

**Sygn. akt I AGa 63/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Jerzy Nawrocki
Sędzia:	SA Piotr Czerski
Sędzia:	SA Mariusz Tchórzewski (spr.)
Protokolant	Agnieszka Furdel

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2020 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa D. R. (1) i T. Z.

przeciwko M. Ł. (1) i W. B. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 18 marca 2019 r. sygn. akt (...)

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda D. R. (1) na rzecz pozwanych M. Ł. (1)

i W. B. (1) kwoty po 4050,- (cztery tysiące pięćdziesiąt) zł oraz od powoda T. Z. na rzecz pozwanych M. Ł. (1)

i W. B. (1) kwoty po 4050,- (cztery tysiące pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

### **I AGa 63/19 UZASADNIENIE**

Pozwem z 21 lipca 2016 roku powodowie D. R. (1) i T. Z. - wspólnicy (...) spółki cywilnej w Z. wnieśli o zasądzenie od pozwanych M. Ł. (1) i W. B. (1) kwoty 250.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 roku tytułem odszkodowania za niezgodne z prawem zerwanie umowy najmu oraz zwrotu nakładów poczynionych na remont i adaptację wynajmowanego lokalu. Pismem z dnia 1 lutego 2017 roku powodowie zmodyfikowali powództwo w ten sposób, że wnosili – na podstawie art. 471 k.c. w związku z art. 677 k.c. – o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwoty 150.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 roku tytułem odszkodowania za doznaną przez stronę powodową szkodę wynikłą z nienależytego wykonania zobowiązania, a wynikającą z nakładów poniesionych na lokal mieszczący się przy ulicy (...) w Z., będący przedmiotem umowy najmu z dnia 30 czerwca 2008 roku wypowiedzianej przez pozwanych w dniu 2 lipca 2013 roku, a ponadto wnosili – na podstawie art. 471 k.c. – o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwoty 100.000 zł tytułem zapłaty odszkodowania za doznaną przez powodów szkodę wynikłą z nienależytego wykonania zobowiązania, wynikającą ze:

1) straty rzeczywistej polegającej na rozreklamowaniu lokalizacji lokalu gastronomicznego, w którym następnie nie prowadzono działalności gospodarczej, a także wynajęciu magazynu w celu umieszczenia w nim rzeczy ruchomych z restauracji; 2) utraconych przez powodów korzyści z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu, który powodowie mogliby osiągnąć gdyby nie byli zmuszeni do zamknięcia lokalu przy ul. (...) za okres od 1 sierpnia 2014 roku do 30 czerwca 2018 roku.

Wyrokiem z dnia 18 marca 2019 r. w sprawie (...) Sąd Okręgowy w Lublinie oddalił powództwo i orzekł o zasadzie ponoszenia kosztów procesu. Rozstrzygnięcie to oparł na następujących ustaleniach i wnioskach.

W dniu 30 czerwca 2008 roku D. R. (1) i D. R. (2) – wspólnicy (...) spółki cywilnej D. R. (1), D. R. (2) w Z. (dalej jako „Najemca”) oraz M. Ł. (1) prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą – (...) M. Ł. (1) z siedzibą w Z. i W. B. (1) prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą – (...) W. B. (1) z siedzibą w Z. (dalej jako „Wynajmujący”) zawarli umowę najmu lokalu użytkowego położonego przy ulicy (...) w Z. składającego się z hallu, bufetu, sali konsumpcyjnej, garderoby, trzech pomieszczeń wc, komunikacji, trzech magazynów, kuchni, zmywalni, pomieszczeń socjalnego oraz na odpadki (z wyłączeniem pomieszczenia kotłowni) o łącznej powierzchni użytkowej 171,0 m<sup>(2)</sup>. Najemca miał też prawo użytkować dziedziniec włącznie z jego zagospodarowaniem dla celów baru (§ (...) w/w umowy). Wynajmujący przekazał Najemcy stałe elementy wyposażenia lokalu, tj. instalację elektryczną wyposażoną w osprzęt podstawowy (tj. gniazda, wyłączniki), bez opraw oświetleniowych; instalację wodną rozprowadzoną do odbiorników według projektu technologicznego; instalację kanalizacyjną rozprowadzoną jak wyżej bez połączeń z urządzeniami; wentylację mechaniczną kompletną; instalację gazową doprowadzoną do odbiorników; kompletne wyposażenie sanitariatów dla klientów oraz dla obsługi; glazura na ścianach według projektu technologicznego; terakota na posadzkach; tynki; drzwi wewnętrzne i zewnętrzne (§ 1 ust. 4 w/w umowy). Zgodnie z § 1 ust. 5 umowy pozostałe, niezbędne wyposażenie lokalu wynikające z projektu technologicznego i aranżacji miał zapewnić na swój koszt Najemca. W § (...) umowy przewidziano natomiast, że w przypadku rozwiązania umowy Najemca będzie miał prawo zdemontować należące do niego elementy wyposażenia lub też będzie mógł zaproponować podmiotowi wynajmującemu ich zakupienie za wspólnie uzgodnioną cenę. Przekazanie przedmiotu najmu miało nastąpić na podstawie podpisanego przez obie strony protokołu zdawczo – odbiorczego, który będzie określał stan przedmiotu najmu oraz dokładny obmiar. Protokół ten stanowić miał załącznik do umowy (§ 1 ust. 7 w/w umowy). Przedmiotowa umowa najmu została zawarta od 1 lipca 2008 roku na okres nie krótszy niż 10 lat z możliwością jej przedłużenia (§ 2). Najemca miał zaś prowadzić w wynajmowanym lokalu działalność gastronomiczną (§ (...)). Przedmiotowy lokal od kilku lat przed dniem zawarcia w/w umowy był wykorzystywany do prowadzenia działalności gastronomicznej jako bar lub restauracja o zmieniającej się nazwie (w tym przez D. R. (1)). Na ten lokal, w bliżej nieokreślonym czasie (pomiędzy grudniem 2006 roku i latem 2011 roku) były czynione przez różnych najemców nakłady użyteczne związane z przebudową, jak i zmianą wystroju jego wnętrza. Nakłady te dotyczyły m. in. ulepszeń przy remoncie oraz adaptacji lokalu objętego w/w umową najmu. Najemcy nie odpowiadał jednak dotychczasowy wystrój lokalu, dlatego zdecydował się na przeprowadzenie remontu i zmianę aranżacji wnętrza (sztukateria; drewno styl; zmiana lokalizacji baru i związana z tym zmiana istniejących w lokalu przyłączy wodnych, elektrycznych oraz hydraulicznych; zaadaptowanie pomieszczenia do obróbki brudnej celem powiększenia kuchni i powstała w związku z tymże konieczność wykonania w innym miejscu pomieszczenia do tego typu obróbki). O wykonaniu przez Najemcę wskazanych prac zadecydowały wyłącznie względy estetyczne i konieczność przystosowania lokalu do jego nowego wyposażenia. Nakłady poczynione przez Najemcę nie były nakładami koniecznymi, lecz użytecznymi ( dowód: opinia biegłego sądowego A. M., k. 281-282; adaptacja pomieszczeń lokalu przy ulicy (...) na cele gastronomiczne – inwestycja własna w obcy środek w okresie 2008 – 2013, k. 49-53; lista środków trwałych wprowadzonych w okresie od 13 października 2008 roku do 16 listopada 2011 roku w (...) spółka cywilna, ul. (...) w Z., k. 54-56; zeznania świadka D. R. (2), k. 200-201; zeznania świadka W. B. (2), k. 202-203; zeznania świadka M. S., k. 218-219; zeznania D. R. (1), k. 478).

Strony zgodnie ustaliły, że czynsz najmu od wynajmowanego lokalu w okresie od 1 lipca 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku wynosić miał 3,50 zł/1 m<sup>(2)</sup>, tj. 171,0 m<sup>(2)</sup> x 3,50 zł = 598,50 zł w stosunku miesięcznym + 22% podatku VAT. Natomiast od 1 stycznia 2009 roku wynosić miał już 11,50 zł/m<sup>(2)</sup>, tj. 171,0 m<sup>(2)</sup> x 11,50 zł = 1.966,50 zł w stosunku miesięcznym + 22% podatku VAT. Powyższa stawka czynszu miała obejmować strony (z zastrzeżeniem §

4 pkt 6) przez okres lat 4-ech. Najpóźniej sześć miesięcy przed upływem tego okresu strony ponownie miały ustalić stawkę czynszu, biorąc pod uwagę aktualnie obowiązujące rynkowe ceny najmu. Jako bazową stawkę do porównania przyjęli czynsz w wysokości średniego czynszu najmu z 6 lokali piwnicznych S. w Z. obowiązujący w 2006 roku. Po 4 latach czynsz miał zostać zmieniony o identyczny procent jak bazowy opisany powyżej (§ 4 ust. 1 – 3). Opłata czynszu miała być uiszczana przez Najemcę z góry, tj. do 15-go dnia każdego miesiąca na podstawie otrzymanych faktur „połówkowych” wystawianych osobno przez Wynajmujących, tj. M. Ł. (1) i W. B. (1). W umowie zastrzeżono prawo naliczania odsetek ustawowych w przypadku nieterminowego uiszczania opłat czynszu (§ 4 ust. 4 umowy). Najemca upoważnił Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu Najemcy (§ 4 ust. 5). Zgodnie z § 4 ust. 6 umowy – stawka czynszu mogła być waloryzowana z dniem 1 lutego każdego roku, o wskaźnik inflacji za rok poprzedni według komunikatu Prezesa GUS. Strony mogły wypowiedzieć przedmiotową umowę za porozumieniem z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Natomiast w przypadku wystąpienia zaległości w opłacie czynszu za okres dwóch miesięcy niniejsza umowa najmu miała być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia (§ 5 ust. 1 – 2 umowy). Po zakończeniu najmu Najemca był zobowiązany zwrócić przedmiot najmu Wynajmującemu w stanie niepogorszonym (§ 6). Strony zastrzegły także, że wszelkie zmiany do niniejszej umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 7 ust. 1 umowy) ( okoliczność bezsporna, a ponadto dowód: umowa najmu lokalu z 30 czerwca 2008 roku, k. 24-27; wydruki z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej dotyczące strony pozwanej – M. Ł. (1), k. 71, W. B. (1), k. 72; wydruk z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności dotyczący powoda D. R. (1), k. 67-68; wydruk pozyskany z podsystemu dostępu do Centralnej Bazy Danych Ksiąg wieczystych dla KW nr (...), k. 106-126; zeznania świadka D. R. (2), k. 199-201; zeznania świadka M. S., k. 218; zeznania D. R. (1), k. 477; zeznania W. B. (1), k. 480). W dniu 30 stycznia 2009 roku został zawarty aneks do umowy najmu lokalu użytkowego z 30 czerwca 2008 roku, na podstawie którego zmieniono zapis § 4 pkt 1 i 2 umowy i ustalono, iż czynsz najmu od wynajmowanego lokalu za miesiąc styczeń miał wynosić 598,50 zł, za miesiąc luty 900,00 zł, za miesiąc marzec 1.200,00 zł powiększone o 22% podatku VAT. Od 1 kwietnia 2009 roku czynsz najmu miał wynosić 11,50 zł/m<sup>(2)</sup>, tj. 171,0 m<sup>(2)</sup> x 11,50 zł = 1.966,50 zł w stosunku miesięcznym + 22% podatku VAT. Inne ustalenia umowy zasadniczej pozostały bez zmian ( dowód: aneks do umowy najmu lokalu użytkowego z 30 czerwca 2008 roku, k. 28). W związku z koniecznością wnoszenia opłat za gaz (używany do celów grzewczych) na podstawie prognoz dostarczanych przez (...) Spółkę Akcyjną strony umowy zawarły w dniu 9 listopada 2009 roku kolejny aneks do niniejszej umowy najmu lokalu użytkowego, przyjmując określony tryb rozliczeń za ogrzewanie (na podstawie zużycia gazu w poprzednich sezonach ustalono miesięczną ryczałtową opłatę w wysokości 1,50 zł/m<sup>(2)</sup>, tj. 171,0 m<sup>(2)</sup> x 1,50 zł = 256,50 zł; opłata pokrywać miała koszty gazu w okresie grzewczym, została rozłożona na 12 miesięcy i miała być wpłacona z czynszem najmu; koszt ogrzewania miał zostać ustalony na podstawie odczytu licznika po zakończeniu sezonu grzewczego; nadto ustalono, iż ewentualna nadpłata miała zostać zwrócona, zaś niedopłata miała obciążać Najemcę) ( dowód: aneks do umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 30 czerwca 2008 roku, k. 29).

W dniu 24 listopada 2011 roku Wynajmujący – M. Ł. (1) oraz W. B. (1) poinformowali Najemców lokalu o konieczności waloryzacji czynszu najmu za 2009 oraz 2010 rok, wskazując iż w 2010 do 2009 roku wskaźnik inflacji wyniósł 3,5%, tym samym za rok 2010 powinno być więc wpłacone 24.418,80 zł (11,50 zł x 3,5% = 11,90 zł x 171 m<sup>2</sup> x 12 miesięcy), wpłacono zaś 23.598,00 zł (11,50 zł x 171 m<sup>2</sup> x 12 miesięcy) – różnica 820,80 zł. Natomiast w 2011 do 2010 roku wskaźnik inflacji wyniósł 2,6%, a więc za 2011 rok powinno być wpłacone 25.054,92 zł (11,90 zł x 2,6% = 12,21 x 171 m<sup>2</sup> x 12 miesięcy), wpłacono 23.598,00 zł (11,50 zł x 171 m<sup>2</sup> x 12 miesięcy) – różnica 1.456,92 zł. Jednocześnie wskazali, że faktury za miesiące listopad, grudzień 2011 roku i styczeń 2012 roku będą wystawione według niezmienniej ceny, zaś wskaźnik inflacji w 2012 do 2011 roku zgodnie z § 4 ust. 4 miał ich obowiązywać od dnia 1 lutego 2012 roku (dowód: pismo Wynajmujących z 24 listopada 2011 roku, k. 30). W dniu 1 grudnia 2011 roku Wynajmujący poinformowali Najemców – w oparciu o § 4 ust. 3 umowy – o planowanej zmianie stawki czynszu, która powinna obowiązywać od 1 lipca 2012 roku w wysokości 29,50 zł/1 m<sup>2</sup> (dowód: pismo Wynajmujących lokal datowane na dzień 1 grudnia 2011 roku, k. 31; zeznania świadka M. S., k. 218). Najemcy zakwestionowali waloryzację stawki czynszu za 2009 i 2010 rok (odmawiając jednocześnie zapłaty kwot naliczonych przez podmiot wynajmujący w piśmie z 24 listopada 2011 roku oraz podnosząc, że brak jest w umowie zapisu przewidującego waloryzację stawek czynszu wstecz

za okresy poprzednie), jak i jego podwyżkę aż o 256% (powołując się na § 4 ust. 3 umowy). Równocześnie wskazując, że – w przypadku dalszego podtrzymywania przez wynajmujących swego stanowiska – są oni skłonni wyrazić zgodę na rozwiązanie łączącego stosunku najmu na mocy porozumienia stron ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 roku z uwzględnieniem bezwarunkowego zapisu umowy § 1 ust. 6 dotyczącego zwrotu poniesionych przez nich nakładów na remont i adaptację lokalu na cele gastronomiczne oraz późniejsze nakłady związane z ulepszeniem przedmiotu najmu, które wyniosły około 100.000,00 zł - przez Wynajmujących lub nowego najemcę lokalu. Dodatkowo wyrazili wolę podpisania aneksu do w/w umowy uwzględniającego podwyżkę stawki czynszu o 1 zł/m<sup>2</sup> netto rocznie + podwyżkę o stopień inflacji za rok poprzedni o wskaźnik podany przez GUS zaczynając od 1 lutego 2012 roku pod warunkiem jednak wykonania przez wynajmujących skutecznej wentylacji lokalu typu „zet”, bezwzględnie w pomieszczeniu kuchennym oraz poprawieniu spadków kanalizacji (i w tym celu zaproponowali też partycypację w kosztach) (dowód: pismo Najemcy adresowane do M. Ł. (1) z dnia 5 stycznia 2012 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 32; pismo Najemcy do M. Ł. (1) z 5 stycznia 2012 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 33-34). Ze względu na postanowienia umowne obowiązujące obydwie strony (§ 4 pkt 3 oraz § 7 ust. 1 umowy najmu lokalu wraz z aneksem) zmiana wysokości czynszu nie doszła wówczas do skutku.

Prowadzona przez Najemcę w najmowanym lokalu użytkowym działalność gospodarcza przynosiła przychód (np. w 2011 roku osiągnięto przychód na poziomie 507.368,21 zł, w 2012 roku przychód wyniósł 376.095,34 zł, w okresie styczeń – kwiecień 2013 roku oscyłował na poziomie rzędu 104.589,07 zł, co stanowiło odpowiednio 15,57%, 12,31% i 15,95% całości przychodów osiąganych przez powodów ze wszystkich posiadanych punktów gastronomicznych) (dowód: opinia biegłego sądowego J. C., k. 379-384 i k. 387; zeznania świadka D. R. (2), k. 200-201; zeznania powoda D. R. (1), k. 478; zeznania powoda T. Z., k. 480; zeznania pozwanego W. B. (1), k. 481).

Do końca 2012 roku realizacja przez strony umowy najmu przebiegała bez większych zastrzeżeń. Obaj Wynajmujący, tj. M. Ł. (1) oraz W. B. (1) wystawiali osobno faktury VAT z zastosowaniem stawki czynszu wynikającej z zapisów umowy (tzn. 11,50 zł/m<sup>2</sup>), Najemca zaś je terminowo regulował. Sytuacja ta uległa jednak diametralnej zmianie w 2013 roku. Wtedy to jeden z wynajmujących – M. Ł. (1) – bez zachowania procedur opisanych w § 4 ust. 3 umowy – zaczął wystawiać faktury z zastosowaniem podwyższonej (ustalonej samodzielnie) stawki czynszu najmu. Najemca nie akceptował powyższej sytuacji, dlatego też odmawiał zapłaty tychże faktur i odsyłał je wystawcy (dowód: pismo Najemcy do M. Ł. (1) z 17 kwietnia 2013 roku wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 40-41; faktura VAT nr (...) z 27 lutego 2013 roku, k. 42; faktura VAT nr (...) z 27 lutego 2013 roku, k. 43; faktura VAT nr (...) z dnia 11 kwietnia 2013 roku, k. 44; pismo Najemcy do pozwanego M. Ł. (1) z 31 maja 2013 roku wraz z potwierdzeniem odbioru, k. 35-36; faktura VAT nr (...) z 8 maja 2013 roku, k. 37; faktura VAT nr (...) z 30 czerwca 2013 roku, k. 38; faktura VAT nr (...) z 9 lipca 2013 roku, k. 39; pismo Najemcy do M. Ł. (1) z 24 lipca 2013 roku z potwierdzeniem odbioru, k. 58-59v; pismo Najemcy do M. Ł. (1) z 20 lutego 2013 roku z potwierdzeniem odbioru, k. 60-60v; zeznania świadka D. R. (2), k. 200-201; zeznania świadka W. B. (2), k. 202-203; zeznania świadka M. S., k. 218; zeznania powoda D. R. (1), k. 478-479; zeznania W. B. (1) k. 480). Drugi z wynajmujących – W. B. (1), respektując zapisy w/w umowy, do końca obecności Najemcy w tym lokalu wystawiał faktury przy zastosowaniu zaakceptowanej przez strony stawki czynszu, nie zgadzał się na opisane działania współwłaściciela względem najemców, o czym ich informował (dowód: faktura VAT numer (...), k. 129; zeznania świadka D. R. (2), k. 200; zeznania D. R. (1), k. 479; zeznania W. B. (1), k. 480).

W związku z nieregulowaniem przez Najemcę faktur VAT w 2013 roku, M. Ł. (1) zlecił W. B. (2), prowadzącemu działalność gospodarczą w zakresie windykacji długów, podjęcie czynności zmierzających do wydania przez Najemcę lokalu użytkowego. W tym celu W. B. (2) kilkakrotnie pojawiał się w tym lokalu przynosząc przywołane faktury VAT oraz informując – w sposób „budzący obawę” pracowników Najemcy – o konieczności opuszczenia tego lokalu (dowód: zeznania świadka D. R. (2), k. 200-201; zeznania świadka W. B. (2), k. 202-203; zeznania świadka E. O., k. 215-216; zeznania świadka J. W., k. 216-217; zeznania świadka M. S., k. 218; zeznania D. R. (1), k. 478-479; zeznania W. B. (1), k. 480).

W dniu 2 lipca 2013 roku M. Ł. (1) (bez uzgodnienia z W. B. (1)) – na podstawie § 5 ust. 2 umowy – wypowiedział Najemcy umowę najmu lokalu, w związku z zaleganiem względem niego z opłatą za czynsz za sześć pełnych okresów

rozliczeniowych, tj. od stycznia 2013 roku. Jednocześnie wezwał także Najemcę do zapłaty kwoty 18.614,22 zł tytułem zapłaty za zaległy czynsz w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania wezwania, jak również do wydania przedmiotu umowy – w stanie nie pogorszonym, a w szczególności opróżnionego z elementów wyposażenia należącego do Najemcy – w dniu 1 sierpnia 2013 roku (dowód: wypowiedzenie umowy najmu i wezwanie do zapłaty wraz z wezwaniem do wydania lokalu z 2 lipca 2013 roku, k. 57; pisma W. B. (1) skierowane do M. Ł. (1): z 17 lipca 2013 roku z potwierdzeniem odbioru, k. 127-127v; z 17 grudnia 2013 roku wraz z potwierdzeniem nadania, k. 128-128v; zeznania świadka D. R. (2), k. 200-201; zeznania świadka M. S., k. 218-219; zeznania D. R. (1), k. 477-478). Mimo nieuznawania zasadności stanowiska jednego z wynajmujących, w dniu 1 sierpnia 2013 roku Najemca opuścił lokal użytkowy znajdujący się przy ul. (...) w Z. (okoliczność bezsporna, a nadto dowód: zeznania świadka D. R. (2), k. 200), zabierając cały sprzęt (dowód: zeznania świadka D. R. (2), k. 201; zeznania powoda D. R. (1), k. 478; zeznania strony pozwanej W. B. (1), k. 481).

W dniu 3 lipca 2014 roku do Sądu Rejonowego w Z. wpłynął wniosek D. R. (2) i D. R. (1) – współników (...) spółki cywilnej o zawiązanie pozwanych – M. Ł. (1) i W. B. (1) do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 250.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 tytułem odszkodowania za niezgodne z prawem zerwanie w/w umowy najmu oraz zwrotu nakładów poczynionych na remont i adaptację wynajmowanego lokalu użytkowego przy ulicy (...) w Z. oraz zakupu niezbędnego wyposażenia niezbędnego do prowadzenia działalności restauracyjnej. Sprawa otrzymała sygnaturę akt (...). Do zawarcia ugody nie doszło wobec kategorycznej odmowy wezwanych (dowód: wniosek o zawiązanie do próby ugodowej, k. 145-148; protokół z posiedzenia pojednawczego z dnia 26 sierpnia 2014 roku, k. 149-150).

W dniu 13 września 2014 roku T. Z. przystąpił do Spółki Cywilnej (...) s.c. jako współnik, zaś D. R. (2) wystąpiła z tejże spółki. W związku z powyższym uległa zmianie nazwa spółki na (...) s.c. D. R. (1), T. Z. z siedzibą (...)-(...) Z. ulica (...) (dowód: oświadczenie o wystąpieniu i przystąpieniu do spółki cywilnej oraz zmiana umowy spółki cywilnej w formie aktu notarialnego z dnia 13 września 2014 roku, Repertorium A numer (...), k. 16-19v; zeznania świadka D. R. (2), k. 199; zeznania T. Z., k. 479). Następnie, dnia 17 września 2014 roku D. R. (2) zawarła z T. Z., reprezentowanym na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia 13 września 2014 roku przez D. R. (1) – umowę przelewu wszelkich wierzytelności pieniężnych przysługujących jej od dłużników M. Ł. (1) oraz W. B. (1) z tytułu prowadzenia - jako współnika spółki cywilnej - działalności gospodarczej pod nazwą (...) s.c. D. R. (1), D. R. (2) (dowód: umowa przelewu wierzytelności z 17 września 2014 roku, k. 160-161; pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego z dnia 13 września 2014 roku, Repertorium (...), k. 20-23v; zeznania świadka D. R. (2), k. 202; zeznania T. Z., k. 480).

W dniu 7 lipca 2015 roku T. Z. i D. R. (1) złożyli ponownie do Sądu Rejonowego w Z. wniosek o zawiązanie pozwanych – M. Ł. (1) oraz W. B. (1) – do próby ugodowej, określając wartość przedmiotu sporu na kwotę 250.000 zł. W zawiązaniu wnosili oni o zawarcie ugody, której przedmiotem było zapłacenie powyższej kwoty wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 roku tytułem odszkodowania za niezgodne z prawem zerwanie umowy najmu lokalu oraz zwrotu nakładów poczynionych na remont i adaptację wynajmowanego lokalu (dowód: wniosek o zawiązanie do próby ugodowej, k. 2-4 akt sprawy o sygn. (...); pismo procesowe z 22 września 2015 roku, k. 22-23 akt sprawy o sygn. (...)). Zarządzeniem z dnia 29 lipca 2015 roku zwrócono ten wniosek w oparciu o art. 130 § 1 i 2 k.p.c. (dowód: zarządzenie z 29 lipca 2015 roku, k. 10-10v akt sprawy o sygn. (...)). 12 sierpnia 2015 roku powodowie uzupełnili braki formalne wniosku (dowód: pismo powoda, k. 11 akt sprawy o sygn. (...); wydruk z systemu „Śledzenie przesyłek”, k. 178-180). Nie doszło do zawarcia ugody między stronami (dowód: protokół z posiedzenia pojednawczego z dnia 17 grudnia 2015 roku, k. 33 akt sprawy o sygn. (...)).

W dniu 17 października 2016 roku M. Ł. (1), za pośrednictwem swego pełnomocnika, złożył powodom – D. R. (1) i T. Z. oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w kwocie 204.756,02 zł z tytułu zaległego czynszu za najem lokalu położonego przy ul. (...) w Z. za okres od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 sierpnia 2013 roku (24.818,96 zł), jak również z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy najmu w/w lokalu (179.937,46 zł) z wierzytelnościami dochodzonymi przez stronę powodową w niniejszej sprawie (dowód: oświadczenia o potrąceniu wierzytelności z 17 października 2016 roku wraz z potwierdzeniami nadania, k. 139-141).

Pozwani nie wynajmują obecnie lokalu użytkowego znajdującego się przy ulicy (...) w Z., pozostając w wewnętrznym sporze wywołanym działaniami M. Ł. (1) w 2013 roku (dowód: zeznania świadka W. B. (2), k. 203; zeznania świadka M. S., k. 218-219; zeznania W. B. (1), k. 480; opinia biegłego sądowego A. M., k. 281).

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny na podstawie powołanych powyżej dokumentów zgromadzonych w aktach niniejszej sprawy, zeznań świadków D. R. (2), E. O., J. W., częściowo zeznań M. S. i W. B. (2) oraz opinii biegłych A. M. i J. C..

Dowodom z dokumentów przedłożonym przez strony w toku postępowania Sąd Okręgowy przyznał walor wiarygodności w całości albowiem ich prawdziwość nie była przez nich kwestionowana, a nadto nie budziły one wątpliwości Sądu co do swej autentyczności. W ocenie Sądu Okręgowego zeznania świadków którym dano wiarę, tj. D. R. (2), E. O., J. W. cechowała głęboka spójność, jasność oraz logiczność. Znajdowały one też potwierdzenia w zasadach doświadczenia życiowego. Wzajemnie się uzupełniały oraz stanowiły uzupełnienie faktów wynikających z przedłożonych przez strony postępowania dokumentów. Nie zawierały w zasadzie informacji sprzecznych, wykluczających. Sąd Okręgowy dał wiarę w całości zeznaniom świadka D. R. (2) (k. 199-202), która będąc do 2014 roku współnikiem (...) s.c. D. R. (1), D. R. (2), posiadała wiedzę w przedmiocie faktycznej realizacji w/w umowy zawartej przez strony (np. o podwyższeniu stawki czynszu w 2013 roku przez wynajmującego – M. Ł. (1); braku wyjaśnienia przez niego podstaw zmiany wysokości stawki czynszu najmu lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. (...) w Z.; braku zapłaty i odsyłaniu przez Najemcę faktur VAT – wystawionych przez M. Ł. (1) – obejmujących wyższą stawkę czynszu; złożeniu wyłącznie przez M. Ł. (1) oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu; rodzaju nakładów poczynionych na przedmiotowy lokal; rodzaju metod stosowanych przez W. B. (2) wynajętego przez M. Ł. (1) w celu wpłynięcia na Najemcę do podjęcia decyzji o opuszczeniu i wydaniu w/w lokalu; rentowności działalności prowadzonej w lokalu). Sąd nie znalazł też powodów do odmowy dania wiary zeznaniom świadków E. O. (k. 215-216) i J. W. (k. 216-217) w zakresie ich relacji o własnych obserwacjach odnośnie co do zachowania W. B. (2), zgodnie wskazując jego nieprawidłowy (wywołujący lęk u pracowników Najemcy) charakter. Oceniając moc dowodową zeznań w/w świadków, Sąd miał na względzie, że były one pracownikami powodów (a zatem mogą być one zainteresowane w korzystnym dla powodów rozstrzygnięciu sprawy), przy czym okoliczność ta sama w sobie nie może prowadzić do zdyskredytowania zeznań tych świadków. Za częściowo wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka M. S. (k. 218-219). Zeznania te w przedmiocie wskazania stanu lokalu oddanego 30 czerwca 2008 roku w najem; braku zgody najemcy na zaproponowaną przez wynajmujących podwyższoną stawkę czynszu; wystawiania przez M. Ł. (1) faktur VAT z wyższą stawką czynszu najmu, pomimo braku akceptacji tejże stawki przez najemcę; zaprzestania płacenia przez powodów czynszu na rzecz M. Ł. (1) od momentu wystawienia przez niego faktury z podwyższoną stawką; zlecenia W. B. (2) windykacji czynszu i podjęcia działań mających na celu wydanie lokalu; wypowiedzenia umowy najmu wyłącznie przez M. Ł. (1) – ocenił jako logiczne i korespondujące z materiałem zebrany w sprawie. Sąd odmówił jednak przyznania prymatu wiary zeznaniom w części dotyczącej twierdzenia, iż najemca „uciekł z lokalu” oraz w części odnoszącej się do umówionego przez strony terminu opuszczenia przez najemcę lokalu. W ocenie Sądu przeczył temu ewidentnie materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie w postaci pisma zatytułowanego „Wypowiedzenie umowy najmu i wezwanie do zapłaty wraz z wezwaniem do wydania lokalu” z 2 lipca 2013 roku (k. 57), pism pozwanego W. B. (1) skierowanych do M. Ł. (1) z 17 lipca 2013 roku (k.127) oraz z 17 grudnia 2013 roku (k. 128), zeznań świadków: D. R. (2) (k. 200-201), E. O. (k. 215-216), J. W. (k. 216-217), jak i zeznań D. R. (1) (k. 477-479) i W. B. (1) (k. 480), z których wynika, iż to M. Ł. (1) wypowiedział umowę najmu i zlecił W. B. (2) podjęcie działań – bez zbędnej zwłoki – mających na celu opuszczenie i wydanie przez najemcę (stronę powodową) lokalu przy ulicy (...) w Z.. Metody zaś stosowane przez W. B. (2) (wywołujące stan obawy u pracowników najemcy) dodatkowo wpłynęły na postawę powodów, którzy opuścili w/w lokal – zgodnie z zakreślonym w oświadczeniu o wypowiedzeniu terminie – w dniu 1 sierpnia 2013 roku. Za nie w pełni wiarygodne Sąd uznał także zeznania świadka W. B. (2) (k. 202-204). Zeznania te w przedmiocie zlecenia przez wynajmującego M. Ł. (1) podjęcia przez tego świadka działań zmierzających do opuszczenia oraz wydania przez najemcę lokalu użytkowego znajdującego się przy ul. (...) w Z.; braku akceptacji przez najemcę podwyższonej stawki czynszu; wydania lokalu przez najemcę – należało ocenić jako logiczne i korespondujące z materiałem zebrany w sprawie. Sąd odmówił natomiast im wiarygodności w zakresie jakim świadek wskazywał datę przyjęcia zlecenia; relacjonował przebieg jego wizyt w tymże lokalu oraz podnosił fakt

posiadania pełnomocnictwa od W. B. (1) do prowadzenia opisanych powyżej czynności, albowiem nie korespondowały całkowicie one z innymi dowodami i stały z nimi w częściowej sprzeczności.

Sąd Okręgowy dopuścił dowód z przesłuchania stron w trybie art. 299 k.p.c. z tym, że wobec nieusprawiedliwionej nieobecności M. Ł. (1) ograniczył dowód do przesłuchania powodów i pozwanego W. B. (1). Zeznania te – podobnie jak zeznania wskazanych powyżej świadków – przedstawiały okoliczności zawarcia i realizacji umowy najmu lokalu użytkowego znajdującego się przy ulicy (...) w Z.. Sąd meriti z dużą ostrożnością ocenił te zeznania. Strony są najlepiej zorientowanymi podmiotami w rzeczywistym stanie faktycznym sprawy, jednak bezpośrednie zainteresowanie wynikiem postępowania sądowego mogło spowodować świadome lub nieświadome zniekształcenie faktów, a nawet zatajenie. Sąd Okręgowy zastrzegł, że przepis art. 299 k.p.c. określa relację dowodu z przesłuchania stron do całokształtu materiału dowodowego zebranego w sprawie, traktując wypowiedź dowodową strony jedynie jako ewentualne uzupełnienie materiału dowodowego. Dlatego też Sąd pierwszej instancji uznał te zeznania za wiarygodne w zakresie, w jakim udało się te zeznania powiązać chociażby pośrednio w logiczną całość z innymi dowodami, potwierdzić, uzupełnić, zweryfikować. W konsekwencji - zeznania D. R. (1), Sąd uznał w całości za wiarygodne. Były one jasne, spójne i logiczne. Stanowiły uzupełnienie zeznań świadków, faktów wynikających z przedłożonych przez strony dokumentów. Nie zawierały – w zasadzie - informacji sprzecznych, wzajemnie się wykluczających. Zeznania te – podobnie jak zeznania świadków - przedstawiały obraz realizacji umowy najmu lokalu użytkowego; stanu lokalu w chwili objęcia go w posiadanie przez najemcę; rodzaju nakładów poczynionych przez najemcę (stronę powodową) w lokalu; rentowności prowadzonej działalności gastronomicznej; jednostronnego podwyższenia przez pozwanego M. Ł. (1) stawki czynszu; wystawiania od stycznia 2013 roku przez M. Ł. (1) faktur VAT w oparciu o wyższą stawkę; braku zgody najemcy na wzrost w/w stawki oraz odsyłania faktur wystawionych przez M. Ł. (1); złożenia wyłącznie przez M. Ł. (1) oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu; zlecenia przez M. Ł. (1) osobie trzeciej działań zmierzających do wydania lokalu przez najemcę i metod przez nią stosowanych; wydania lokalu przez najemcę po uprzednim zabraniu zakupionego przez niego sprzętu (pozostawienie baru); wystawiania faktur przez pozwanego W. B. (1) zgodnie z zaakceptowaną stawką czynszu i terminowego ich regulowania przez najemcę. Zeznania T. Z., oceniono również, jako wiarygodne, lecz niewiele wniosły one do sprawy. Informacje dotyczące osiąganego zysku w ramach prowadzonej działalności gastronomicznej w lokalu oraz wysokości nakładów poniesionych przez najemcę zeznający znał jedynie z relacji D. R. (1). Wspólnikiem spółki został bowiem dopiero od 2014 roku. Za wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia niniejszego sporu Sąd Okręgowy uznał zeznania pozwanego W. B. (1) w tej części, w jakiej twierdził, iż sprzeciwiał się złożeniu przez M. Ł. (1) oświadczenia o wypowiedzeniu w/w umowy najmu z uwagi na dostrzeżoną przez niego sprzeczność tychże działań z postanowieniami umowy; dokonywał – do końca pobytu najemcy w w/w lokalu – rozliczeń zgodnie z zaakceptowaną w umowie stawką czynszu a najemca wydał przedmiotowy lokal po uprzednim zabraniu przez niego urządzeń i mebli (pozostawieniu tylko tego co było trwale zamontowane do ścian).

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy końcowo podniósł, że rozstrzygnięcie sprawy wymagało wiadomości specjalnych. Określenie nakładów koniecznych i ulepszeń przy remoncie i adaptacji lokalu objętego przedmiotową umową najmu z 30 czerwca 2008 roku oraz ustalenie średniego czynszu lokali piwnicznych zlokalizowanych na rynku w Z. obowiązującego w 2008 roku i w 2011 roku wymagało wiadomości specjalnych dlatego Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości A. M..

Sąd w całości podzielił opinię biegłego sądowego, która została sporządzona rzetelnie oraz z wykorzystaniem wiadomości specjalnych i doświadczenia tego biegłego – w zakresie, w jakim stwierdził, iż na przedmiotowy lokal nie były czynione żadne nakłady konieczne. Lokal ten bowiem kilka lat przed dniem 30 czerwca 2008 roku, jak i kilka lat po tej dacie pełnił funkcję gastronomiczną (baru lub restauracji o zmieniającej się nazwie), był więc przystosowany do prowadzenia działalności gospodarczej o profilu zamierzonym przez powodów. W dodatku, to zostało potwierdzone przez świadków D. R. (2) (k. 201) i M. S. (k. 218), jak również przez samego powoda D. R. (1) (k. 478). Jak dalej wskazał biegły, na lokal w bliżej nieokreślonym czasie (prawdopodobnie pomiędzy grudniem 2006 roku i latem 2011 roku) były jednak czynione przez różnych najemców nakłady użyteczne związane z przebudową oraz zmianą wystroju wewnątrz tego lokalu. Te nakłady dotyczyły między innymi ulepszeń przy remoncie i adaptacji lokalu objętego umową najmu z 30 czerwca 2008 roku. Z żadnych dokumentów ani dowodów osobowych nie wynikało jednak jaki był

rzeczywisty zakres poczynionych nakładów użytecznych na ten lokal po dniu 30 czerwca 2008 roku. Obecnie nie jest więc możliwe ustalenie w oparciu o aktualny stan rzeczywistego zakresu poczynionych nakładów na lokal w okresie pomiędzy 30 czerwca 2008 roku i 2011 rokiem. Ponadto biegły sądowy ustalił, że średnia stawka czynszu za wynajem lokali użytkowych znajdujących się w podpiwniczeniach budynków usytuowanych w (...) w Z. za 2008 roku wynosiła 5,02 zł/m<sup>2</sup> (minimalna 2,12 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 8,53 zł/m<sup>2</sup>), natomiast za 2011 rok – 5,36 zł/m<sup>2</sup> (minimalna 2,33 zł/m<sup>2</sup>, maksymalna 9,35 zł/m<sup>2</sup>) (opinia biegłego sądowego A. M., k. 279-290; ustna opinia uzupełniająca biegłego A. M. złożona na rozprawie w dniu 5 grudnia 2017 roku, k. 331).

Powodowie dochodzili w niniejszej sprawie również odszkodowania za doznaną szkodę wynikłą z nienależytego wykonania zobowiązania wynikającą m.in. z utraconych przez nich korzyści z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu, które mogliby osiągnąć gdyby umowa najmu z dnia 30 czerwca 2008 roku trwała do daty w niej oznaczonej. Ustalenie tej okoliczności wymagało także wiadomości specjalnych (zob. art. 278 § 1 k.p.c.), dlatego Sąd a quo dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego – z zakresu analizy danych wynikających z ksiąg rachunkowych, księgowości, finansów i podatków, rachunkowości – J. C.. Biegła stwierdziła jednak w opinii, że – w oparciu o przesłane przez powodów dokumenty księgowe (podatkową księgę przychodów i rozchodów za okres od dnia 1 lipca 2008 roku do dnia 31 lipca 2013 roku; podsumowanie podatkowej księgi przychodów i rozchodów za w/w okresy miesięczne; zestawienie kosztów najmu oraz zużycia mediów za okres od dnia 1 lipca 2008 roku do dnia 31 lipca 2013 roku; ewidencję środków trwałych – według stanu na koniec 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 31 lipca 2013 roku; powodowie zignorowali drugie wezwanie biegłej z 4 maja 2018 roku do złożenia niezbędnych dokumentów) – nie można ustalić wartości utraconych zysków w punkcie gastronomicznym zlokalizowanym w Z. przy ul. (...) z uwagi na fakt, że w ramach działalności gospodarczej strony powodowej było prowadzonych kilka punktów gastronomicznych w Z., a przesłane ewidencje łączne nie przedstawiały informacji o przychodach i kosztach wygenerowanych w punkcie gastronomicznym przy ul. (...) w Z.. Jak wskazała biegła sądowa, w roku 2008, 2009 i 2010 do księgi przychodów i rozchodów wprowadzane były zapisy łączne ze wszystkich kas fiskalnych w jednej pozycji jako obrót z kas fiskalnych ze wszystkich punktów. Dopiero w latach 2011 i 2012 do księgi przychodów i rozchodów zostały wprowadzone zapisy dotyczące konkretnie obrotu z kasy fiskalnej (szt. 1) z punktu gastronomicznego przy ul. (...) w Z.. Także w roku 2013 za miesiące od stycznia do kwietnia zostały wprowadzone do księgi zapisy dotyczące obrotu z kasy fiskalnej z punktu gastronomicznego przy ul. (...), zaś za miesiące od maja do lipca obrót z kas fiskalnych został wprowadzony do księgi podatkowej już jako obrót Spółki (...) bez określenia jakiego punktu gastronomicznego on dotyczył. Na podstawie analizy zapisów w podatkowej księdze przychodów i kosztów można było zatem ustalić wyłącznie, jaki procent stanowił udział obrotów z punktu (...) w całym obrocie podmiotu tylko za pełne lata podatkowe, tj. za rok 2011 i 2012. Zważywszy, iż przedłożona przez stronę powodową podatkowa księga przychodów i rozchodów była uproszczoną formą ewidencji przychodów i kosztów, z ewidencji tej nie można ustalić kosztów dla danego punktu gastronomicznego, tj. ul. (...) (powodowie zlekceważyli wezwanie biegłej o przedstawienie zestawień, w których można byłoby ustalić poziom kosztów związanych z funkcjonowaniem wskazanego punktu), dlatego aby ustalić poziom kosztów, a następnie dochód z w/w punktu gastronomicznego opiniująca dokonała wyłącznie szacowania kosztów wskaźnikiem udziału przychodów z punktu na ul. (...) w całości obrotów spółki. Taki wskaźnik ustaliła dla poszczególnych miesięcy oraz średnioroczny dla całego roku 2011 i 2012. W związku z powyższym biegła do oszacowania utraconych zysków (dochodów) przyjęła trzy warianty: wariant I – ustalenie przychodów i kosztów w oparciu o średnioroczny wskaźnik przychodów z danego roku bez korekty kosztów o czynsz i amortyzację; wariant II – ustalenie przychodów i kosztów w oparciu o miesięczny wskaźnik przychodów z danego miesiąca z korektą kosztów o czynsz i amortyzację; wariant III – ustalenie przychodów i kosztów w oparciu o średnioroczny wskaźnik przychodów z danego roku z korektą kosztów o czynsz i amortyzację. Na podstawie dokonanych analiz i obliczeń z uwzględnieniem przyjętych założeń biegła ustaliła, że: 1. w przypadku wariantu I powodowie utraciliby zyski (dochód) w wysokości: - w przypadku przyjęcia do wyliczeń ustalony dochód z roku 2011 – utracone zyski do dnia 30 czerwca 2018 roku wyniosłyby 25.248,29 zł; - w przypadku przyjęcia do wyliczeń ustalony dochód z roku 2012 – utracone zyski do 30 czerwca 2018 roku wyniosłyby 40.759,56 zł; -w przypadku przyjęcia do wyliczeń ustalony średni dochód z lat 2011-2012 – utracone zyski do 30 czerwca 2018 roku wyniosłyby 31.838,62 zł; 2. w przypadku wariantu II utracone zyski wyniosłyby 0 zł; 3. w przypadku wariantu III powodowie utraciliby zyski (dochód) w wysokości: -



w przypadku przyjęcia do wyliczeń ustalony dochód z roku 2011 – utracone zyski do dnia 30 czerwca 2018 roku wyniosłyby 62.001,31 zł; - w przypadku przyjęcia zaś do wyliczeń ustalony dochód z roku 2012 oraz w przypadku przyjęcia do wyliczeń ustalony średni dochód z lat 2011-2012 utracone zyski wyniosłyby o zł. Biegła przy ustalaniu utraconych zysków nie uwzględniła okresu – od stycznia do lipca 2013 roku, z uwagi – po pierwsze – na fakt, że w przesłanym przez powodów materiale dowodowym w okresie od maja do lipca 2013 roku brak jest danych w zakresie obrotu z punktu gastronomicznego przy ulicy (...), a po drugie – spółka w okresie od stycznia do lipca 2013 roku wygenerowała stratę podatkową (opinia biegłej sądowej J. C. z czerwca 2018 roku, k. 371-389). Warianty obliczeń jakie zostały przedstawione w opinii oparte zostały tylko na szacunkach przychodów i kosztów na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego. Z uwagi więc, iż są to bardzo hipotetyczne szacunki, wyniki obliczeń nie mogły przedstawiać stanu rzeczywistego. Ewidencja przychodów i kosztów była prowadzona przez powodów w formie uproszczonej, tj. w postaci podatkowej księgi przychodów i rozchodów. Ta forma ewidencji nie wymaga zaś prowadzenia zestawień na poszczególne źródła przychodów. W konsekwencji na podstawie tak prowadzonej ewidencji (zgodnie z przepisami podatkowymi) – przy prowadzeniu jednocześnie kilku punktów gastronomicznych – okazało się niemożliwe ustalenie przychodów i kosztów dla poszczególnych punktów. Powodowie – jak wskazano powyżej – pomimo wezwania biegłej, nie udostępnili żadnych dodatkowych ewidencji na podstawie których można byłoby ustalić dochód w poszczególnych punktach gastronomicznych ich przedsiębiorstwa, w tym również w punkcie w Z. przy ul. (...) (opinia uzupełniająca biegłej sądowej J. C. z października 2018 roku, k. 432-433; ustana opinia uzupełniająca biegłej sądowej J. C. złożona na rozprawie w dniu 8 stycznia 2019 roku, k. 453).

W ocenie Sądu Okręgowego zarówno opinia biegłego sądowego A. M., jak i opinia biegłej sądowej J. C. sporządzone zostały w sposób jasny, rzeczowy i przejrzysty. Biegli wskazali, na czym oparli się wydając opinię, z jakich korzystali źródeł oraz jaką posłużyli się metodologią. W sposób zrozumiały przedstawili wnioski swych opinii oraz w jaki sposób do nich doszli, jak również przekonująco i wyczerpująco odnieśli się do zastrzeżeń zgłoszonych przez strony procesu. Sąd nie miał też wątpliwości co do tego, że biegli posiadali kompetencje i doświadczenie potrzebne do wydania opinii w niniejszej sprawie. Z przyczyn powyżej przedstawionych zarówno opinię biegłego A. M. – w zakresie dokonującym określenia nakładów koniecznych i ulepszeń przy remoncie oraz adaptacji lokalu użytkowego objętego przedmiotową umową najmu z dnia 30 czerwca 2008 roku oraz ustalenia średniego czynszu lokali piwnicznych zlokalizowanych na rynku w Z. obowiązującego w 2008 roku i w 2011 roku, jak również opinię biegłej J. C. – w zakresie niemożliwego oszacowania wysokości utraconych zysków, jakie powodowie mogliby uzyskać gdyby umowa najmu z dnia 30 czerwca 2008 roku trwała do daty w niej oznaczonej – uznał za w pełni wiarygodne i przydatne

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zważył, że powództwo nie mogło zostać uwzględnione ze względów merytorycznych oraz wskutek formalnej skuteczności zarzutu przedawnienia.

Stosownie do art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Treścią najmu jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy do używania – lokalu oraz zobowiązanie najemcy do uiszczania stronie wynajmującej umówionego czynszu. Jest to umowa konsensualna, zobowiązująca, odpłatna i wzajemna (art. 487 § 2 i n. k.c.). Niewątpliwym jest, że strony niniejszego procesu sądowego łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w Z. przy ulicy (...). Zgodnie z zawartą w dniu 30 czerwca 2008 roku umową, pozwani (wynajmujący), wynajęli powodowi (najemcy) wskazany powyżej lokal użytkowy, udostępniając powyższy przedmiot umowy i naliczając z tego tytułu czynsz. Stosownie do ustaleń czynsz miał być uiszczany po połowie przez Najemcę na podstawie otrzymanych faktur wystawianych osobno przez wynajmujących, tj. pozwanego M. Ł. (1) i pozwanego W. B. (1). Od początku 2013 roku tylko wynajmujący M. Ł. (1) zaczął (bez uprzedniego uzgodnienia z najemcą i współwynajmującym) wystawiać faktury z zastosowaniem podwyższonej stawki czynszu najmu. Najemca nie akceptował tej sytuacji, dlatego też odmawiał zapłaty tychże faktur i odsyłał je wystawcy, opłacając faktury wystawiane przez drugiego z wynajmujących w niespornej wysokości. W konsekwencji powyższego pozwany M. Ł. (1) złożył w dniu 2 lipca 2013 roku – na podstawie § 5 pkt 2 w/w umowy – wypowiedzenie umowy najmu, w związku z zaleganiem z opłatą za czynsz za sześć pełnych okresów rozliczeniowych, tj. od miesiąca stycznia 2013 roku.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy przeanalizował skuteczność natychmiastowego wypowiedzenia przez pozwanego M. Ł. (1) zawartej przez strony umowy. Zgodnie z art. 687 k.c. jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a strona wynajmująca zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinna ona uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Zacytowany powyżej przepis pozostającemu w zwłoce najemcy lokalu zapewnia o tyle korzystniejszą sytuację, że wymaga on od strony wynajmującej, gdy ta zamierza najem wypowiedzieć, ażeby uprzedziła o swym zamiarze najemcę, i to na piśmie oraz udzieliła mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Zawarte w art. 687 k.c. uprzedzenie o zamierzonym wypowiedzeniu najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia nie może być połączone w jednym piśmie z wypowiedzeniem, skoro jego rolą ma być spowodowanie reakcji najemcy, polegającej na zapłacie należności czynszowej (WSA w Warszawie w wyroku z dnia 19 grudnia 2007 r., V SA/Wa 1848/07). Pisemne uprzedzenie i bezskuteczny wpływ dodatkowego terminu stanowią więc niezbędne przesłanki wypowiedzenia umowy najmu (Z. Radwański, J. Panowicz-Lipska „Zobowiązania - część szczegółowa”, Warszawa 2008, s. 119). Brak spełnienia któregokolwiek z nich spowoduje, że wypowiedzenie złożone najemcy będzie bezskuteczne (traktowane jest wówczas za niebyłe), a stosunek najmu lokalu nie ulegnie wygaśnięciu (A. Biały (w:) „Kodeks cywilny. Komentarz. Tom IV. Zobowiązania. Część szczególna (art. 535 – 764<sup>(9)</sup> k.p.c.)” pod red. M. Frasa, M. Habdas, Lex/el).

W niniejszej sprawie takie pisemne uprzedzenie nie miało miejsca. W dniu 2 lipca 2013 roku M. Ł. (1) złożył równocześnie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu wraz z wezwaniem do zapłaty kwoty 18.614,22 zł tytułem zapłaty za zaległy czynsz oraz wezwaniem do wydania przedmiotowego lokalu (k. 57). Dodatkowo Sąd Okręgowy podkreślił, że M. Ł. (1) nie mógł dokonać samodzielnie tejże czynności prawnej. Opisany lokal użytkowy stanowił przedmiot współwłasności pozwanych, tj. M. Ł. (1) i W. B. (1) po 1/2 części. Zgodnie zaś z treścią przepisu art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Pojęcie zarządu rzeczą wspólną, czy też czynności składających się na taki zarząd, nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę i pozostaje domeną orzecznictwa i nauki prawa. Sąd Okręgowy przywołał stanowisko wyrażane w judykaturze, zgodnie z którym pojęcie zarządu majątkiem wspólnym należy rozumieć szeroko (uchwała SN z dnia 10 kwietnia 1991 r., sygn. akt III CZP 76/90, OSN 1991/ 10-12, poz. 117). Zarząd ten obejmuje całokształt dotyczących majątku wspólnego czynności prawnych oraz działań faktycznych, a wśród nich także czynności, których treścią jest zarówno zobowiązanie się do zbycia prawa majątkowego stanowiącego składnik majątku wspólnego, jak i przeniesienie takiego prawa na inną osobę. Zarząd majątkiem wspólnym to nie tylko sprawa aktywów, ale również związanych z tymi aktywami obciążeń. Praktyczne trudności w dokonaniu oceny, jaka czynność prawna jest czynnością zarządu majątkiem wspólnym, która z tych czynności mieści się w zakresie zwykłego zarządu, a która ten zakres przekracza, wynikają zaś z faktu, że żaden przepis prawa nie definiuje tych pojęć. Doktryna prawa cywilnego pojęciu „zarząd majątkiem wspólnym” przypisuje z kolei, co podniósł Sąd w swoich rozważaniach, samodzielne znaczenie prawne, pozwalające na dokonanie oceny, jakie działania są czynnościami zarządu, a które z nich w ogóle nimi nie są. W konsekwencji, przez zarząd rzeczą wspólną należy rozumieć podejmowanie wszelkich czynności i decyzji dotyczących przedmiotu prawa, koniecznych zarówno w toku normalnej eksploatacji rzeczy, jak i w sytuacjach wykraczających poza ten tok, które obejmują sferę utrzymania, eksploatacji i zabezpieczenia rzeczy (E. Gniewek (w:) „System Prawa Prywatnego”, t. 3, 2007, s. 451; A. Karnicka – Kawczyńska, J. Kawczyński „Współwłasność”, 2000, s. 12; E. Skowrońska – Bocian, M. Warciński (w:) „Kodeks cywilny” red. K. Pietrzykowski, t. I, 2013, s. 494; A. Cisek, K. Górski (w:) „Kodeks cywilny” red. E. Gniewek, P. Machnikowski, 2014, s. 394). Zarząd majątkiem wspólnym to całokształt czynności prawnych oraz faktycznych, które dotyczą tego majątku bezpośrednio lub pośrednio poprzez osiągnięty skutek gospodarczy. Do czynności zarządu majątkiem wspólnym zalicza się m.in.: czynności rozporządzające prawem majątkowym objętym wspólnością ustawową; czynności zobowiązujące do rozporządzenia takim prawem, do świadczenia czynienia lub zaniechania, do zaciągania zobowiązań pieniężnych itd. (uchwała SN z dnia 25 marca 1994, sygn. akt III CZP 182/93, OSN 1994/7-8, poz. 146). Spośród czynności składających się na tak określony zarząd wyróżnia się czynności faktyczne (najczęściej związane z eksploatacją i remontami rzeczy), czynności prawne (np. zawarcie umów związanych z rzeczą, w tym np. wynajęcie lub wydzierżawienie takiej rzeczy), a także czynności o charakterze urzędowym (podejmowane przez

współwłaścicieli rzeczy w postępowaniu przed właściwymi organami, np. złożenie wniosku o zatwierdzenie projektu podziału nieruchomości, wniosku o ustalenie warunków zabudowy czy wniosku o pozwolenie na budowę) dotyczące gospodarowania rzeczą wspólną. Do takich czynności należy także zaliczyć rozporządzanie rzeczą wspólną, co wynika wprost z treści art. 199 k.c. (E. Gniewek (w:) „System Prawa Prywatnego”, t. 3, 2007, s. 452). Ponadto ustawodawca w przepisach dotyczących współwłasności, nie dokonując jednak wykładni tych pojęć, posługuje się podziałem na czynności zwykłego zarządu i przekraczające ten zakres, kwestie interpretacyjne pozostawiając przedstawicielom doktryny i orzecznictwu. Jako zasadę podstawową wskazuje się tu konieczność dokonania każdorazowej oceny danego przypadku z uwzględnieniem okoliczności sprawy, a więc przedmiotu współwłasności, ustalonych zwyczajów w tym zakresie między współwłaścicielami oraz kontekstu planowanej czynności. Przyjmuje się ogólnie, że załatwianie bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy i utrzymywaniem w stanie niepogorszonym stanowi czynności zwykłego zarządu, pozostałe zaś należy uznać za czynności przekraczające ten zakres. Wśród tych ostatnich wymienia się w szczególności zbycie rzeczy wspólnej, jej obciążenie czy też zmianę jej przeznaczenia lub charakteru. Jak się powszechnie przyjmuje na gruncie orzecznictwa oraz doktryny – czynność wypowiedzenia umowy najmu stanowi czynność przekraczającą zwykły zarząd (z wyłączeniem jednak sytuacji, w której wypowiedzenie następuje w wyniku zaległości czynszowych). Wówczas wypowiedzenie umowy z nielojalnym najemcą zmierza bowiem do zachowania wspólnego prawa, które to czynności może wykonywać z mocy art. 209 k.c. każdy ze współwłaścicieli. Sąd Okręgowy podkreślił jednak, że powyższa okoliczność nie zachodziła w niniejszej sprawie.

Marginalnie jedynie Sąd Okręgowy zasygnalizował, że jest kwestią sporną w doktrynie, czy czynności zachowawcze, o których mowa w art. 209 k.c., należą do jednego w dwóch wzmiankowanych powyżej rodzajów. Zdaniem niektórych przedstawicieli doktryny, czynności zachowawcze stanowią szczególny rodzaj czynności zwykłego zarządu, wyróżniający się tym, że mogą być podjęte przez każdego ze współwłaścicieli bez względu na wielkość jego udziału (E. Skowrońska-Bocian, M. Warciński (w:) „Kodeks cywilny. Komentarz”, red. K. Pietrzykowski, t. I, 2013, s. 504). Za trafny – zdaniem Sądu meriti – należy jednak uznać dominujący pogląd, że czynności zachowawcze nie stanowią rodzaju czynności zarządu rzeczą wspólną, ponieważ nie służą one do gospodarowania rzeczą, lecz stanowią środek i metodę ochrony wspólnego prawa i dlatego ustawodawca dozwolił, aby w trybie nagłym, w celu zapobieżenia szkodzie w rzeczy wspólnej, każdy ze współwłaścicieli był uprawniony do ich dokonania, przy zachowaniu warunków opisanych w treści art. 209 k.c. (E. Gniewek (w:) „System Prawa Prywatnego”, t. 3, 2007, s. 452–453; A. Cisek, K. Górka (w:) „Kodeks cywilny. Komentarz”, pod red. E. Gniewek, P. Machnikowski, 2014, s. 405; J. Ignatowicz, „Prawo rzeczowe” 1994, s. 130; wyrok SN z dnia 11 lutego 2010 r., I CSK 312/09). Czynność zachowawcza może być: czynnością natury faktycznej (np. zastosowanie dozwolonej samopomocy czy rozebranie grożącego zawaleniem budynku), czynnością materialnoprawną (zawarcie w trybie pilnym umowy najmu, dzierżawy, czy sprzedaż rzeczy ruchomej ulegającej szybkiemu zepsuciu), jak i czynnością procesową (wystąpienie z powództwem windykacyjnym, negatoryjnym). Podejmowana samodzielnie przez któregokolwiek ze współwłaścicieli czynność zachowawcza musi zmierzać do zabezpieczenia wspólnego interesu wszystkich współwłaścicieli (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 14 października 1997 r., sygn. akt II CKN 389/97; z dnia 11 lutego 2010 r., sygn. akt I CSK 312/09). Ta konstrukcja upoważnienia każdego współwłaściciela do wszelkich wskazanych wyżej czynności zachowawczych nie opiera się na przedstawicielstwie ustawowym jednego współwłaściciela wobec drugiego współwłaściciela, lecz na wzajemnej reprezentacji interesów współwłaścicieli niedziałających przez współwłaścicieli działających. Cechą wzajemnej reprezentacji jest to, że współwłaściciel podejmuje czynność zachowawczą w imieniu własnym, ale w interesie pozostałych współwłaścicieli (uzasadnienie uchwały (7) Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1960 r., I CO 16/60, OSPiKA 1961, nr 7-8, poz. 196; uzasadnienie uchwały (7) Sądu Najwyższego z dnia 25 września 1967 r., III CZP 117/66, OSPiKA 1968, nr 9, poz. 195; wyrok Sądu Najwyższego z 17 lutego 1997 r., II CKN2/97). Aby zatem dana czynność mogła zostać zaliczona do kategorii „zachowawczych”, powinna spełniać następujące przesłanki: 1) celem tej czynności musi być ochrona wspólnego prawa (chodzi tu o środki profilaktycznej ochrony zagrożonego prawa, jak i właściwe środki służące ochronie prawa naruszonego (tak np. A. Cisek, K. Górka op.cit., s. 405; zob. także E. Gniewek op.cit., s. 700 i nast.)), 2) czynność powinna być przedsięwzięta w interesie wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko tego spośród nich, który jej dokonuje. Z tego też względu nie będzie można uznać za czynność zachowawczą takiego działania współwłaściciela, które ma na celu wyłącznie ochronę przysługującego jemu udziału (zob. J. Ignatowicz (w:) „Komentarz KC”, t. I, 1972, s. 536; T.A. Filipiak (w:) Kidyba „Komentarz KC”, t. II, 2012, s. 104; A. Cisek, K.

Górska op.cit. s. 405; wyrok SN z dnia 30 października 2013 r., II CSK 673/12, OSP 2014, Nr 7–8, poz. 72). Co istotne, spór pomiędzy współwłaścicielami w odniesieniu do przedmiotu współwłasności, wyklucza działanie jednego ze współwłaścicieli w ramach legitymacji z art. 209 k.c.

W odniesieniu do ustalonego w sprawie stanu faktycznego Sąd Okręgowy stwierdził, że co do zasady wypowiedzenie umowy najmu nieruchomości nie mogło być traktowane jako czynność zachowawcza, którą mógł podjąć każdy ze współwłaścicieli. Tylko wyjątkowo, w określonych stanach faktycznych złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu nieruchomości będzie można uznać za czynność zmierzającą do zachowania wspólnego prawa, np. w sytuacji przeznaczenia nieruchomości do udostępniania osobom trzecim, gdy dochodzi z ich strony do stanów dewastacji tejże nieruchomości, co zagraża jej substancji. W rozpatrywanej sprawie nie wykazano, że powodowie w jakikolwiek sposób zagrażali stanowi wynajętego lokalu. Niezmienny sposób korzystania z nieruchomości przez powodów pozwani akceptowali przez lata. W tej sytuacji – zdaniem Sądu meriti – w przypadku oddania nieruchomości lub jej części osobie trzeciej do użytkowania lub w najem (tak jak w niniejszej sprawie), co do zasady należy uznać, że czynność taka przekracza zwykły zarząd nieruchomością, a tym samym nie może być dokonana bez zgody wszystkich współwłaścicieli. Tak samo należy konsekwentnie zakwalifikować wypowiedzenie umowy najmu nieruchomości, tj. jako czynność przekraczającą zwykły zarząd nieruchomością, wymagającą dla swej skuteczności zgody wszystkich ze współwłaścicieli (nie można więc – w ocenie Sądu Okręgowego – uznać jej in casu za czynność zachowawczą, o której mowa w art. 209 k.c.). W realiach przedmiotowej sprawy pozwany M. Ł. (1) zupełnie zignorował sprzeciw wyrażany wprost przez drugiego z wynajmujących W. B. (1) wobec działań przez niego podejmowanych (vide: pismo z dnia 17 lipca 2013 roku, k. 127-127v; pismo z dnia 17 grudnia 2013 roku, k. 128-128v; zeznania W. B. (1), k. 480), tym samym dokonana przez niego w dniu 2 lipca 2013 roku czynność wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego nie mogła wywołać skutków prawnych wobec najemcy (wyrok SN z dnia 18.06.2014 r., V CSK 412/13).

Abstrahując od powyższego Sąd meriti stwierdził, że pozwany M. Ł. (1) nieskutecznie podwyższył stawkę czynszu najmu lokalu i tym samym niezasadnie wystawiał od początku 2013 roku faktury VAT z nową wyższą stawką (faktura VAT nr (...) z dnia 27 lutego 2013 roku tytułem czynszu za styczeń 2013 roku, k. 42; faktura VAT nr (...) z dnia 27 lutego 2013 roku tytułem czynszu za luty 2013 roku, k. 43; faktura VAT nr (...) z dnia 11 kwietnia 2013 roku tytułem czynszu za marzec i kwiecień 2013 roku, k. 44; faktura VAT nr (...) z dnia 8 maja 2013 roku, k. 37; faktura VAT nr (...) z dnia 30 czerwca 2013 roku, k. 38; faktura VAT numer (...) z dnia 9 lipca 2013 roku, k. 39). Umowa z 30 czerwca 2008 roku w § 4 ust. 3 wyraźnie stanowiła, że strony, a więc wynajmujący i najemca, ustalą po 4 latach nową stawkę czynszu, biorąc pod uwagę aktualnie obowiązujące rynkowe ceny najmu. Wykluczone było zatem jednostronne i arbitralne modyfikowanie stawki, według której obliczana była wysokość czynszu najemcy, przez jednego z wynajmujących. Co więcej, § 7 ust. 1 umowy stanowił jednoznacznie, że wszelkie zmiany do w/w umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Wprowadzenie nowej stawki czynszu najmu nieruchomości nie jest niczym innym jak zmianą treści umowy (czynsz stanowi bowiem bez wątpienia istotny składnik (essentialia negotii) umowy najmu). Zmiana w/w umowy zgodnie więc z zapisem cytowanego § 7 ust. 1 winna być pod rygorem nieważności dokonana w formie pisemnej. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 77 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Musi zostać dla swej skuteczności zachowana tożsamość formy modyfikującej z formą pierwotną. I jeżeli umowa wymagała formy pisemnej pod rygorem nieważności, nieważna będzie jej modyfikacja dokonana bez zachowania tak obwarowanej formy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 1997 roku, I PKN 250/97). Sąd Okręgowy powołał również treść art. 76 k.c., który wprost wskazuje, że jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi winna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. I już z tego powodu żądanie przez M. Ł. (1) zapłaty czynszu wyliczonego w oparciu o wyższą stawkę było nieuzasadnione.

Pomimo, iż wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego było bezskuteczne, reakcja powodów na to oświadczenie M. Ł. (1) była bezsporna. Powodowie przyjęli po prostu to wypowiedzenie do wiadomości i zwrócili przedmiot najmu wynajmującym z dniem 1 sierpnia 2013 roku. W ocenie Sądu Okręgowego ich reakcja mogła być uznana za usprawiedliwioną w świetle zasad doświadczenia życiowego, bowiem przez ponad pół roku otrzymywali zawyżone faktury VAT od M. Ł. (1) – bez uzyskania od niego nawet najmniejszych wyjaśnień w kwestii powodów tak

drastycznego podwyższenia stawki czynszu najmu (vide: pismo z dnia 31 maja 2013 roku, k. 35-39; pismo z dnia 17 kwietnia 2013 roku, k. 40-44; pismo z dnia 24 lipca 2013 roku, k. 58; pismo z dnia 20 lutego 2013 roku, k. 60-60v; pismo z dnia 28 lutego 2012 roku, k. 61; zeznania świadka D. R. (2), k. 200) oraz byli nieustannie informowani przez wynajmującego M. Ł. (1) i jego współpracowników o rzekomym bezprawnym zajmowaniu przez nich lokalu; a ponadto miały miejsce kilkukrotne wizyty (...), któremu wynajmujący M. Ł. (1) zlecił podjęcie wobec najemcy wszelkich czynności zmierzających do odzyskania lokalu i przebieg tychże wizyt budził obawę ze strony pracowników najemcy (zeznania świadków D. R. (2), k. 200-201; W. B. (2), k. 202-203; E. O., k. 215-216; J. W., k. 216-217; M. S., k. 218; zeznania D. R. (1), k. 478-479; zeznania W. B. (1), k. 480).

Powodowie dochodzili w przedmiotowej sprawie odszkodowania za doznaną przez nich szkodę wynikłą z nienależytego wykonania zobowiązania, a wynikającą z nakładów, które oni ponieśli na lokal. Sąd Okręgowy podniósł, że samo nienależyte wykonanie umowy nie przesądza jeszcze o odpowiedzialności strony pozwanej. Zgodnie bowiem z treścią art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że to niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Skoro powstał stosunek zobowiązaniowy, to wierzyciel ma prawo oczekiwać, że dłużnik spełni obciążające go świadczenie. Brak spełnienia świadczenia oznacza zaś niewykonanie zobowiązania. Przy nienależycie wykonanym zobowiązaniu świadczenie wprawdzie jest spełnione, lecz nie jest prawidłowe, gdyż odbiega w większym lub mniejszym stopniu od świadczenia wymagalnego. Następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania jest najczęściej powstanie szkody. Trzecią przesłanką tej odpowiedzialności jest istnienie normalnego związku przyczynowego pomiędzy naruszeniem przez dłużnika w/w więzi zobowiązaniowej, a szkodą wierzyciela. Szkada jest pojęciem o charakterze doktrynalnym. Orzecznictwo i doktryna, podejmując próby określenia szkody, posiłkują się znaczeniem tego słowa w języku powszechnym oraz treścią regulacji normatywnych, które wiążą ze szkodą określone konsekwencje (Komentarz do art. 361 k.c. A. Olejniczak, Lex/el). Szkodą jest uszczerbek w prawnie chronionych dobrach poszkodowanego. W piśmiennictwie i judykaturze dla określenia szkody używa się terminu „uszczerbek”, aby wskazać na stan niekorzystny dla poszkodowanego. Najczęściej formułowane jest zastrzeżenie, że szkodą jest wyłącznie uszczerbek powstały wbrew woli poszkodowanego, dla odróżnienia szkody od nakładów, wydatków i innych umniejszeń majątku poszkodowanego ponoszonych przez niego dobrowolnie i niewymuszonych danym zdarzeniem, lecz innymi okolicznościami (wyrok SN z dnia 20 lutego 2002 r., V CKN 908/00). W świetle art. 361 § 2 k.c. na szkodę składają się zarówno straty jakie poszkodowany poniósł jak i korzyści które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Stosownie do treści art. 6 k.c. wykazanie okoliczności niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania oraz powstanie szkody, rozumianej jako uszczerbek, w dobrach lub interesach prawnie chronionych, będącej następstwem pierwszej z wymienionych przesłanek, jak również uprawdopodobnienie związku przyczynowego należy do powodów, którzy z tych okoliczności wywodzą skutki prawne. Powodowie nie sprostali powyższemu obowiązkowi, nie udowodnili jednej z podstawowych przesłanek odpowiedzialności kontraktowej, a mianowicie szkody. W okolicznościach tejże sprawy wydatki (nakłady), które powodowie określają mianem szkody, zostały przez nich poniesione dobrowolnie, były wynikiem podjęcia przez powodów decyzji, które w konsekwencji wywołały pewien uszczerbek w majątku powodów, ale nie był to uszczerbek poniesiony wbrew ich woli. W konkretnych okolicznościach tej sprawy, uszczerbek ten nie pozostawał w ramach normalnego związku przyczynowego ze złożeniem przez M. Ł. (1) oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu i opuszczenia lokalu przez powodów.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że w orzecznictwie przyjmuje się, iż nie istnieje jeden uniwersalny, abstrakcyjny model roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono tego typu roszczenia (tak np. SN w uchwale z 30 września 2005 r. III CZP 50/05, OSNC 2006/3/40 oraz z dnia 10 maja 2006 r. III CZP 11/06, OSNC 2007/3/38). Ze względu na odmienność zarówno stosunków stanowiących podstawę roszczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia: rzeczowego czy obligacyjnego mogą być zawodne i dlatego powinno być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika. Jeżeli oponentów łączyła umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób ich rozliczenia, a uzgodnienia te powinny być wtedy podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego normujące

tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie. Gdy okaże się, że umowa stron, ani też przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio – art. 224 – 226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c. W sprawie strony łączył ważny, umowny stosunek najmu. W treści umowy najmu lokalu wprost przewidziano, że pozostałe (tzn. nie wymienione w § 1 ust. 4) niezbędne wyposażenie lokalu wynikające z projektu technologicznego i aranżacji miała zapewnić na swój koszt strona powodowa, jako najemca. Jednocześnie strony umowy uzgodniły, że ewentualne planowane przez najemcę adaptacje budowlane, przebudowa pomieszczeń oraz inne trwałe nakłady na przedmiot najmu – muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody (§ 3 ust. 7). W § 1 ust. 6 przewidziano natomiast, że w przypadku rozwiązania umowy Najemca będzie miał prawo zdemontować należące do niego elementy wyposażenia lub też będzie mógł zaproponować podmiotowi wynajmującemu ich zakupienie za wspólnie uzgodnioną cenę.

Skoro zatem rozliczenie nakładów na przedmiot najmu było objęte zakresem stosunku umownego, w niniejszej sprawie należy odwoływać się do treści kontraktu, na które składa się nie tylko umowa, ale także przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące dokonania, jak i rozliczania poniesionych przez najemcę nakładów na przedmiot najmu, które mają charakter dyspozytywny. Z treści zawartej pomiędzy stronami umowy najmu wynika, że wyposażenie lokalu wynikające z projektu technologicznego i aranżacji miał zapewnić na swój koszt najemca oraz – w sytuacji rozwiązania w/w umowy – najemca miał prawo zdemontować należące do niego elementy wyposażenia lub mógł zaproponować podmiotowi wynajmującemu ich zakupienia za wspólnie uzgodnioną cenę. Wobec nieuregulowania zasad rozliczenia nakładów w zawartej umowie w sprawie mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego kwestie te regulujące. Powodowie zgłosili w toku procesu sądowego żądanie rozliczenia nakładów poniesionych na nieruchomości w trakcie trwania umowy najmu. Abstrahując od tego, czy nakłady te zostały poczynione przez najemcę za zgodą strony pozwanej, w pierwszym rzędzie Sąd Okręgowy dokonał kwalifikacji poczynionych nakładów celem ustalenia, czy miały one charakter nakładów koniecznych czy też nakładów użytecznych. W sytuacji przyjęcia, iż nakłady te były poczynione bez wiedzy pozwanych, roszczenie o ich zwrot nie powstało w ogóle. Wynika ta zarówno z uregulowań kodeksowych instytucji najmu jak i zapisów samej umowy, gdzie strony w § 3 ust. 7 umowy z dnia 30 czerwca 2008 roku przewidziały, iż ewentualne planowane przez najemcę adaptacje budowlane, przebudowa pomieszczeń oraz inne trwałe nakłady na przedmiot najmu muszą być każdorazowo uzgadniane z wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody. Co prawda brak jest bezpośredniego dowodu, iż zgoda na dokonanie zmian w w/w lokalu została przez pozwanych wyrażona, z drugiej jednak strony pozwani bywając w lokalu, mieli świadomość przeprowadzanych robót („bywałem w lokalu na O.” – zeznania pozwanego W. B. (1), k. 481).

Nakłady bezsprzecznie zostały wykonane. Nie uszedł uwadze Sądu Okręgowego fakt, iż lokal od kilku lat przed dniem zawarcia w/w umowy był wykorzystywany do prowadzenia działalności gastronomicznej jako bar lub restauracja o zmieniającej się nazwie, tym samym nadawał się w pełni do prowadzenia działalności gospodarczej przez stronę powodową. Jak wynika z zeznań świadków M. S. – „(...) lokal był przygotowany do działalności gospodarczej. Pierwszym najemcą był R. i jego współlnik. (...) Kolejnym najemcą był pan R. z innym współlnikiem. Wcześniej była firma (...), a później był w spółce z żoną. Lokal nie wymagał żadnych nakładów. Był świeżo wykończony przez R. z poprzednim współlnikiem (...)” (vide: k. 218); D. R. (2) „(...) lokal był przystosowany do prowadzenia restauracji (...) można było prowadzić działalność restauracyjną bez zmian, ale w innej stylistyce niż my zamierzaliśmy (...)” (vide: k. 201); W. B. (2) – „(...) nakłady najemcy nie były niezbędne, lokal został wydany najemcom w stanie przydatnym do użytku (...)” (vide: k. 202-203), a także powoda D. R. (1) – „(...) lokal, który objęliśmy w posiadanie był przystosowany do prowadzenia działalności gospodarczej” (k. 478). Kolejni najemcy lokalu w bliżej nieokreślonym czasie (między grudniem 2006 roku i latem 2011 roku) czynili bowiem nakłady związane z przebudową, jak i zmianą wystroju jego wnętrza. Nakłady te – jak wskazał biegły sądowy A. M. – dotyczyły m.in. ulepszeń przy remoncie i adaptacji lokalu użytkowego objętego umową najmu z dnia 30 czerwca 2008 roku. Najemcom nie odpowiadał bowiem dotychczasowy wystrój lokalu, dlatego zdecydowali się na przeprowadzenie remontu i zmianę aranżacji wnętrza (sztukateria; drewno styl; zmiana lokalizacji baru i związana z tym zmiana istniejących we wskazanym lokalu przyłączy wodnych, elektrycznych oraz hydraulicznych; zaadaptowanie pomieszczenia do obróbki brudnej celem powiększenia kuchni i powstała w związku z tymże konieczność wykonania w innym miejscu pomieszczenia do tego typu obróbki). Potwierdzają to np. zeznania świadka D. R. (2) („w chwili wynajęcia był inny wystrój, który nam nie pasował.

Lokal był przystosowany do prowadzenia restauracji. O przeprowadzeniu remontu zdecydowały względy estetyczne oraz konieczność przystosowania do naszego sprzętu. Był przystosowany węzeł sanitarny, ale cała reszta wymagała zmiany. Wszystkie urządzenia na kuchni, wystrój baru, wszystko od nowa musieliśmy zaprojektować i od nowa wszystko wprowadzić. Inne zastosowanie baru wprowadziliśmy. Można było prowadzić działalność restauracyjną bez zmian, ale w innej stylistyce niż my zamierzaliśmy”; vide: k. 201) oraz strony powodowej D. R. (1) („lokal, który objęliśmy w posiadanie był przystosowany do prowadzenia działalności gospodarczej. Były potrzebne nakłady polegające na przystosowaniu lokalu i na jego aranżacji. Nakłady konieczne polegały na przystosowaniu przyłączy wodnych, elektrycznych i hydraulicznych do baru, który tam wstawiliśmy. Zrobiliśmy pomieszczenie od obróbki brudnej i powiększyliśmy kuchnię (...) Lokal posiadał przyłącza, ale nie w tym miejscu, w którym my zaplanowaliśmy bar. Było wcześniej pomieszczenie dla obróbki brudnej, ale kuchnia była dla nas za mała i my zaadaptowaliśmy to pomieszczenie. Kosztem części tego pomieszczenia powiększyliśmy kuchnię”; k. 478). Zgłaszany rodzaj nakładów poczynionych przez najemcę w trakcie trwania najmu podlega weryfikacji sądu rozstrzygającego o żądaniu zwrotu ich wartości. Dla ustalenia tego, czy mają one charakter nakładów koniecznych i/bądź ulepszeń, istotny jest ich koszt, rozmiar (zakres) i znaczenie z punktu widzenia przydatności rzeczy do umówionego użytku (wyrok SA w Warszawie z dnia 2 października 2007 r., VI ACa 651/2007, „Gazeta Prawna” 2008, nr 112, s. A10). W ocenie Sądu Okręgowego dowody przeprowadzone w sprawie jednoznacznie wskazywały, że o wykonaniu przez najemcę wymienionych prac zdecydowały wyłącznie względy estetyczne i konieczność przystosowania lokalu do jego sprzętu, uznał zatem, że nakłady poczynione przez najemcę nie były nakładami koniecznymi, lecz były to nakłady użyteczne.

Sposób rozliczenia się przez strony umowy najmu w związku z nakładami poczynionymi przez najemcę na rzecz najętą pozostawiony jest, w ramach swobody zawierania umów, woli stron, chyba że ze względu na treść lub cel umowa w tym przedmiocie sprzeciwiałaby się właściwości (naturze) stosunku najmu, ustawie lub zasadom współżycia społecznego. Strony w umowie nie uregulowały jednak kwestii rozliczeń nakładów wykonanych przez najemcę niezależnie od ich charakteru (nakłady konieczne czy użyteczne). Zgodnie z treścią art. 663 k.c. wynajmującego obciąża obowiązek dokonywania napraw koniecznych, czyli takich, bez których przedmiot najmu nie jest przydatny do umówionego użytku, w odróżnieniu od drobnych napraw bieżących obciążających najemcę oraz nakładów podnoszących standard użyteczności rzeczy. Jeżeli w trakcie trwania umowy najmu zajdzie konieczność dokonania w/w napraw koniecznych, najemca może wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do ich wykonania, a po bezskutecznym upływie tegoż terminu dokonać napraw na koszt wynajmującego. Jeżeli najemca dokonał napraw bez wyznaczenia terminu, stosuje się przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, przy czym najemca musi liczyć się jednak z możliwością podniesienia przez wynajmującego zarzutu, że prace mogły być wykonane mniejszym kosztem. Naprawami koniecznymi przedmiotu najmu są naprawy, bez których rzecz stanowiąca przedmiot najmu nie jest przydatna do określonego w umowie użytku (wyrok SN z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 122/11). Chodzi zatem o przywrócenie przeciętnego stanu rzeczy, a nie doprowadzenie do wysokiego standardu przedmiotu najmu (wyrok SA w Krakowie z dnia 19 stycznia 2015 r., I ACa 1427/14). Nakłady konieczne to przede wszystkim bieżące naprawy oraz remonty obciążające, prace wewnątrz budynku, które miały na celu przystosowanie go do potrzeb prowadzonej działalności lub też miały charakter doraźny i przynosiły krótkotrwały efekt. Konsekwencją bezskutecznego upływu wskazanego w przywołanym przepisie terminu jest powstanie uprawnienia najemcy do dokonania napraw koniecznych na koszt wynajmującego (tj. realizacji wykonania zastępczego bez jakiegokolwiek upoważnienia sądu; zob. Z. Radwański (w:) „System prawa cywilnego”, t. III, cz. 2, s. 270; J. Jezioro (w:) E. Gniewek, „Kodeks cywilny. Komentarz”, 2006, s. 1073). Treść art. 663 k.c. nie uzasadnia więc poglądu, jakoby przepis ten stanowił podstawę do domagania się zasądzenia od wynajmującego kwoty potrzebnej do przeprowadzenia napraw obciążających wynajmującego. Uprawnia on jedynie najemcę do dokonania takich napraw na koszt podmiotu wynajmującego. Należy zatem przyjąć, że na podstawie tego przepisu najemcy przysługuje roszczenie o zwrot kosztów napraw rzeczy najętej dokonanych przez niego po upływie terminu wyznaczonego podmiotowi wynajmującemu. Jeżeli strona domaga się zwrotu z tytułu napraw koniecznych, to z wszelkimi konsekwencjami i reżimem wynikającym z treści art. 663 k.c. Jeżeli, zatem część prac remontowych dokonanych przez najemców można by nawet potencjalnie zakwalifikować jako naprawy konieczne (a więc niezbędne do wykonywania określonego w danej umowie użytku), np. przebudowa instalacji doprowadzania wody, odprowadzenia ścieków, wybicie wywietrzników pod oknami, czy wymiana instalacji elektrycznej, to żądanie powodów uzależnione było od wyznaczenia przez najemcę odpowiedniego

terminu do wykonania napraw przez wynajmujących, a dopiero po jego bezskutecznym upływie dokonanie napraw koniecznych na ich koszt. W przedmiotowej sprawie takie ustalenia dotyczące wyznaczenia terminu na wykonanie prac koniecznych nie miały miejsca. W razie wykonania przez najemcę napraw, które nie są konieczne, stosuje się przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 752-757 k.c.). Tak samo trzeba traktować wykonanie przez najemcę napraw koniecznych bez uprzedniego wyznaczenia wynajmującemu odpowiedniego terminu do ich wykonania (tak też H. Ciepła (w:) J. Gudowski, „Kodeks cywilny. Komentarz”, t. III, cz. 2, 2013, uwagi do art. 663 k.c.; K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, „Kodeks cywilny. Komentarz”, t. II, 2011, s. 472). W związku z tym naraża się on jednak na zarzut wynajmującego, że ten wykonałby naprawę taniej lub bardziej celowo (Z. Radwański (w:) „System prawa cywilnego”, t. III, cz. 2, s. 271; J. Panowicz-Lipska (w:) „System prawa prywatnego”, t. 8, s. 29; orzeczenie SN z dnia 28 lutego 1959 roku, 4 CR 425/58, OSP 1960, z. 12, poz. 326). Sam fakt godzenia się przez podmiot wynajmujący na wykonanie na koszt najemcy prac – i to o charakterze koniecznym do korzystania z nieruchomości – nie usprawiedliwia zatem, z mocy samego przepisu prawa, po stronie najemcy, a w stosunku do wynajmującego, roszczenia o zwrot wartości tych nakładów po zakończeniu najmu, chyba że drogą tą doszłoby do pozbawionego podstawy wzbogacenia wynajmującego. Wynika stąd wniosek, że żądanie zwrotu wartości nakładów koniecznych według ich stanu i wartości na dzień wydania lokalu wynajmującemu winno mieć swoje usprawiedliwienie zasadniczo w umowie stron (wyrok SN z dnia 19 listopada 2004 r., II CK 158/04; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2012r. II CSK 283/2011).

Zgodnie z treścią art. 676 k.c. jeżeli najemca ulepszył rzecz wynajętą, wynajmujący może, w braku odmiennej umowy, według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Ulepszenia to nakłady dokonane przez najemcę zwiększające w chwili zwrotu rzeczy wynajmującemu jej użyteczność w stosunku do stanu, w jakim powinna się znajdować ona stosownie do art. 675 k.c. (tzn. stan nie pogorszony z wyjątkiem zużycia rzeczy, będącego następstwem prawidłowego jej używania) (tak K. Pietrzykowski op.cit., Nb 1, s. 487; G. Koziół (w:) Kidyba, „Kodeks cywilny Komentarz”, 2014, Nb 1, s. 498; wyrok SN z dnia 14 października 2009 r., V CSK 111/09; wyrok SN z dnia 5 marca 2008 r., sygn. akt V CSK 418/07). Ulepszenie oznacza nadanie pożytecznych właściwości przedmiotowi najmu, mimo że bez ich nadawania przedmiot był zdalny do użytku (zob. Z. Radwański (w:) „System Prawa Cywilnego”, t. III, cz. 2, s. 291–291). Dopiero zatem w chwili zakończenia najmu wynajmujący jest w stanie ostatecznie ocenić, czy i w jakim zakresie dokonane nakłady doprowadziły do ulepszenia rzeczy oraz ustalić zakres ciążącego na nim obowiązku zwrotu wartości ulepszeń. Roszczenie najemcy o zwrot nakładów koniecznych i ulepszeń powstaje z chwilą ich dokonania, przy czym wymagalne staje się w odniesieniu do nakładów koniecznych z chwilą powstania, a co do innych nakładów - z chwilą wydania rzeczy wynajmującemu. Ulepszeniami rzeczy najętej są dokonane na tę rzecz przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Z kategorii ulepszeń rzeczy najętej należy z perspektywy art. 676 k.c. wyłączyć drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę (art. 662 § 2 k.c.), a także nakłady konieczne i inne nakłady, które obciążają wynajmującego (art. 662 § 1 i art. 663 k.c.; zob. SN w orzeczeniu z dnia 30 grudnia 1971 r., III CRN 375/71). Przy ocenie, czy dane nakłady były konieczne czy też użyteczne, należy uwzględnić charakter lokalu, lokalizację oraz budynek, w którym się mieści (tak SN w wyroku z dnia 29 czerwca 2005 r., V CK 751/04, Mon. Praw. 2005, nr 17, s. 828). Przepis art. 676 k.c. odnosi się do ulepszeń rzeczy najętej powstałych w trakcie trwania stosunku najmu (P. Machnikowski „Skutki prawne ulepszenia przedmiotu najmu według art. 676 k.c.” (w:) „Zawieranie i wykonywanie umów. Wybrane zagadnienia”, pod red. E. Gniewka, Acta UWr, Prawo 2004, nr 289, s. 209–231); nie ma natomiast zastosowania do ulepszeń dokonanych przed zawarciem umowy najmu (tak np. SN w orzeczeniu z dnia 12 listopada 1997 roku, I CKN 318/97).

Sąd Okręgowy podniósł, że wprawdzie prace wykonane przez powodów w przedmiotowym lokalu mogły być uznane za ulepszenia („(...) na ten lokal w bliżej niedookreślonym czasie (prawdopodobnie pomiędzy grudniem 2006 r. i latem 2011 r.) były czynione przez różnych najemców nakłady użyteczne związane z przebudową i zmianą wystroju wewnątrz tego lokalu. Te nakłady dotyczyły między innymi ulepszeń przy remoncie i adaptacji lokalu objętego umową najmu z dnia 30 czerwca 2008 roku (...)” – opinia biegłego A. M., k. 281); jednakże tylko po wykazaniu przez stronę powodową, iż - oceniając stan rzeczy po zakończeniu najmu (art. 675 k.c.) – nakłady te zwiększyły wartość lokalu w stosunku do stanu istniejącego w dacie zawarcia przez strony w/w umowy najmu. Wartość nakładów ulepszających



oblicza się, bowiem poprzez porównanie wartości rzeczy bez nakładów z wartością rzeczy po dokonaniu tych nakładów. Odpowiednich dowodów w tym przedmiocie powodowie D. R. (1) i T. Z. w ogóle nie zgłosili (co więcej, w oparciu o dowody zaferowane przez powodów biegły sądowy nie był nawet w stanie ustalić jaki był rzeczywisty zakres poczynionych nakładów użytecznych na ten lokal po dniu 30 czerwca 2008 roku, k. 281-282). Powodowie nie wykazali, zatem w ogóle wartości tychże ulepszeń. Wartości ulepszeń, w rozumieniu art. 676 k.c., nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją bowiem, wzrost wartości rzeczy na którą zostały poczynione, oceniany w chwili zwrotu rzeczy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00). Odnosząc to do realiów niniejszej sprawy Sąd Okręgowy uznał, że wartość ulepszeń dokonanych przez powodów nie stanowi równowartości wartości prac wynikających np. z przedłożonych biegłemu kosztorysów. Wyliczenie wartości ulepszeń powodów wymagało wprawdzie dokładnego wykazania, jakie prace zostały przez powodów faktycznie zrealizowane po zawarciu umowy najmu, a następnie wykazania o ile zwiększyła się wartość lokalu, wskutek wykonania tych prac (w chwili jego zwrotu). Ustalenie tej ostatniej kwestii wymagało wiadomości specjalnych. Tymczasem powodowie ograniczyli się do przedstawienia zestawienia pt. „Adaptacja pomieszczeń lokalu przy ul. (...) na cele gastronomiczne. Inwestycja własna w obcy środek w okresie 2008 – 2013” z dnia 1 sierpnia 2013 roku (k. 49-53), listy środków trwałych (k. 54-56), uproszczonego i szczegółowego kosztorysu nakładów poczynionych na w/w lokal (k. 286-290), dokumentacji fotograficznej, mających wykazać rodzaj i wysokość poniesionych przez nich wydatków. Z tych dowodów nie wynika zaś jaki był stan lokalu w momencie wynajęcia go przez powodów, zakres ani rodzaj nakładów poczynionych na nieruchomości w ramach analizowanej umowy, jak również ścisła data ich dokonania. W przypadku dowodu z opinii biegłego sądowego powodowie domagali się z kolei jego dopuszczenia wyłącznie na okoliczność poniesionych przez nich nakładów finansowych przy remoncie oraz adaptacji lokalu, nie zaś dla obliczenia wartości ulepszeń, czyli stopnia wzrostu wartości lokalu w dacie jego zwrotu pozwanym.

Reasumując, Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę dla roszczeń powodów stanowiła umowa najmu i roszczenia te należy oceniać w oparciu o art. 663 k.c. oraz art. 676 k.c., bowiem umowa stron nie regulowała tejże kwestii. Powodowie nie czynili w lokalu nakładów koniecznych, wobec tego roszczenia ich nie znajdują oparcia w art. 663 k.p.c. Zdaniem Sądu także i art. 676 k.c. nie stanowi podstawy dla roszczeń powodów. Daje on bowiem najemcy prawo jedynie do zwrotu wartości ulepszeń i uzależnia to prawo od decyzji podmiotu wynajmującego co do ich zatrzymania. Żadna z tych przesłanek nie jest spełniona (vide: zeznania świadka W. B. (2) – „(...) była też informacja, że nakłady ulepszające najemcy mają zabrać, ewentualnie pozostawić bez wynagrodzenia (...)”, zob. k. 203; zeznania świadka M. S. – „my zażądaliśmy przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego” zob. k. 218; zeznania D. R. (1) – „(...) cały sprzęt, który zakupiliśmy zabraliśmy. Bar został (...) zakupiony przez mnie sprzęt jest zmagazynowany. Nie wszystko, ale sporo rzeczy jest w magazynie (...)”, k. 478-479; zeznania W. B. (1) – „(...) to wszystko co trwale zamontowane do ścian, to zostało. Wyniesione były urządzenia i meble (...)”, k. 480-481). Sąd zważył, że strony procesu powyższą kwestię w sposób dowolny mogły uregulować w umowie, np. zastrzegając, że nakłady dokonane przez stronę korzystającą na podstawie umowy z cudzej rzeczy mogą przypaść po jej wygaśnięciu stronie oddającej rzecz do używania po rezygnacji przez najemcę ze zwrotu dokonanych nakładów po ich amortyzacji, w terminie, przez strony umówionym, zwłaszcza w sytuacji, gdy umówiony czynsz jest niewysoki. Niewątpliwie – zdaniem Sądu - powodowie jako najemcy poczynili nakłady użyteczne w lokalu użytkowym. Nie można jednak określić – w oparciu o aktualny stan – rzeczywistego zakresu poczynionych nakładów na ten lokal w okresie między 30 czerwca 2008 roku (datą zawarcia umowy najmu) i datą zwrotu – powodowie nie przekazali bowiem biegłemu żadnych dokumentów świadczących o stanie lokalu na dzień 30 czerwca 2008 roku – i ich wartości ani wartości ulepszeń w chwili jej wydania stronom pozwanym. Tychże wartości powodowie nigdy nie podali, ani też nie starali się wykazać, a zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c. to na powodach spoczywał ciężar udowodnienia tych faktów, gdyż to właśnie powodowie wywodzili z nich swoje roszczenie. Okoliczność ta już sama w sobie stanowiła podstawę do oddalenia powództwa o zwrot wartości nakładów.

W tak ustalonych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo jest niezasadne bez względu na to, czy uznać je za roszczenie najemcy o zwrot nakładów, czy też jako roszczenie odszkodowawcze. W wypadku kwalifikacji dochodzonego roszczenia jako odszkodowawczego, należałoby zgodnie z przepisem art. 6 k.c. wymagać, by powodowie D. R. (1) i T. Z. pod rygorem oddalenia powództwa udowodnili kumulatywne zaistnienie przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej kontraktowej (art. 471 k.c.). W ocenie Sądu powodowie powyższemu

obowiązkowi nie sprostali, nie wykazali bowiem należycie jednej z fundamentalnych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, a mianowicie szkody (co do rozmiaru jak i wysokości). Dlatego szukanie podstawy prawnej dla żądania powodów zapłaty kwoty 150.000 zł w przepisach o odpowiedzialności odszkodowawczej prowadziło również do oceny, że powództwo o zapłatę tej kwoty jest niezasadne.

Sąd Okręgowy zważył także ubocznie, że nawet gdyby z korzyścią dla powodów hipotetycznie przyjąć, że dokonali oni nakładów ulepszających przedmiot najmu i przysługiwało im dochodzone i udowodnione roszczenie, to wobec skutecznie zgłoszonego zarzutu przedawnienia powództwo podlegało oddaleniu w całości. Jakkolwiek, co do zasady przedawnić może się roszczenie, które rzeczywiście powstało, jednak w orzecznictwie przyjmuje się, że skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia jest wystarczające do oddalenia powództwa bez potrzeby ustalenia, czy zachodzą wszystkie inne przesłanki prawnomaterialne uzasadniające jego uwzględnienie (tak Sąd Najwyższy w uchwale pełnego składu Izby Cywilnej z dnia 17 lutego 2006r. III CZP 84/05, OSNC 2006/7-8/114). Z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu (art. 117 § 1 k.c.). Żądanie zapłaty jest bez wątpliwości roszczeniem majątkowym. Ustawa nie wyłącza stosowania przedawnienia do rozliczenia nakładów. Instytucja przedawnienia nie jest więc w niniejszej sprawie wyłączona. Nie ulega wątpliwości, co zresztą sami powodowie argumentują, iż ponieśli oni z własnego majątku określone nakłady na lokal. Sam fakt, iż w toku procesu nie wykazali roszczeń co do wysokości, nie stoi w sprzeczności, iż w ogóle pewne wydatki miały miejsce. Stąd też nie można wykluczyć, iż powodowie mieli uzasadnione prawo do zwrotu określonych sum pieniężnych od każdego z pozwanych, gdyby w sposób prawidłowy poprowadzili proces i wytoczyli go we właściwym czasie. Kwestie związane z postępowaniem dowodowym zostały omówione powyżej, natomiast Sąd Okręgowy podkreślił, iż powództwo zostało wytoczone ze znacznym i niczym nie uzasadnionym opóźnieniem. Przepisem szczególnym w rozumieniu art 118 k.c. jest art. 677 k.c. W myśl art. 677 k.c. roszczenia wynajmującego przeciwko najemcy o naprawienie szkody z powodu uszkodzenia lub pogorszenia rzeczy, jak również roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz albo o zwrot nadpłaconego czynszu przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Przepis stanowi *lex specialis* w stosunku do – wskazanych powyżej – ogólnych przepisów kodeksu cywilnego określających zasady przedawnienia (art. 117 i n. k.c.), przewidując dla wskazanych w nim roszczeń skrócony, roczny termin przedawnienia, a także odmiennie reguluje początek biegu terminu przedawnienia. Zakres przepisu obejmuje roszczenia najemcy wobec podmiotu wynajmującego o zwrot wszelkich nakładów na rzecz, bez względu na to, czy są to nakłady konieczne, czy też zmierzające do ulepszenia rzeczy, o których mowa w art. 676 k.c. (wyrok z 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, OSNC 1981, Nr 7, poz. 134; wyrok SN z 11 lipca 2001 r., V CKN 408/00; wyrok SN z 30 listopada 2000 r., I CKN 924/98, OSNC 2001, Nr 6, poz. 92; wyrok SN z 4 października 2001 r., I CKN 458/00; wyrok SN z 7 kwietnia 2005 r., II CK 431/04; wyrok SN z 15 października 2009 r., I CSK 84/09, OSNC 2010, Nr 4, poz. 60; wyrok SN z 17 listopada 2010 r., I CSK 57/10). Bieg terminu przedawnienia wskazanego w art. 677 k.c. rozpoczyna się z dniem – *verba legis* – „zwrotu rzeczy” wynajmującemu. Zwrotem rzeczy jest przede wszystkim jej wydanie wynajmującemu, a więc faktyczne przekazanie władztwa nad tą rzeczą wynajmującemu (wyrok SN z 14 października 2015 r., V CSK 739/14; wyrok SN z 15 lipca 2010 r., IV CSK 138/10; wyrok SA w Warszawie z 16 lipca 2015 r., VI ACa 1429/14; wyrok SA w Katowicach z 30 marca 2015 r., I ACa 1079/14), a nie z dniem, w którym według umowy rzecz miała zostać zwrócona (wyrok SN z dnia 24 października 2000 r., V CKN 131/00). Nie jest też istotne, czy zwrot nastąpił dobrowolnie, czy rzecz została odebrana przymusowo (wyrok SN z dnia 16 grudnia 1962 r., II CR 1025/61, OSNC 1964, Nr 1, poz. 13). Zwrot rzeczy podmiotowi wynajmującemu kładzie kres jej używania przez najemcę i stwarza podstawę do ostatecznego rozliczenia się stron. Przez „zwrot rzeczy” rozumie się nie tylko faktyczne przeniesienie władztwa nad rzeczą przez najemcę na wynajmującego, lecz także inne - poza „wydaniem rzeczy” - stany faktyczne, gwarantujące pełną ochronę interesów wynajmującego, które mogą stanowić podstawę do określenia początku terminu przedawnienia przewidzianego w art. 677 k.c. W szczególności 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 i stanowi zdarzenie, od którego rozpoczyna się bieg rocznego terminu przedawnienia (H. Ciepła, (w:) J. Gudowski, „Kodeks cywilny. Komentarz”, t. 4, 2017, s. 924).

W realiach niniejszej sprawy wydanie przedmiotu najmu nastąpiło w dniu 1 sierpnia 2013 roku i od tej daty rozpoczął bieg roczny termin przedawnienia dla roszczeń powodów o zwrot nakładów na przedmiot najmu. Powodowie wystąpili z pozwem 21 lipca 2016 roku.

Przepis artykułu 123 § 1 pkt 1 k.c. stanowi, że bieg terminu przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Przerwanie biegu przedawnienia wywołać może skuteczne wniesienie pozwu lub wniosku, odpowiadającym czynnościom wymienionym w przepisie art. 123 § 1 pkt 1 k.c., po kumulatywnym spełnieniu warunków: podjęcia czynności przed organem powołanym do orzekania o danym roszczeniu, bezpośredniego zmierzania do realizacji roszczenia, podjęcia tej czynności przez osobę uprawnioną przeciwko osobie zobowiązanej (uchwała SN z dnia 27 maja 1992 r., III CZP 60/92). Skutek przerwania biegu przedawnienia jest natomiast taki, że po każdym przerwaniu przedawnienia biegnie ono na nowo (art. 124 § 1 k.c.). W świetle art. 124 § 2 k.c. w razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone. Jeszcze przed procesem powodowie dwukrotnie wezwali pozwanych do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym w Z. w sprawach o sygn. akt (...) i (...). W pierwszym wniosku złożonym 3 lipca 2014 roku strona powodowa wniosła o zavezwanie do próby ugodowej o zapłatę kwoty 250.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 roku tytułem odszkodowania za niezgodne z prawem zerwanie umowy najmu oraz zwrot nakładów poczynionych na remont i adaptację wynajmowanego lokalu oraz zakupu niezbędnego wyposażenia niezbędnego do prowadzenia działalności restauracyjnej. Posiedzenie w przedmiocie tego wniosku odbyło się 26 sierpnia 2014 roku i nie doprowadziło do zawarcia ugody. Od dnia następnego zaczął biec na nowo termin przedawnienia roszczeń.

W ocenie Sądu Okręgowego pierwszy wniosek z 3 lipca 2014 przerwał bieg terminu przedawnienia roszczenia albowiem złożony został przed jego upływem. Powodowie złożyli w dniu 7 lipca 2015 roku kolejny wniosek o zavezwanie do próby ugodowej pozwanego przed Sądem Rejonowym w Z.. Wnioskiem tym powodowie wezwali do próby ugodowej o zapłatę kwoty 250.000 zł z ustawowymi odsetkami od 2 sierpnia 2013 roku tytułem odszkodowania za niezgodne z prawem zerwanie umowy najmu oraz zwrotu nakładów poczynionych na remont i adaptację wynajmowanego lokalu. Również to postępowanie nie doprowadziło do zawarcia ugody – pozwani odpowiedzieli na wniosek negatywnie. Pozwani stawili się na posiedzenie pojednawcze w dniu 17 grudnia 2015 roku gdzie wyraźnie stwierdzili, że nie widzą oni możliwości zawarcia ugody. Jednakże wniosek ten nie przerwał skutecznie, w myśl przywołanych powyżej zasad, biegu rocznego terminu przedawnienia roszczeń z art. 677 k.c., który rozpoczął się na nowo w dniu 27 sierpnia 2014 roku. Jakkolwiek wniesienie tego drugiego wniosku o zavezwanie do próby ugodowej nastąpiło przed upływem terminu, który rozpoczął swój bieg ponownie w dniu 27 sierpnia 2014 roku, jednakże nie było skuteczne dla przerwania biegu przedawnienia roszczeń dochodzonych w tym procesie.

Sąd Okręgowy uznał, wobec jednoznacznego - tj. całkowicie opozycyjnego stanowiska wyrażonego explicite przez pozwanych M. Ł. (1) i W. B. (1) w pierwszym postępowaniu o zavezwanie do próby ugodowej nie sposób przyjąć, aby złożenie przez powodów kolejnego wniosku o zavezwanie pozwanych do próby ugodowej stanowiło czynności przedsięwzięte bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia roszczenia. Brak w przedmiotowej sprawie dowodów, a nawet twierdzeń stron co do tego, iż po zakończeniu pierwszego postępowania z wniosku powodów z 2014 roku o zavezwanie do próby ugodowej, pozwani w jakikolwiek sposób dali powodom do zrozumienia, że zamierzają choćby tylko ponownie przeanalizować zasadność roszczenia powodów.

Z powyższych więc względów Sąd Okręgowy przyjął, że złożenie przez powodów drugiego wniosku o zavezwanie strony pozwanej do próby ugodowej nie mogło być traktowane, jako czynność zmierzająca bezpośrednio do dochodzenia lub ustalenia roszczenia. W omawianych okolicznościach faktycznych czynnością, która po zakończeniu pierwszego postępowania z wniosku powodów o zavezwanie do próby ugodowej spowodowałaby przerwanie biegu przedawnienia, byłoby wytoczenie przeciwko pozwanym powództwa o zapłatę. Sąd wskazał, że cel i funkcja instytucji

przedawnienia w kodeksie cywilnym sprowadzają się do usunięcia stanu niepewności prawnej w sytuacji, gdy uprawniony przez bardzo długi czas nie wykonuje swoich praw podmiotowych, nie realizuje przysługujących mu roszczeń. Przepisy dotyczące przedawnienia mają także charakter dyscyplinujący strony stosunków prawnych; potencjalne zagrożenie skutkami przedawnienia ma na celu mobilizację wierzyciela, by wykonał swoje prawo podmiotowe, poprzez realizację przysługującego mu roszczenia, doprowadzając tym samym do zgodności stanu faktycznego z obowiązującym prawem ( A. Jedliński, Komentarz do art. 112 k.c., Lex/el).

Sąd Okręgowy w pełni podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 6 czerwca 2014 roku (I ACa 12/14), zgodnie z którym oceniając, czy kolejny wniosek o zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg przedawnienia, należy zwrócić uwagę, że przerwanie biegu przedawnienia nie jest podstawowym celem instytucji postępowania pojednawczego i nie można uznać, aby prawnie dopuszczalne było przerywanie biegu terminu przedawnienia w nieskończoność przy pomocy kolejnych wniosków o zawezwanie do próby ugodowej. Gdyby uznać, iż wierzyciel uprawniony jest do wielokrotnego składania wniosków o zawezwanie do prób ugodowych skutkujących przerwaniem biegu terminu przedawnienia, nawet jeśli przeciwnik nie ujawnił chęci zawarcia ugody, oznaczałoby to wyposażenie wierzyciela w środek prawny umożliwiający przerywanie biegu przedawnienia w nieskończoność, co należy uznać za niedopuszczalne. Stanowisko dopuszczające wielokrotne przerywanie przez wierzyciela biegu terminu przedawnienia poprzez inicjowanie kolejnych postępowań pojednawczych mogłoby wręcz niweczyć sens instytucji przedawnienia, skoro znikomym nakładem sił i środków bieg terminu przedawnienia, często nader spornego roszczenia, mógłby być wielokrotnie przerywany działaniami samego wierzyciela, nieprowadzącymi przy tym do definitywnego rozstrzygnięcia sporu przez sąd, inny uprawniony organ lub sąd polubowny. Można bowiem wyobrazić sobie sytuację, w której przy trzyletnim terminie przedawnienia roszczenia wierzyciel złożyłby na przykład pięć wniosków o zawezwanie do próby ugodowej w odstępach trzyletnich. Przy założeniu zatem, że wniosek o zawezwanie do próby ugodowej co do zasady jest czynnością podjętą w celu dochodzenia roszczenia, a więc każdy z tych czynności przerywa bieg przedawnienia, rezultatem takiego działania wierzyciela byłoby wydłużenie terminu przedawnienia roszczenia z trzech do piętnastu lat, zaś roszczenie pozostałoby nadal sporne, to zaś stanowi obejście przepisów o przedawnieniu. Czynność w postaci kolejnego wezwania do próby ugodowej (niezmierzająca wszak do merytorycznego rozstrzygnięcia sporu i uzyskania definitywnego potwierdzenia zasadności roszczenia umożliwiającego przymusowe go wyegzekwowanie w postaci tytułu egzekucyjnego, a następnie wykonawczego) nie powoduje przerwy biegu przedawnienia - zwłaszcza o ile jej jedynym celem jest przerwanie biegu przedawnienia. Mimo, zatem podstawowej reguły, że co do zasady wnioski o zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia (art. 123 pkt 1 k.c.), Sąd meriti uznał, że wniosek z dnia 7 lipca 2015 roku nie przerwał przed Sądem Rejonowym w Z. jego biegu, albowiem nie był złożony przez powodów bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia. Wynika to z okoliczności sprawy - ujawnienia wcześniejszego wniosku oraz jawnej, opozycyjnej postawy pozwanych wyrażonej na posiedzeniu pojednawczym w dniu 26 sierpnia 2014 roku przez pełnomocnika M. Ł. (1) i osobiście W. B. (1). Wszystko to wskazało w ocenie Sądu Okręgowego, że wniosek z dnia 7 lipca 2015 roku nie był próbą zawarcia ugody, a jedynie taktiką procesową, związaną z przedłużeniem możliwości skutecznego dochodzenia roszczeń przeciwko pozwany.

W tym stanie rzeczy Sąd pierwszej instancji stwierdził, że nawet w przypadku założenia, że strona powodowa wykazałaby w realiach niniejszej sprawy, iż w istocie służy jej opisane wyżej roszczenie, to i tak wywiedzione przez nią powództwo nie nadawałoby się z powyższych przyczyn do uwzględnienia.

Oceniając natomiast drugie z roszczeń wysuwanych przez powodów o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od strony pozwanej kwoty 100.000,00 zł tytułem zapłaty odszkodowania za doznaną szkodę wynikłą z nienależytego wykonania zobowiązania wynikającą ze straty rzeczywistej polegającej na kosztach rozreklamowania lokalizacji lokalu gastronomicznego, w którym następnie nie prowadzono działalności gospodarczej, a także wynajęcia magazynu w celu umieszczenia w nim rzeczy ruchomych z restauracji oraz utraconych przez stronę powodową korzyści z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu, które powodowie mogliby osiągnąć gdyby nie byli zmuszeni do zamknięcia lokalu przy ul. (...) za okres od dnia 1 sierpnia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2018 roku – Sąd Okręgowy uznał, iż także nie zasługuje ono na uwzględnienie. Powodowie w celu dochodzenia odszkodowania wybrali reżim

kontraktowy. Zgodnie z art. 471 k.c. – cytowanym już wcześniej – dłużnik jest zobowiązany do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba, że niewykonanie wynika z okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności.

Aby miał zastosowanie wskazany przepis, muszą zostać zrealizowane kumulatywnie trzy warunki: 1) musi zaistnieć szkoda; 2) szkoda ta musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, z zastrzeżeniem wyłączenia okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, 3) owo "spowodowanie" musi oznaczać istnienie adekwatnego związku przyczynowego między niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą, czyli powstała szkoda musi być normalnym następstwem naruszenia dłużnej powinności. Wymienione powyżej okoliczności określić należy mianem przesłanek odpowiedzialności. Dopiero łączne ich zaistnienie w ramach określonego stanu faktycznego warunkuje powstanie odpowiedzialności. Szkoda stanowi więc pierwszą z koniecznych przesłanek powstania odpowiedzialności odszkodowawczej. Jej badanie jest nieodzowne w każdym procesie o naprawienie szkody. Przyjmuje się, że szkodą jest powstała wbrew woli poszkodowanego różnica pomiędzy obecnym jego stanem majątkowym a tym stanem, który zaistniałby, gdyby nie nastąpiło zdarzenie wywołujące szkodę (orzeczenie SN z 11 lipca 1957 r., II CR 304/57, OSN 1958, Nr 3, poz. 76 oraz wyrok SN z 22 listopada 1963 r., III PO 31/63, OSNCP 1964, Nr 7–8, poz. 128). Przyjąć zatem należy, że zakres pojęciowy szkody obejmuje – najogólniej – wszelkie uszczerbki, jakich w swych interesach lub dobrach doznała określona osoba, jeśli są to dobra lub interesy prawnie chronione, i co do których z mocy obowiązujących norm istnieje obowiązek ich naprawienia. Przy odpowiedzialności kontraktowej na podstawie art. 471 k.c. możliwe jest dochodzenie wyłącznie naprawienia szkody majątkowej (Radwański, Olejniczak, „Zobowiązania”, 2014, s. 95 i 335; K. Zagrobelny, (w:) Gniewek, „Kodeks cywilny. Komentarz”, 2006, s. 804; T. Dybowski, (w:) „System Prawa Cywilnego”, t. III, cz. 1, s. 214; A. Sienkiewicz, „Pojęcie i rodzaje szkody”, s. 62). Istotną i bardziej precyzyjną wskazówką dla prawidłowego odczytania cywilistycznego znaczenia terminu "szkoda" zawiera przepis art. 361 k.c., w myśl którego zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność za wynikłą szkodę. W braku odmiennego przepisu ustawy lub postanowienia umowy w zakresie obowiązku, naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Z treści przepisu art. 361 k.c. wynika więc, że szkoda majątkowa może wystąpić w dwóch postaciach, a mianowicie strat, które poszkodowany poniósł (*damnum emergens*), tj. rzeczywistej zmianie stanu majątkowego wyrażoną wielkością uszczerbku doznanego w majątku istniejącym przed zdarzeniem wyrządzającym szkodę i ewentualnych dalszych uszczerbkach, będących normalnym następstwem zdarzenia wywołującego szkodę oraz utraty korzyści, które mógłby osiągnąć (*lucrum cessans*), tj. udaremnieniu zwiększenia się majątku, które mogłoby nastąpić, gdyby nie zdarzenie wywołujące szkodę (na przykład nieosiągnięcie oczekiwanego zysku). Z reguły szkoda obejmująca wskazane *lucrum cessans* nie powstaje równocześnie ze zdarzeniem wywołującym szkodę, lecz jest jego późniejszym następstwem. Utrudnieniem w ustaleniu rozmiaru szkody w postaci utraconych korzyści jest jej hipotetyczny charakter. Od szkody w postaci *lucrum cessans* należy odróżnić pojęcie szkody ewentualnej, przez którą należy rozumieć utratę szansy uzyskania pewnej korzyści majątkowej. Różnica wyraża się w tym, że w odniesieniu do *lucrum cessans* hipoteza utraty korzyści graniczy z pewnością, a w wypadku szkody ewentualnej prawdopodobieństwo utraty korzyści jest zdecydowanie mniejsze (tak m.in. Witold Czachórski (w:) W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Saffjan, E. Skowrońska, „Zobowiązania. Zarys wykładu”, Warszawa 2001, s.100; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 sierpnia 2007 r., sygn. V CSK 174/07). Przyjmuje się przy tym, że szkoda ewentualna nie podlega naprawieniu. Stosownie do treści art. 361 § 2 k.c. w części dotyczącej utraconych korzyści niezbędne jest dla ustalenia odpowiedzialności strony pozwanej przyjęcie hipotetycznego przebiegu zdarzeń i ustalenia wysokiego, graniczącego z pewnością prawdopodobieństwa utraty korzyści oraz normalnego związku przyczynowego pomiędzy tak ujętą szkodą a zdarzeniem wywołującym szkodę (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2001 r., IV CKN 382/00; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 czerwca 2008 r., V CSK 19/08). Ustawodawca nie wskazał przy tym bliższych kryteriów budowania hipotez w tym zakresie, pozostawiając je wiedzy oraz doświadczeniu życiowemu składu orzekającego, stosowanym odpowiednio do okoliczności sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2000 r., sygn. V CKN 111/00). Biorąc powyższe pod rozwagę Sąd Okręgowy podkreślił, iż rzeczą strony powodowej było w sprawie uprawdopodobnienie okoliczności, które w normalnym toku rzeczy doprowadziłyby do uzyskania utraconej korzyści. Nie wystarczy zatem, że strona powodowa powołała się na ogólną możliwość uzyskania korzyści – tj. brak możliwości dysponowania lokalem, gdyż w świetle powyższych rozważań powinna ona wykazać, że możliwość

uzyskania utraconych korzyści była wysoce prawdopodobna w konkretnej sytuacji. W przedmiotowej sprawie strona powodowa nie sprostowała spoczywającemu na niej ciężarowi dowodu i nie wykazała, że w okresie objętym żądaniem pozwu poniosła szkodę w postaci poniesionej straty oraz utraconych korzyści. Powodowie ograniczyli się bowiem tylko i wyłącznie do gołosłownych twierdzeń, które nie zostały poparte żadnymi dowodami, jakoby ponieśli oni jakieś (niesprecyzowane) koszty zarówno na rozreklamowanie lokalu gastronomicznego („(...) nie pamiętam wydatków na reklamę. Nie wiem ile straciliśmy w związku z wypowiedzeniem umowy” – zeznania świadka D. R. (2), k. 201), jak i na wynajęcie magazynu celem umieszczenia rzeczy ruchomych z restauracji już po złożeniu oświadczenia przez M. Ł. (1) o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu („(...) na rzeczy ruchome wynajęliśmy magazyn i tam musieliśmy to przenieść. Nie wiem jakie były koszty wynajęcia magazynu i przez jaki okres (...)” – zeznania świadka D. R. (2), k. 202). Ponadto, nie dołożyli starań, aby przedłożyć dokumenty, które pozwoliłyby biegłej sądowej J. C. oszacować wysokość ewentualnie utraconych przez nich korzyści z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej w lokalu, które mogliby osiągnąć gdyby umowa najmu z 30 czerwca 2008 roku trwała do daty w niej oznaczonej. W oparciu o przesłane przez powodów dokumenty księgowe (opisane uprzednio) – nie można było ustalić w postępowaniu przed Sądem Okręgowym wartości utraconych zysków w punkcie gastronomicznym zlokalizowanym w Z. przy ul. (...). Konkludując, powodowie D. R. (1) i T. Z. – w świetle przepisu art. 6 k.c. – nie sprostali spoczywającemu na nich onus probandi w zakresie udowodnienia jednej z podstawowych przesłanek odpowiedzialności kontraktowej, a mianowicie zaistnienia szkody. W ocenie Sądu a quo brak było przy tym podstaw do prowadzenia w tym zakresie dowodów z urzędu, gdyż naruszałoby to podstawowe zasady procesu cywilnego, jakimi są: zasada kontradyktoryjności i zasada równości stron (tak Sąd Najwyższy w postanowienie z dnia 21 grudnia 1998 r., sygn. akt III CKN 985/98, OSNC 1999/5/104) zwłaszcza, że wynik dotychczasowego postępowania dowodowego nie dawał podstaw do wnioskowania, że inne dowody doprowadziłyby istotnie do ustalenia przedmiotowych kwestii (wysokości szkód częściowych). Sąd wskazał, że nie jest jego zadaniem zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie. Obowiązek przeprowadzenia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Dobitnie w tym zakresie wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 grudnia 2000 roku (V CKN 175/00, OSP 2001/7-8116), w którym podkreślił, iż działanie Sądu z urzędu może prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego Sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP). Sąd Najwyższy wskazał w uzasadnieniu tego orzeczenia, iż ani w toku postępowania dowodowego, ani po wyczerpaniu wniosków dowodowych stron, Sąd nie ma obowiązku ustalania, czy sprawa jest dostatecznie wyjaśniona do stanowczego rozstrzygnięcia. Nakaz uzupełniania z urzędu udzielonych przez strony wyjaśnień i przedstawianych przez nie dowodów, jak i dokonywania oceny stopnia wyjaśnienia sprawy skreślony został bowiem zarówno z przepisu art. 232 in fine k.p.c., jak i z art. 316 §1 k.p.c. Obecnie obowiązek dowodzenia obciąża strony. Zachowana w art. 232 k.p.c. możliwość przeprowadzenia przez Sąd dowodu z urzędu ma charakter wyłącznie wspierający i wykorzystywana może być jedynie w sytuacjach wyjątkowych, szczególnie uzasadnionych wypadkach. Nie może jednak w żadnym przypadku prowadzić do zastępowania strony w spełnianiu jej obowiązków. Działanie Sądu z urzędu – o ile nie zachodzą wyjątkowe, szczególnie uzasadnione wypadki nieporadności strony – i przeprowadzanie dowodów z urzędu stanowi z reguły bowiem działanie na korzyść jednej ze stron, co jest oczywiście niedopuszczalne (W. Broniewicz, Glosa do wyroku SN z 12 grudnia 2000 r., OSP 2001/7-8. 116). W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał za niedopuszczalne prowadzenie w niniejszej sprawie dalszego postępowania dowodowego z urzędu, celem ustalenia okoliczności, które powinna wykazać strona powodowa (wysokości szkody). Skoro zatem obowiązek (ciężar procesowy) przedstawiania okoliczności faktycznych i dowodów (art. 3 i art. 232 k.p.c w związku z art. 6 k.c.) spoczywał na stronach, których aktywna postawa ma istotne znaczenie w przebiegu procesu cywilnego to oznacza, że to strony w efekcie mają być „siłą napędową” procesu cywilnego. Po zmianach ustrojowych i związanych z tym nowelizacjach procedury cywilnej, m.in. skreśleniu § 2 w przepisie art. 3 k.p.c., przyjęty został kontradyktoryjny model postępowania, w którym materiał procesowy dostarczają strony i uczestnicy postępowania (wyroki SN: z dnia 7 maja 2008 r., II PK 307/07; z dnia 4 października 2007 r., V CSK 188/07; postanowienie SN z dnia 7 listopada 2003 r., I CK 176/03; wyrok SA w Poznaniu z dnia 29 grudnia 2003 r., I ACa 1457/03, OSA 2005, z. 3, poz. 12). W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał za niewykazaną przez powodów wysokość szkody jaką ponieśli. Powodowie reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, mimo wezwania przez biegłą sądową do złożenia dokumentów niezbędnych do dokonania przez nią

oszacowania, nie przedłożyli koniecznych ewidencji. W świetle powyższego uznać należy, że powodowie nie wykazali przesłanek uzasadniających odpowiedzialność pozwanych na podstawie art. 471 k.c.

Na marginesie Sąd zauważył, iż nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, iż w niniejszej sprawie roszczenie o zapłatę odszkodowania za doznaną szkodę rzeczywiście powstało i zostało przez powodów udowodnione, to i tak uległoby przedawnieniu i nie mogłoby być zasądzone od pozwanych.

Bezspornym jest, że zawezwania do próby ugodowej z 3 lipca 2014 i z 7 lipca 2015 roku dotyczyły kwoty 250.000,00 zł. Na tak sprecyzowaną kwotę składały się roszczenia o zapłatę odszkodowania za niezgodne z prawem zerwanie umowy najmu lokalu oraz zwrot nakładów poczynionych na remont oraz adaptację wynajmowanego lokalu. O ile można uznać, że powodowie sprecyzowali w w/w wnioskach żądanie o zwrot nakładów na lokal, o tyle nie sposób uznać, że zostało sprecyzowane w nich żądanie zapłaty odszkodowania (powodowie nie wykazali np. w jakiej wysokości i jakie straty ponieśli czy też jakie korzyści utracili, uczynili to dopiero w pozwie). Dlatego też nie można przyjąć, że są to te same roszczenia, których powodowie dochodzą następnie w pozwie złożonym w dniu 21 lipca 2016 roku. Niewątpliwie powodowie podjęli w dniu 3 lipca 2014 roku czynność przed sądem, którą trafnie uznaje się w literaturze i orzecznictwie za czynność zmierzającą do bezpośredniego dochodzenia roszczenia. W sytuacji jednak gdy przedmiot, jak również wielkość przysługującej powodom wierzytelności nie została bliżej określona, nie można uznać, że w/w zawezwanie do próby ugodowej, doprowadziło do przerwania terminu przedawnienia. Dłużnicy bowiem w takiej sytuacji nie mieli możliwości wypowiedzenia się z dostatecznym rozeznaniem, czy chcą zawrzeć ugodę, gdyż nie mieli oni dostatecznych podstaw do ustalenia o jakie roszczenia konkretnie chodzi. Zawezwanie do próby ugodowej, które nie stwarza podstaw do ustalenia rodzaju i wysokości roszczenia oraz jego wymagalności nie może być traktowane jako zdarzenie powodujące, zgodnie z art. 123 k.c. przerwę biegu przedawnienia. Podobnie pozew, którego treść nie pozwalałaby na ustalenie wysokości i wymagalności roszczeń nim objętych nie może prowadzić do zasądzenia roszczenia, gdyż nie wiadomo o jakie roszczenie chodzi, a w konsekwencji - skoro nie można takich roszczeń zidentyfikować - to nie przerwie on biegu przedawnienia w stosunku do nich. Także propozycja ugody, żeby mogła być przyjęta, musi precyzować roszczenia, których ona dotyczy. Sąd Okręgowy miał na uwadze, że zgodnie z art. 185 § 1 k.p.c. w zawezwaniu do próby ugodowej należy jedynie zwięźle oznaczyć sprawę. Nie musi ono być więc tak ściśle sprecyzowane jak pozew (art. 187 k.p.c.). Wskazana powyżej zwięźłość sprawy odnosi się jednak przede wszystkim do argumentacji uzasadniającej żądanie oraz przytaczania dowodów na jej poparcie. Wzywając do próby ugodowego załatwienia sprawy wnioskodawca nie może jednak poprzestać tylko na ogólnym kwotowym przedstawieniu swego żądania, w sytuacji gdy na jego wierzytelność składają się roszczenia pochodzące np. z różnych stosunków prawnych, o zróżnicowanej wysokości oraz różnych terminach wymagalności. Takie „uproszczone” oznaczenie żądania uniemożliwia, bowiem dłużnikowi odniesienia się do niego i racjonalne podejście do ugodowego załatwienia sprawy. Zwięźłe oznaczenie sprawy, o którym mowa w art. 185 § 1 k.p.c. nie zwalnia więc wnioskodawcy od ścisłego sprecyzowania jego żądania, tak aby było wiadomo jakie roszczenia, w jakiej wysokości i kiedy wymagalne są objęte wnioskiem. Bez tego wymogu nie można byłoby bowiem wiązać z zawezwaniem do próby ugodowej skutku w postaci przerwy biegu przedawnienia roszczenia, skoro z zawezwania nie wynika nawet z jakimi roszczeniami występuje wnioskodawca. Reasumując, obowiązek sprecyzowania roszczenia spoczywa, zgodnie z art. 6 k.c. na stronie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Nie można zatem podać – jak uczynili to powodowie – tylko ogólnej kwoty wierzytelności i liczyć na to, że to druga strona powinna zidentyfikować jakie roszczenia składają się na tę kwotę. To na wzywającym do ugodowego załatwienia sprawy spoczywa obowiązek wykazania jakie roszczenia składają się na kwotę określoną we wniosku o zawezwaniu do próby ugodowej. Jego również obciążają skutki zaniedbania sprecyzowania roszczenia, w szczególności brak możliwości powołania się na to, że takie zawezwanie przerwało bieg przedawnienia.

Sąd Okręgowy jedynie marginalnie odniósł się do podniesionego przez M. Ł. (1) zarzutu potrącenia wierzytelności w kwocie 204.756,02 zł z wierzytelnością dochodzoną przez powodów w niniejszej sprawie. Stwierdził, że pozwany M. Ł. (1) nie wezwał powodów do zapłaty w/w kwoty tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie umowy najmu, od razu złożył w dniu 17 października 2017 roku oświadczenie o potrąceniu. Tym samym, w momencie składania oświadczenia o potrąceniu należności z tytułu odszkodowania, wierzytelność M. Ł. (1) była pozbawiona przymiotu wymagalności. Z charakteru potrącenia wynika zaś, że niezależnie od tego, w jakiej formie uprawniony będzie

je realizować, zawsze muszą być spełnione przesłanki skuteczności podjętej czynności. Skuteczność tę warunkują wymagalność i zaskarżalność wierzytelności, istniejące w czasie złożenia oświadczenia o potrąceniu i dotarcia jego treści do wiadomości dłużnika. Nie wywołuje więc żadnego skutku złożenie oświadczenia o potrąceniu wierzytelności niewymagalnej (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 czerwca 2012 r., III CSK 317/11).

Zaprezentowane powyżej rozważania skłoniły zatem Sąd Okręgowy do konstatacji, że powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie, co znalazło odzwierciedlenie w sentencji orzeczenia.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd Okręgowy wydał na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c.

Apelacją z dnia 22.05.2019 r. powodowie zaskarżyli powyższy wyrok w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanych kosztów procesu.

Zgłosili oni zarzuty:

I. nierozpoznania istoty sprawy i naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez pominięcie w uzasadnieniu orzeczenia szeregu istotnych okoliczności, takich jak: czy wypowiedzenie umowy najmu złożone najemcom przez M. Ł. było zgodne z prawem; czy wobec braku porozumienia wynajmujących, co do wysokości czynszu najmu, zachowania M. Ł. polegającego na bezpodstawnym zawyżaniu czynszu, zastraszaniu pracowników najemców możliwe było kontynuowanie umowy najmu oraz czy opuszczenie lokalu przez najemców było dobrowolne; czy okres na jaki był przewidziany najem, t.j. okres 10 – letni miał wpływ na wysokość poniesionych przez najemców nakładów na lokal i czy w związku z wcześniejszym opuszczeniem lokalu nie ponieśli oni realnej szkody;

II. naruszenia przepisów postępowania:

a. art. 212 § 1 k.p.c. poprzez brak dążenia sądu do wyjaśnienia istotnych okoliczności sprawy, w szczególności poprzez brak wysłuchania strony powodowej, co do złożenia dwóch wniosków o zawezwanie do próby ugodowej;

b. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 386 § 4 i 6 k.p.c. poprzez nierozpoznanie istoty sprawy, a także nierozważenie wszechstronnie zebranego w sprawie materiału dowodowego;

c. art. 233 § 1 k.p.c. przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego przez przyjęcie, że szkoda, a w realiach sprawy uszczerbek w majątku powodów, które stanowiły nakłady na lokal pozwanych, nie pozostawał w ramach normalnego związku przyczynowego ze złożeniem przez M. Ł. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu i opuszczenia lokalu przez powodów w sytuacji, gdy szereg dowodów, którym sąd dał wiarę wskazuje, iż w związku z bezprawnym postępowaniem pozwanego M. Ł. powodowie opuścili lokal, a w którym mieli zagwarantowany 10-letni okres najmu, zaś pomiędzy wynajmującymi istniał wyraźny konflikt, W. B. (1) sprzeciwiał się działaniom podejmowanym przez M. Ł. (1) wobec najemców, przy czym ten drugi zupełnie ten sprzeciw ignorował, a w związku z taką postawą stron najemcy nie mieli możliwości kontynuowania umowy najmu

II. naruszenia przepisów prawa materialnego:

a. art. 123 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że wnioski o zawezwanie do próby ugodowej nie spowodowały przerwania biegu terminu przedawnienia;

b. art. 493 § 2 k.c. w zw. z art. 494 § 1 k.c. poprzez niezastosowanie w sytuacji, gdy w związku z brakiem porozumienia właścicieli odnośnie wysokości czynszu najmu, złożeniem wypowiedzenia przez jednego z wynajmujących, nie było możliwe wynajmowanie lokalu przez powodów na zasadach uzgodnionych w umowie najmu, co doprowadziło do odstąpienia w sposób konkludentny od umowy najmu przez opuszczenie lokalu przez powodów i stanowiło podstawę żądania odszkodowania.

W uzasadnieniu zarzutów powodowie dodatkowo podali:



Ad I: Sąd pierwszej instancji nie przesądził kategorycznie, czy wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez jednego z wynajmujących było zgodne z prawem, a jedynie wskazał na bezskuteczność podniesienia przez niego czynszu najmu i następczego wypowiedzenia umowy, co skutkuje w ocenie apelujących dysonansem pomiędzy ustaleniem sądu o braku związku przyczynowego pomiędzy wypowiedzeniem umowy przez M. Ł., a szkodą powodów (w apelacji wskazano „szkodę pozwanych”) i o dobrowolnym opuszczeniu lokalu przez powodów;

Ad. II: Sąd nie rozpoznał zasadniczej kwestii, a mianowicie czy powodowie, jako najemcy lokalu użytkowego wywiązywali się ze swych zobowiązań wynikających z umowy oraz w jakim celu była zawierana umowa na dość długi okres, t.j. 10 lat; skoro powodowie poczynili znaczne nakłady na lokal, to dlaczego się z niego wyprowadzili, czym to było konkretnie spowodowane; czy nie wydaje się logicznym, że powodowie opuścili lokal w związku z zachowaniem wynajmujących, pomiędzy którymi istniał brak porozumienia, co do zasadniczej kwestii umowy najmu, a mianowicie czynszu z tytułu umowy najmu, w związku z powyższym nie było możliwości korzystania z przedmiotu najmu przez powodów; sąd przyjął, że oba roszczenia uległy przedawnieniu z uwagi na powyższe, nie poczynił niezbędnych ustaleń wskazanych powyżej; Sąd bezzasadnie przyjął, że uszczerbek w majątku powodów nie pozostawał w ramach normalnego związku przyczynowego ze złożeniem przez M. Ł. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu i opuszczeniu lokalu przez powodów, a jednocześnie dał wiarę wielu dowodom, z których jednoznacznie wynika, że taki związek przyczynowy istniał; fakt braku możliwości korzystania z lokalu na okres jaki był przewidziany spowodował szkodę wynikłą z nienależytego wykonania zobowiązania wynikającą z nakładów poniesionych na lokal będący przedmiotem umowy najmu: 1) straty rzeczywistej polegającej na rozreklamowaniu lokalu gastronomicznego, a także wynajęcie magazynu w celu umieszczenia w nim rzeczy ruchomych, 2) utraconych przez powodów korzyści z tytułu prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej, które powodowie mogliby osiągnąć za okres od 1.08.2013 r., do 30.06.2018 r; winną zaistnienia sytuacji jest wyłącznie strona pozwana; Sąd nie wyjaśnił istotnych okoliczności sprawy w kontekście złożenia dwóch wniosków o zawezwanie do próby ugodowej, poprzestając na argumentach pozwanych z odpowiedzi na pozew w sytuacji, gdy każde zawezwanie do próby ugodowej może skutkować spełnieniem przesłanek z art. 123 § 1 pkt 1 k.p.c. (jak się wydaje, apelującym chodziło o przepis k.c.) i nie ma podstaw do formułowania generalizujących ocen, a sąd nie wziął pod uwagę zmian osobowych w spółce prowadzącej działalność gospodarczą w wynajętym lokalu, nie wyjaśnił w związku z tym dlaczego dwukrotnie składali zawezwania do próby ugodowej, a nie skierowali bezpośrednio sprawy na drogę sądową, co skutkuje nierozpoznanie istoty sprawy;

Ad. III: Sąd opowiedział się tylko za jednym ze stanowisk wyrażanych w judykaturze, co do skuteczności przerwania biegu terminu przedawnienia roszczeń przez zawezwanie do próby ugodowej, a równie szeroko jest prezentowane stanowisko, zgodnie z którym każdy taki wniosek przerywa bieg terminu przedawnienia roszczeń w świetle art. 123 § 1 k.c.; dodatkowo Sąd błędnie ustalił, że wnioski nie odnosiły się do wszystkich roszczeń dochodzonych w sprawie w sytuacji, gdy opiewały na tożsame kwoty, a w pozwie dokonano jedynie sprecyzowania żądań; dodatkowo Sąd błędnie nie zastosował wskazanych norm prawa materialnego w sytuacji, gdy z uwagi na konflikt pomiędzy wynajmującymi nie mogli dalej korzystać z lokalu stanowiącego jedną całość i w sposób konkludentny poprzez opuszczenie lokalu odstąpili od umowy z uwagi na niemożliwość świadczenia wzajemnego przez pozwanych i z tego tytułu mogli domagać się naprawienia szkody na zasadach ogólnych.

Odpowiedzi na apelację złożyli pozwani w dniach 27.06 i 1.07.2019 r., wnosząc o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zaskarżony wyrok odpowiada prawu, a zarzuty apelacji są chybione i w części niezrozumiałe.

Jako główny wniosek środka odwoławczego sformułowano żądanie uchylenia wyroku Sądu I instancji i przekazanie mu sprawy do ponownego rozpoznania wobec nierozpoznania istoty sprawy, w charakterze żądania ewentualnego wniesiono zaś o zmianę w całości zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa. Wniosek główny, jako dalej idący wymagał pierwszoplanowego rozważenia.

W myśl art. 386 § 2-4 k.p.c., poza wypadkami stwierdzenia nieważności postępowania, przyczyn odrzucenia pozwu lub podstaw do umorzenia postępowania, Sąd drugiej instancji może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego na gruncie niniejszej sprawy nie zachodzi żadna ze wskazanych podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku. Tym samym, wniosek powodów nie zasługuje na uwzględnienie.

Zawarty w treści apelacji zarzut nierozpoznania przez Sąd Okręgowy istoty sprawy nie jest uzasadniony, gdyż o tego rodzaju sytuacji można mówić, gdy rozstrzygnięcie sądu pierwszej instancji nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy zaniechał on zbadania materialnej podstawy powództwa albo merytorycznych zarzutów pozwanego, ewentualnie gdy uzasadnienie Sądu ma tego rodzaju braki, że nie zawiera elementów pozwalających na weryfikację stanowiska sądu - gdy braki uzasadnienia w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych, oceny dowodów i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona (por. na tym tle m.in. postanowienia Sądu Najwyższego z 9.11.2012r., IV CZ 156/12, z 27.06.2014r., V CZ 41/14 i z 3.06.2015 r., V CZ 115/14). Tego rodzaju sytuacja nie występuje w niniejszym przypadku. Sąd Okręgowy odniósł się bardzo szczegółowo i skrupulatnie do przedmiotu sprawy, a z nietypowo obszernego uzasadnienia wynika tok rozumowania, który doprowadził Sąd pierwszej instancji do wydania zaskarżonego orzeczenia. Nie może też in casu prowadzić do uchylenia zaskarżonego wyroku zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Przepis ten określa treść uzasadnienia wyroku, która powinna zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia oraz wskazanie jego podstawy prawnej. Uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego, bezspornie bardzo rozbudowane w warstwie ustalającej i motywacyjnej, zawiera niezbędne elementy określone w tym przepisie, odzwierciedlające w pełnym stopniu tok procesu myślowego i decyzyjnego, których ostatecznym wynikiem jest zaskarżony wyrok, co pozwala na dokonanie kontroli instancyjnej i stwierdzenie w jej wyniku bezzasadności tego zarzutu. W orzecznictwie na tle art. 328 § 2 k.p.c. ugruntowany jest, bowiem pogląd, że o uchyleniu temu przepisowi można mówić tylko wtedy, gdy motywy wyroku nie zawierają wskazanych elementów pozwalających na kontrolę orzeczenia, weryfikację stanowiska sądu, zaś skarżący winien wykazać dla skuteczności stawianego w tym zakresie zarzutu, że nie ma z tej przyczyny możliwości jednoznacznej rekonstrukcji podstaw rozstrzygnięcia sprawy, czego także skutecznie nie uczyniono w apelacji. Wbrew zarzutowi apelacji do nierozpoznania istoty sprawy nie mogło też doprowadzić in casu zarzucane naruszenie normy art. 212 § 1 k.p.c. w sytuacji, gdy po przeprowadzeniu postępowania dowodowego wnioskowanego przez strony sąd dopuścił dowód z zeznań stron w trybie art. 299 k.p.c., powodowie byli przesłuchani na rozprawie w dniu 5.03.2019 r. w obecności swego pełnomocnika i mogli zeznawać na wszystkie okoliczności podnoszone przez ich pełnomocnika w ramach tych czynności procesowych.

Sąd Apelacyjny nie zdołał zrozumieć zarzutu powodów, iż Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy poprzez brak stwierdzenia, czy wypowiedzenie umowy najmu przez M. Ł. było zgodne z prawem. Przywołane uzasadnienie orzeczenia Sądu Okręgowego poświęca tej właśnie kwestii bardzo szerokie i umotywowane ustalenia oraz rozważania, które doprowadziły Sąd meriti do jednoznacznej oceny prawnej czynności dokonanej przez M. Ł. i domniemywać tylko należy, że apelującym umknęła ta istotna, znaczna część uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego, co skutkowało sformułowaniem takiego zarzutu apelacji. Mylą się również powodowie, że hipotetyczne dywagacje w przedmiocie tego, czy w stanie faktycznym ustalonym przez Sąd możliwe było kontynuowanie działalności w lokalu pozwanych miało istotne znaczenie dla rozpoznania sprawy. Sąd ustalił bezsporny fakt przedterminowego opuszczenia lokalu przez najemców w dniu 1.08.2013 r. i poddał go ocenie – w kontekście zgłoszonych roszczeń najemców – w świetle przywołanych w uzasadnieniu przepisów prawa materialnego. Bez powtarzania tych wnioskowań należy przypomnieć, że powództwo związane z kwotą 150000,- zł wskazywaną, jako zwrot nakładów na lokal, zostało oddalone zarówno z tej przyczyny, że powodowie nie udowodnili w ogóle wysokości kwoty, której mogli dochodzić w świetle normy art. 676 k.c. ale też z powodu przedawnienia roszczeń powodów w świetle art. 677 k.c. Wbrew zarzutowi apelacji nie istnieje w polskim systemie prawnym pojęcie „realnej szkody” związanej z przedterminowym opuszczeniem lokalu objętego umową najmu i rolą powodów było takie wyartykułowanie roszczeń (przy działaniu w procesie poprzez

profesjonalnego pełnomocnika), by mogły być one poddawane ocenie w kontekście przepisów ustawy możliwych do zastosowania.

Podnoszone natomiast przez skarżących zarzuty co do tego, że Sąd błędnie ocenił moc niektórych dowodów, czy też poczynił ustalenia wbrew dowodom, nie są zarzutami, które mogłyby świadczyć o nierozpoznaniu istoty sprawy. Dlatego też nie zachodziły podstawy z art. 386 § 4 k.p.c. do uchylenia zaskarżonego wyroku.

Sąd Apelacyjny rozważył, zatem zarzuty apelacji pozwanego w kontekście wniosku o zmianę zaskarżonego wyroku.

W pierwszej kolejności należy się ustosunkować do zarzutów niewłaściwej oceny dowodów oraz błędu w ustaleniach faktycznych, ponieważ ustalenia faktyczne są miarodajne do oceny, czy doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego.

Przed rozpoczęciem tej analizy należy wskazać, że w realiach sprawy Sąd Okręgowy w żaden sposób nie mógł naruszyć przepisów art. 386 § 4 i 6 k.p.c. wskazanych w zarzucie apelacji, co w tym zakresie czyni ją bezprzedmiotową a limine. Przepis art. 386 § 4 k.p.c. jest adresowany wyłącznie do Sądu drugiej instancji, natomiast norma zawarta w § 6 przepisu zawiera wskazania dla Sądu pierwszej instancji odnośnie postępowania prowadzonego po uchyleniu wyroku do ponownego rozpoznania, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Obraza art. 328 § 2 k.p.c. może być z kolei skutecznym zarzutem apelacji zmierzającym do zmiany zaskarżonego wyroku tylko wtedy, gdy jego uzasadnienie nie posiada wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera tak kardynalne braki, że praktycznie niemożliwa jest jego kontrola instancyjna. Tylko bowiem w wyjątkowych sytuacjach, w których braki w zakresie poczynionych ustaleń faktycznych i oceny prawnej są tak znaczne, że sfera motywacyjna orzeczenia pozostaje nieujawniona bądź ujawniona w sposób uniemożliwiający poddanie jej ocenie instancyjnej, naruszenie przepisu określającego wymagania, jakim winno odpowiadać uzasadnienie wyroku sądu (art. 328 § 2 k.p.c.), może być ocenione jako mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7.02.2001 r., V CKN 606/00). Podkreślić, zatem należy, że art. 328 § 2 k.p.c. nie stanowi de facto właściwej płaszczyzny do krytyki oceny prawnej stanu faktycznego przyjętego za podstawę zaskarżonego wyroku, podobnie jak i trafności samych ustaleń faktycznych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20.02.2008 r., II CSK 449/07).

Przepis art. 233 k.p.c. określa zasady oceny dowodów przez sąd. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny albo że nie ma mocy dowodowej lub nie jest wiarygodny. Uchybienie tego rodzaju może być skutkiem nieuwzględnienia przez sąd przy ocenie poszczególnych dowodów zasad logicznego rozumowania, doświadczenia życiowego lub całokształtu zebranego materiału dowodowego, bądź też przeprowadzenia określonych dowodów niezgodnie z zasadami procedury cywilnej (wyrok SN z 16.12.2005 r. III CK 314/05). Dla skutecznego postawienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie, jakie konkretnie zasady lub przepisy naruszył sąd przy ocenie poszczególnych dowodów oraz jaki wpływ dane uchybienie miało na wynik sprawy. Kwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może natomiast polegać jedynie na zaprezentowaniu przez skarżącego ustalonego przez siebie, na podstawie własnej oceny dowodów, stanu faktycznego (tak też Sąd Najwyższy m.in. w wyrokach z dnia 18.01.2002 r., I CKN 132/01; z dnia 28.04.2004 r., V CK 398/03; z dnia 13.10.2004 r., III CK 245/04; z dnia 18.06.2004 r., II CK 369/03; w postanowieniu z dnia 10.01.2002 r., II CKN 572/99). Sąd Okręgowy wskazał w uzasadnieniu swego orzeczenia dowody, na których się oparł przy rekonstrukcji stanu faktycznego, którym dał wiarę, a następnie w rozważaniach wyjaśnił, jakie wnioski faktyczne wyprowadził z tak przeanalizowanego materiału dowodowego. Apelujący zgłaszając zarzut obrazy art. 233 § 1 k.p.c., nie zdołał uczynić tego skutecznie, gdyż nie poparł go wskazaniem konkretnych dowodów oraz kryteriów naruszenia przez Sąd Okręgowy granic swobodnej oceny dowodów w sytuacji, gdy ten Sąd wskazał w uzasadnieniu na dowody, którymi kierował się czyniąc określone ustalenia faktyczne. Dla skutecznego zarzucenia Sądowi pierwszej instancji naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. obowiązkiem strony było podanie, które konkretnie dowody sąd ocenił wadliwie, w sposób dowolny i na czym polega ta wadliwość (por. post. SN z 30.03.2000 r. III CKN 595/98). Tymczasem przywołana powyżej treść apelacji powodów nie pozwala na konstatację, że powodowie spełnili zadość wskazanym wymaganiom i wykazali naruszenie przez Sąd Okręgowy zasady z przepisu art. 233 § 1

k.p.c. w stopniu mogącym mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Powodowie wywodząc dokonanie przez Sąd Okręgowy dowolnej oceny dowodów, co miało prowadzić do wadliwych ustaleń faktycznych oraz zarzucając oparcie ustalenia na części dowodów i okoliczności, co doprowadziło do błędnego orzeczenia, nie wyjaśnili konkretnie, które z istotnych zdaniem strony dowodów zostały pominięte, albo z których koniecznym było wyciągnięcie całkowicie odmiennych wniosków faktycznych przy prawidłowej ocenie. Obowiązek konkretyzowania zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. jest tym bardziej bezwzględny, że to na powodach spoczywał ciężar udowodnienia wszystkich przesłanek skutecznego żądania określonych, różnych roszczeń odszkodowawczych od pozwanych. Sąd Okręgowy rozstrzygając o zasadności żądania pozwu doszedł do przekonania, że dowody przedstawione w sprawie nie dawały podstaw do uwzględnienia powództwa. Powodowie kwestionują to stanowisko, zatem powinni powołać konkretne dowody świadczące przeciwnie, celem skonstruowania wniosku odmiennego zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Skutku tego nie mogli natomiast osiągnąć poprzez zarzut ogólny, nie wskazujący nawet jakie fakty są bezsporne, czy jakie ustalić należy przesłankowo w drodze domniemań faktycznych (por. wyrok SN z 12.05.2005 r. V CSK 593/04). Ugruntowane jest w orzecznictwie stanowisko, że jeżeli z zebranego 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 dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne. Ponadto, dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących w tym zakresie postępowanie Sądu orzekającego. Zwalczanie zasady swobodnej oceny dowodów nie może polegać tylko na przedstawieniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, opartych na własnej ocenie, lecz konieczne jest - przy posłużeniu się argumentami jurydycznymi - wykazanie, że przewidziane art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy. Apelacja zaś w przekonujący sposób, skutecznie tego nie czyni.

Ogólnie należy wskazać, że poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia zostały poczynione w oparciu o powołane dowody, ocenione przez ten Sąd zgodnie z kryteriami przewidzianymi w art. 233 § 1 k.p.c. Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy prawidłowo obdarzył wiarą wszystkie dowody z dokumentów złożonych przez strony, jak też prawidłowo uznał, że ich forma (kopie poświadczone za zgodność z oryginałem) nie budzi wątpliwości, co do prawdziwości i autentyczności z przyczyn omówionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i niecelowym jest powtarzanie tej argumentacji, którą Sąd Apelacyjny przyjmuje za własną. Przypomnieć tylko należy, że wszystkie dokumenty przyjęte za dowód w sprawie Sąd Okręgowy zakwalifikował prawidłowo, jako dokumenty prywatne i wyciągał z nich wnioski przewidziane w art. 245 k.p.c. szczegółowo uzasadnił też swoją ocenę dowodów osobowych i dowodów z opinii biegłych. Ocena ta nie prowadzi do wniosków sprzecznych wewnątrznie, czy z zasadami logicznego rozumowania, doświadczeniem życiowym i jest oceną przyjętą również za własną przez sąd odwoławczy.

Zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa procesowego i błędnego ustalenia faktów zdają się świadczyć o nie do końca uważnym zapoznaniem się przez apelujących z uzasadnieniem zaskarżonego wyroku. Sąd Okręgowy szczegółowo opisał sposób wykonywania umowy przez obie strony, w tym powodów, fakt zaistnienia konfliktu po stronie wynajmujących w 2013 r., bezprawne działania M. Ł. w 2013 r. i reakcję drugiego z pozwanych. Rozważania Sądu odnośnie przedawnienia roszczeń powodów dochodzonych w sprawie znajdują się w sferze motywacyjnej orzeczenia (wbrew zarzutowi apelacji nie mieszczą się w ustaleniach faktycznych), są szczegółowe i rozbudowane, w konsekwencji zarzut apelujących, że sąd nie poczynił w tym zakresie niezbędnych ustaleń jest tak niezrozumiały, że nie poddaje się ocenie instancyjnej. Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy wyraźnie wskazał, jakie okoliczności faktyczne stały za decyzją najemców opuszczenia lokalu w dniu 1.08.2013 r. i jedynie akcentował w toku rozważań prawnych, że dla oceny zasadności ich roszczeń nie ma znaczenia, czy uczynili to dobrowolnie, czy wskutek przymusu, czego apelujący zdają się nie dostrzegać. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika również jednoznacznie ocena zachowania wynajmującego M. Ł. w 2013 r. Wcześniej zasygnalizowano już, jakie podstawy oddalenia powództwa zostały przyjęte przez Sąd Okręgowy. Bez znaczenia, zatem pozostaje in casu kwestia, w ogóle nie akcentowana przez Sąd meriti czy uszczerbek w majątku najemców pozostawał w związku przyczynowym z działaniami M. Ł. i czy wynajmowany lokal został opuszczony przez najemców dobrowolnie, gdyż nawet kategoryczne przesądzenie istnienia tego związku przyczynowego oraz przymusowego odebrania lokalu przez jednego z wynajmujących, skutkujące –

co wywodzi strona apelująca – odstąpieniem od umowy w sposób konkludentny, nie prowadziłyby do podważenia poprawności orzeczenia z uwagi na nieudowodnienie przez powodów wysokości tego uszczerbku oraz przedawnienia ich roszczenia. Z kolei w odniesieniu do roszczenia o zapłatę 100000,- zł z tytułu kosztów rozreklamowania lokalu, wynajęcia magazynu i utraconych korzyści Sąd Okręgowy wyraźnie i szczegółowo uzasadnił podstawę oddalenia powództwa, również związaną a limine z nieudowodnieniem wysokości roszczenia (przy całkowitej bierności powodów w zakresie zgłaszania dowodów) i jego przedawnieniem.

Sąd Apelacyjny podziela i uznaje, co do zasady za swoje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, ponieważ ustalenia te znajdują oparcie w zebranych materiale dowodowym, poprawnie ocenionym przez ten Sąd w granicach zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c.

Z uwagi na zgłoszenie przez pozwanego zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego Sąd Apelacyjny zważył dodatkowo w ustalonym stanie faktycznym, co następuje.

Naruszenie prawa materialnego może nastąpić poprzez jego błędną wykładnię - czyli poprzez mylne rozumienie treści określonej normy prawnej, albo poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, czyli poprzez błędne uznanie, iż do danego ustalonego stanu faktycznego ma zastosowanie dany przepis prawa materialnego, albo też odwrotnie, tzn. przepis, który winien mieć zastosowanie w danym stanie faktycznym - nie został zastosowany (postanowienie SN z 15.10.2001 r., I CKN 102/99, postanowienie SN z 28.05.1999 r., I CKN 267/99 Prok. i Pr. 1999/11-12/34, wyrok SN z 19.01.1998 r., I CKN 424/97, OSNC 1998/9/136), ewentualnie poprzez zastosowanie przepisów prawa materialnego do niewystarczająco precyzyjnie ustalonego stanu faktycznego (wyrok SN z 24.11.2011 r. I UK 164/11; wyrok SN z 29.11.2002 r. IV CKN 1632/00, postanowienie SN z 11.03.2003 r. V CKN 1825/00 BSN-IC 2003/12).

Pierwszoplanowo należy wskazać, że niezasadny jest zarzut powodów niezastosowania w sprawie art. 493 § 2 k.c. w zw. z art. 494 § 1 k.c. Sąd Okręgowy wyraźnie zaznaczył, że umowa najmu wiążąca strony była umową dwustronną wzajemną i poddał również ocenie prawnej roszczenia powodów, jako roszczenia odszkodowawcze z art. 471 k.c. z tytułu niewłaściwego wykonania umowy przez pozwanych. Przywołane w zarzucie apelacji przepisy prawa materialnego nie stanowią przy tym samoistnej podstawy roszczenia odszkodowawczego, odsyłając do ogólnych zasad naprawienia szkody. Przepisem statuującym taką zasadę ogólną na gruncie stosunków umownych jest właśnie przepis art. 471 k.c. wskazany przez Sąd Okręgowy i słusznie uznał on w realiach sprawy, że także i na tej podstawie powództwo powodów podlegałoby oddaleniu już tylko z tej przyczyny, że powodowie nie sprostali obowiązkowi wykazania wysokości szkody w żadnym z roszczeń częściowych, a dodatkowo są one przedawnione.

Główny wysiłek w zwalczaniu orzeczenia Sądu Okręgowego apelujący włożyli w zwalczanie stanowiska Sadu a quo o przedawnieniu roszczeń powodów wobec braku przerwania biegu terminu przedawnienia ponowionym w 2015 r. wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej.

Przypomnieć, zatem należy, że in casu – wbrew stanowisku powodów – kwestia ta nie ma żadnego znaczenia. W odniesieniu do roszczeń o zapłatę 150000,- zł tytułem „nakładów” na lokal, jak też o zapłatę 100000,- zł tytułem odszkodowania – jak jednoznacznie wynika z treści uzasadnienia Sądu Okręgowego – podstawą oddalenia roszczeń było nieudowodnienie przez powodów istnienia ich roszczeń w kwotach żądanych w sprawie, przy czym postępowanie dowodowe nie pozwoliło w ogóle na ustalenie jakiegokolwiek wysokości „szkód” wskazanych w podstawie faktycznej powództwa. Zarówno prowadząc rozważania na tle art. 676 k.c. jak i art. 471 k.c. Sąd Okręgowy zaznaczył, że już tylko ta kwestia samoistnie skutkowałą oddaleniem powództw. Wyłącznie dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że nawet przy prawidłowym wypełnieniu obowiązków procesowych przez powodów ich powództwa byłyby oddalone również w całości z uwagi na przedawnienie (art. 677 k.c. i art. 118 k.c.) i zgłoszony zarzut pozwanych, ale wskazanie to ma tylko charakter dodatkowy i nie stanowiło w sprawie podstawy rozstrzygnięcia. Tym nie mniej Sąd Apelacyjny wskazuje, że zarzuty apelacji z tym związane nie mogły zostać podzielone, a stanowisko Sądu Okręgowego jest słuszne zarówno, co do oceny skutków prawnych kolejnego wniosku powodów o zawezwanie do próby ugodowej, w sytuacji, gdy pierwszy wniosek był nieskuteczny wobec jasnej postawy wzywanych przeciwników, jak też co do możliwości przerwania biegu terminu przedawnienia roszczeń przy ogólnym, niesprecyzowanym żądaniu wniosków.

Rację ma skarżący, że prima facie przepis art. 123 § 1 pkt 1 k.c. nie zawiera żadnego rozróżnienia i wartościowania wszczynanych postępowań przed sądem, skutkiem czego w starszej judykaturze istotnie przyjmowano, że każde zawezwanie do próby ugodowej prowadziło do skutku przewidzianego w tym przepisie. Brzmienie przepisu nie uległo zmianie, jednak aktualnie dominuje zarówno w orzecznictwie jak i doktrynie prawa materialnego inne jego rozumienie w tym zakresie. Akcentuje się obecnie, że cel i funkcja instytucji przedawnienia w kodeksie cywilnym sprowadzają się do usunięcia stanu niepewności prawnej w sytuacji, gdy uprawniony przez bardzo długi czas nie wykonuje swoich praw podmiotowych, nie realizuje przysługujących mu roszczeń. Przepisy dotyczące przedawnienia mają także charakter dyscyplinujący strony stosunków prawnych; potencjalne zagrożenie skutkami przedawnienia ma na celu mobilizację wierzyciela, by wykonał swoje prawo podmiotowe, poprzez realizację przysługującego mu roszczenia, doprowadzając tym samym do zgodności stanu faktycznego z obowiązującym prawem ( A. Jedliński, Komentarz do art. 112 k.c., Lex/el). W związku z tym, wniosek o zawezwanie do próby ugodowej nie stanowi czynności bezpośrednio zmierzającej do dochodzenia roszczenia, gdy jego celem jest tylko wydłużenie okresu zaskarżalności wierzytelności przez doprowadzenie do przerwania biegu przedawnienia. Oczywistym jest, że wnioskujący nigdy nie przyzna się w treści wniosku do takiego zamiaru i w praktyce to Sąd musi badać, czy podjęta przez uprawnionego czynność potencjalnie może doprowadzić do realizacji roszczenia i jaki jest jej rzeczywisty cel (wyrok SN z 15.11.2019 r. V CSK 348/18). W realiach sprawy przypomnieć należy, że pierwszy wniosek o zawezwanie do próby ugodowej został złożony przez najemców – strony umowy najmu z 2008 r. Po zakończeniu postępowania (...), w dniu 17.09.2014 r. jeden z najemców – D. R. (2) zawarła z powodem T. Z. umowę cesji wszystkich wierzytelności pieniężnych przysługujących jej od pozwanych i zawezwanych w próbie ugodowej. Z mocy 509 § 2 k.c. na nabywcę przeszły wszelkie prawa przysługujące cedentowi i zawezwanie z dnia 3.07.2014 r. było w całym zakresie skuteczne także wobec cesjonariusza, przerwało bieg przedawnienia roszczeń objętych umową cesji. Mylą się, zatem apelujący wywodząc, że przekształcenie podmiotowe po stronie wierzycielskiej wymagało ponowienia tej czynności zwłaszcza, że jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, nie ujawniono żadnych faktów mogących świadczyć o zmianie stanowisk dłużników powodów po zakończeniu przedmiotowego postępowania przed sądem powszechnym (por. wyrok SA w Krakowie z 27.02.2019 r. I AGa 280/18). Przyjął, zatem należy – i stanowisko takie wyraża Sąd Apelacyjny – że każde zawezwanie do próby ugodowej przerywa bieg terminu przedawnienia, jednak w pewnych sytuacjach – jak w niniejszej sprawie – kolejna próba musi być uznana za bezskuteczną w kontekście art. 123 § 1 pkt 1 k.c., na podstawie art. 5 k.c. zakazującego między innymi nadużywania praw przewidzianych w ustawie w sposób sprzeczny z zasadą lojalności postępowania względem swoich kontrahentów (tak też SN w wyrokach: z 17.05.2019 r. IV CSK 77/18, z 4.04.2019 r. III CSK 103/17). Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy prawidłowo także przyjął, że w odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego 100000,- zł sformułowanego przez powodów dopiero w toku procesu (w odpowiedzi na zarzut pozwanych), w piśmie z dnia 1.02.2017 r., oba zawezwania do prób ugodowych nie mogły doprowadzić do przerwania biegu przedawnienia z uwagi na niewyartykułowania w sposób jednoznaczny tego roszczenia we wnioskach, a braku tego nie sanowała sama tożsamość kwot łącznych dochodzonych w ramach wezwań i w procesie. Zawezwanie do próby ugodowej może przerwać bieg przedawnienia tylko pod warunkiem, że zarówno osoba dłużnika jak i sama wierzytelność będą konkretnie, jednoznacznie oznaczone (co do przedmiotu żądania jaki i wysokości), nie stwarzając żadnych wątpliwości stron, ani możliwości interpretacyjnych w tych kwestiach (tak przywołane wyroki SN z 4.04.2019 r. i z 15.11.2019 r.). Jak zaś słusznie wskazał Sąd Okręgowy, w obu zawezwaniach do próby ugodowej wnioskodawcy w ogóle nie wskazywali, że chcą zawrzeć ugodę w odniesieniu do „kosztów rozreklamowania działalności w lokalu”, „kosztów wynajęcia magazynu na sprzęt” oraz „utraconych zysków” po dniu 31.07.2013 r.

Powyższe okoliczności nie mają jednak, jak wskazano wyżej, znaczenia dla oceny poprawności rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, z uwagi na ich dywagacyjny charakter w podstawie wyroku Sądu Okręgowego, a wymagały odniesienia się przez Sąd Apelacyjny wyłącznie wskutek zgłoszenia przez powodów stosownych zarzutów w apelacji.

Z tych względów, na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono, jak w punkcie I.

O kosztach postępowania odwoławczego rozstrzygnięto w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 3919 § 1 k.p.c., uwzględniając postanowienia § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. (Dz.U., poz. 1804 ze zm.).