodowie źródło poniesionej szkody upatrują w bezpodstawnym odłączeniu prądu w przedmiotowym lokalu, podczas gdy z przesłuchania powoda oraz stanowiska prezentowanego w toku sprawy, zwłaszcza w piśmie z dnia 26 lipca 2011 r. jednoznacznie wynika, że szkoda ich w postaci utraconych korzyści była skutkiem braku utrzymywania lokalu będącego przedmiotem umowy najmu z 25 stycznia 2001 r. w stanie przydatnym do umówionego użytku oraz brakiem wywiązania się przez pozwaną z postanowienia § 11 tej umowy zgodnie z którym pozwana spółdzielnia miała obowiązek zapewnić powodom odpowiedni dostęp do lokalu, czego w trakcie wykonywania umowy najmu nie uczyniła, bowiem dopuściła do zajmowania przeznaczonych dla powodów miejsc parkingowych przez mieszkańców budynku, a następnie wskutek zamontowania bramy dostawy do sklepu powodów były znacząco utrudnione;

b. wadliwie pominięcie okoliczności wskazywanych przez świadków P., D., J. i J. G. (2) oraz powoda, a mianowicie dotyczących braku wywiązania się przez pozwaną spółdzielnię z umowy najmu poprzez brak utrzymywania odpowiedniego dostępu do lokalu, a także świadomości pozwanej co do takiego stanu rzeczy, a także co do celu umowy najmu, jakim było prowadzenie sklepu; a także brak wyprowadzenia logicznych wniosków odnoszących się do szkód

poniesionych przez powodów w zakresie przeprowadzonych prac adaptacyjnych i remontowych w lokalu, a także ruchomości i wartości tych ruchomości pozostawionych w przedmiocie najmu;

powyższe naruszenie przepisów postępowania miało istotny wpływ na wynik sprawy, albowiem doprowadziło do przyjęcia przez Sąd I instancji braku szkody po stronie powodów, czego pośrednim skutkiem był również brak zastosowania przez Sąd art. 322 k.p.c.;

4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a. art. 677 k.c. przez uwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczeń powodów odnośnie nakładów poczynionych przez lokal, podczas gdy w orzecznictwie Sądu Najwyższego dopuszcza się możliwość dochodzenia naprawienia szkody nawet po upływie terminu rocznego przewidzianego w tym przepisie z uwagi na nienależyte wywiązanie się z umowy i brak wydania najemcy lokalu w stanie umówionym;

b. art. 471 k.c. w zw. z art. 662 § 1 k.c. przez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy z okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wynika jednoznacznie, że pozwana spółdzielnia dopuściła się nienależytego wykonania umowy najmu z dnia 25 stycznia 2001 r. albowiem nie utrzymywała przedmiotu najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku, a w szczególności nie dopełniła obowiązku wynikającego z § 11 tej umowy i nie zapewniła powodom na czas trwania umowy odpowiedniego dostępu do lokalu, który był konieczny do osiągnięcia przez powodów celu gospodarczego tej umowy, a mianowicie prowadzenia sklepu, przy czym cel ten był stronie pozwanej wiadomy.

Wobec powyższego wniosli:

1. na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez uwzględnienie powództwa w całości (sprecyzowanego ostatecznie pismem z dnia 26 lipca 2011 r.);

2. na podstawie art. 380 k.p.c. o rozpoznanie postanowienia Sądu I instancji z dnia 17 maja 2012 r. i dopuszczenie wniosku dowodowego oddalonego tym postanowieniem, tj. wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego lub biegłych właściwych specjalności, w szczególności z zakresu księgowości i finansów przedsiębiorstwa na okoliczność wysokości szkody poniesionej przez powodów w związku z pozbawieniem ich posiadania lokalu objętego umową najmu z dnia 25 stycznia 2001 r.;

3. na podstawie art. 382 k.p.c. o uwzględnienie przez Sąd II instancji wniosku dowodowego zgłoszonego przez powodów w piśmie z 26 lipca 2011 r. o dopuszczenie dowodu z dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy XXV C 2378/05 Sądu Okręgowego w Warszawie;

4. o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

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

Apelacja jest bezzasadna, a wyrok Sądu Okręgowego odpowiada prawu. Ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny uznaje je za swoje.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów powodów, dotyczących oddalenia powództwa w zakresie dochodzonego przez nich odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy, ogólnie zauważyć należy, że strona domagająca takiego odszkodowania, zarówno w przypadku szkody- jako uszczerbku w majątku (pozostawione w lokalu mienie), jak i utraconych korzyści (utraconych przychodów) na podstawie art. 471 k.c., winna przede wszystkim udowodnić fakt nienależytego wykonywania umowy przez pozwanego, a następnie zaistnienie i wysokość szkody oraz związek przyczynowy, pomiędzy nienależytym wykonaniem umowy a szkodą. W niniejszym przypadku Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że powodowie nie udowodnili- do czego byli zobowiązani na podstawie art. 6 k.c.- faktu nienależytego wykonania umowy najmu lokalu położonego w W. przy ul. (...). Co więcej- pozwany wykazał, iż przyczyną, dla której doszło do rozwiązania przez niego umowy najmu - było nieprzestrzeganie przez powodów zapisów umowy, poprzez wielomiesięczne zaleganie przez z płatnością czynszu najmu. Powodowie zarzucają, że pozwany nie przestrzegał §

11 umowy, gdzie spółdzielnia zobowiązała się do zapewnienia bezkolizyjnego dojazdu samochodem dostawczym, dowożącym zaopatrzenie do sklepu, prowadzonego przez najemcę od strony podwórka. Nie udowodnił, że były problemy z dojazdem tego rodzaju, iż uniemożliwiały lub utrudniały prowadzenie sklepu, że dostawcy odmawiali dostaw, że zwracał się do spółdzielni o podjęcie działań oraz że poniósł z tego tytułu szkodę. Nie negocjował warunków umowy, nie domagał się jej doprecyzowania, posiadał pilota do bramy podwórka oraz przydzielone miejsce parkingowe. Jak trafnie zauważył Sąd I instancji, położenie lokalu i dojazd do niego, były powodom znane w chwili zawierania umowy, mimo tego zdecydowali się wynająć przedmiotowy lokal i przeznaczyć go na sklep. Działalność w tym miejscu prowadzili również po rozwiązaniu umowy przez spółdzielnię, nawet po wyłączeniu prądu.

W związku z powyższym zarzuty strony powodowej dotyczące naruszenia przepisów postępowania t.j. art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c., dotyczące oddalenia wniosków dowodowych, które zmierzały do wykazania wysokości szkody (dowód z opinii biegłego, dokumenty z akt innej sprawy cywilnej) są niezasadne. Szkada nie powstała, jeżeli umowa była wykonywana prawidłowo. Wobec powyższego Sąd Okręgowy prawidłowo oddalił te wnioski dowodowe, postanowienie z dnia 17 maja 2012r. jest słuszne. Sąd Apelacyjny z tych samych przyczyn nie znalazł podstaw do uzupełnienia postępowania dowodowego, poprzez dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu księgowości i finansów przedsiębiorstwa, celem ustalenia jakiej wysokości dochody mogłyby uzyskiwać powodowie z prowadzonej działalności gospodarczej. Podobnie na uwzględnienie nie zasługiwały zgłoszone w apelacji wnioski dowodowe w postaci dokumentacji znajdującej się w aktach sprawy XXV C 2378/05 Sądu Okręgowego w Warszawie, dotyczące wysokości ewentualnej szkody oraz wykazania trudności w rozładowywaniu towarów. W większości zgłoszone wnioski dowodowe dotyczą dołączenia do akt protokołów przesłuchań świadków i powoda, którzy w niniejszym procesie zostali przesłuchani na zgłoszone przez stronę powodową okoliczności. Powód nie wykazał natomiast, potrzeby przeprowadzenia dowodu z dokumentu- opinii biegłego sporządzonej w innej sprawie. Wnioski dowodowe zgłoszone w piśmie procesowym z dnia 24 kwietnia 2013r., dotyczące dokumentacji remontowej podwórka oraz dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron na okoliczność zapewnienia miejsca do rozładunku, podlegały oddaleniu, jako spóźnione, ponadto powodowie nie wykazali, że potrzeba lub możliwość ich zgłoszenia powstała dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

Odnośnie zarzutu dotyczącego naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu postępowania t.j. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez odmówienie wiarygodności zeznaniom przesłuchanych w sprawie świadkom: J. G. (2), J. G. (1), U. D., J. P. oraz zeznaniom powoda Z. G., stwierdzić należy, iż Sąd I instancji dokonał ich właściwej oceny. Z zeznań wynika, że świadkowie istotnie nie znali treści umowy łączącej strony, nie mieli wiedzy co do wykonywania umowy przez pozwaną spółdzielnię, ich zeznania były bardzo ogólne- nie potrafili wskazać konkretnych naruszeń umowy, kiedy miały miejsce, w jaki sposób się przejawiały. Na podstawie zeznań tych można wyciągnąć ogólny wniosek, że najpierw było lepiej z dostawami, od czasu zamontowania parkometrów- gorzej. Nie potwierdziły się natomiast twierdzenia powoda, o tym że nie dysponował miejscem dla samochodu na podwórku, o ponoszeniu kosztów naprawy bramy, o niemożności rozładowywania samochodu dostawczego na podwórku, czy na ulicy.

Wbrew kolejnemu zarzutowi apelacji, Sąd Okręgowy wyciągnął ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego logiczne wnioski. W orzecznictwie podkreśla się, że kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (tak: postanowienie SN z 10 stycznia 2002 r. sygn. II CKN 572/99, Lex nr 53136). Jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok SN z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 16 lutego 2011 r., sygn. I ACa 21/11). Taka sytuacja nie występuje w rozpoznawanej sprawie. Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd nie upatrywał źródła ewentualnej szkody



wyłącznie ma skutek wyłączenia przez pozwanego prądu. Na marginesie wskazać należy, że w pozwie ta okoliczność została wskazana przez powodów, jako zdarzenie będące przyczyną szkody. Zasadnie więc Sąd I instancji zawarł w uzasadnieniu rozważania dotyczące tego zdarzenia. Jednakże ustosunkował się również do podnoszonej później przez stronę powodową kwestii dostępu do lokalu dla samochodów dostawczych, czyli zapisu § 11 umowy. Z zebranego materiału dowodowego Sąd wyciągnął właściwe, logiczne wnioski. Powód twierdził, że dostawcy odmawiali dowozu towaru do tego lokalu i zmuszony był wynająć dodatkowy magazyn. Są to twierdzenia gołosłowne. Nie znalazły potwierdzenia w zebranym materiale dowodowym, co zasadnie Sąd Okręgowy zauważył.

Odnosząc się do dochodzonego przez powodów roszczenia o zwrot kosztów remontu i adaptacji lokalu, Sąd I instancji zasadnie uwzględnił zarzut przedawnienia, odnośnie nakładów poczynionych przez powodów- na podstawie art. 677 k.c. Na marginesie stwierdzić należy, że zarówno wysokość, jak i fakt poczynienia nakładów na lokal, nie zostało przez stronę powodową udowodnione. Z protokołu komisyjnego otwarcia pomieszczenia użytkowego (przedłożonego przez powodów i zdjęć przedłożonych przez pozwanego) wynika, że lokal był pozostawiony przez najemców w stanie zniszczonym, ze sprzętem nie przedstawiającym wartości.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, jako bezzasadną.

Rozstrzygnięcie o kosztach zastępstwa procesowego za II instancję oparto na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c.