

Sygn. akt XXIII Ga 1285/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Renata Puchalska (spr.)
Sędziowie:	SO Bolesław Wadowski SO Tomasz Szczurowski
Protokolant:	Prot. sąd. Rafał Artymiuk

po rozpoznaniu w dniu 11 grudnia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

przeciwko A. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla W. w W.

z dnia 2 lutego 2015 r., sygn. akt IX GC 1254/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz A. K. (1) 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Bolesław Wadowski	SSO Renata Puchalska	SSO Tomasz Szczurowski
-----------------------	----------------------	------------------------

Sygn. akt XXIII Ga 1285/15

UZASADNIENIE

Powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w W. wniósł o zasądzenie od A. K. (1) kwoty 33.924,65 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z 2 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy dla W. w W. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 77,40 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Nadto zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że 30 września 2008 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) (dalej: Spółdzielnia) jako wynajmujący zawarła z A. K. (1) prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...) (...) (...)” jako najemcą umowę najmu części powierzchni wspólnej w Galerii (...) przy Al. (...) w W. w celu ustawienia stoiska handlowego. Umowa najmu została zawarta na czas określony do dnia 31 września 2009 r. z możliwością przedłużenia na dalszy okres. Aneks nr (...) z dnia 15 października 2009 r. strony przedłużyły okres obowiązywania umowy do dnia 31 grudnia 2010 r., aneksem nr (...) z dnia 28 kwietnia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2011 r., zaś aneksem nr (...) z dnia 2 lutego 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r.

Czynsz najmu strony ustaliły na kwotę 1.600 zł plus podatek VAT w obowiązującej wysokości. Zgodnie z umową stawka czynszu najmu miała być waloryzowana raz w roku, z dniem 1 marca o wartość średniorocznego wskaźnika wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłaszanego przez Prezesa GUS, w drodze jednostronnego powiadomienia najemcy przez wynajmującego. W § 12 pkt. 1. umowy najmu strony ustaliły, że w razie zajmowania przedmiotu najmu bez tytułu prawnego (po ustaniu stosunku najmu) wynajmującemu przysługiwać będzie odszkodowanie w wysokości (...) stawki czynszu wynikającego z umowy. Punkt drugi powyższego artykułu wskazuje natomiast, że odszkodowanie w wysokości wskazanej w ust. 1 naliczane będzie comiesięcznie przez cały okres zajmowania przedmiotu najmu bez tytułu prawnego. Ostatecznie w § 13 tej umowy wskazano, że wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej (w postaci aneksu) pod rygorem nieważności. W ramach kilkuletniej współpracy (2008-2012) między stronami wykształciła się praktyka i zwyczaj, że umowa najmu była przedłużana na następny rok kalendarzowy, na podstawie aneksu do umowy podpisywanego po kilku miesiącach od daty zakończenia poprzedniego okresu najmu. Strony ustnie ustaliły, że jeżeli żadna z nich w okresie poprzedzającym zakończenie najmu nie oświadczy, że chce zakończenia umowy, to będzie ona przedłużana na kolejny rok. O przedłużeniu umowy najmu najemcy, w tym A. K. (1), byli informowani przed upływem terminu obowiązywania umowy w formie ustnej przez pracownika Spółdzielni odpowiedzialnego za kontakty z najemcami powierzchni użytkowych, natomiast jeżeli Spółdzielnia nie wyrażała woli przesłużenia umowy, to najemcy byli informowani o tym fakcie w formie pisemnej. W lipcu 2012 r. K. C., która jako pracownik Spółdzielni odpowiadała za kontakty z najemcami, poinformowała A. K. (2), że umowa najmu stanowiska handlowego będzie z nią przedłużona na kolejny rok (2013 r.) i żeby nie denerwowała się, jeżeli aneks nie zostanie podpisany na czas.

Z uwagi na brak sygnałów ze strony Spółdzielni o braku woli przedłużenia umowy najmu na kolejny 2013 r. oraz biorąc pod uwagę zapewnienia pracownika Spółdzielni (...) o zgodzie na dalszy najem, jak również uwzględniając kilkuletnią praktykę podpisywania aneksów do umowy najmu z opóźnieniem, A. K. (1) nadal zajmowała powierzchnię handlową w Galerii (...), pozostając w przekonaniu, iż umowa ta została przedłużona na kolejny rok kalendarzowy.

W dniu 23 kwietnia 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wystawiła na rzecz A. K. (1) fakturę VAT nr (...) na kwotę 19.101,95 zł tytułem odszkodowania za bezumowne zajmowanie powierzchni w Galerii (...) na podstawie § 12 umowy z dnia 30 września 2008 r. za okres od stycznia do marca 2013 r.

Od początku 2013 r. do końca kwietnia 2013 r. A. K. (1) nie otrzymała żadnej faktury VAT z żądaniem zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, ani wezwania do opuszczenia i wydania zajmowanej powierzchni handlowej.

Na spotkaniu, do którego doszło z inicjatywy A. K. (1) w maju 2013 r. pracownik Spółdzielni (...) powiadomił A. K. (2), że umowa najmu uległa rozwiązaniu z końcem 2012 r. i o naliczaniu na jej rzecz kary umownej w wysokości (...) za każdy miesiąc bezumownego korzystania z lokalu.

W pismach z dnia 13 maja oraz 21 czerwca 2013 r. A. K. (2) zwróciła się do Spółdzielni o podpisanie aneksu do umowy najmu powierzchni handlowej oraz o nienaliczanie na jej rzecz żadnych kar, gdyż była zapewniana o tym, iż może korzystać ze stoiska a ponadto nikt ze Spółdzielni nie zgłaszał się do niej z żądaniem opuszczenia stanowiska handlowego. W 2012 r. miesięczny czynsz najmu powierzchni handlowej zajmowanej przez A. K. (1) wynosił (...) zł. Taka sama stawka czynszu obowiązywała w styczniu i lutym 2013 r. W okresie od marca do czerwca 2013 r. stawka czynszu – zgodnie z postanowieniami umowy – została zwaloryzowana o wskaźnik wzrostu cen i wynosiła 2.141,54 zł miesięcznie. Łączne wynagrodzenie z tytułu czynszu najmu za okres 6 miesięcy (od stycznia do czerwca 2013 r.) należne Spółdzielni od A. K. (1) wynosiło (...)zł

Tytułem opłat czynszowych za okres od stycznia do czerwca 2013 r. A. K. (2) wpłaciła łącznie na rzecz Spółdzielni kwotę (...) zł, tj. po (...) zł za każdy miesiąc W dniu 30 czerwca 2013 r. A. K. (2) opuściła stanowisko handlowe znajdujące się w Galerii (...) przy Al. (...) w W.. Dnia 7 lipca 2013 r. sporządzono protokół zdawczo odbiorczy ww. powierzchni. W protokole wskazano, że teren jest uporządkowany i bez zastrzeżeń.

Przedsądowym wezwaniem do zapłaty z dnia 28 sierpnia 2013 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wezwała A. K. (2) do zapłaty kwoty 33.156,07 zł.

Sąd Rejonowy zważył, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie tylko w nieznaczej części.

W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że na podstawie całości materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie tutejszy Sąd doszedł do przekonania, że umowa najmu – mimo niepodpisania stosownego aneksu – została przedłużona na kolejny rok kalendarzowy i obowiązywała strony do dnia opuszczenia powierzchni handlowej przez pozwaną, tj. do dnia 1 lipca 2013 r. Zgodnie z art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony. W myśl tego przepisu upływ czasu, na jaki umowa najmu została zawarta, nie spowoduje wygaśnięcia umowy, jeżeli strony per facta concludentia tę umowę przedłużyły.

Przenosząc powyższą regułę interpretacyjną na grunt niniejszej sprawy Sąd Rejonowy stwierdził, że strony w sposób konkludentny wyraziły zgodę na przedłużenie umowy najmu na kolejny rok kalendarzowy. Świadczy o tym zachowanie stron zarówno w okresie poprzedzającym upływ terminu, na jaki umowa została zawarta, ale również w późniejszym czasie. W pierwszej kolejności wskazać należy, że w połowie każdego roku przed końcem obowiązywania umowy pozwana (oraz inni najemcy) była informowana o tym, czy Spółdzielnia będzie chciała kontynuować z nią współpracę i przedłużyć umowę najmu. Z zeznań świadków K. C., A. S. oraz pozwanej A. K. (1) wynika, że w połowie 2012 r. pozwana dostała informacje o wyrażeniu zgodny na przedłużenie umowy najmu na kolejny rok. Ponadto zeznania wszystkich przesłuchiowanych w niniejszej sprawie świadków potwierdziły fakt, że aneksy dotyczące przedłużenia umowy były podpisywane nawet z kilkumiesięcznym opóźnieniem. Wszyscy ww. świadkowie potwierdzili, że taka była praktyka. Okoliczność, że K. C. nie miała uprawnienia do składania w imieniu powoda oświadczenia woli dotyczącego przedłużenia umowy nie ma w niniejszej sprawie większego znaczenia, bowiem kwestia ta była wcześniej ustalana z zarządem Spółdzielni. Świadek A. S., który do sierpnia 2012 r. pełnił funkcję prezesa zarządu, zeznał, że pozwana była informowana o woli przedłużenia umowy i że takie rozmowy były prowadzone. Świadek K. C., która do października 2012 r. zajmowała się przedłużaniem umów z najemcami powierzchni handlowych w Galerii (...) podała, że gdyby Spółdzielnia nie miała woli przedłużenia umowy, to pozwana byłaby poinformowana o tym fakcie pisemnie. Również zeznający w charakterze strony G. J., który od 2013 r. jest członkiem zarządu Spółdzielni potwierdził, że każdy najemca jest informowany o wygaśnięciu umowy i protokolarnym przekazaniu lokalu. Z całości materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika natomiast, że pozwana nie została poinformowana o tym, iż Spółdzielnia nie chce z nią przedłużyć umowy na 2013 r. O okoliczności tej pozwana dowiedziała się dopiero w maju 2013 r. na spotkaniu z nowym administratorem ds. lokali użytkowych Ł. K., który poinformował ją, że umowa wygasła z końcem 2012 r. i, że w związku z tym będzie obciążona karą za bezumowne korzystanie z powierzchni począwszy od dnia 1 stycznia 2013 r. Wskazać w tym miejscu należy, że świadek Ł. K. zeznał, iż wcześniej nie powiadamiał pozwanej o nieprzedłużeniu z nią umowy z uwagi na kwestie techniczne, które były związane z przejmowaniem przez niego nowego stanowiska. Podkreślić należy, że większa część zeznań tego świadka dotyczących praktyki przedłużania umów

dotyczy okresu od kwietnia 2013 r., kiedy zajął on stanowisko administratora ds. lokali użytkowych. Z powyższego wynika zatem, że Ł. K. nie posiadał wiedzy na temat tego jak wyglądała procedura przedłużania umowy oraz nie miał wiedzy na temat poinformowania pozwanej o tym, że Spółdzielnia chce przedłużyć z nią umowę najmu. Bez względu na powyższe nie zasługuje na aprobatę tak późne poinformowanie pozwanej o braku chęci przedłużenia umowy i obciążenie jej z tego tytułu dodatkowymi kosztami.

Jak wskazał Sąd Rejonowy znamionnym jest, że przez pierwsze cztery miesiące 2013 r. nikt ze strony powodowej Spółdzielni nie kontaktował się z pozwaną w sprawie bezprawnie zajmowanej przez nią powierzchni handlowej. W tym czasie pozwana nie otrzymała żadnej faktury z tytułu należności czynszowych, ani wezwania do opuszczenia i wydania przedmiotu najmu. O tym, że zajmuje powierzchnie handlową bez tytułu prawnego pozwana mogła zorientować się dopiero pod koniec kwietnia 2013 r., kiedy to otrzymała fakturę i wezwanie do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z powierzchni. Bezczyńność Spółdzielni przez tak długi okres w kontekście jej wcześniejszych zapewnień o woli przedłużenia umowy na kolejny rok, prowadzi do konstatacji, że Spółdzielnia w sposób dorozumiany wyraziła zgodę na kontynuację umowy i korzystanie przez pozwaną z przedmiotu najmu.

Wobec przyjęcia, że umowa najmu obowiązywała strony do dnia opuszczenia przez pozwaną powierzchni handlowej, tj. do dnia 1 lipca 2013 r., a więc, że pozwana posiadała tytuł prawny do zajmowania tej powierzchni, stwierdzić należało, że powodowi nie przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie.

W tym miejscu wskazać należy, że nawet gdyby przyjąć, że umowa najmu wygasła z dniem 1 stycznia 2013 r., a więc, że pozwana korzystała z przedmiotu najmu bez tytułu prawnego przez okres od 1 stycznia 2013 r. do dnia 1 lipca 2013 r., to roszczenie powoda o zasądzenie na jego rzecz odszkodowania w wysokości (...) miesięcznego czynszu nie zasługuje na uwzględnienie również z innych przyczyn.

Powód wywodził swoje roszczenie z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z powierzchni handlowej. Roszczenie to znajduje swoje umocowanie w przepisach art. 224 i 225 w związku z art. 230 k.c. Jednak powód jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazywał postanowienia umowy najmu z dnia 30 września 2008 r. z późniejszymi aneksami. W myśl § 12 ust. 1 umowy strony ustaliły, że w razie zajmowania przedmiotu najmu bez tytułu prawnego (po ustaniu stosunku najmu) wynajmującemu przysługiwać będzie odszkodowanie w wysokości (...) stawki czynszu wynikającego z umowy. Odszkodowanie to naliczane będzie comiesięcznie przez cały okres zajmowania przedmiotu najmu bez tytułu prawnego. Wskazać należy, że powyższy zapis ma niewątpliwie charakter kary umownej zastrzeżonej na wypadek dalszego zajmowania powierzchni handlowej po ustaniu stosunku najmu.

Zgodnie z art. 483 § 1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Kara umowna jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wprowadzanym do umowy w ramach swobody kontraktowania, mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służyć realnemu wykonaniu zobowiązań. Odnosząc się do powyższych rozważań Sąd Rejonowy stwierdził, że kara umowna dotyczy naprawienia szkody wynikającej z umowy, i nie znajduje żadnego zastosowania w przypadku stosunków pozaumownych, takich jak wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. W tym kontekście powoływanie się na postanowienia umowy nie ma żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, ponieważ powodowi nie przysługuje uprawnienie, by mocą zapisów umowy uchylać przepisy regulujące zasady dochodzenia roszczeń z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224, 225 i 230 k.c.), które mają charakter norm *ius cogens*. Skoro ustawodawca przesądził o sposobie ustalania wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, to jej właściciel nie może tego zmieniać.

Pozwana tytułem czynszu za okres od stycznia do czerwca 2013 r. wpłaciła na rzecz powoda kwotę (...) zł. Kwota ta - jak wskazywała pozwana - jest sumą sześciu miesięcznych czynszów po (...) zł każdy. Powód nie negocjował, że powyższą kwotę otrzymał, zaś fakt jej zapłacenia wynikał z dowodów wpłat przedstawionych przez pozwaną. Dokonując tych wpłat pozwana nie uwzględniła jednak waloryzacji stawki czynszu, która zgodnie z umową najmu z dnia 30 września 2008 r. miała być waloryzowana raz w roku, z dniem 1 marca. Do odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty powód

złożył wyliczenie, z którego wynika, iż poczynszy od 1 marca 2013 r. czynsz najmu po waloryzacji wynosił (...) zł miesięcznie (k.68). Wobec powyższego za okres od dnia 1 stycznia 2013 r. do dnia 1 lipca 2013 r. powodowi należy się czynsz w łącznej kwocie (...)zł (styczeń-luty 2013 r. – czynsz po (...)zł; marzec-czerwiec 2013 r. – czynsz po (...) zł). Skoro pozwana wpłaciła na rzecz powoda kwotę(...) zł, to do zapłaty na jego rzecz pozostała jeszcze kwota (...)zł ((...)).

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód zaskarżając go w części w zakresie pkt 2 oraz 3. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego zebranego niniejszym postępowaniu w sposób jednostronny, sprzeczny z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego,

2) naruszenie art. 76 k.c., poprzez uznanie, że umowa najmu powierzchni z dnia 30.09.2008 r. mogła zostać przedłużona przez strony w sposób dorozumiany (konkludentny) w sytuacji, gdzie w Umowie zostało wyraźnie stwierdzone, że wszelkie zmiany do umowy muszą zostać dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności,

3) naruszenie art. 674 k.c. poprzez uznanie, że może dojść do przedłużenia umowy na podstawie tego przepisu, w sytuacji gdy strony wyraźnie zastrzegły, że wszelkie zmiany Umowy (w tym jej przedłużenie) muszą być dokonywane w formie pisemnej pod rygorem nieważności,

4) naruszenie art. 483 k.c. oraz art. 58 k.c. poprzez uznanie, że § 12 Umowy jest niezgodny z treścią art. 483 k.c., a w konsekwencji na mocy art. 58 k.c. nieważny,

5) naruszenie art. 224 k.c. oraz art. 225 k.c. oraz art. 58 k.c. poprzez uznanie, że § 12 Umowy niezgodny z art. 224 k.c. oraz art. 225 k.c., a w konsekwencji na mocy art. 58 k.c. nieważny,

6) naruszenie art. 246 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie tj. poprzez przeprowadzenie

dowodu z zeznań świadków K. C. oraz A. S. mimo zakazu określonego

w tym przepisie.

Wobec powyższego skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości (poza zasądzoną przez Sąd I Instancji kwotą 77,40 zł) tj. o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 33.847,25 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi I - Instancji do ponownego rozpoznania. Nadto wniósł o zasądzenie kosztów postępowania w postępowaniu apelacyjnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje :

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie, choć część zarzutów skarżącego wskazanych w jej treści jest trafna, niemniej nie rzutuje to na prawidłowość rozstrzygnięcia. Sąd Okręgowy zasadniczo podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, jednak nieco odmienna jest ocena prawna ustalonego stanu faktycznego i zgłoszonego przez powoda żądania, niemniej wyrok Sądu Rejonowego odpowiada prawu. Trafny okazał się zarzut apelacji, naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 76 k.c. oraz art. 674 k.c. Na wstępie należy zwrócić uwagę, że stosownie do treści art. 674 KC, „jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony”. Przepis ten zawiera dyspozycję, która znajdzie zastosowanie, gdy strony umowy najmu nie uregulowały odmiennie, a zwłaszcza, gdy w ogóle nie uregulowały swych stosunków umownych po upływie czasu obowiązywania umowy najmu. Innymi słowy, przepis ten znajdzie zastosowanie, gdy ogólne reguły interpretacyjne z art. 65 KC nie doprowadzą do ustalenia, czy zachowanie się najemcy i wynajmującego po upływie oznaczonego w umowie czasu stanowi przejaw oświadczenia woli i jaka jest ewentualnie jego treść. Powyższa regulacja znalazłaby zastosowanie w niniejszej sprawie, gdyby nie fakt, iż strony tej umowy w jej treści wprowadziły zapis, dotyczący obowiązku sporządzenia w formie

pisemnej wszelkich zmian umowy, pod rygorem nieważności. Rację ma skarżący, że wprowadzenie przez strony w umowie najmu lokalu przedmiotowego postanowienia, wyklucza skuteczne jej przedłużenie w formie dorozumianej zważywszy, że przedłużenie rzeczony umowy, która wygasła na skutek upływu czasu na jaki została zawarta, jest niczym innym jak zmianą tej umowy, dotyczy bowiem odmiennie uregulowanego czasu jej obowiązywania. Wobec powyższego należy wskazać, iż wszelkie czynności prawne, dokonane bez zachowania formy pisemnej, nie mogły wywołać skutku prawnego i są nieważne. Wprawdzie Sąd Rejonowy doszedł do nieuprawnionych wniosków prawnych, to wskazane uchybienia natury materialno-prawnej nie rzutują na zasadność i prawidłowość rozstrzygnięcia, bowiem zdaniem Sądu Okręgowego, ocena całokształtu materiału dowodowego zebranego w tej sprawie prowadzi do wniosku, że w istocie rzeczy strony zawarły konkludentnie nową umowę najmu na warunkach umowy pierwotnie obowiązującej. Jedną z form zawarcia każdej umowy cywilno-prawnej jest zawarcie jej w sposób dorozumiany (per facta concludentia). Zgodnie z treścią art. 60 k.c. wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Oświadczenie woli należy pojmować jako zewnętrzny przejaw wewnętrznej decyzji wywołania określonych skutków prawnych. W świetle art. 60 k.c. przy uwzględnieniu treści art. 56 k.c. oświadczenie woli można również określić jako zachowanie podmiotu prawa cywilnego, z którego wynika w kontekście towarzyszących mu okoliczności, zasad współżycia społecznego, zwyczajów – wola dokonania określonej czynności prawnej (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z 13 stycznia 2014 roku, I ACa 516/14). Przekładając powyższe rozważania na grunt tej konkretnej sprawy wskazać należy, że powódka w sposób dostateczny ujawniła wolę zawarcia nowej umowy najmu z pozwaną w postaci kontynuowania korzystania przez pozwaną z przedmiotu najmu na warunkach uprzednio obowiązującej umowy, mianowicie powódka zapewniła pozwanej możliwość korzystania z lokalu a pozwana uiszczala czynsz najmu w wysokości ustalonej w 2012 roku. Dostatecznie ujawniona wola stron kontynuowania najmu w postaci zawarcia nowej umowy, wynika z szeregu ujawnionych w toku postępowania dowodowego okoliczności faktycznych oraz zachowań obu stron, których uzewnętrznienie wskazuje na przejaw decyzji stron w postaci dorozumianego konsensusu i porozumienia wywołania określonych skutków prawnych. Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie dowodowe z zeznań świadków, przesłuchał strony jak również przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się na dowodach z dokumentów, których autentyczności oraz prawdziwości strony nie kwestionowały. Zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 k.p.c. w zakresie oceny tych dowodów zasadny jest o tyle, o ile doprowadził ten Sąd do ustalenia i rozważenia, co do konkludentnego przedłużenia umowy najmu, niemniej jednak zeznania te jak słusznie ocenił i wywiódł Sąd Rejonowy wskazywały na konkludentne porozumienie stron, ale w zakresie zawarcia nowej umowy najmu, nie zaś jej przedłużenia. W art. 233 § 1 k.p.c. wyrażona została zasada swobodnej oceny dowodów, a zgodnie z nią Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W bogatym orzecznictwie w tym przedmiocie wskazywano wielokrotnie, iż jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Z zeznań świadków K. C., A. S. oraz pozwanej jednoznacznie wynikało, iż powódka miała zamiar i chciała kontynuować najem z pozwaną, była zgoda zarządu na dalszy najem, w spółdzielni była praktyka, iż informowano najemców pisemnie o definitywnym zakończeniu stosunku najmu, aneksy dot. przedłużenia umów podpisywano po upływie kilku miesięcy, pozwanej nie poinformowano pisemnie o zakończeniu najmu po upływie pierwotnie obowiązującej umowy. Zdaniem Sądu Okręgowego, wbrew zarzutom apelacji zeznania tych świadków jak i pozwanej są wiarygodne, logiczne i spójne, brak jest podstaw do ich kwestionowania. Argumentacja skarżącego prowadząca do zakwestionowania wiarygodności tych zeznań w aspekcie konfliktu obecnego zarządu z uprzednio reprezentującym spółdzielnię, jest nieprzekonywująca. Zmiana zarządu spółdzielni w praktyce często niesie za sobą zmianę polityki finansowej, lepsze gospodarownie, obostrzenie procedur nawiązywania stosunków obligacyjnych. Sam fakt zmiany zarządu członków spółdzielni nawet skonfliktowanych, nie może odmawiać wiarygodności składanych przez nich zeznań. Sąd Rejonowy oceniając materiał dowodowy zasadnie częściowo pominął zeznania świadka Ł. K. oraz członka zarządu G. J., z uwagi na fakt objęcia przez nich funkcji dopiero w 2013 roku, wobec powyższego osoby te nie miały wiedzy co do faktów, które wykreowały stosunek obligacyjny pomiędzy stronami, natomiast ocena tych dowodów nie przemawiała za uznaniem,

iż zeznania te są niewiarygodne. Zeznania świadka K. C. ujawniają istotne fakty, które przemawiają za przyjęciem zawarcia przez strony umowy najmu w formie dorozumianej, gdyż świadek ta z ramienia spółdzielni zajmowała się umowami najmu z najemcami Galerii. Brak jest przeszkód prawnych, aby na podstawie zeznań świadka odtworzyć istnienie zgodnych oświadczeń woli samych stron sporu. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 14 marca 2013 roku, III CSK 160/13 wyraził pogląd, iż przy ocenie zachowania osoby ujawniającej wolę dokonania czynności prawnej przez osobę prawną, należy uwzględnić nie tylko zachowanie osób powołanych do reprezentacji tego podmiotu, ale też innych osób uprawnionych do podejmowania czynności faktycznych i prawnych w jej imieniu. O konkludentnym zawarciu nowej umowy najmu przez strony przemawiają, również inne okoliczności faktyczne oraz zachowania stron nie tylko w okresie poprzedzającym upływ terminu na jaki umowa została zawarta, ale również w późniejszym czasie. Otóż pozwana korzystając nieprzerwanie z przedmiotu najmu uiszczala na konto powódki czynsz najmu w wysokości obowiązującej w 2012 roku, w tytułach zapłaty jednoznacznie wskazywała, iż płaci czynsz najmu za dany miesiąc, jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy, powódka ten czynsz przyjmowała i zapewne księgowała. Następnie, na co również zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, w tym czasie nikt ze spółdzielni, nie kontaktował się z pozwaną w sprawie zajmowania powierzchni handlowej bez tytułu prawnego, mało tego powódka nie wzywała pozwanej o wydanie przedmiotu najmu. Praktyką wynajmujących jest, iż osobie władającej lokalem bez tytułu prawnego wystawiane są noty obciążeniowe, dotyczące odszkodowania za bezprawne korzystanie z nieruchomości. Powódka takich not nie wystawiała, przeciwnie milcząco przyjmowała czynsz najmu od pozwanej. Wreszcie znamionym pozostaje fakt, iż pierwszą czynnością po stronie powódki uzewnętrzniającą kategorię żądanie zapłaty odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego – jest wezwanie do zapłaty przedmiotowego odszkodowania, datowane na dzień 28 sierpnia 2013 roku, a zatem już po zakończeniu najmu i zdaniu lokalu przez powódkę. Te wszystkie okoliczności faktyczne jak i zachowania stron wskazują zdaniem Sądu Okręgowego, na zawarcie przez nie umowy najmu w formie dorozumianej, co niweczy roszczenie powoda o zapłatę odszkodowania za korzystanie przez pozwaną z lokalu użytkowego bez tytułu prawnego. Wobec takiej oceny prawnej roszczenia powoda, przyjętej przez Sąd II instancji, bezprzedmiotowym pozostaje ustosunkowywanie się do pozostałych zarzutów apelacji, a dotyczących naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 483 k.c. i 224- 225 k.c. w zw. z art. 58 k.c. oraz art. 246 k.c.. Również nie zasługiwało na uwzględnienie zgłoszone z ostrożności procesowej, roszczenie ewentualne dotyczące zapłaty czynszu najmu w kwocie 8. 604,09 zł. Prawidłowo Sąd Rejonowy ustalił, iż pozwana za okres wskazany w pozwie, uiściła w całości czynsz najmu, co nie było kwestionowane przez stronę przeciwną, Sąd Rejonowy uwzględnił również waloryzację przedmiotowej opłaty, zgodnie z postanowieniami sprzedanej umowy stron. Powódka natomiast zgłaszając żądanie ewentualne w powyżej podanej kwocie, w żaden sposób nie wskazała w jaki sposób wyliczyła tę kwotę, brak jest precyzyjnego wyliczenia tej wartości, nie zostały również podane jakiegokolwiek podstawy jej wyliczenia. W treści odpowiedzi na sprzeciw, po raz pierwszy pojawia się przedmiotowe żądanie, bez podania jakichkolwiek okoliczności faktycznych kreujących to roszczenie. Skoro pozwana za miesiące styczeń – czerwiec 2013 roku zapłaciła w całości czynsz, co ustalił Sąd Rejonowy, nie sposób merytorycznie zweryfikować przedmiotowego żądania za ten sam okres. Również niejasne i niewytłumaczone przez powódkę są wartości wskazane w tabeli, będącej załącznikiem do pisma procesowego stanowiącego odpowiedź na sprzeciw pozwanej, ale też z treści apelacji nie wynika sposób wyliczenia przedmiotowej kwoty, wobec powyższego roszczenie to nie mogło zostać uwzględnione jako nie wykazane, co do zasady, ale i wysokości.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

SSO Bolesław Wadowski SSO Renata Puchalska SSO Tomasz Szczurowski