

Sygn. akt I ACa 953/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	<u>SSA Józef Wąsik</u>
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSO del. Sławomir Jamróg
Protokolant:	st.prot. Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) SA w K.

przeciwko G. P.Sp. z o.o. z siedzibą w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Krakowie

z dnia 10 maja 2012 r. sygn. akt IX GC 125/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanej kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 953/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 31 października 2012 roku

Strona powodowa (...) SA w K. wniosła pozew przeciwko G. P.Sp. z o.o. w K., w którym domagała się zasądzenia od strony pozwanej kwoty 120.049 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w dokonaniu zapłaty.

W uzasadnieniu wskazała, że strony łączyła umowa najmu lokalu handlowego. Podała, że dostarczyła stronie pozwanej dokument gwarancji bankowej na kwotę 29.345,20 euro a w dniu 9 listopada 2009 roku strona pozwana skierowała do wystawcy gwarancji bankowej żądanie wypłaty z gwarancji bankowej. Strona powodowa zakwestionowała zasadność złożonego przez stronę pozwaną żądania wypłaty z gwarancji z uwagi na fakt braku wejścia w życie umowy najmu. W

jej ocenie nie uległ ziszczeniu warunek prawny umowy najmu w postaci powstania przedmiotu najmu, w związku z czym wszelkie kwoty, których dotyczyło żądanie wypłaty gwarancji bankowej są nienależne stronie pozwanej.

Strona pozwana wnosząc od oddalenie powództwa podniosła, że strony zawarły dwie umowy najmu. Pierwsza z nich dotyczyła najmu powierzchni 193,20 m², a druga powierzchni 31,91 m². Podkreśliła, że w dniu 19 stycznia 2009 roku powyższe lokale już istniały zaznaczając, że strona powodowa nie objęła w posiadanie żadnego z wynajętych lokali, dlatego została wypowiedziana jej, bez zachowania okresu wypowiedzenia, umowa dotycząca pierwszego z przywołanych lokali o nr(...) Wskazała, że strona powodowa nie zapłaciła na jej rzecz kwot 13.224,14 zł, 222.784,86 zł i 72.381,22 zł w związku z czym wystąpiła o realizację swoich uprawnień z gwarancji bankowej wykonania umowy. Strona pozwana zwróciła uwagę, że kwota 222.784,86 zł stanowi karę umowną za przedwczesne rozwiązanie umowy najmu w odniesieniu do lokalu nr(...)albowiem strona powodowa uchylała się od odbioru tego lokalu.

Wyrokiem z dnia 10 maja 2012 roku Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo.

Sąd I instancji ustalił następujący stan faktyczny:

w dniu 20 marca 2007 roku strony zawarły dwie umowy najmu. Pierwsza z nich dotyczyła najmu powierzchni 193,20 m² – lokalu o nr (...)w Centrum Handlowo-Usługowym (...) w B. w celu prowadzenia salonu odzieżowego pod nazwą (...). Druga umowa najmu dotyczyła powierzchni 31,91 m² – lokalu nr(...)w tym samym Centrum Handlowym z przeznaczeniem na salon odzieżowy marki (...). W § 1 lit. D umów najmu postanowiono, że wskazywane tam powierzchnie mają charakter orientacyjny. W dniu 19 stycznia 2009 roku w Centrum istniały już lokale nr(...)oraz(...) Po dokonanych obmiarze lokal nr (...)posiadał powierzchnię 192,50 m², natomiast lokal nr (...)posiadał powierzchnię 32 m².

Zgodnie z postanowieniem § 13 ust. 6 umowy najmu, strona pozwana była zobowiązana do prowadzenia działań promocyjnych i reklamowych wobec strony powodowej jako najemcy. Zgodnie z pkt. 5.6 załącznika nr 8 do umowy najmu strona powodowa zobowiązana była zapłacić pozwanej spółce tzw. koszty eksploatacyjne w czasie budowy w kwocie stanowiącej równowartość złotową 4 euro za każdy 1 m² lokalu oraz należność za tzw. koordynację techniczną najemców w wysokości jednomiesięcznego czynszu najmu a także należność z tytułu partycypacji w realizacji górnej warstwy ochrony tryskaczowej w lokalu najemcy w wysokości 1-miesięcznego czynszu najmu.

Na dzień 16 lutego 2009 roku i na dzień 17 lutego 2009 roku stronie powodowej wyznaczono termin przekazania obu lokali. Powyższe zawiadomienie pozwana Spółka kierowała do strony powodowej przez swojego pełnomocnika - (...) Sp. z o.o. w W.. Ponadto na początku 2009 roku strona powodowa przedłożyła projekt adaptacji lokalu nr(...)W dniu 12 lutego 2009 roku strona powodowa poprosiła o przesunięcie odbioru lokali. Strona pozwana wyraziła zgodę na to przesunięcie, wskazując wstępnie dzień 23 lutego 2009 roku jako nowy termin wydania obu lokali. Następnie strona powodowa poprosiła o kolejne przesunięcie terminu wydania obu lokali na marzec 2009 roku. Strona pozwana zgodziła się na tę propozycję. Ani w lutym, ani w marcu, ani później strona powodowa nie objęła w posiadanie żadnego z wynajętych przez nią lokali od pozwanej spółki.

W lutym 2009 roku strona powodowa zaproponowała, że zamiast salonu odzieżowego marki (...), w lokalu nr (...)zostanie utworzony salon jubilerski (...) i zaproponowała powiększenie lokalu nr (...)kosztem lokalu nr(...) W dniu 1 kwietnia 2009 roku stronie powodowej przesłano do podpisania aneksu do umów najmu dotyczących lokali nr(...)i nr (...), które do dnia dzisiejszego nie zostały przez nią podpisane. W dniu 29 kwietnia 2009 roku strona powodowa uzyskała akceptację projektu adaptacji wnętrza lokali handlowych (...) i (...). W wyniku przesunięcia ścian działowych lokal nr (...)powiększony został do metrażu 54 m², natomiast sąsiadujący z nim lokal nr (...)został zmniejszony do powierzchni 170,05 m².

Pomimo uwzględnienia powyższych żądań strona powodowa nadal uchylała się od odbioru lokalu nr (...)oraz(...) nie doręczyła aktów dobrowolnego poddania się egzekucji, polis ubezpieczeniowych, nie zapłaciła należności z tytułu

udziału w budżecie otwarcia Centrum oraz należności z tytułu opłat w czasie budowy. W związku z tym pismem z dnia 15 czerwca 2009 roku strona pozwana wypowiedziała stronie powodowej bez zachowania okresu wypowiedzenia umowę dotyczącą lokalu nr(...) zachodziły bowiem przesłanki takiego rozwiązania umowy najmu przewidziane w § 23 ust. 2 lit. b i o umowy najmu. Po rozwiązaniu ze stroną powodową umowy najmu lokalu nr (...) strona pozwana w dniu 5 czerwca 2009 roku zawarła umowę najmu lokalu ze spółką (...). § 24 ust. 1 umowy najmu przewidywał karę umowną za przedwczesne rozwiązanie umowy najmu w wysokości 6 miesięcznego czynszu najmu. Kwota kary wyniosła 222.784,86 zł i została nałożona na stronę powodową notą z dnia 16 czerwca 2009 r.

Strona powodowa dostarczyła stronie pozwanej dokument gwarancji bankowej wystawionej na jej zlecenie przez F. Bank (...) z dnia 24 listopada 2008 roku kwotę 29.345,20 euro. Gwarancja bankowa miała służyć jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń strony pozwanej, jako wynajmującego, wobec strony powodowej, jako najemcy lokalu, wynikających z umowy najmu. Gwarancja bankowa miała charakter bezwarunkowy i nieodwołalny. Płatność na podstawie gwarancji miała nastąpić na pierwsze pisemne żądanie, bez badania stosunku prawnego istniejącego pomiędzy stronami umowy. Z uwagi zatem na zaniechanie zapłaty przez stronę powodową pozwanej spółce kwot 13.224,14 zł, 222.784,86 zł oraz 72 381,22 zł, strona pozwana w dniu 12 listopada 2009 roku wystąpiła o realizację swoich uprawnień z gwarancji bankowej, w wyniku czego (...) Bank (...) SA obciążył stronę powodową sumą wypłaconą stronie pozwanej na podstawie przywołanej gwarancji.

Strona powodowa zakwestionowała zasadność wystawionego przez stronę pozwaną żądania wypłaty z gwarancji bankowej. Pismem z dnia 1 lutego 2010 roku wezwała stronę pozwaną do zapłaty między innymi kwoty dochodzonej niniejszym pozwem, jednak strona pozwana nie uczyniła zadość temu wezwaniu. W dniu 25 listopada 2009 roku została sporządzona przez pozwaną spółkę nota odsetkowa. na kwotę 14.543,44 zł, która stanowiła sumę odsetek za opóźnienie w zapłacie przez stronę powodową należności.

Sąd Okręgowy poczynił ustalenia w niniejszej sprawie na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów, których autentyczność nie została zakwestionowana przez żadną ze stron, oraz zeznań słuchanych w toku postępowania świadków.

Sąd I instancji uznając roszczenie strony powodowej za nieuzasadnione wskazał, że strony na podstawie art. 659 § 1 k.c. łączyła umowa najmu lokalu użytkowego. Sąd podkreślił, że strona powodowa naruszała postanowienia umowne między innymi poprzez przekładanie terminu odbioru lokalu nr (...)i następnie poprzez nieobjęcie go w posiadanie. W rezultacie strona pozwana wypowiedziała stronie powodowej bez zachowania okresu wypowiedzenia umowę najmu dotyczącą lokalu nr(...)zgodnie z § 23 ust. 2 lit. b i o, uprzednio w pismach z dnia 4 listopada 2008 roku oraz z dnia 6 lutego 2009 roku wystosowując do niej wezwania do usunięcia uchybień w wykonaniu umowy oraz wyznaczając w tym celu dodatkowe terminy.

Sąd Okręgowy stwierdził, że konsekwencją rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia był obowiązek ciążyący na stronie powodowej do zapłaty stronie pozwanej kary umownej za przedwczesne rozwiązanie umowy najmu w wysokości 6 - miesięcznego czynszu najmu zgodnie z § 24 ust. 1 umowy. Kwota kary wyniosła 222.784,86 zł. Ponadto Sąd zaznaczył, że do czasu rozwiązania umowy najmu strona powodowa nie uiściła na rzecz strony pozwanej kwot z tytułu pokrycia kosztów eksploatacyjnych w czasie budowy oraz należności za koordynację techniczną, a także należności z tytułu partycypacji w realizacji górnej warstwy ochrony tryskaczowej w lokalu najemcy oraz za prowadzenie działań promocyjnych i reklamowych wobec strony powodowej jako najemcy lokalu. W efekcie strona pozwana wystąpiła z żądaniem wypłaty tych kwot z gwarancji bankowej wystawionej na zlecenie strony powodowej przez F. Bank. Ponieważ gwarancja bankowa miała służyć jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń strony pozwanej jako wynajmującego wobec strony powodowej jako najemcy lokalu wynikających z umowy najmu, żądanie wypłaty kwoty z gwarancji bankowej było zgodne z umową stron.

Odnosząc się do twierdzeń strony powodowej, iż umowa najmu z dnia 20 marca 2007 roku nie weszła w życie, gdyż lokal nie istniał w momencie podpisywania umowy najmu Sąd wskazał, że lokale nr (...)istniały już w styczniu 2009 roku miały zostać odebrane przez stronę powodowa już na początku lutego 2009 roku, jednakże strona powodowa

uchylała się od tego i żądała wyznaczenia nowych terminów odbioru lokali, by pod koniec lutego 2009 roku podjąć działania dotyczące modyfikacji ukształtowania i powierzchni wynajętych przez nią lokali. Sąd zauważył, że „brak przejęcia lokalu” przez najemcę nie powoduje, że dana umowa najmu nie wchodzi w życie. Istnieje bowiem jedynie obowiązek wynajmującego udostępnienia przedmiotu najmu, któremu to obowiązkowi nie odpowiada obowiązek odbioru rzeczy przez najemcę.

Sąd I instancji kwestionując stanowisko strony powodowej odnośnie bezprawnego obciążenia jej kosztami za usługi reklamowe zwrócił uwagę, iż po pierwsze takie kampanie reklamowe zostały przeprowadzone a tylko na skutek postawy strony powodowej nie skorzystała ona z ich efektów. Zaznaczył, że kwoty otrzymane od nowego najemcy lokalu tj. spółki (...) dotyczyły lokalu nr(...) a nie lokalu nr (...), co do którego toczy się niniejsza sprawa. W zakresie twierdzeń strony powodowej dotyczących nienależnego wystawienia na jej rzecz faktury z tytułu pokrycia kosztów eksploatacyjnych w czasie budowy oraz należności za koordynację techniczną oraz partycypację w realizacji ochrony tryskaczowej w lokalu najemcy Sąd Okręgowy podkreślił, że na podstawie pkt 5.6 załącznika nr 8 do umowy najmu strona powodowa zobowiązana była zapłacić stronie pozwanej powyższe należności. Strona powodowa doprowadzając swoim zachowaniem do rozwiązania umowy najmu przez pozwaną Spółkę sama pozbawiła się możliwości korzystania ze świadczeń, które zostały wykonane w oparciu o wzajemne ustalenia stron.

Sąd Okręgowy wskazując na podstawę prawną roszczenia strony powodowej podkreślił po pierwsze, że działanie strony powodowej, która musiała uiścić F. Bank kwotę wypłaconą uprzednio pozwanej z gwarancji bankowej, nie można nazwać nienależnym świadczeniem, tylko konsekwencją niewywiązania się przez nią z umowy najmu. Nie zachodzi zatem, zdaniem Sądu, żadna z sytuacji określonych w art. 410 § 2 k.c. wymieniającym przypadki wystąpienia świadczenia nienależnego. Sąd zwrócił także uwagę, że stronie pozwanej nie można zarzucić jakiegokolwiek zawinionego działania lub zaniechania wobec strony powodowej, a w konsekwencji nie może być mowy o powstaniu odpowiedzialności odszkodowawczej na podstawie art. 415 k.c. Strona powodowa nie wykazała również jakichkolwiek okoliczności, które uzasadniałyby spełnienie przesłanek odpowiedzialności strony pozwanej na podstawie art. 471 k.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa zarzucając mu: 1) sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że wystąpienie przez stronę pozwaną z wnioskiem o wypłatę z gwarancji bankowej było uzasadnione, gdy z treści materiału dowodowego wynika, że najpóźniej w dniu 21 kwietnia 2009 roku lokal został przebudowany i nie spełniał cech wynikających z umowy najmu z dnia 20 marca 2007 roku a w dniu 5 czerwca 2009 roku część lokalu została oddana w najem na rzecz osoby trzeciej; 2) naruszenie art. 405 k.c. i art. 410 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że nie zachodził żaden z przypadków bezpodstawnego wzbogacenia pomimo a) złożenia przez stronę pozwaną żądania wypłaty z gwarancji bankowej mimo uprzedniego wygaśnięcia umowy najmu na skutek przebudowy lokalu w dniu 21 kwietnia 2009 roku, b) że złożenia żądania przez stronę pozwaną również w odniesieniu do świadczeń, które miały charakter zaliczki tj. zaliczek na poczet kosztów związanych z korzystaniem z mediów w czasie budowy i terenu budowy, w sytuacji gdy nie korzystała ona ani z mediów, ani z terenu budowy, a strona pozwana nie przedstawiła żadnego rozliczenia rzeczywistych kosztów budowy, c) żądania wypłaty z sumy gwarancji bankowej, które zostało złożone w odniesieniu do kwot obliczonych od powierzchni lokalu wskazanej w umowie najmu, podczas gdy w dniu 21 kwietnia 2009 roku lokal został istotnie zmniejszony, a w dniu 5 czerwca 2009 roku jego część została oddana w najem osobie trzeciej; 3) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez oparcie rozstrzygnięcia na błędnej i niepełnej ocenie przeprowadzonych w sprawie dowodów, na skutek czego doszło do błędnego ustalenia stanu faktycznego polegającego na przyjęciu, że modyfikacja lokalu dokonana została na zlecenie strony powodowej, podczas gdy z materiału dowodowego wynika, że przebudowa przed zawarciem aneksu została dokonana w wyniku własnej decyzji strony pozwanej oraz na przyjęciu, że strona pozwana skutecznie rozwiązała umowę najmu bez wypowiedzenia z dniem 16 czerwca 2009 roku, podczas gdy w dacie składania oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu lokal został przebudowany przez stronę pozwaną i nie odpowiadał treści zawartej umowy najmu, a ponadto nie zostały spełnione przesłanki rozwiązania umowy w rozumieniu § 23 pkt 2 b i o umowy. W konkluzji strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kwoty 120.049 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 9 lutego 2010 roku oraz zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obydwie instancje wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strony powodowej strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych. Strona pozwana zakwestionowała zasadność zarzutów zawartych w apelacji strony powodowej.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne.

Odnosząc się do zarzutów zawartych w apelacji strony powodowej w pierwszej kolejności należy zauważyć, iż strona pozwana była w realiach niniejszej sprawy uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu zawartej ze stroną powodową w dniu 20 marca 2007 roku i w konsekwencji mogła dokonać naliczenia kary umownej i dochodzić zaspokojenia z ustanowionego przez strony zabezpieczenia w postaci wystawionej gwarancji bankowej, co czyni żądanie strony powodowej wyartykułowane w złożonym przez nią pozwie bezpodstawnym.

Należy podkreślić, że wraz zawarciem umowy najmu z dnia 20 marca 2007 roku strona pozwana zobowiązała się między innymi do przekazania stronie powodowej, po wybudowaniu Centrum Handlowego, lokali o nr (...). Nie można zgodzić się z zarzutem strony powodowej, iż z uwagi na fakt, że w dniu zawarcia umowy lokale, których dotyczyła umowa najmu jeszcze nie istniały, to umowa ta nie weszła w życie. Przyjmując takie stanowisko strona powodowa podważa sens zawarcia przez siebie w roku 2007 umowy najmu, jednocześnie nieskutecznie kwestionuje treść zapisów zawartej umowy, która przewidywała objęcie przez stronę powodową lokali w posiadanie dopiero po ich wybudowaniu. Wbrew twierdzeniom strony powodowej z żadnego zapisu łączącej strony umowy najmu nie można wyprowadzić wniosku, iż umowa została zawarta pod warunkiem zawieszającym. Umowa najmu, oprócz zobowiązania do wynajęcia wzniesionych lokali stronie powodowej, przewidywała także wzajemne świadczenia, które strony będą wykonywać przed faktycznym odbiorem lokali przez stronę powodową w zakresie choćby usług reklamowych..

Realizacja lokali będących przedmiotem umowy z roku 2007 została ukończona w styczniu 2009 roku, a w lutym 2009 roku został przewidziany odbiór tych lokali przez stronę powodową. Strona powodowa tymczasem zwróciła się z prośbą o przesunięcie odbioru lokali, co uczyniła później ponownie sugerując termin odbioru w miesiącu marcu 2009 roku. Równocześnie strona powodowa prowadziła ze stroną pozwaną ustalenia dotyczące wykorzystania lokali(...)oraz zmian odnośnie kubatury tych lokali. W ich rezultacie poczyniono ustalenia w zakresie nowego rozplanowania lokali. Stronie powodowej przesłano do podpisania aneksy do umów najmu dotyczących lokali nr (...) których ta jednak ostatecznie nie popisała. Należy zwrócić uwagę, że strona pozwana zwracała się do strony powodowej o usunięcie uchybień w wykonaniu umowy wyznaczając w tym celu dodatkowe terminy wskazując przy tym na rygor w postaci rozwiązania umowy.

Pomimo wezwań kierowanych do strony powodowej przez stronę pozwaną dotyczących wykonania umowy najmu, przekładania na wniosek strony powodowej terminu odbioru lokali, jak również uwzględnienia przez stronę pozwaną żądań odnośnie adaptacji lokali strona powodowa nie odebrała lokali o nr (...). W konsekwencji strona pozwana wypowiedziała stronie powodowej bez zachowania okresu wypowiedzenia umowę najmu odnośnie lokalu nr (...). Wypowiedzenie zostało dokonane na podstawie § 23 ust. 2 lit. b i o umowy najmu. Przywoływana przez stronę powodową możliwość jednostronnego przekazania jej lokalu przez stronę pozwaną, w wypadku nieobecności strony powodowej przy przekazaniu lokalu lub odmowy odbioru lokalu bez ważnej przyczyny, przewidziana w § 4 pkt 5 stanowiła jedynie alternatywę dla wypowiedzenia umowy na skutek uchylania się strony powodowej od odbioru lokalu, z której strona pozwana mogła skorzystać, ale nie musiała. Zgodnie z § 24 ust. 1 umowa najmu przewidywała karę umowną za przedwczesne rozwiązanie umowy najmu w wysokości 6 miesięcznego czynszu najmu, którą to karę w wysokości 222.784,86 zł strona pozwana nałożyła na stronę powodową. Korzystając z wystawionej na zlecenie strony powodowej gwarancji bankowej na kwotę 29.345,20 euro i z uwagi na jej zaniechania zapłaty na jej rzecz między innymi kwoty 222.784,86 zł strona pozwana wykonała swoje uprawnienia z gwarancji bankowej uzyskując zaspokojenie w wysokości przewidzianej w gwarancji bankowej.

W świetle zatem takiego przebiegu realizacji umowy najmu w roku 2009 nie sposób uznać, iż stronie powodowej przysługuje roszczenie w kształcie przez nią zgłoszonym. Strona powodowa nie wywiązała się bowiem z umowy najmu zawartej ze stroną pozwaną, nie odebrała wybudowanego lokalu nr(...) mimo, iż został on w lutym 2009 roku zgłoszony jej do odbioru i mimo uwzględnienia wniesionych przez nią uwag odnośnie kształtu i wielkości lokalu nr (...)jak i lokalu (...)

Należy podkreślić, iż strona pozwana domagała się zaspokojenia przez stronę powodową trzech kwot tj. oprócz kwoty 222.784,86 zł stanowiącej wysokość naliczonej kary umownej, także sum 13.224,14 zł oraz 72 381,22 zł dotyczących wartości przeprowadzonych na rzecz strony powodowej akcji reklamowych oraz wykonanych prac technicznych w lokalach oraz poniesionych kosztów eksploatacyjnych.

W związku z tym, iż wysokość naliczonej przez stronę pozwaną kary umownej przekracza wysokość dochodzonego przez stronę powodową żądania należało przyjąć, że naliczenie przez stronę pozwaną kary umownej w wysokości 222.784,86 zł wyczerpuje żądanie strony powodowej w wysokości 120.049 zł. Z tego względu argumentacja dotycząca zasadności naliczenia przez stronę pozwaną kwot 13.224,14 zł oraz 72 381,22 zł w okolicznościach niniejszej sprawy jest zbędna, bowiem już uznanie, iż strona pozwana prawidłowo naliczyła karę umowną stronie powodowej czyni bezzasadnym roszczenie strony powodowej.

Ponadto należy zwrócić uwagę, iż strona powodowa w złożonym powództwie nie podnosiła twierdzeń, iż strona pozwana swoim postępowaniem wobec niej dopuściła się czynu nieuczciwej konkurencji, co dodatkowo determinuje zakres badania zasadności naliczenia przez stronę pozwaną innych kwot, niż tej wynikającej z nałożenia na stronę powodową kary umownej.

Należy także zauważyć, że strona powodowa podpisała umowę najmu z dnia 20 marca 2007 roku i w żadnym zakresie nie zakwestionowała zawartych w niej postanowień prowadząc w złożonej przez siebie apelacji polemikę z wykładnią podejmowanych przez stronę pozwaną względem niej działań w zakresie realizacji umowy najmu w roku 2009.

Wobec powyższego nie sposób uznać zarzutu strony powodowej dotyczącego sprzeczności ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego polegającej na przyjęciu, że wystąpienie przez stronę pozwaną z wnioskiem o wypłatę z gwarancji bankowej było uzasadnione, gdy w jej ocenie z treści materiału dowodowego wynika, że najpóźniej w dniu 21 kwietnia 2009 roku lokal został przebudowany i nie spełniał cech wynikających z umowy najmu z dnia 20 marca 2007 roku a w dniu 5 czerwca 2009 roku część lokalu została oddana w najem na rzecz osoby trzeciej. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, na co prawidłowo zwrócił Sąd Okręgowy, jednoznacznie wskazuje, że przebudowa lokalów będących przedmiotem umowy z dnia 20 marca 2007 roku została dokonana na wyraźne życzenie strony powodowej. Fakt nie podpisania przez nią aneksów do umowy dotyczących zmian, jakie miały zajść w lokalach nr (...) w kontekście faktycznie dokonanych czynności przez stronę powodową oraz działań podjętych przez stronę pozwaną na skutek sugestii strony powodowej, nie może podważać ustalenia, iż zmiana wielkości lokali będących przedmiotem umowy została dokonana na żądanie strony powodowej.

Takiemu rozumieniu działań strony powodowej nie sprzeciwia się zapis § 27 umowy najmu przewidujący warunki dokonania zmian umowy. Negatywnie należało bowiem ocenić, z punktu widzenia skutków dla strony powodowej, fakt nie wywiązania się jej z obowiązku odbioru lokalu, jak i prowadzenie ze stroną pozwaną ustaleń odnośnie adaptacji lokali i ostateczne nie podpisanie stosownego aneksu do umowy. Konsekwencją dokonanych zmian zrealizowanych na życzenie strony powodowej w wielkości lokali było, po rozwiązaniu umowy najmu ze stroną powodową odnośnie lokalu nr (...) wynajęcie tego lokalu spółce (...), w kształcie, w jakim pozostawał po uwzględnieniu zmian zażądanych przez stronę powodową. W związku z tym strona powodowa nie może skutecznie argumentować, że lokal nr(...)został bezpodstawnie przebudowany przez stronę pozwaną a następnie, jego część została wynajęta podmiotowi trzeciemu, gdyż pozostaje to w sprzeczności z dyspozycjami, jakie strona powodowa wydała stronie pozwanej w zakresie wymagań stawianych parametrom technicznym lokali, które miała objąć w posiadanie.

Kolejno jako bezzasadny należy uznać zarzut strony powodowej naruszenia art. 405 k.c. i art. 410 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że w wyniku dokonania wypłaty kwoty z gwarancji bankowej przez stronę pozwaną nie zachodził żaden z przypadków bezpodstawnego wzbogacenia. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej umowa najmu nie wygasła, tak jak twierdzi strona powodowa, na skutek przebudowy lokalu w dniu 21 kwietnia 2009 roku. Przebudowa lokalu została bowiem dokonana na żądanie strony powodowej i jako taka nie naruszała postanowień zawartej między stronami umowy i w rezultacie nie mogła prowadzić do jej wygaśnięcia, jak również nie uniemożliwiała realizacji uprawnienia strony pozwanej do uzyskania zaspokojenia z wystawionej gwarancji bankowej, co było konsekwencją braku odbioru lokalu przez stronę powodową i wypowiedzenia przez nią umowy najmu. Bez znaczenia dla wyniku niniejszej sprawy pozostają twierdzenia strony powodowej dotyczące zasadności naliczenia kwot, które miały być uiszczone przez stronę powodową zaliczkowo tj. wynikających z poniesionych przez stronę pozwaną kosztów w trakcie budowy lokali. Po pierwsze Sąd I instancji w sposób wyczerpujący wypowiedział się na temat zasadności domagania się tych kwot przez stronę pozwaną. Po drugie, na co zwrócono już uwagę, wysokość kary umownej naliczonej przez stronę pozwaną na stronę powodową przekracza kwotę dochodzoną przez stronę powodową w niniejszym postępowaniu, w związku z czym ustalenia dotyczące zasadności innych kwot naliczonych przez stronę pozwaną wobec strony powodowej pozostają bez wpływu na ocenę zasadności wniesionego przez stronę powodową żądania..

Wreszcie nie można zgodzić się z zarzutem naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 233 § 1 k.p.c. W świetle bowiem reguł służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów tj. reguł logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów należało, jak uczynił to Sąd I instancji, na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego obejmującego zaoferowane przez strony dokumenty, jak również zeznania świadków, nie przychylić się do wersji zdarzeń prezentowanej przez stronę powodową w apelacji. Ustalenia Sądu Okręgowego dokonane zostały na podstawie całościowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, który także zdaniem Sądu Apelacyjnego był wystarczający i przekonujący. Nie można zgodzić się z twierdzeniem strony powodowej, iż zmiana kształtu lokali dokonana przed podpisaniem aneksu przez strony została dokonana w wyniku własnej decyzji strony pozwanej. Wprawdzie aneks do umowy dotyczący tej kwestii nie został ostatecznie podpisany przez stronę powodową, mimo, iż strona pozwana zwróciła się do niej o dokonanie takiej czynności, to jednak z okoliczności niniejszej sprawy, z sekwencji następujących po sobie zdarzeń, nie można przyjąć, iż strona pozwana sama, bez porozumienia ze stroną powodową, dokonała zmian adaptacyjnych w lokalach będących przedmiotem umowy najmu. Za taką oceną zachodzących wtedy zdarzeń przemawia między innymi korespondencja mailowa prowadzona wówczas między stronami (k. 226-254), jak również zeznania świadków między innymi W. L. (k. 459-460), M. R. (k. 460-461), W. M. (k. 461-462), B. K. (k. 482), K. G. (k. 483-485), E. Ś. (k. 553-554). W rezultacie bezzasadne jest twierdzenie strony powodowej wskazującej, iż nie zostały spełnione przesłanki skutecznego wypowiedzenia przez stronę pozwaną umowy najmu.

W świetle powyższego należało uznać, iż przytoczona przez stronę powodową argumentacja zawarta w złożonej przez nią apelacji jest nieprzekonująca i jako taka nie może stanowić skutecznej podstawy do wnioskowanej przez nią zmiany zaskarżonego orzeczenia polegającej na zasądzeniu od strony pozwanej na jej rzecz kwoty 120.049 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny w Krakowie działając na zasadzie art. 385 k.p.c. w pkt 1 wyroku oddalił apelację strony powodowej.

W pkt 2 orzeczenia na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego w myśl zasady odpowiedzialności za wynik sprawy.