

Sygnatura akt II Ca 31/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Ewa Krakowiak
Sędziowie:	SO Renata Stępińska SR (del.) Anna Jawień (sprawozdawca)
Protokolant:	Krystyna Zakowicz

po rozpoznaniu w dniu 29 maja 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. i B. K.

przeciwko A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Podgórze w Krakowie

z dnia 16 października 2013 r., sygnatura akt I C 1061/11/P

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

„I. oddala powództwo,

II. zasądza solidarnie od powódek M. K. i B. K. na rzecz pozwanej A. S. kwotę 2417 (dwa tysiące czterysta siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.”;

2. zasądza solidarnie od powódek M. K. i B. K. na rzecz pozwanej A. S. kwotę 971 (dziewięćset siedemdziesiąt jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Wyroku z dnia 29 maja 2014 roku

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 16 października 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie zasądził od pozwanej A. S. na rzecz powódek M. K. i B. K. kwotę 7 409,00 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 3 896,00 zł

od dnia 19 marca 2011 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1 948,00 zł od dnia 9 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty, od kwoty 1 565,00 zł od dnia 24 maja 2011 r., zaś w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Sąd zasądził przy tym od pozwanej A. S. na rzecz powódek M. K. i B. K. kwotę 1 073,89 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Za bezsporne okoliczności w sprawie Sąd przyjął, że powódki są współwłaścicielkami w udziałach po 1/2 własnościowego prawa spółdzielczego do lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...), który od 2005 r. do 31 grudnia 2010 wynajmowała pozwana. W umowie najmu tego lokalu powódki wyraziły zgodę na wybite otworu drzwiowego między lokalem będącym przedmiotem najmu, a lokalem sąsiednim wynajmowanym przez pozwaną. Otwór ten miał być zamurowany przez pozwaną po ustaniu najmu. W styczniu 2006 r. w miejscu drzwi wejściowych od ul. (...) została zamontowana witryna, zaś do sklepu można było jedynie wejść od strony zaplecza, podwórka, gdzie wjazd jest zamykany kratą. W 2010 r. Spółka (...) S.A. z którą współpracowała pozwana zaproponowała powódkom zawarcie umowy najmu lokalu bezpośrednio z nimi, bez udziału pozwanej. Pismem z dnia 24 stycznia 2011 r. pełnomocnik pozwanej zwrócił się do powódek m. in. o wskazanie w jakim stanie lokal ma zostać wydany i ewentualnie o wskazanie koniecznych do przeprowadzenia prac. Następnie w piśmie z dnia 4 marca 2011 r. pełnomocnik pozwanej wskazał, iż zakończenie prac z przyczyn technicznych nie może być wykonane w terminie wskazanym przez powódki, a spodziewany termin wydania lokalu to koniec marca 2011 r. Poinformował, iż pozwana oczekiwała wspólnych uzgodnień co do sposobu wykonania prac w zakresie przywrócenia stanu poprzedniego lokalu oraz złożył propozycję najmu lokalu za kwotę 1 000,00 zł. W dniu 29 kwietnia 2011 r. doszło do protokolarnego przekazania lokalu przez pełnomocnika pozwanej oraz do wydania kluczy od wszystkich drzwi do lokalu. Na dzień przekazania lokal posiadał już poprzednie wejście od strony frontowej. Powódki uiściły na rzecz (...) opłaty eksploatacyjne związane ze swoim lokalem użytkowym w kwotach: 676,29 zł za styczeń oraz po 670,78 zł za miesiące od lutego do kwietnia. Nadto opłaty za centralne ogrzewanie za miesiące od stycznia do kwietnia 2011 r. w kwotach odpowiednio 306,13 zł, 318,93 zł, marzec 271,31 zł i 166,94 zł.

W oparciu o dowody z zeznań świadków, przesłuchania stron i dokumentów Sąd ustalił, że strony jako dzień przekazania lokalu wskazały początkowo 31 grudnia 2010 r., jednak termin ten z uwagi na zaistniałe okoliczności przesunięto na 3 stycznia 2011 r., a ostatecznie na dzień 4 stycznia 2011 r. W dniu 3 stycznia 2011 r. na polecenie T. S.- małżonka pozwanej zamurowany został otwór drzwiowy pomiędzy lokalem powódek, a lokalem sąsiadującym. W dniu 3 stycznia 2011 r. pozwana nie przyszła do lokalu celem jego przekazania. Powódki w dniu 4 stycznia spotkały się z T. S. pod spornym lokalem. Małżonek pozwanej nie dysponował stosownym pełnomocnictwem do oddania lokalu, wskazał jedynie, że posiada pełnomocnictwo ustne. nie doszło od przekazania lokalu gdyż powódki chciały rozmawiać osobiście z pozwaną na temat przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego. Powódki nie otrzymały również kluczy do lokalu od T. S. ani takie propozycji, by klucze przekazać. W trakcie spotkania, które odbywało się poza lokalem, T. S. poinformował, iż będzie w lokalu kilka minut dając powódkom czas do namysłu. Powódka B. K. weszła następnie do lokalu sąsiadującego z ich lokalem, lecz została stamtąd wyproszona przez małżonka pozwanej. Następnie pismami z dnia 04.01.2011 r., 17.01.2011 r. i 25.02.2011 r. powódki wzywały pozwaną do wydania lokalu wyznaczając terminy wydania lokalu kolejno na 25.01.2011 r. i 04.03.2011 r. Powódki wzywały również pozwaną do zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu. W wyznaczonych terminach pozwana również nie przekazała lokalu. Po dniu 4 stycznia 2011 r. nie przekazywała kluczy do lokalu w inny sposób, ponieważ chciała by powódki zobaczyły lokal w obecności jej męża. Sąd ustalił również, że T. S. zajmował się uprzednio wszelkimi kwestiami związanymi z najmem lokalu, płaceniem czynszu i dokonywaniem prac w lokalu, choć wszelkie dokumenty w tym zakresie podpisywała pozwana A. S.. W oparciu o sporządzoną w toku postępowania opinię biegłego Sąd ustalił, że możliwy do uzyskania czynsz za lokal użytkowy nr (...) położony w K. przy ul. (...) w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 29 kwietnia 2011 r. wynosi 7 409,00 zł.

Dokonując oceny dowodów Sąd wskazał, że w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych wskazane dowody wzajemnie się uzupełniały i tworzyły jedną całość. Sąd nie uznał jedynie za wiarygodne zeznania świadka W. K. co do tego, iż pozwane odmówiły przyjęcia kluczy stwierdzając, że nie zeznania te nie znalazły potwierdzenia w zeznaniach innych świadków czy też stron, w szczególności ani J. K. ani T. S. nie wspomnieli nic na temat odmowy przyjęcia kluczy przez powódkę i nie potwierdziły tego powódki. Sąd stwierdził, że lokal nie został przejęty z innych powodów, co do których zeznania były spójne.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Rejonowy częściowo uwzględnił powództwo.

Sąd Rejonowy uznał, że w niniejszej sprawie bezsporną okolicznością była zła wiara pozwanej w czasie posiadania przez nią przedmiotowego lokalu po dniu 31 grudnia 2010 r., wiedziała ona bowiem, że umowa najmu zakończyła się i jej obowiązkiem było zwrócić lokal niezależnie od tego w jakim był on stanie. Powołując się na treść art. 675 § 1 k.c. Sąd wskazał również, że pozwana winna dołożyć wszelkich starań by wydać klucze powódkom niezależnie od tego czy drzwi były przywrócone w miejsce witryny. Tymczasem nie podjęła starań by wydać lokal powódkom - nie stawiała się osobiście celem wydania lokalu, nie umocowała także w sposób należyty swojego małżonka do dokonania stosownych czynności w jej imieniu. Zrozumiałe bowiem było, że powódki chciały posiadać podpis pozwanej na protokole przekazania, bądź też jej pełnomocnika, który legitymowałby się stosownym pełnomocnictwem. Sąd uznał, iż dysponując kluczami do lokalu pozwana była w jego posiadaniu w okresie od 1 stycznia 2011 r. do 29 kwietnia 2011 r. i to niezależnie od tego, czy korzystała z tego lokalu w jakikolwiek sposób. Obowiązana jest zatem, na podstawie art. 224 § 2 k.c. do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu w wysokości czynszu, który właściciele mogliby uzyskać w tym okresie z tytułu najmu tego lokalu tj. kwoty 7 409 zł i dalej idące żądanie oddalił. Sąd wskazał również iż żądanie zapłaty opłat eksploatacyjnych i opłat za centralne ogrzewanie lokalu nie mogło zostać uwzględnione, gdyż uiszczanie tych opłat jest obowiązkiem właściciela w związku z kosztami jakie generuje jego nieruchomości. Skoro zatem opłaty te nie są dochodem właściciela, ani korzyścią związaną z wynajmem lokalu, ani tym bardziej jego szkodą, to nie mogą one być dochodzone w ramach powództwa o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

O kosztach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódek na rzecz pozwanej kosztów postępowania. Zaskarżonemu wyrokowi pozwana zarzuciła:

- naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i bezzasadne uznanie zeznań W. K. za niewiarygodne w zakresie w jakim ten zeznał, że w dniu 4 stycznia 2011 r. powódka odmówiła przyjęcia kluczy do lokalu, podczas gdy stanowisko takie koresponduje z zeznaniami T. S. i J. K., którym Sąd przyznał pełną wiarygodność,
- naruszenie przepisów prawa procesowego poprzez dokonanie ustaleń faktycznych na podstawie dowodów, których treść się wzajemnie wykluczała i bez eliminacji części z nich nie mogły wszystkie łącznie stanowić podstawy do przyjęcia stanu faktycznego, a to zeznań powódek i przeciwstawnych im zeznań pozwanej i T. S. co do próby dokonania zwrotu lokalu w dniu 4 stycznia 2011 r. oraz przyczyny dla jakiej do zwrotu lokalu w tym dniu nie doszło,
- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na błędnym przyjęciu, że pozwana w dniu 4 stycznia 2011 r. skutecznie nie próbowała wydać powódkom najmowanego lokalu oraz że w okresie od stycznia do kwietnia 2011 r. była posiadaczem tego lokalu, podczas gdy ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że jedyną przyczyną dla jakiej nie doszło do wydania lokalu była bezzasadna odmowa powódek, a pozwana w tym dniu nie korzystała już z lokalu, możliwość taka posiadały zaś powódki,
- naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez jego niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, że dla skutecznego wydania lokalu konieczne było, aby pozwana osobiście stawiała się w celu jego wydania lub przedstawiła pisemne pełnomocnictwo dla osoby zdającej lokal, podczas gdy prawidłowa wykładnia tego przepisu w zw. z przepisami o przeniesieniu posiadania nie przewiduje takich wymogów dla tego typu czynności,
- naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez przyjęcie, że pozwana była posiadaczem spornego lokalu po dniu 31 grudnia 2011 r.,
- naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 224 i 225 k.p.c., podczas gdy przepisy te nie powinny znaleźć zastosowania w niniejszej sprawie.

W odpowiedzi na apelację powódki wniosły o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego. Zarzuciły, że chybiony jest zarzut naruszenia art. 224 i 225 k.c. gdyż zgodnie z art. 230 k.c. przepisy te znajdują odpowiednie zastosowanie do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym. Zakwestionowały aby powódki miały możliwość korzystania z lokalu gdyż nie posiadały kluczy do lokalu, a lokal został im przekazany dopiero w dniu 29.04.2011 r. Zarzuciły również, że pozwana winna zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, a to nastąpiło dopiero w dniu 29 kwietnia 2011 r. Podniosły, że nic nie stało na przeszkodzie aby pozwana samodzielnie sporządziła protokół zdawczo odbiorczy i w ten sposób zdała powódkom lokal.

Sąd Okręgowy dokonał częściowo odmiennej oceny dowodów i w konsekwencji częściowo odmiennie ustalił stan faktyczny, który w sumie przedstawia się następująco:

Strony ustaliły dzień 31 grudnia 2010 r. na przekazanie lokalu, jednak ze względu na przygotowania sylwestrowe pozwanej oraz obowiązki zawodowe powódki M. K. nie można było ustalić dogodnej dla wszystkich godziny spotkania. Termin przesunięto na dzień 3 stycznia 2011 r., a ostatecznie na dzień 4 stycznia 2011 r. w godzinach porannych, gdyż mąż powódki chciał przed zdaniem lokalu zamurować otwór pomiędzy lokalem powódek, a lokalem sąsiednim.

Dowód: zeznania świadka T. S. (k.111), zeznania powódki M. K. (k. 128, 139)

W dniu 3 stycznia 2011 r. powódki stały się przed lokalem, nie stała się pozwana ani jej mąż. Powódki sporządziły protokół, w którym wskazały, że brak jest wejścia do lokalu od strony ul (...) i nie jest możliwe odebranie lokalu oraz że wzywają najemcę do przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego w terminie 14 dni od dnia otrzymania protokołu i wyznaczają termin 25.01.2011 r. jako ostateczny termin przekazania lokalu.

Dowód: protokół przekazania lokalu z dnia 3 stycznia 2011 r. (k.31), zeznania świadka E. W. (1) (k.126)

Na polecenie T. S. został zamurowany otwór drzwiowy pomiędzy lokalem powódek, a lokalem sąsiadującym. Prace zostały zakończone rano w dniu 04.01.2011 r.

Dowód: zeznania świadka W. K. (k.109), zeznania świadka J. K. (k. 111), zeznania świadka T. S. (k.111)

W dniu 4 stycznia 2011 r. powódki spotkały się z T. S. przed lokalem. Mąż powódki stał się na spotkanie celem przekazania lokalu oraz kluczy do niego i w tym celu poprosił o uczestnictwo w spotkaniu jako świadka W. K.. Zaproponował powódkom przekazanie lokalu ale do przekazania lokalu nie doszło, ponieważ powódki odmówiły odebrania lokalu powołując się na konieczność przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego poprzez wstawienie drzwi w miejsce witryny sklepowej. Nie chciały przy tym wejść do lokalu przez drzwi znajdujące się od strony podwórka. Zapytały też T. S. czy ma pełnomocnictwo od żony, a on odpowiedział, że ma ustne pełnomocnictwo. Potem poinformował powódki, iż daje im chwilę do namysłu i że jeszcze przez 15 minut będzie czekał z kluczami w środku ale powódki nie odebrały kluczy.

Dowód: zeznania świadka W. K. (k. 109), zeznania świadka T. S. (k.111), zeznania świadka J. K. (k.111), zeznania pozwanej A. S. (k.149), częściowo zeznania powódki B. K..141

Po spotkaniu w dniu 04.01.2011 r. powódki sporządziły protokół w którym wskazały, że lokal nie ma wejścia od strony ul (...) i wobec powyższego nie jest możliwe dokonanie odbioru Wezwały pozwaną do przywrócenia stanu poprzedniego w terminie 14 dni i wyznaczył termin 25.01.2011 r. jako ostateczny termin wydania lokalu. N. ręcznie pod protokołem dopisały, że pozwana nie stała się.

Dowód: protokół z dnia 04.01.2011 r. k.32

W piśmie z dnia 4 stycznia 2011 r. powódki wskazały, że wobec faktu, że do lokalu nie ma wejścia od strony ul (...) nie jest możliwe dokonanie odbioru tego lokalu. W związku z tym wezwały pozwaną do przywrócenia stanu poprzedniego w terminie 14 dni i wyznaczył termin 25.01.2011 r. jako ostateczny termin wydania lokalu.

Dowód: pisma z dnia 4 stycznia 2011 r.k.19

Pismem z dnia 17 stycznia 2011 r., powódki ponownie wzywały pozwaną do wydania lokalu użytkowego w dniu 25 stycznia 2011 r. o godz. 9.00. W odpowiedzi pozwana pismem z dnia 24.01.2011 r. wskazała, że działając przez pełnomocnika w osobie męża T. S. usiłowała dokonać zdania lokalu ale powódki odmówiły odbioru. Wskazała również, że wykonanie prac, do których wzywają ją powódki wymaga uzgodnień. Podała że wykonała w lokalu szereg nakładów i konieczne jest również uzgodnienie, czy powódki chcą zatrzymać nakłady czy wnoszą o przywrócenie lokalu do stanu poprzedniego.

Dowód: pismo z dnia 17.01.2011 r. k.14, pismo z dnia 24.01.2011 r. k.75

W dniu 25 stycznia 2011 r. pozwana nie stawiała się celem wydania lokalu. Powódki pismem z dnia 25.01.2011 r. ponownie wskazały, że wobec faktu, że do lokalu nie ma wejścia od strony ul (...) nie jest możliwe dokonanie odbioru tego lokalu. W związku z tym wezwały pozwaną do przywrócenia stanu poprzedniego w terminie 10 dni i wyznaczyły kolejny termin wydania lokalu na dzień 04.02.2014 r. W odpowiedzi pozwana pismem z dnia 04.03.2011 r. wskazała, że wykonanie prac w tym terminie nie jest możliwe i ponownie podała, że konieczne są uzgodnienia co do rodzaju prac. Wystąpiła również z ofertą dalszego wynajmowania lokalu za czynsz w kwocie 1000 zł. Kolejnym pismem z dnia 28.03.2011 r. poinformowała powódki, że zamontowanie takich drzwi jakie zostały przez nie określone wymaga dodatkowego czasu i ponowiły ofertę najmu.

Dowód: pismo z dnia 25.01.2011 r. k.33, pismo z dnia 04.03.2011 r. k.76, pismo z dnia 28.03.2011 r. k.87.

Po dniu 31 grudnia 2010 r. lokal nie był przez pozwaną wykorzystywany.

Dowód: zeznania świadka T. S.

W imieniu pozwanej wszelkimi kwestiami związanymi z uzgodnieniami co do najmu lokalu, płacenia czynszu, dokonywaniem wszelkich prac w lokalu, zajmował się jej małżonek- T. S.. Powódki nigdy nie żądały okazania dokumentu pełnomocnictwa. Wszelkie dokumenty podpisywała osobiście pozwana.

Dowód: Zeznania świadka T. S. (k.111), zeznania powódki M. K. (k.128)

Zasadnie zarzucił apelujący, że Sąd Rejonowy przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów oceniając wiarygodność zeznań świadka W. K. oraz że w zakresie przebiegu spotkania w dniu 04.01.2011 r. dokonał ustaleń faktycznych na podstawie dowodów, których treść się wzajemnie wykluczała. Z zeznań świadków W. K., T. S. i J. K. jednoznacznie wynika, że T. S. stawiał się celem przekazania lokalu i zdania kluczy do lokalu, a powódki odmówiły przyjęcia z powodu braku głównego wejścia do lokalu. Zeznał tak zarówno T. S. jaki i W. K. podkreślając, że panie powiedziały to jasno i wyraźnie. Potwierdzają to zeznania J. K., który choć nie był obecny przy rozmowie potwierdził, że T. S. poprosił W. K., żeby był świadkiem zdania lokalu, a potem słyszał, że lokal nie został zdany gdyż powódki nie chciały go odebrać z powodu braku drzwi. Potwierdzają to również zeznania pozwanej, która podała, że mąż pojechał celem zdania lokalu, ale powódki nie chciały odebrać z powodu braku drzwi. Zeznania W. K., T. S. i J. K. są całkiem zgodne i potwierdzają się wzajemnie. Zeznania świadków W. K. i J. K. są tym bardziej wiarygodne, że są to osoby obce, nie zainteresowane wynikiem niniejszego postępowania. Fakt, że mąż pozwanej zaproponował w dniu 04.01. zdanie lokalu potwierdzają również zeznania powódki B. K., która zeznała, że powiedział „chcecie lokal to proszę” na co powódka miała odpowiedzieć „którędy mamy wejść”. Odmienny przebieg zdarzenia przedstawiła jedynie powódka M. K.. Zeznania jej były jednak nielogiczne, nieprzekonywujące i sprzeczne z całym pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Według powódki mąż pozwanej powiedział tylko „żeby się zastanowiły”. Powódka nie potrafiła wyjaśnić kontekstu wypowiedzi - nad czym miały się zastanowić. Stwierdzenie to koresponduje natomiast z zeznaniami T. S. i W. K., którzy zeznali, że T. S. powiedział powódkom że jeszcze przez 15 minut czeka żeby odebrały klucze i żeby się zastanowiły. Wersja, że mąż pozwanej chciał zdać lokal powódkom i proponował oddanie kluczy jest logiczna i zgodna z doświadczeniem życiowym – lokal został opróżniony, przejście zamurowane, strony umówiły się na zdanie lokalu i brak jest racjonalnego powodu, dla którego mąż pozwanej miałby nie zaproponować powódkom

przekazania lokalu. Z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynika natomiast dlaczego powódki nie odebrały lokalu. Zarówno w protokołach odbioru z dnia 3 stycznia i 4 stycznia jak również w pismach kierowanych do pozwanej powódki wprost wskazywały, że nie jest możliwe odebranie lokalu z powodu braku wejścia od ul (...). Taką też przyczynę odmowy odbioru lokalu podały według świadków w dniu 04.01.2011 r. W związku z tym nie są wiarygodne twierdzenia powódek, że nie odebrały lokalu z powodu braku propozycji przekazania czy też z powodu nieobecności pozwanej i braku pełnomocnictwa. Zresztą same zeznania powódek w tym zakresie są sprzeczne. M. K. raz zeznała, że oczywiście dla niej było, że zdanie lokalu ma nastąpić po przywróceniu stanu poprzedniego, następnie, że przede wszystkim chciała odebrać lokal, a potem zając się kwestią drzwi, w końcu stwierdziła, że gdyby mąż pozwanej miał klucze to by je odebrała. Z ostatniego stwierdzenia wynika jednoznacznie, że brak pisemnego pełnomocnictwa nie był przeszkodą dla powódek do odebrania lokalu. W tym kontekście niewiarygodne były również twierdzenia powódek, że nieodebrały lokal ze względu na to że chciały bezpośrednio z pozwaną omówić kwestię przywrócenia drzwi w lokalu. Tym bardziej że do tej pory wszystkie kwestie związane z lokalem omawiały z mężem pozwanej. Na koniec należy zaznaczyć, że wskazanej oceny dowodów nie mogą podważać zeznania świadków E. W. i R. P. gdyż E. W. zeznawała o spotkaniu w dniu 3 stycznia i również zeznania R. P. nie mogły dotyczyć spotkania w dniu 4 stycznia gdyż z zeznań wszystkich pozostałych uczestników spotkania wynika, że R. P. nie był obecny na tym spotkaniu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Zgodnie z art. 675 k.c. po zakończeniu najmu najemca zobowiązany jest do zwrotu rzeczy w stanie niepogorszony. W orzecznictwie i doktrynie ugruntowany jest jednak pogląd, że wynajmujący nie może odmówić przyjęcia rzeczy chociażby znajdowała się ona w stanie pogorszonym skutkiem okoliczności, za które najemca odpowiada (Gerard Bieniek Komentarz do Kodeksu Cywilnego lexis nexis, Warszawa 2009 r.). Właściciel może odmówić przyjęcia nieruchomości tylko w zupełnie wyjątkowych okolicznościach. Przykładowo Sąd Najwyższy uznał, że fakt wybudowania bez zgody właściciela garaży na nieruchomości nie uzasadnia odmowy jej odebrania, a właściciel po odebraniu rzeczy może podjąć stosowane działania zmierzające do ewentualnego przywrócenia jej do stanu poprzedniego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13.11.1997 r. CKN 323/97).

Powódki była zatem obowiązane w dniu 4 stycznia 2011 odebrać lokal. Odmowy odebrania nie uzasadnia również fakt, że celem zdania lokalu stawiał się mąż powódki nie dysponując pisemnym pełnomocnictwem. Pojęcie zwrotu rzeczy rozumiane jest w orzecznictwie szeroko, nie tylko jako wydanie rzeczy ale jako wszystkie stany faktyczne pozwalające na odzyskanie przez właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą, a więc każde opróżnienie lokalu przez najemcę od chwili uzyskania przez wynajmującego o tym wiadomości i faktycznej możliwości zbadania stanu lokalu jest równoznaczne z jego wydaniem (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18.02.1987 r. II Cr 10/87). Lokal został opróżniony, pozwana ustaliła z powódkami termin zdania lokalu i w umówionym terminie stawiała się osoba dysponująca kluczami do lokalu. Powódki miały zatem wiedze o opróżnieniu lokalu przez najemcę i mogły odzyskać władztwo nad lokalem. Nawet gdyby przyjąć, że to pozwana osobiście lub przez pełnomocnika powinna zdać lokal, to słusznie zarzuciła pozwana, że pełnomocnictwo do wydania lokalu po zakończeniu umowy najmu nie wymaga formy pisemnej. Ponadto powódki doskonale wiedziały że T. S. uprawniony jest do reprezentowania żony w zakresie wszystkich ustaleń dotyczących najmu przedmiotowego lokalu, akceptowały to i nigdy nie podważały jego umocowania w tym zakresie. Niezasadny był również zarzut powódek podniesiony w odpowiedzi na apelację, że pozwana mogła sama dokonać zwrotu rzeczy przez sporządzenie protokołu zdawczo odbiorczego. Powołany przez powódki wyrok Sądu Najwyższego dotyczył wydania nieruchomości gruntowej. W przypadku lokalu do odzyskania przez właściciela faktycznego władztwa konieczne jest zdanie kluczy, a zatem jednostronne sporządzenie protokołu zdawczo odbiorczego przez pozwaną, bez wydania powódkom kluczy, nie stanowiłoby skutecznego zwrotu lokalu.

Zgodnie z art. 486 § 2 k.c. wierzyciel dopuszcza się zwłoki gdy bez uzasadnionego powodu bądź uchyla się od przyjęcia zaoferowanego świadczenia bądź oświadcza, że świadczenia nie przyjmie. Powódki odmawiając odebrania lokalu popadły zatem w zwłokę. Zwłoka wierzyciela sprawia, że dłużnika nie można obciążać skutkami dalszego opóźnienia w spełnieniu świadczenia (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 20.11.2012 r. I Aca 509/12). W doktrynie podnosi się, że stan zwłoki wierzyciela ustaje, gdy oświadczy on, że chce świadczenie przyjąć (Komentarz do Kodeksu Cywilnego, Agnieszka Rzetecka Gil). W niniejszej sprawie już w protokole sporządzonym w dniu 3

stycznia 2011 powódki wskazały, że nie jest możliwy odbiór lokalu wobec zlikwidowania wejścia od strony ul (...). Poinformowały o tym pozwaną w piśmie z dnia 4 stycznia 2011 r. i wezwały ją do przywrócenia stanu poprzedniego. Następnie konsekwentnie we wszystkich pismach wzywających do zwrotu lokalu i wyznaczających kolejne terminu odbioru wskazywały, że nie jest możliwy odbiór lokalu wobec braku przedmiotowego wejścia. Jednoznacznie dawały zatem do zrozumienia, że nie odbiorą lokalu dopóki nie zostanie przywrócony stan poprzedni w zakresie wejścia do lokalu. Oświadczenie wierzyciela, że świadczenia nie przyjmie zwalnia dłużnika z obowiązku oferowania świadczenia (Zdzisław Gawlik, Komentarz do Kodeksu Cywilnego). Nie można zatem stawiać zarzutu pozwanej, że nie stawiała się na kolejnych wyznaczonych terminach zwrotu rzeczy skoro powódki jasno wskazywały, że w tym stanie lokalu nie przyjmą. Do chwili zdania lokalu powódki nie zmieniły stanowiska, nie wyraziły chęci odebrania lokalu w takim stanie w jakim znajduje się, a zatem stan zwłoki wierzyciela nie ustał i pozwanej nie obciążają żadne świadczenia z tytułu niezwrócenia lokalu w terminie.

Pełnomocnik powódki powoływał się również na odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanej z tytułu niewykonania zobowiązania w postaci zwrotu lokalu w stanie niepogorszonym. Dochodząc odszkodowania na podstawie art. 471 k.c. powódki obowiązane były wykazać zarówno fakt niewykonania zobowiązania jak również szkodę i związek przyczynowy pomiędzy szkodą a niewykonaniem zobowiązania. Jak już zostało wskazane wobec bezpodstawnej odmowy odebrania lokalu powódki popadły w zwłokę i pozwaną nie obciążają skutki nie wydania lokalu w terminie. Ponadto powódki nie wykazały szkody. Powód dochodząc odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania obowiązany jest do wykazania konkretnej szkody, która poniósł na skutek niewykonania zobowiązania tj. nie wydania lokalu w umówionym terminie. Powód musi wykazać konkretne straty, które poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć (art. 361§2k.c.). Szkoła w postaci utraconych korzyści musi być przy tym wykazana z tak dużym prawdopodobieństwem, aby uzasadniała ona w świetle doświadczenia życiowego przyjęcie, że utarta korzyści rzeczywiście nastąpiła (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 03.10.1979 II Cr 304/79). Z zeznań powódki wynika, że spółka (...) nie była zainteresowana wynajęciem tak małego lokalu. Powódki nie wskazały aby w okresie objętym pozmem był jakikolwiek inny chętny na wynajem lokalu, nie twierdziły nawet aby w tym okresie chciały przeznaczyć lokal na wynajem, wskazały wręcz, że jeżeli chodzi o brak możliwości oglądania lokalu przez potencjalnych najemców, to miało to miejsce po kwietniu 2011 tj. w okresie nie objętym niniejszym pozmem. Zeznały również, że prowadziły rozmowy z firmą (...) co do prowadzenia przez nie w tym lokalu działalności w celu utrzymania w tym miejscu marki B.. Powódki nie wykazały zatem aby z powodu nie przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego poniosły w okresie objętym pozmem szkodę w postaci utraconych korzyści z tytułu najmu lokalu.

W związku z powyższym powództwo nie było zasadne, co skutkowało zmianą zaskarżonego orzeczenia, w ten sposób, że powództwo zostało oddalone i od powódek zostały zasądzone na rzecz pozwanej koszty postępowania za obie instancje (art. 98 k.p.c.).