

Sygn. akt I ACa 805/20

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Anna Bohdziewicz
Protokolant :	Justyna Skop

po rozpoznaniu w dniu 3 lutego 2022 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa T. K.

przeciwko M. S. (1), R. N. (1) i K. F.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 31 lipca 2020 r., sygn. akt I C 66/16

1) zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1. o tyle, że określoną w nim należność zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda,

b) w punkcie 4. o tyle, że ustalone w nim koszty sądowe obniża do kwoty 542,76 (pięćset czterdzieści dwa i 76/100) złotych i odstępuje od obciążania powoda pozostałymi nieuiszczonymi kosztami sądowymi;

2) oddala apelację powoda w pozostałej części i w całości apelację pozwanych;

3) zasądza od powoda solidarnie na rzecz pozwanych koszty postępowania apelacyjnego w wysokości 4 000 (cztery tysiące) złotych.

	SSA Anna Bohdziewicz	
--	----------------------	--

Sygn. akt I ACa 805/20

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 28 stycznia 2016 r. powód T. K. domagał się zasądzenia od pozwanych R. N. (1), K. F. oraz M. S. (1) kwoty 84.831,74 złotych wraz z odsetkami w wysokości równej stopie referencyjnej NBP i 3,5 punktów procentowych od dnia 8 sierpnia 2015 r., jak również zwrotu kosztów procesu. Wyjaśnił, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w C. przy ul. (...) ( Restauracja (...)). W ocenie powoda umowa najmu została mu nieskutecznie wypowiedziana przed upływem czasu, na jaki została zawarta. W związku z tym doznał on szkody w postaci utraconych dochodów oraz uszczerbku wynikającego ze zwrotu zaliczek pobranych na poczet imprez planowanych w wynajmowanym lokalu. Kwota dochodzona pozwem stanowi odszkodowanie ze wskazanego tytułu. W toku procesu pismem nadanym 30 czerwca 2018 r. powód rozszerzył powództwo, domagając się zapłaty od pozwanych dodatkowo kwoty 420.000 złotych z tytułu doznanej szkody i utraconych korzyści za okres od 1 sierpnia 2015 r. do 30 listopada 2017 r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od czasu doręczenia pozwany odpisu pisma rozszerzającego powództwo. Powód wskazał, że w okresie do końca obowiązywania umowy najmu, osiągałby dochód wynoszący co najmniej 15.000 złotych miesięcznie.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa zarzucając, że w okolicznościach sprawy byli uprawnieni do wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego. Zakwestionowali także wysokość dochodzonego roszczenia. W toku procesu pozwani zgłosili zarzut potrącenia wierzytelności przysługujących im względem powoda w wysokości 72.000 złotych z wierzytelnościami dochodzonymi przez powoda w tym postępowaniu. Przedstawiona do potrącenia wierzytelność stanowi równowartość czynszu najmu, który pozwani osiągnęliby w okresie od 1 lipca 2015 r. do 30 czerwca 2016 r., gdyby nie doszło do rozwiązania umowy najmu z winy powoda. Ponadto odnośnie do roszczenia dochodzonego w wyniku rozszerzenia powództwa, pozwani podnieśli zarzut przedawnienia.

Wyrokiem wstępnym z dnia 8 grudnia 2016 r. Sąd Okręgowy uznał roszczenie za usprawiedliwione co do zasady. Apelacja pozwanych została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 25 sierpnia 2017 roku.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 lipca 2020 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 13.302,32 złote z ustawowymi odsetkami od dnia 8 sierpnia 2015 r.; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził od powoda na rzecz pozwanych kwotę 17.585 złotych z tytułu zwrotu kosztów procesu; nakazał pobranie od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Katowicach kwoty 21.542,76 złote z tytułu nieuiszczonej części opłaty oraz zwrotu wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.

Wyrok ten został wydany na tle następująco poczynionych ustaleń faktycznych:

W dniu 12 listopada 2012 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w C. przy ul. (...) o łącznej powierzchni użytkowej 380 m<sup>2</sup>, stanowiącego restaurację. Zgodnie z §4 ust. 1 umowy umowa została zawarta na okres 5 lat do dnia 30 listopada 2017 roku. Zawarowano zarazem możliwość przedłużenia umowy na dalszy czas oznaczony po upływie tego terminu. Zgodnie z §4 ust. 3 umowy w przypadku rozwiązania umowy przez najemcę przed upływem terminu określonego w ust. 1, a także w razie rozwiązania umowy bez wypowiedzenia przez wynajmujących najemca zrzeka się kaucji określonej w §3 ust. 6. Zgodnie z tą klauzulą umowną kaucja miała zabezpieczyć roszczenia związane z najmem, w szczególności o zapłatę czynszu, jak też o odszkodowanie za zniszczenie, uszkodzenie lub pogorszenie przedmiotu najmu. Wysokość kaucji wynosiła 6.000 złotych.

Powód prowadził i prowadzi restaurację w C. i R.. Do 2012 r. prowadził w C. Kasyno B., a od 2011 r. restaurację (...). W R. prowadzi W. F., a wiosną 2015 r. uruchomił kompleks Malinowy D.. Po uruchomieniu Malinowego D. powód przeniósł tam część personelu, w tym głównego kucharza. W okresie prowadzenia restauracja (...) w zdecydowanej większości przynosiła powodowi dochód, który średnio wynosił 14.115,15 złotych przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym. W czerwcu 2015 r. dochód ten wyniósł 11.807,68 złotych. Po odjęciu podatku w wysokości 19% średni dochód miesięczny powoda wynosił 11.433,27 złotych.

Powód przyjął zamówienia na przyjęcia w restauracji (...) na lipiec 2015 r. oraz następne miesiące, a także na komunie na 2016 rok. W związku z rozwiązaniem umowy, powód nie mógł przeprowadzić tych imprez w restauracji (...), lecz miał możliwość ich zorganizowania w innych swoich lokalach. W szczególności A. J. zorganizował wesele w

Malinowym D., a M. S. (2) i M. D. zorganizowali tam komunie. Dochody z organizowanych przyjęć były wliczane do miesięcznego utargu i dochodu restauracji.

Pomiędzy stronami narastał konflikt związany z opóźnieniami w płatności czynszu oraz sposobem prowadzenia restauracji i pojawiającymi się usterkami. Wiosną 2015 r. doszło do wymiany pism pomiędzy stronami, dotyczących sposobu wyliczenia zaległości oraz wzajemnych relacji. W piśmie z dnia 7 maja 2015 r. powód oświadczył, że zgodnie z wcześniejszą sugestią zgadza się na wcześniejsze rozwiązanie umowy.

Oświadczeniem z dnia 28 maja 2015 r. pełnomocnik pozwanych, w imieniu swoich mocodawców, oświadczył, że rozwiązuje z powodem umowę najmu w/w lokalu użytkowego. Jako przyczynę rozwiązania umowy wskazano periodyczne zaleganie z zapłatą czynszu najmu i kaucji. Pomimo obietnic powoda, że zapłaci zaległy czynsz i kaucję, pełnomocnik pozwanych stwierdził, że na dzień dokonywania oświadczenia, tj. na 28 maja 2015 r., zadłużenie wynikające z umowy najmu wynosi 5.826,80 złotych. Na kwotę tę składają się odsetki od dokonywanych po terminach płatności czynszu, kaucja wraz z odsetkami oraz część czynszu za miesiąc kwiecień. Do kwoty 5.826,80 złotych należy doliczyć pozostały czynsz za miesiąc maj 2015 r., który ma być płatny do 31 maja 2015 r. oraz dalsze odsetki ustawowe od daty wymagalności wskazanej w wyliczeniu odsetek do daty zapłaty. Wskazano jednocześnie, że protokolarne przejęcie przedmiotu najmu nastąpi w dniu 30 czerwca 2015 r. o godzinie 12.00.

Powód odpowiedział pozwanym pismem z dnia 1 czerwca 2015 r., wskazując na bezskuteczność złożonego oświadczenia, gdyż nie zachodzą przesłanki do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia. Podał, że ewentualne rozwiązanie umowy za wypowiedzeniem mogłoby być skuteczne na dzień 31 lipca 2015 r. oraz oświadczył, że jest w stanie przystać na rozwiązanie umowy z zastrzeżeniem, że wydanie lokalu nastąpi nie wcześniej niż 31 lipca 2015 roku. Wskazał także, że do czasu rozwiązania umowy w drodze porozumienia traktuje umowę jako wiążącą.

Pozwani pismem z dnia 12 czerwca 2015 r. podtrzymali stanowisko o skuteczności wypowiedzenia i podtrzymali termin zdania lokalu na 30 czerwca 2015 roku.

Powód, już po otrzymaniu pisma rozwiązującego umowę, zaakceptował fakt jej rozwiązania, a jego pismo z dnia 1 czerwca 2015 r. miało na celu jedynie przedłużenie terminu opuszczenia lokalu, by mógł zrealizować imprezy zaplanowane na lipiec. Po otrzymaniu pisma podtrzymującego żądanie opuszczenia lokalu, powód to zaakceptował i od połowy czerwca przygotowywał się do zdania lokalu.

Pozwani mailem z 26 czerwca 2015 r. i pismem z 29 czerwca 2015 r. poinformowali powoda i jego pełnomocnika o wyrażeniu zgody na zdanie lokalu w dniu 15 lipca 2015 r., które A. N. osobiście zawiózł powodowi. Powód na to nie przystał. W dniu 30 czerwca doszło do zdania lokalu i sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego.

Pismem z 15 lipca 2015 r. pozwani wezwali powoda do zapłaty kwoty 10.912 złotych z tytułu zaległości czynszowych oraz 10.000 złotych z tytułu przywrócenia przedmiotu najmu do stanu nie pogorszonego. Powód w odpowiedzi, pismem z dnia 24 lipca 2015 r. oświadczył, że żądania są bezpodstawne oraz wniósł o zapłatę kwoty 84.831,74 złotych zgodnie z pierwotnym żądaniem pozwu.

Opisany stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w szczególności w oparciu o korespondencję stron i opinię biegłej. Sąd pominął dowody z przesłuchania świadków I. H., R. L. i N. S. wobec nieodbierania korespondencji przez świadków oraz wyjaśnienia sytuacji możliwości wykonania usług przez powoda w innych swoich restauracjach przez świadków A. J., M. S. (2) i M. D..

Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, że okoliczności związane z remontem lokalu nie miały w sprawie znaczenia, gdyż powód nie dochodził zwrotu nakładów, a takie roszczenie mógł zgłosić jedynie w terminie roku od daty zwrotu rzeczy, bez narażenia się na podniesienie zarzutu przedawnienia.

W ocenie Sądu Okręgowego opinia biegłej została przygotowana w sposób profesjonalny i oceniła dochody powoda z restauracji (...). Biegła zapoznała się z dokumentacją księgową powoda i wyodrębniła z niej dokumentację związaną

z prowadzeniem tej restauracji. W tej sytuacji ocena osiągniętych przez powoda dochodów została zdaniem Sądu Okręgowego wykonana właściwie. Dochody z poszczególnych imprez okolicznościowych (wesela, komunie itp.) były wliczone w normalny utarg restauracji i powiększały przychody w miesiącu, w którym się odbyły. W tej sytuacji brak było podstaw do ich odrębnego rozliczenia. Zeznania pozostałych świadków nie wniosły niczego istotnego do sprawy i potwierdziły ustalone fakty.

Przechodząc do rozważań prawnych Sąd Okręgowy na wstępie wskazał, że zasadność roszczeń powoda została przesądzona wyrokiem wstępnym z dnia 8 grudnia 2016 roku. Podstawę prawną stanowi przepis art. 471 k.c., zgodnie z którym 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. Sposób określenia szkody przewidziany jest w art. 361 k.c., który w § 1 stwierdza, że zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Natomiast w § 2 stwierdza, że 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.

Powód pierwotnie domagał się zasądzenia kwoty odpowiadającej sumie strat związanych z niezorganizowanymi imprezami na kwotę 40.030 złotych, stratami za czerwiec 2015 r. w kwocie 25.801,74 złotych i stratą za lipiec w wysokości 19.000 złotych.

Co do zasady roszczenia te mieszczą się w normalnym związku przyczynowym z wypowiedzeniem umowy i pozbawieniem powoda możliwości korzystania z lokalu, jednakże nie przesądza to o ich uwzględnieniu. Odnośnie kwoty związanej z niemożnością przeprowadzenia imprez to powód nie udowodnił roszczenia co do wysokości, a kwoty wskazane przez niego stanowią kwoty przewidywanego przychodu, a nie dochodu. Ponadto powód imprezy te zorganizował, co wynika z zeznań świadków A. J. oraz M. S. (2) i M. D., którzy zgodnie zeznali, że ich imprezy odbyły się w innej restauracji powoda tj. Malinowym D.. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że powód nie doznał szkody, gdyż uzyskał oczekiwane dochody, pomimo, że zrealizował imprezy w innej restauracji. Jak wynika z zeznań powoda, jego żony i księgowej poziom cen w tych restauracjach był podobny, więc nie można przyjąć, iż powód doznał w tym zakresie szkody.

Odnośnie do żądania kwoty 25.801,74 złotych, to powód nie wykazał, że doznał takiej szkody. Średni miesięczny dochód przed opodatkowaniem podatkiem dochodowym wynosił w lokalu powoda 14.115,15 złotych, a powód w czerwcu osiągnął dochód 11.807,68 złotych. Różnica w dochodzie pomiędzy dochodem średnim a faktycznie uzyskanym wynosi 2.307,47 złotych. Z tego Sąd pierwszej instancji odjął zaliczkę na podatek dochodowy i uwzględnił roszczenie w kwocie 1.869,05 złotych. W ocenie Sądu pierwszej instancji, powód nie wykazał, by w czerwcu mógł osiągnąć wyższy dochód, nie przedstawił, kiedy i w jakim zakresie ograniczył przyjmowanie gości, a samo stwierdzenie, że od połowy miesiąca przygotowywał się do opuszczenia restauracji, nie świadczy o ograniczeniu dochodów, skoro restauracja była otwarta i osiągała przychody. Dlatego Sąd Okręgowy uznał, że za wykazaną można uznać jedynie różnicę do dochodu średniego.

Odnośnie do straty za lipiec 2015 r. Sąd Okręgowy uznał, że powód faktycznie taką stratę poniósł w wysokości średniego dochodu netto tj. 11.433,27 złotych według ustaleń biegłej. Podsumowując: odnośnie do pierwotnego żądania Sąd pierwszej instancji uwzględnił je w wysokości 13.302,32 złotych z odsetkami od 8 sierpnia 2015 roku. Powód wezwał bowiem pozwanych do zapłaty pismem z dnia 24 lipca 2015 r., zakreślając im termin 7 dni. Podstawę zasądzenia odsetek stanowi art. 481 k.c. Sąd Okręgowy oddalił dalej idące roszczenia, wynikające z pierwotnego pozwu.

Odnośnie do żądania zapłaty kwoty 420.000 złotych, zgłoszonego w piśmie z dnia 30 czerwca 2018 r., to zostało ono oddalone przez Sąd Okręgowy z uwagi na podniesienie przez pozwanych zarzutu potracenia. Nie budziło wątpliwości Sądu, że w sprawie mają zastosowanie przepisy o przedawnieniu obowiązujące w dacie zgłoszenia roszczenia, gdyż zmiana przepisów weszła w życie 9 lipca 2018 r., a roszczenie w tym dniu było już przedawnione.

Bezsporne jest, że w sprawie zastosowanie ma trzyletni termin przedawnienia, gdyż po myśli art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Roszczenie powoda jest bezspornie związane z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą, gdyż wynika z realizacji umowy najmu na potrzeby prowadzenia tej działalności. Początek biegu terminu przedawnienia określa przepis art. 120 § 1 k.c., który stwierdza, że bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie.

Roszczenie o zapłatę w utraconych korzyści w związku z rozwiązaniem umowy najmu staje się wymagalne od dnia wezwania pozwanego do zapłaty, gdyż żaden przepis wprost nie wskazuje terminu jego wymagalności. W tej sprawie pozwani pismem z 18 maja 2015 r. złożyli powodowi oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia i wyznaczyli termin zdania lokalu. Powód zeznał na rozprawie w dniu 9 października 2018 r., że jego wolą wyrażoną w piśmie z dnia 1 czerwca 2015 r. było przyjęcie wypowiedzenia, ale przedłużenie terminu zdania lokalu do końca lipca lub sierpnia tego roku. Powód nie negocjował konieczności zwrotu lokalu i zeznał, że od połowy czerwca przygotowywał lokal do zdania wywożąc wyposażenie, więc zdawał sobie sprawę, że w lokalu tym nie będzie prowadził dalej działalności i nie zrealizuje umowy do końca. Powód od początku czerwca mógł więc sformułować wobec pozwanych żądania zapłaty utraconych korzyści z tytułu najmu lokalu, a więc termin przedawnienia rozpoczął się z dniem 1 czerwca 2015 r., a w każdym razie przed zdaniem lokalu, gdyż w sytuacji, gdy powód nie negocjował konieczności zdania pozwanym lokalu, termin jego wydania dla powstania roszczenia nie ma istotnego znaczenia. Skoro termin przedawnienia upłynął 1 czerwca 2018 r., a pismo zawierające rozszerzenie żądania pozwu zostało wniesione w dniu 30 czerwca 2018 r., to w momencie rozszerzenia powództwa roszczenie było przedawnione, a pozwani mogli uchylić się od jego spełnienia, co wynika z treści art. 117 §2 k.c. W myśl tego przepisu po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia.

Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia, uchylając się od obowiązku jego spełnienia. W ocenie Sądu Okręgowego, podniesienie tego zarzutu nie było sprzeczne z prawem ani zasadami współżycia społecznego, gdyż niewątpliwie powód swoim działaniem przyczynił się do decyzji pozwanych o rozwiązaniu umowy. Powód zalegał z opłatami, podsyczał konflikt trwający pomiędzy stronami oraz wskazywał na chęć opuszczenia lokalu oraz podnosił żądania związane jedynie z okresem przewidywanego przez siebie rozwiązania umowy tj. do końca lipca 2015 roku. Dodatkowo powód jest przedsiębiorcą, dlatego oceniając jego działania należy mieć na względzie zwiększony obowiązek należytej staranności związany z zawodowym wykonywaniem działalności.

W podsumowaniu tej części rozważań Sąd Okręgowy stwierdził, że hipotetyczny dochód powoda w spornym okresie wyniósłby 331.564,87 złotych netto, lecz wobec skutecznego podniesienia przez pozwanych zarzutu przedawnienia, roszczenie to podlegało oddaleniu.

Sąd pierwszej instancji uznał, że podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia nie zasługiwał na uwzględnienie, gdyż oświadczenie pozwanych o wypowiedzeniu umowy najmu było bezskuteczne i pozwani – zobowiązując powoda wbrew umowie do wydania lokalu w krótkim terminie – uniemożliwili mu korzystanie z rzeczy, naruszając swoje zobowiązania wynikające z umowy. Obecnie nie mogą zatem domagać się zapłaty odszkodowania w wysokości czynszu najmu, którego nie uzyskali. Wynika to z zupełnie podstawowej zasady prawa cywilnego, że obowiązek odszkodowawczy obciąża tę stronę, która narusza obowiązki wynikające z umowy, a nie stronę przeciwną. Podmiot, który bezprawnie wypowiada umowę, nie może domagać się od drugiej strony odszkodowania w wysokości świadczenia, którego nie uzyskał, dlatego że umowa została wypowiedziana.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdziału. Powód utrzymał się w swoim roszczeniu w 2,63%. Suma kosztów wyniosła 59.252 złotych. Na koszty składały się opłata od pozwu (po rozszerzeniu) 25.242 złotych, opłata od apelacji 4.242 złotych, koszt mediatora 184,50 złotych,

koszt biegłego 4.524,76 złotych oraz wynagrodzenia pełnomocników za pierwszą instancję po 7.200 złotych, za postępowanie apelacyjne po 4.050 złotych i za postępowanie zażaleniowe 3.600 złotych oraz opłaty skarbowe. Pozwani ponieśli koszty w kwocie 19.143 złotych (pełnomocnik i opłata od apelacji), a powinni 1.558 zł, wobec tego powód winien zwrócić pozwany różnicę tj. 17.585 złotych. Dodatkowo Sąd Okręgowy nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 21.524,76 złotych, na którą składała się opłata od rozszerzonego powództwa (21.000 złotych) i poniesiona przez Skarb Państwa część wynagrodzenia biegłego, ponad zaliczkę wpłaconą przez powoda (524,76 złotych).

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony przez obie strony.

Powód zaskarżył wyrok w części, w jakiej nie zostało uwzględnione jego żądanie zasądzenia od pozwanych kwoty 331.564,87 złotych oraz w zakresie w jakim Sąd nie określił solidarnego obowiązku pozwanych w zapłacie zasądzonej już kwoty. Ponadto zakwestionował zawarte w wyroku rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu i kosztów sądowych. W apelacji powoda zostały sformułowane następujące zarzuty:

1) naruszenia prawa materialnego, a to:

a) art. 120 §1 k.c. przez jego błędną interpretację i przyjęcie, że bieg terminu przedawnienia rozpoczął się z dniem 1 czerwca 2015 r., mimo że bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynności w najwcześniejszym możliwym terminie, co w powiązaniu z art. 455 k.c. nie oznacza, że roszczenie staje się natychmiast wymagalne z chwilą rozwiązania umowy najmu, a z chwilą kiedy wierzyciel mógł podjąć czynności zmierzające do postawienia roszczenia w stan wymagalności;

b) art. 455 k.c. przez jego niezastosowanie i przyjęcie, że bieg terminu przedawnienia rozpoczął się z dniem doręczenia powodowi oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu mimo, że roszczenie powoda mogło stać się wymagalne najwcześniejszym dopiero z chwilą kiedy powód w najwcześniejszym momencie mógł oszacować wartość szkody, a następnie wezwać pozwanych do zapłaty wyznaczając im w tym celu odpowiedni termin, co nie mogło nastąpić wcześniej niż po 30 czerwca 2015 r.;

2) w przypadku uznania, że zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego są chybione, naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, to jest:

a) art. 233 §1 k.p.c.:

- przez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie, bez rozważenia całokształtu materiału dowodowego, z naruszeniem zasad logicznego rozumowania oraz wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, skutkiem czego Sąd błędnie ocenił moment powstania wymagalności roszczenia powoda o naprawienie szkody w zakresie utraconych korzyści

- przez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie, bez rozważenia całokształtu materiału dowodowego, z naruszeniem zasad logicznego rozumowania oraz wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, skutkiem czego Sąd błędnie ocenił treść pisma powoda z dnia 1 czerwca 2015 r. oraz zeznania powoda w konsekwencji czego przyjął, że powód zaakceptował fakt rozwiązania umowy najmu

- przez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie, bez rozważenia całokształtu materiału dowodowego, z naruszeniem zasad logicznego rozumowania oraz wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, skutkiem czego Sąd błędnie ocenił zeznania pozwanej K. F. i świadka A. N., że powód swoim zachowaniem przyczynił się do decyzji pozwanych o rozwiązaniu umowy najmu, a zatem w stosunku do zarzut przedawnienia nie mógł znaleźć zastosowania art. 5 k.c., mimo że pozwani nie wykazali, aby faktycznie powód podsycił konflikt

- przez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w tej sprawie, bez rozważenia całokształtu materiału dowodowego, z naruszeniem zasad logicznego rozumowania oraz wskazań wiedzy

i doświadczenia życiowego, skutkiem czego Sąd I instancji pominął całkowicie okoliczność, że to pozwani utrudniali powodowi prowadzenie działalności, co z kolei rzutowało na nieuznanie zarzutu przedawnienia za sprzeczny z zasadami współżycia społecznego

b) art. 325 k.p.c. przez nieokreślenie w treści punktu 1 wyroku o solidarności pozwanych w zapłacie roszczenia na rzecz powoda, mimo zgłoszonego przez powoda żądania w tym zakresie:

c) art. 327<sup>1</sup> k.p.c. przez wybiórcze i niepełne odniesienie się Sądu I instancji do faktów, które Sąd uznał za udowodnione i dowodów, na których się oparł oraz przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, co w szczególności dotyczyło zeznań świadków: A. N., J. K. i R. N. (2), co pośrednio świadczy również o braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i błędnych ustaleniach faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji, które doprowadziły Sąd I instancji do konstatacji, że powód wyrażał zgodę na rozwiązanie umowy najmu, mimo że logicznym wydaje się, że rozsądnie działający przedsiębiorca nie inwestuje znacznych środków w urządzenie restauracji, jej wyposażenie, która to restauracja następnie przynosi coraz to większe zyski, a następnie najemca godzi się na natychmiastowe rozwiązanie umowy;

3) naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 k.c. przez sprzeczne z zasadami współżycia społecznego uwzględnienie zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwanych, w szczególności mając na uwadze postawę pozwanych i rozwiązanie przez nich umowy w sposób sprzeczny z zapisami umowy najmu, a także fakt, że ewentualne opóźnienie w zgłoszeniu swoich roszczeń przez powoda nie było znaczne, a jednocześnie spowodowane było zachowaniem pozwanych, którzy na początku 2018 r. złożyli propozycję mediacji twierdząc, że mają intencję polubownego zakończenia sporu, podczas gdy w rzeczywistości nie przedstawili żadnych propozycji ugodowych, nie oferując powodowi zapłaty choćby części odszkodowania.

W oparciu o wyżej przedstawione zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez zobowiązanie pozwanych do solidarnej zapłaty zasądzonej kwoty oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda dodatkowo kwoty 331.564,89 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 lipca 2018 r. do dnia zapłaty, a także wniósł o zmianę zawartego w wyroku rozstrzygnięcia o kosztach procesu i zasądzenia ich na rzecz powoda za obie instancje. Ewentualnie zgłosił wniosek o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Natomiast w przypadku oddalenia apelacji wniósł o zastosowanie art. 102 k.p.c., przy uwzględnieniu okoliczności, że jego roszczenie w zakresie utraconych korzyści było co do zasady słuszne.

Pozwani zaskarżyli wyrok w części, w jakiej żądanie powoda zostało uwzględnione, a nadto zakwestionowali zawarte w wyroku rozstrzygnięcie o kosztach procesu. W apelacji podniesiono poniższe zarzuty:

1) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 §1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału oraz błędną i dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów polegającą na braku wzięcia pod uwagę okoliczności świadczących o tym, że powód przyczynił się do powstania szkody, a tym samym niewyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy;

2) naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 278 §1 k.p.c. w zw. z art. 233 §1 k.p.c. przez oparcie rozstrzygnięcia na wadliwej opinii biegłego sądowego;

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 362 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy powód przyczynił się do powstania szkody, w konsekwencji czego powinno dojść do odpowiedniego zmniejszenia obowiązku naprawienia szkody;

4) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 481 §1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że roszczenie wierzyciela może stać się wymagalne przez wysłanie wezwania do zapłaty do pełnomocnika dłużnika w innych sprawach, a nie bezpośrednio do dłużnika i w konsekwencji zasądzenie odsetek od dnia 8 sierpnia 2015 r. , a nie od daty doręczenia pozwu pozwany;

5) naruszenie przepisów postępowania, a to art. 100 k.p.c. przez jego zastosowanie i art. 98 §1 k.p.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, w której to powód powinien zostać potraktowany jako przegrywający proces w całości.

Mając na względzie opisane zarzuty pozwani wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonym zakresie przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu w pełnej wysokości za obie instancje.

W złożonych odpowiedziach na apelację skarżący wnieśli o oddalenie apelacji strony przeciwnej.

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

W rozpoznawanej sprawie powód wystąpił z pozwem domagając się zasądzenia od pozwanych (jako wynajmujących) na swoją rzecz odszkodowania w związku z nieprawidłowym wypowiedzeniem umowy najmu lokalu użytkowego, jaka łączyła strony i została zawarta na czas określony. Początkowo powód domagał się w pozwie zapłaty odszkodowania z związku poniesioną stratą wywołaną koniecznością odwołania zarezerwowanych imprez oraz nieosiągniętymi dochodami w miesiącach czerwcu i lipcu 2015 roku. Następnie żądanie zostało rozszerzone w toku procesu i powód domagał się także zasądzenia odszkodowania z tytułu utraconych dochodów, jakie mógłby osiągnąć prowadząc restaurację do końca okresu, na jaki była zawarta umowa najmu.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa wskazując na jego niezasadność, podnieśli też zarzut potrącenia oraz przedawnienia roszczenia w zakresie, w jakim powództwo zostało rozszerzone.

W sprawie został wydany wyrok wstępny, w którym przesądzono, że roszczenie powoda jest usprawiedliwione, co do zasady. Podstawą tego rozstrzygnięcia było uznanie, że wypowiedzenie umowy najmu powodowi nie było uprawnione, gdyż nie było ku temu podstaw.

Wskazane wyżej podstawy żądania powoda oraz zarzuty pozwanych, a nadto przesądzenie wyrokiem wstępnym faktu nieuprawnionego wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przez pozwanych przed upływem okresu na jaki umowa była zawarta, determinowały zakres ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. W obu apelacjach sformułowano zarzut naruszenia przepisów prawa procesowego, do których należy się odnieść w pierwszej kolejności. Gdyby okazały się one uzasadnione, należałoby wówczas rozważyć ich wpływ na wynik sprawy przez pryzmat poczynienia prawidłowych ustaleń faktycznych. Natomiast analiza zarzutów naruszenia przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego jest możliwa dopiero wtedy, gdy w niewadliwy sposób został ustalony stan faktyczny.

Skoro w obu apelacjach zostały podniesione zarzuty uchybienia przepisom prawa procesowego, zatem uzasadnione jest odniesienie się do nich łącznie.

Za niezasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c., odnoszącego się do wymogów oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie. Wbrew zarzutom podnoszonym w apelacjach, Sąd pierwszej instancji nie uchybił przywołanemu przepisowi, a ocena dowodów nie nosi cech dowolności, nie pozostaje w sprzeczności z regułami logicznego rozumowania i doświadczeniem życiowym. Przedstawione w apelacji powoda stanowisko w tej kwestii przyjdzie uznać w istocie jedynie za polemikę z trafnymi ustaleniami Sądu Okręgowego. Na wstępie wskazano, jakie kwestie determinowały zakres faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy zostały prawidłowo ustalone przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o trafnie oceniony materiał dowodowy, na który składały się dokumenty, zeznania świadków i stron oraz opinia biegłego. Zatem w zakresie, w jakim niezbędne było sięgnięcie po wiedzę specjalną, Sąd pierwszej instancji przeprowadził dowód z opinii biegłego, który następnie także ocenił, podobnie jak inne dowody. Ocena wymienionych dowodów oraz wyjaśnienie podstaw zbędności ustalania niektórych faktów znalazły odzwierciedlenie w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku. W tym zakresie nie sposób się również dopatrzeć naruszenia art. 278 §1 k.p.c. zw. z art. 233 §1 k.p.c.

W rezultacie Sąd odwoławczy podziela ustalenia Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne, co czyni zbędnym ich powielanie.

Sąd Okręgowy nie dopuścił się także naruszenia art. 327<sup>1</sup> k.p.c. Ugruntowany jest już pogląd w orzecznictwie, że zarzut ten może być skuteczny tylko w przypadku, gdy uzasadnienie zostało sporządzone w sposób uniemożliwiający prześledzenie wywodu i toku rozumowania, jaki doprowadził Sąd pierwszej instancji do wydania zaskarżonego wyroku. Uzasadnienie Sądu pierwszej instancji z pewnością nie jest dotknięte tego rodzaju mankamentami. Uzasadnienie zawiera wszystkie elementy konstrukcyjne określone w art. 237<sup>1</sup> §1 k.p.c., a przekonanie strony o potrzebie przedstawienia jeszcze szerszej argumentacji nie świadczy o wadliwości uzasadnienia. Zresztą podkreślenia wymaga, że zgodnie z art. 237<sup>1</sup> §2 k.p.c. uzasadnienie wyroku sporządza się w sposób zwięzły.

W ocenie Sądu odwoławczego apelacja powoda okazała się zasadna jedynie z zakresie podniesionego zarzutu, że uwzględnione roszczenie powinno być zasądzone solidarnie od pozwanych. Ponadto Sąd Apelacyjny zdecydował się uwzględnić wniosek o dokonanie korekty rozstrzygnięcia w zakresie kosztów sądowych. Natomiast w pozostałym zakresie obie apelacje nie odniosły skutku.

Niewątpliwie umowa najmu, jak łączyła strony, nie została wypowiedziana przez pozwanych w sposób prawidłowy, co zostało przesądzone wyrokiem wstępnym wydanym w sprawie i równocześnie otwierało powodowi drogę do dochodzenia roszczeń w oparciu o art. 471 k.c. W pełni należy podzielić i zaakceptować ustalenia oraz ocenę prawną Sądu pierwszej instancji odnośnie do zasadności domagania się przez powoda utraconych dochodów za miesiące czerwiec i lipiec 2015 roku. Nie ma zatem potrzeby przytaczania tych samych rozważań i argumentacji. Wysokość odszkodowania za wskazany okres została ustalona w oparciu o szczegółowo przeanalizowaną opinię biegłej. Prawidłowo została ustalona także początkowa data wymagalności odsetek za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego w oparciu o art. 481 §1 k.c. Pozwani zostali wezwani do zapłaty, przy czym w tym okresie prowadzona już była wymiana korespondencji między stronami z udziałem ich pełnomocników. Pełnomocnik pozwanych, będący profesjonalistą, nie kwestionował skuteczności doręczania korespondencji do jego rąk. Jako nielojalne jawi się zatem podnoszenie na obecnym etapie nieskuteczności wezwania doręczonego do jego rąk. Skoro czuł się osobą nieuprawnioną do odebrania wezwania, to należało je zwrócić nadawcy z podaniem przyczyny jego nieprzyjęcia. Ponadto nie można zaaprobować zarzutu pozwanych, że należne odszkodowanie winno ulec miarkowaniu w oparciu o art. 362 k.c. z uwagi na przyczynienie się powoda do powstania szkody. Twierdzenie to wywodzone jest z forsowanej przez pozwanych tezy, że powód celowo doprowadził do wypowiedzenia mu umowy najmu. Przede wszystkim to pozwani podjęli decyzję o wypowiedzeniu umowy i winni mieć świadomość wszystkich tego konsekwencji, a nadto nie mogą przerzucać teraz części swojej odpowiedzialności na powoda. Kwestia ta została także prawidłowo naświetlona przez Sąd pierwszej instancji, który wyjaśnił przyczyny niezasadności wierzycelności pozwanych z tytułu utraconego czynszu, którą przedstawili w tej sprawie do potrącenia.

Sąd odwoławczy nie podziela natomiast stanowiska Sądu Okręgowego, że pozostałe roszczenia uległy przedawnieniu. Trudno zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, że już w dacie wypowiedzenia umowy, czyli od początku czerwca 2015 r. powód miał możliwość sformułowania tych żądań i wezwania pozwanych do zapłaty odszkodowania. Wskazać należy, że powód upatrywał swojej szkody w nieosiągnięciu dochodów, jakie mógłby czerpać z prowadzenia restauracji do końca umówionego terminu najmu czyli do listopada 2017 roku. W tej sytuacji uszczerbek powoda miał występować w każdym kolejnym miesiącu i trudno przyjąć bieg terminu przedawnienia od momentu, gdy jeszcze ta hipotetyczna strata nie powstała. Pomimo tego rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji należy uznać za trafne. Powód domagał się odszkodowania z tytułu utraconych dochodów, czyli korzyści, jakie mógłby osiągnąć dalej prowadząc działalność w wynajmowanym lokalu. Co prawda biegła ustaliła w oparciu o przedstawioną jej dokumentację średni dochód z działalności tej restauracji, to jednak brak jest dostatecznych podstaw do przyjęcia, że powód faktycznie taką korzyść by odniósł. W przypadku utraconych korzyści stopień prawdopodobieństwa ich odniesienia powinien być bardzo duży. Wyjaśnienia bowiem wymaga, że szkoda w rozumieniu art. 361 §2 k.c. obejmuje zarówno rzeczywistą stratę jak i utracone korzyści, niemniej należy wyraźnie odróżnić szkodę w postaci utraconego dochodu, od sytuacji, w której ma miejsce jedynie utrata ewentualnej szansy uzyskania określonej korzyści majątkowej. O wystąpieniu szkody w

postaci *lucrum cessans* decyduje wysoki, graniczący z pewnością stopień prawdopodobieństwa uzyskania określonych korzyści, gdyby nie wystąpiło zdarzenie uznane za przyczynę szkody. Sąd odwoławczy natomiast w okolicznościach rozpoznawanej sprawy tak dużego stopnia prawdopodobieństwa nie dostrzega. Trafne były uwagi i spostrzeżenia Sądu pierwszej instancji, że powód pomimo wadliwość wypowiedzenia zaakceptował ten fakt. Podjął starania jedynie o przesunięcie w czasie wydania lokalu, aby móc zrealizować jeszcze zaplanowane na lipiec imprezy. Ostatecznie jednak wydał lokal – zgodnie z pierwotnym żądaniem pozwanych - 30 czerwca 2015 r., a zaplanowane imprezy – przynajmniej w części – zrealizował w innej prowadzonej przez siebie restauracji. Tym samym zaakceptował stan, że nie będzie już kontynuował prowadzenia działalności w restauracji (...) w C., a skupił swoje działania na prowadzeniu innych lokali, w których niewątpliwie miał możliwość zorganizowania imprez i uroczystości wcześniej planowanych w restauracji (...) (co potwierdziły też ustalenia poczynione w tej sprawie). Zapewne wynikało to również z niewątpliwie istniejącego konfliktu między stronami. Z tej przyczyny nie można uznać, aby szkoda obejmująca utracone korzyści została wykazana w stopniu graniczącym z pewnością, zwłaszcza że doświadczenie życiowe podpowiada, iż dochody z prowadzonej działalności gastronomicznej mogą być bardzo zróżnicowane w czasie, a ich wysokość zależy od bardzo wielu czynników, w tym od osobistych starań osób prowadzących tego rodzaju działalność, sposobu zarządzania przez nich prowadzoną działalnością. Dlatego też oddalenie powództwa w tym zakresie było zasadne, chociaż z innej przyczyny niż wskazana przez Sąd pierwszej instancji.

Sąd odwoławczy dokonał zatem korekty wyroku przez wyartykułowanie w sentencji wyroku solidarnej odpowiedzialności pozwanych za zapłatę powodowi należnego odszkodowania. Ponadto z uwagi na okoliczności sprawy Sąd odwoławczy zdecydował też o odstąpieniu od obciążania powoda kosztami sądowymi obejmującymi opłatę od rozszerzonego żądania w oparciu o art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Zmiana wyroku we wskazanym zakresie nastąpiła w oparciu o art. 386 §1 k.p.c.

Z wyżej wskazanych względów w pozostałej części apelacja powoda i apelacja pozwanych w całości nie odniosły skutku i podlegały oddaleniu, jako niezasadne, na podstawie art. 385 k.p.c. Jedynie na marginesie można zaznaczyć, że wbrew zarzutowi apelacji pozwanych, częściowe uwzględnienie powództwa nie daje podstaw do rozstrzygnięcia o kosztach procesu w oparciu o regułę wyrażoną w art. 98 §1 k.p.c. Sąd Okręgowy dokonał rozliczenia kosztów procesu na podstawie art. 100 k.p.c., co było w pełni uprawnionym działaniem z uwagi na wynik sprawy. Zmiana wyroku w części merytorycznej nie wpłynęła na wynik sprawy, a w konsekwencji nie było podstaw do zmiany zawartego w wyroku Sądu pierwszej instancji rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono w oparciu o art. 102 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. i zasądzono od powoda (który w znacznie większym zakresie uległ, ale też poniósł wyższe koszty) część należnych pozwanym kosztów postępowania apelacyjnego. Nie można tracić z pola widzenia, że co do zasady roszczenie powoda o odszkodowanie z tytułu nienależytego wykonania umowy było usprawiedliwione, a jedynie jego wysokość została zawyżona.

SSA Anna Bohdziewicz