

Sygn. akt V AGa 109/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Rafał Terlecki
Protokolant:	stażysta Lena Kazimierska-Zawadzka

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2021 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa K. C.

przeciwko K. W.

o zapłatę

oraz sprawy z powództwa wzajemnego K. W.

przeciwko K. C.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanej – powódki wzajemnej

od wyroku Sądu Okręgowego w Bydgoszczy

z dnia 12 października 2016 r., sygn. akt VIII GC 208/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej – powódki wzajemnej K. W. na rzecz powoda – pozwanego wzajemnego K. C. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Rafał Terlecki

Na oryginale właściwy podpis.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w postępowaniu nakazowym przeciwko K. W., powód K. C. domagał się nakazania pozwanej zapłaty na swoją rzecz kwoty 98.502,00 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

a) 348,00 zł od dnia 16.02.2012 r. do dnia zapłaty;

- b) 4.674,00 zł od dnia 16.03.2012 r. do dnia zapłaty;
- c) 4.674,00 zł od dnia 16.04.2012 r. do dnia zapłaty;
- d) 4.674,00 zł od dnia 16.05.2012 r. do dnia zapłaty;
- e) 4.674,00 zł od dnia 16.06.2012 r. do dnia zapłaty;
- f) 4.674,00 zł od dnia 16.07.2012 r. do dnia zapłaty;
- g) 4.674,00 zł od dnia 16.08.2012 r. do dnia zapłaty;
- h) 4.674,00 zł od dnia 16.09.2012 r. do dnia zapłaty;
- i) 4.674,00 zł od dnia 16.01.2013 r. do dnia zapłaty;
- j) 3.000,00 zł od dnia 16.04.2013 r. do dnia zapłaty;
- k) 1.674,00 zł od dnia 16.05.2013 r. do dnia zapłaty;
- l) 4.674,00 zł od dnia 16.06.2013 r. do dnia zapłaty;
- m) 4.674,00 zł od dnia 16.07.2013 r. do dnia zapłaty;
- n) 4.674,00 zł od dnia 16.08.2013 r. do dnia zapłaty;
- o) 4.674,00 zł od dnia 16.09.2013 r. do dnia zapłaty;
- p) 4.674,00 zł od dnia 16.10.2013 r. do dnia zapłaty;
- q) 4.674,00 zł od dnia 16.11.2013 r. do dnia zapłaty;
- r) 4.674,00 zł od dnia 16.12.2013 r. do dnia zapłaty;
- s) 4.674,00 zł od dnia 16.01.2014 r. do dnia zapłaty;
- t) 4.674,00 zł od dnia 16.02.2014 r. do dnia zapłaty;
- u) 4.674,00 zł od dnia 16.03.2014 r. do dnia zapłaty;
- v) 4.674,00 zł od dnia 16.04.2014 r. do dnia zapłaty;
- w) 4.674,00 zł od dnia 16.05.2014 r. do dnia zapłat.

Powód domagał się ponadto zasądzenia od pozwanej na swoją rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Nakazem zapłaty z dnia 07 lipca 2014 r., wydanym w postępowaniu upominawczym pod sygn. akt VIII GNc 161/14, Sąd Okręgowy w Bydgoszczy uwzględnił żądanie pozwu w całości.

Sprzeciw od nakazu zapłaty w ustawowym terminie wywiodła pozwana i zaskarżając go w całości, domagała się oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Ponadto, działając na podstawie art. 204 § 1 k.p.c. pozwana wniosła **powództwo wzajemne** o ustalenie, że umowa najmu z dnia 30 lipca 2009 r. zawarta przez pozwaną z powodem jest nieważna oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W **odpowiedzi na sprzeciw i powództwo wzajemne** powód podtrzymał swoje roszczenie oraz wniósł o oddalenie powództwa wzajemnego.

Pismem procesowym z dnia 8 października 2015 r. powód rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 75.784,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- a) 4.674,00 zł od 16 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,
- b) 4.674,00 zł od 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty,
- c) 4.674,00 zł od 16 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- d) 4.674,00 zł od 16 września 2014 r. do dnia zapłaty,
- e) 4.674,00 zł od 16 października 2014 r. do dnia zapłaty,
- f) 4.674,00 zł od 16 listopada 2014 r. do dnia zapłaty,
- g) 4.674,00 zł od 16 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- h) 4.674,00 zł od 16 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,
- i) 4.674,00 zł od 16 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,
- j) 4.674,00 zł od 16 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
- k) 4.674,00 zł od 16 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- l) 4.674,00 zł od 16 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
- m) 4.674,00 zł od 16 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty,
- n) 4.674,00 zł od 16 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
- o) 4.674,00 zł od 16 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- p) 4.674,00 zł od 16 września 2015 r. do dnia zapłaty.

Powód złożył faktury VAT potwierdzające wysokość zobowiązania pozwanej do dnia wniesienia pisma. Jednocześnie powód wniósł o umorzenie na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. postępowania w zakresie żądania zasądzenia kwot wskazanych w punkcie 2 lit. a-h pozwu, tj. łącznie kwoty 33.066,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wskazanych tam kwot oraz odsetek ustawowych od kwoty wskazanej w punkcie 2 lit. i pozwu – tj. 4.674 zł do dnia 5 października 2015 r. Wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów także w zakresie części roszczenia zaspokojonego po wniesieniu pozwu.

W **piśmie procesowym** z dnia 23 października 2015 r. pozwana zakwestionowała prawidłowość dokonanego przez powoda rozliczenia uiszczonych przez nią wpłat. Podała, że w skierowanym do powoda oświadczeniu z 24 kwietnia 2015 r. wniosła o zaliczenie dokonanych przez nią wpłat na poczet najstarszych należności głównych. Z tej przyczyny powód nie miał podstaw do dokonania samodzielnego zaliczenia wpłat częściowo na należności główne, a częściowo na zaległe odsetki, jak to wskazał w piśmie z 8 października 2015 r., bez wyjaśnienia w jaki sposób rozliczył otrzymaną od pozwanej kwotę 14.249 zł.

W **piśmie procesowym** z dnia 24 listopada 2015 r. uznał fakt złożenia przez pozwaną oświadczenia dotyczącego sposobu zaliczenia dokonanych przez nią wpłat w związku z czym sprecyzował swoje stanowisko zajęte w piśmie z dnia 8 października 2015 r. w ten sposób, że: powód cofnął pozew bez zrzeczenia się roszczenia w zakresie wskazanym w piśmie z dnia 8.10.2015 r. w zakresie należności głównej w kwocie 47.315 zł, ograniczając powództwo w zakresie należności głównej do kwoty 51.187 zł oraz wniósł o zasądzenie odsetek ustawowych od kwot:

- a) 348,00 zł od 16 lutego 2012 r. do dnia 29 stycznia 2014 r.,
- b) 2.652,00 zł od dnia 16 marca 2012 r. do dnia 29 stycznia 2014 r.,
- c) 2.022,00 zł od dnia 16 marca 2012 r. do dnia 3 czerwca 2014 r.,
- d) 2.615,00 zł od dnia 16 kwietnia 2012 r. do dnia 03 czerwca 2014 r.,
- e) 2.059,00 zł od 16 kwietnia 2012 r. do dnia 3 listopada 2014 r.,
- f) 647,00 zł od 16 maja 2012 r. do dnia 3 listopada 2014 r.,
- g) 2.000,00 zł od 16 maja 2012 r. do dnia 12 listopada 2014 r.,
- h) 2.027,00 zł od 16 maja 2012 r. do dnia 2 grudnia 2014 r.,
- i) 679,00 zł od 16 czerwca 2012 r. do dnia 2 grudnia 2014 r.,
- j) 2.706,00 zł od 16 czerwca 2012 r. do dnia 16 grudnia 2014 r.,
- k) 1.289,00 zł od 16 czerwca 2012 r. do dnia 19 stycznia 2015 r.,
- l) 1.417,00 zł od 16 lipca 2012 r. do dnia 19 stycznia 2015 r.,
- m) 2.706,00 zł od 16 lipca 2012 r. do dnia 16 lutego 2015 r.,
- n) 551,00 zł od 16 lipca 2012 r. do dnia 13 marca 2015 r.,
- o) 2.155,00 zł od 16 sierpnia 2012 r. do dnia 13 marca 2015 r.,
- p) 2.519,00 zł od 16 sierpnia 2012 r. do dnia 15 kwietnia 2015 r.,
- q) 187,00 zł od 16 września 2012 r. do dnia 15 kwietnia 2015 r.,
- r) 4.487,00 zł od 16 września 2012 r. do dnia 17 kwietnia 2015 r.,
- s) 925,00 zł od 16 stycznia 2013 r. do dnia 17 kwietnia 2015 r.,
- t) 2706,00 zł od 16 stycznia 2013 r. do dnia 3 czerwca 2015 r.,
- u) 1043,00 zł od 16 marca 2013 r. do dnia 14 lipca 2015 r.,
- v) 1663,00 zł od 16 kwietnia 2013 r. do dnia 14 lipca 2015 r.,
- w) 1337,00 zł od 16 kwietnia 2013 r. do dnia 17 sierpnia 2015 r.,
- x) 1369,00 zł od 16 maja 2013 r. do dnia 17 sierpnia 2015 r.,
- y) 305,00 zł od 16 maja 2013 r. do dnia 21 sierpnia 2015 r.,

- z) 195,00 zł od 16 czerwca 2013 r. do dnia 21 sierpnia 2015 r.,
- aa) 2.706,00 zł od 16 czerwca 2013 r. do dnia 15 września 2015 r.,
- bb) 1.773,00 zł od 16 czerwca 2013 r. do dnia 5 października 2015 r.,
- cc) 227,00 zł od 16 lipca 2013 r. do dnia 5 października 2015 r.,
- dd) 4.447,00 zł od 16 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,
- ee) 4.674,00 zł od 16 sierpnia 2013 r. do dnia zapłaty;
- ff) 4 674,00 zł od 16 września 2013 r. do dnia zapłaty;
- gg) 4.674,00 zł od 16 października 2013 r. do dnia zapłaty;
- hh) 4.674,00 zł od 16 listopada 2013 r. do dnia zapłaty;
- ii) 4.674,00 zł od 16 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty;
- jj) 4.674,00 zł od 16 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty;
- kk) 4.674,00 zł od 16 lutego 2014 r. do dnia zapłaty;
- ll) 4.674,00 zł od 16 marca 2014 r. do dnia zapłaty;
- mm) 4.674,00 zł od 16 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;
- nn) 4.674,00 zł od 16 maja 2014 r. do dnia zapłaty;

Ponadto powód złożył wniosek o umorzenie postępowania na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. w zakresie w jakim pozew został cofnięty. Podtrzymał w związku z rozszerzeniem powództwa swoje żądanie zasądzenia dalszej kwoty 75.784 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

- a) 4.674,00 zł od 16 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,
- b) 4.674,00 zł od 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty,
- c) 4.674,00 zł od 16 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- d) 4.674,00 zł od 16 września 2014 r. do dnia zapłaty,
- e) 4.674,00 zł od 16 października 2014 r. do dnia zapłaty,
- f) 4.674,00 zł od 16 listopada 2014 r. do dnia zapłaty,
- g) 4.674,00 zł od 16 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,
- h) 4.674,00 zł od 16 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,
- i) 4.674,00 zł od 16 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,
- j) 4.674,00 zł od 16 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
- k) 4.674,00 zł od 16 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
- l) 4.674,00 zł od 16 maja 2015 r. do dnia zapłaty,

m) 4.674,00 zł od 16 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty,

n) 4.674,00 zł od 16 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,

o) 4.674,00 zł od 16 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,

p) 4.674,00 zł od 16 września 2015 r. do dnia zapłaty.

Powód zgodził się, że zgodnie z oświadczeniem pozwanej z dnia 24 kwietnia 2015 r. jej wpłaty zostały zaliczone na poczet najdawniej wymagalnych należności głównych, dlatego od zaspokojonych należności głównych zgodził się nie naliczać dalej odsetek.

Wyrokiem z dnia 12 października 2016 r., wydanym w sprawie VIII GC 208/14, Sąd Okręgowy w Bydgoszczy:

I. w sprawie z pozwu głównego:

1) zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 96.375,00 zł z odsetkami ustawowymi za czas opóźnienia od kwot:

1. 4.389,00 zł od 16 września 2013 r. do dnia zapłaty;

2. 1.974,00 zł od 16 października 2013 r. do dnia zapłaty;

3. 4.984,00 zł od 16 listopada 2013 r. do dnia zapłaty;

4. 1.974,00 zł od 16 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty;

5. 1.974,00 zł od 16 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty;

6. 2.074,00 zł od 16 lutego 2014 r. do dnia zapłaty;

7. 2.074,00 zł od 16 marca 2014 r. do dnia zapłaty;

8. 2.074,00 zł od 16 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;

9. 2.074,00 zł od 16 maja 2014 r. do dnia zapłaty;

10. 4.674,00 zł od 16 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,

11. 4.674,00 zł od 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty,

12. 4.674,00 zł od 16 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty,

13. 4.674,00 zł od 16 września 2014 r. do dnia zapłaty,

14. 4.674,00 zł od 16 października 2014 r. do dnia zapłaty,

15. 4.674,00 zł od 16 listopada 2014 r. do dnia zapłaty,

16. 4.674,00 zł od 16 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,

17. 4.674,00 zł od 16 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,

18. 4.674,00 zł od 16 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,

19. 4.674,00 zł od 16 marca 2015 r. do dnia zapłaty,

20. 4.674,00 zł od 16 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,

21. 4.674,00 zł od 16 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
 22. 4.674,00 zł od 16 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty,
 23. 4.674,00 zł od 16 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
 24. 4.674,00 zł od 16 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,
 25. 4.674,00 zł od 16 września 2015 r. do dnia zapłaty.
- oraz odsetki ustawowe za czas opóźnienia od kwot:
26. 348,00 zł od 16 lutego 2012 r. do dnia 29 stycznia 2014 r.,
 27. 2.652,00 zł od dnia 16 marca 2012 r. do dnia 29 stycznia 2014 r.,
 28. 2.022,00 zł od dnia 16 marca 2012 r. do dnia 3 czerwca 2014 r.,
 29. 2.615,00 zł od dnia 16 kwietnia 2012 r. do dnia 3 czerwca 2014r.,
 30. 2.059,00 zł od 16 kwietnia 2012 r. do dnia 3 listopada 2014 r.,
 31. 647,00 zł od 16 maja 2012 r. do dnia 3 listopada 2014 r.,
 32. 2.000,00 zł od 16 maja 2012 r. do dnia 12 listopada 2014 r.,
 33. 2.027,00 zł od 16 maja 2012 r. do dnia 2 grudnia 2014 r.,
 34. 679,00 zł od 16 czerwca 2012 r. do dnia 2 grudnia 2014 r.,
 35. 2.706,00 zł od 16 czerwca 2012 r. do dnia 16 grudnia 2014 r.,
 36. 1.289,00 zł od 16 czerwca 2012 r. do dnia 19 stycznia 2015 r.,
 37. 1.417,00 zł od 16 lipca 2012 r. do dnia 19 stycznia 2015 r.,
 38. 2.706,00 zł od 16 lipca 2012 r. do dnia 16 lutego 2015 r.,
 39. 551,00 zł od 16 lipca 2012 r. do dnia 13 marca 2015 r.,
 40. 2.155,00 zł od 16 sierpnia 2012 r. do dnia 13 marca 2015 r.,
 41. 2.519,00 zł od 16 sierpnia 2012 r. do dnia 15 kwietnia 2015 r.,
 42. 187,00 zł od 16 września 2012 r. do dnia 15 kwietnia 2015 r.,
 43. 4.487,00 zł od 16 września 2012 r. do dnia 17 kwietnia 2015 r.,
 44. 925,00 zł od 16 stycznia 2013 r. do dnia 17 kwietnia 2015 r.,
 45. 2706,00 zł od 16 stycznia 2013 r. do dnia 3 czerwca 2015 r.,
 46. 1043,00 zł od 16 marca 2013 r. do dnia 14 lipca 2015 r.,
 47. 1663,00 zł od 16 kwietnia 2013 r. do dnia 14 lipca 2015 r.,
 48. 1337,00 zł od 16 kwietnia 2013 r. do dnia 17 sierpnia 2015 r.,

49. 1369,00 zł od 16 maja 2013 r. do dnia 17 sierpnia 2015 r.,
 50. 305,00 zł od 16 maja 2013 r. do dnia 21 sierpnia 2015 r.,
 51. 195,00 zł od 16 czerwca 2013 r. do dnia 21 sierpnia 2015 r.,
 52. 2.706,00 zł od 16 czerwca 2013 r. do dnia 15 września 2015 r.,
 53. 1.773,00 zł od 16 czerwca 2013 r. do dnia 5 października 2015 r.,
 54. 227,00 zł od 16 lipca 2013 r. do dnia 5 października 2015 r.,
 55. 2.706,00 zł od 16 lipca 2013 r. do dnia 21 października 2015 r.,
 56. 1.741,00 zł od 16 lipca 2013 r. do dnia 17 listopada 2015 r.,
 57. 2.959,00 zł od 16 sierpnia 2013 r. do dnia 17 listopada 2015 r.,
 58. 1.715,00 zł od 16 sierpnia 2013 r. do dnia 9 grudnia 2015 r.,
 59. 285,00 zł od 16 września 2013 r. do dnia 9 grudnia 2015 r.,
 60. 2.700,00 zł od 16 października 2013 r. do dnia 29 grudnia 2015 r.,
 61. 2.690,00 zł od 16 listopada 2013 r. do dnia 28 stycznia 2016 r.,
 62. 2.700,00 zł od 16 grudnia 2013 r. do dnia 26 lutego 2016 r.,
 63. 2.700,00 zł od 16 stycznia 2014 r. do dnia 5 maja 2016 r.,
 64. 2.600,00 zł od 16 lutego 2014 r. do dnia 1 czerwca 2016 r.,
 65. 2.600,00 zł od 16 marca 2014 r. do dnia 18 sierpnia 2016 r.,
 66. 2.600,00 zł od 16 kwietnia 2014 r. do dnia 5 września 2016 r.,
 67. 2.600,00 zł od 16 maja 2014 r. do dnia 26 września 2016 r.
- 2) umorzył postępowanie co do kwoty 47.315 zł należności głównej,
 - 3) oddalił powództwo w pozostałym zakresie,
 - 4) zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 12.132,00 zł tytułem kosztów procesu.

II. odnośnie pozwu wzajemnego:

- 1) oddalił powództwo wzajemne,
- 2) zasądził od powódki wzajemnej na rzecz pozwanego wzajemnego kwotę 3.600,00 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód – K. C., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) w S., zawarł w dniu 30 lipca 2009 r. z U. i K. C. (1), właścicielami lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...), umowę użyczenia tego lokalu uprawniającą go do pobierania pożytków, które lokal przyniesie.

Dnia 30 lipca 2009 r. powód zawarł z pozwaną K. W. (w umowie nazwisko panięskie: P.) umowę najmu opisanego wyżej lokalu na czas określony do dnia 15 sierpnia 2019 r. z przeznaczeniem na działalność handlową polegającą na prowadzeniu apteki z czynszem w wysokości 3.800,00 zł netto plus podatek VAT, płatnym do 15 – tego dnia miesiąca kalendarzowego. W przypadku opóźnienia w jakichkolwiek płatnościach wynikających z umowy, pozwana zobowiązana była do zapłaty odsetek od wymaganej kwoty w wysokości odsetek ustawowych (§ 4 pkt 6). Wysokość czynszu, zgodnie z § 4 pkt 7 umowy strony miały raz do roku „uzgadniać w relacji do średniej stawki obowiązującej w dzielnicy. W przypadku braku wzajemnych uzgodnień wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę z uprzednim 90-cio dniowym wyprzedzeniem z zachowaniem formy pisemnej.”

W § 7 pkt 1 przewidziano możliwość wypowiedzenia najmu w trybie natychmiastowym w przypadku zalegania z czynszem za jeden pełny okres płatności lub jakiegokolwiek płatności wymienionej w § 4 umowy.

W negocjacjach przed zawarciem umowy uczestniczyli wraz z pozwaną jej rodzice oraz brat T. P., odbywały się one w domu rodziców pozwanej. Pozwana zaproponowała wydłużenie okresu obowiązywania umowy z pięciu lat do dziesięciu lat, na co powód się zgodził, zastrzegając jednak dla siebie prawo wypowiedzenia umowy w § 4. Ojciec pozwanej nalegał na zawarcie w umowie klauzuli pozwalającej na wypowiedzenie umowy również przez pozwaną, na co powód nie wyraził zgody. Wynegocjował on natomiast prawo do podnajmu lokalu przez pozwaną.

Pozwana, jeszcze przed zawarciem umowy z powodem kupiła meble będące wyposażeniem apteki znajdującej się w przedmiotowym lokalu.

Pozwana początkowo osobiście prowadziła aptekę i uiszczała należny czynsz. Podejmowała działania w celu rozreklamowania swojej apteki, starała się o nowych klientów. Po zajściu w ciążę, pozwana nie mogła już pracować w aptece. Zmieniły się też przepisy np. dotyczące sprzedaży leków za tzw. grosz i weszły na rynek korporacje, co osłabiło pozycję małych aptek. Spadły obroty apteki, „interes przestał być opłacalny”. Sama pozwana po urodzeniu dziecka w 2011 r. nie wróciła do prowadzenia apteki, znalazła inną pracę, w której otrzymuje wynagrodzenie na poziomie 5.400 zł netto.

Od sierpnia 2011 r. pozwana przestała regularnie uiszczać czynsz najmu. Pozwana w dniu 30 czerwca 2011 r. podnajęła lokal M. R. z sieci aptek. Najemca po kilku miesiącach zaprzestał płacenia czynszu.

Następnie powódka podnajęła lokal M. S., który po kilku miesiącach zrezygnował z najmu. Pozwana wypowiedziała mu umowę pismem z dnia 7 stycznia 2013 r. z powodu zaległości czynszowych. Przeciwno działalności tego podnajemcy protestowali członkowie wspólnoty mieszkaniowej, którym przeszkadzały poranne hałasy. Wspólnota nie ma jednak kompetencji by nie wyrazić zgody na prowadzenie danej działalności.

Po miesiącach poszukiwań z pomocą biur zajmujących się pośrednictwem nieruchomościami pozwana nie zdołała znaleźć osoby zainteresowanej wynajmem lokalu z czynszem 3.800 zł netto.

Dnia 27 kwietnia 2013 r. pozwana zawarła umowę najmu z (...) Spółka jawna do 15 sierpnia 2019 r. za czynsz wynoszący 2.200 zł netto miesięcznie. Umowa jest wykonywana zgodnie z jej postanowieniami.

Pozwana pismami z dnia 15.04.2013 r. oraz z 9 kwietnia 2014 r. zwracała się do powoda z wnioskami o obniżenie czynszu do kwoty 2.500 zł miesięcznie, a z powodu braku odpowiedzi, dnia 14 lipca 2014 r. wystosowała do niego wypowiedzenie umowy najmu, żądając zaprzestania wystawiania faktur VAT i odebrania przedmiotu najmu.

Dnia 27 grudnia 2012 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty zaległych należności czynszowych od marca 2011 r. do grudnia 2012 r. Pozwana uregulowała tylko część z nich. Dnia 6 maja 2014 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kolejnych zaległości.

Powód wraz z pozwem przedłożył 23 niezapłacone faktury VAT z okresu od lutego 2012 r. do maja 2014 r. na łączną kwotę 98.502 zł.

W trakcie procesu, na rozprawie w dniu 24 kwietnia 2015 r. pozwana złożyła dowody zapłaty części czynszu na rzecz powoda, w łącznej wysokości 21.648 zł, zastrzegając zachowanie tych wpłat na poczet najstarszych należności.

Powód rozszerzając powództwo o należności czynszowe za okres od czerwca 2014 r. do września 2015 r., przedłożył 16 faktur wystawionych na pozwaną za kolejne miesiące najmu przedmiotowego lokalu.

Kolejne dowody wpłat dokonanych przez pozwaną, łącznie w wysokości 13.324 zł, zostały złożone wraz z pismem procesowym pozwanej z dnia 23 października 2015 r.:

Dodatkowo powód, w załączniku do pisma z dnia 8 października 2015 r. potwierdził dokonanie przez pozwaną innych jeszcze wpłat, co do których sama pozwana nie złożyła dowodów zapłaty. Pięć wpłat opisanych przez powoda w załączniku nr 1 do pisma (3.000 zł z 29.01.2014 r., 4.637 zł z 3.06.2014 r., 2.206 zł z 3.11.2014 r., 500 zł z 3.11.2014 r., 2.000 zł z 12.11.2014 r.) złożyło się łącznie na kwotę 12.343 zł.

Powód złożył wraz z pismem z dnia 30 listopada 2015 r. potwierdzenia 18 przelewów pozwanej, w tym również opisanych powyżej pięciu przelewów, których dotąd żadna ze stron nie złożyła do akt.

Następnie na rozprawie w dniu 28 września 2016 r. pełnomocnik pozwanej złożył kolejne nowe (z wyjątkiem jednej powtórnie złożonej wpłaty z 4.10.2015 r. na kwotę 2000 zł – k. 535-536 akt, złożonej już wcześniej na k. 397-398 akt) dowody 11 wpłat części należności czynszowych na łączną kwotę 30.596 zł. W dowodach tych pozwana wskazywała nr faktury, którą pragnęła spłacić, poczynszy od faktury (...) po (...).

W przypadku jednej wpłaty pozwana omyłkowo wpisała w tytule płatności fakturę z 2016 r., a wpłata dotyczyła faktury z 2014 r., co wynikało systematyki złożonych dowodów wpłat oraz intencji pozwanej. Zostało to sprostowane podczas rozprawy w dniu 28 września 2016 r..

Łącznie więc pozwana dokonała w trakcie procesu, do chwili zamknięcia rozprawy, wpłat na kwotę 77.911 zł.

Biegły sądowy K. P., powołany w celu wydania opinii w sprawie na temat rynkowej wysokości czynszu najmu lokalu przy ul. (...) w B., a także zmian wysokości czynszu od zawarcia umowy stron do wydania opinii wskazał, że cena ustalona na 37 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu jest aktualną ceną rynkową, a w okresie od zawarcia umowy najmu do wydania opinii nie nastąpiły zmiany uzasadniające zmianę czynszu. W chwili zawierania umowy przez strony proces spadku cen na rynku nieruchomości trwał już od 2007, 2008 r. zdaniem biegłego, powszechnie wiadomo było, że po załamaniu cenowym ceny czynszu raczej spadały.

Według ekspertyzy zleconej prywatnie przez pozwaną, wykonanej przez rzeczoznawcę majątkowego G. K., średnia wartość stawek czynszu w Dzielnicy S. wynosi 37,18 zł, a z uwzględnieniem korekt 34,96 zł.

Po wszechstronnej analizie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego z uwzględnieniem jego oceny, opisanego szczegółowo w pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo główne zasługuje na uwzględnienie w części, natomiast powództwo wzajemne podlegało oddaleniu w całości.

W pierwszej kolejności przedmiotem rozpoznania przez Sąd Okręgowy było powództwo wzajemne wniesione przez pozwaną wraz ze sprzeciwem od nakazu zapłaty, ponieważ pozwana (powódka wzajemna) żądała w nim ustalenia nieważności zawartej umowy. Przesądzenie tej kwestii czyniłoby bezzasadną ocenę roszczenia powoda z pozwu głównego.

Powołując się na art. 58 § 2 k.c., który pozwana wskazała jako podstawę prawną swojego żądania, Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana nie wskazała jednak konkretnych zasad współżycia społecznego, które w jej ocenie miały być naruszone przy zawieraniu spornej umowy. Uzasadniała swoje roszczenie wzajemne obiektywnie niekorzystną dla niej treścią umowy, która została przygotowana jednostronnie przez powoda i niejako narzucona pozwanej, która nie miała w czasie zawierania umowy wystarczającej wiedzy by dokonać oceny ryzyka niepowodzenia rozpoczętej działalności.

Ponadto zarzucała powodowi zatajenie takich okoliczności, jak istnienie w budynku wspólnoty mieszkaniowej oraz faktu, że poprzednik pozwanej także nie był w stanie opłacać czynszu, jaki powód wskazał w umowie z pozwaną. Sam zaś czynsz uznała za rażąco wygórowany w chwili zawierania umowy, jak i obecnie, tak że w interesie powoda pozostaje kontynuowanie umowy, gdyż nie znalazłby innego najemcy za tą cenę.

Oceniając twierdzenia pozwanej Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności zaznaczył, iż podstawową zasadą prawa zobowiązań jest swoboda zawierania umów, a istotną cechą każdej umowy jest autonomia woli zawierających ją stron. Zgodnie z wyrażającym tę zasadę przepisem art. 353¹ kc, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Powołując się na poglądy orzecznictwa Sąd wskazał nadto, że klauzula zasad współżycia społecznego użyta w art. 353¹ k.c. wyznacza ustawowe granice kontraktowania, zaś w art. 58 § 2 k.c. - granice treści czynności prawnej.

W ocenie Sądu Okręgowego, w rozpoznawanej sprawie ewentualne nadużycie kontraktowe podlegające weryfikacji na podstawie art. 58 k.c. i art. 353¹ k.c. musiałby polegać na naruszeniu przez powoda powszechnie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się wobec pozwanej. Wskazał przy tym Sąd, że w orzecznictwie, w relacjach pomiędzy przedsiębiorcami szczególnie znaczenie przypisuje się regułom uczciwości i rzetelności tzw. kupieckiej, których należy wymagać od przedsiębiorcy – profesjonalisty na rynku, a mianowicie przestrzegania dobrych obyczajów, zasad uczciwego obrotu, rzetelnego postępowania, czy lojalności i zaufania

Dokonana przez Sąd Okręgowy ocena zachowania pozwanego w tym kontekście prowadziła do uznania, że jego zachowanie prowadzące do zawarcia umowy z pozwaną nie naruszało powyżej opisanych zasad.

Sąd Okręgowy podzielił bowiem kierunek orzecznictwa, z którego wynika, że samo tylko stwierdzenie nieekwiwalentności świadczeń stron nie wystarcza do uznania, że dokonana czynność prawna w postaci umowy wzajemnej narusza zasady słuszności kontraktowej i z tej przyczyny jest nieważna na podstawie art. 58 § 2 k.c. Koniecznym jest bowiem jeszcze wykazanie, że pozwana, zawierając umowę z powodem, działała pod presją faktycznej jego przewagi, ponieważ w takim wypadku nie mogłaby być ona uznana za zawartą w wyniku decyzji podjętej swobodnie i rozważnie. Zdaniem Sądu występujące w konkretnych okolicznościach rozpoznawanej sprawy podłoże zawarcia umowy przez pozwaną z powodem wskazywało, iż nie można w tym wypadku mówić o wykorzystywaniu przez powoda silniejszej pozycji.

Sąd Okręgowy zwrócił w szczególności uwagę na fakt, że to pozwana była stroną, która zabiegała o dłuższy okres obowiązywania umowy, niż powód wpisał w projekcie (pierwotnie 5 lat). Pozwana, która już wcześniej kupiła całe wyposażenie apteki znajdujące się w przedmiotowym lokalu i dostosowane do jego indywidualnych potrzeb, była z tych względów zainteresowana tą właśnie lokalizacją. Przedstawiała ona dla niej większą wartość niż inny lokal w tej okolicy właśnie z tej przyczyny, że nie musiała zamawiać nowego wyposażenia i niejako przejmowała działalność swojego poprzednika, co miało także taki walor, że zachowała klientów apteki poprzednika, przyzwyczajonych do apteki w tym miejscu. Z tych powodów przedmiotowy lokal miał dla pozwanej wręcz wyższą wartość od innych położonych w okolicy dostępnych nawet za niższy czynsz.

Sąd zważył nadto, że pozwana wiązała wówczas swoją zawodową przyszłość z działalnością apteki, którą zamierzała rozpocząć. Fakt, że następnie zmieniły się jej życiowe i zawodowe plany, nie mógł być uwzględniany jako świadczący o naruszeniu zasad uczciwości i rzetelności tzw. kupieckiej przez drugą stronę umowy.

Za nieuprawniony Sąd uznał zarzut pozwanej dotyczący rzekomego zatajenia przez powoda faktu istnienia w budynku wspólnoty mieszkaniowej, skoro nie miało to żadnego znaczenia dla powodzenia jej planów związanych z apteką. Fakt ten nie był ukrywany przez powoda, a po prostu był nieistotny. Pozwana nie wykazała, że wiedza o wspólnocie mogłaby zmienić jej decyzję w przedmiocie zawarcia umowy z powodem. Ponadto problemy związane z niewyrażeniem przez wspólnotę zgody na inną działalność (piekarni) nie mogły być antycypowane przez powoda na etapie negocjacji dotyczących najmu lokalu dla potrzeb apteki.

Okolicznością świadczącą o braku lojalności kupieckiej i naruszeniu dobrych obyczajów przez powoda nie było także rzekome zatajenie przez niego przyczyn rozwiązania umowy z poprzednim najemcą, tj. zbyt wygórowanego czynszu. Pozwana nie wykazała, że była to informacja świadomie przez niego zatajona, a skoro sama nabyła od poprzednika całe wyposażenie lokalu, to znaczy, że sama miała z nim kontakt i łatwością mogła poznać przyczynę rozwiązania przez niego umowy z powodem, a powód nie mógł tego przed nią ukryć.

Sama zaś wysokość czynszu najmu, jak to zostało ustalone przez biegłego sądowego nie odbiegała od czynszów podobnych lokali w tej okolicy w czasie zawarcia umowy i nie zmieniła się do czasu wydania opinii przez biegłego.

Zdaniem Sądu Okręgowego, jedynie okoliczności związane z osobą pozwanej – jej niedoświadczenie i brak rozpoznania ryzyka planowanej działalności, na które się powołała, a nie naruszenie zasad współżycia społecznego przez powoda mogły więc wpływać na ukształtowanie treści umowy. Sąd Okręgowy zwrócił nadto uwagę, że pozwana nie negocjowała podpisania umowy sama. Uczestniczyli w tym także jej rodzice oraz brat, którzy pomagali jej w podjęciu decyzji. Ponadto w ocenie Sądu nie sposób przesądzić było, że umowa była dla pozwanej niekorzystna. Nie wiadomo, czy w razie kontynuowania przez pozwaną pracy w aptece po urodzeniu dziecka, pozwana nie uzyskiwałaby zadowalających przychodów. Zmiana życiowych planów pozwanej nie mogła stanowić okoliczności, która obciąża powoda, jako wynajmującego. Z pewnością jej nieobecność w aptece podczas ciąży wpłynęła na pracę oraz zyski z prowadzonej działalności.

Sąd Okręgowy wskazał dalej, że co do zasady umowy najmu na czas określony nie podlegają wcześniejszemu rozwiązaniu, jeżeli strony wyraźnie nie wskażą w umowie przyczyn takiego rozwiązania (art. 673 § 3 k.c.). Przyznanie w rozpoznawanej sprawie możliwości rozwiązania umowy tylko powodowi, nie świadczy o rażącej nieekwiwalentności uprawnień stron. Jak wyżej wskazano, pozwanej zależało na trwałości stosunku najmu, sama doprowadziła do wydłużenia okresu obowiązywania umowy z pięciu do dziesięciu lat. Nie można zarzucać powodowi, że nadużył swojej pozycji wprowadzając przepis pozwalający na rozwiązanie umowy w razie barku uzgodnień co do zmiany wysokości czynszu (§ 4 pkt 7 umowy). Obie strony zabezpieczyły w ten sposób swoje interesy – pozwana trwałość najmu, a powód ewentualną możliwość zmiany najemcy w razie wzrostu wysokości czynszu, na który pozwana nie wyraziłaby zgody.

W ocenie Sądu Okręgowego nieprzewidzenie przez pozwaną zdarzeń, które spowodowały nieopłacalność kontynuowania przez nią umowy najmu, mieściło się w tym wypadku w granicach normalnego ryzyka kontraktowego, czyli ryzyka, z którym musiała się liczyć zawierając umowę. Skoro przez pierwsze trzy lata obowiązywania umowy pozwana skutecznie ją realizowała, to znaczy, że nie sposób mówić o nieuczciwym czy nielojalnym względem niej ukształtowaniu treści tej umowy. Natomiast na zmianę planów, czy też niepowodzenie w działalności gospodarczej pozwanej, powód nie miał wpływu.

Okoliczności związane z macierzyństwem pozwanej, podjęciem przez nią innej pracy na etacie i zaprzestaniem samodzielnego prowadzenia działalności gospodarczej w postaci apteki, nie mogły być zdaniem Sądu Okręgowego uwzględnione, jako mające wpływ na ocenę zawartej umowy najmu. Nie były to wyjątkowe zdarzenia, które można by także rozpatrywać w kategoriach nadzwyczajnej zmiany stosunków w rozumieniu art. 357¹ k.c., tj. zmiany o charakterze powszechnym, niezależnym od woli stron, niemieszczącej się w ryzyku kontraktowym.

W tych okolicznościach Sąd Okręgowy oddalił powództwo wzajemne pozwanej jako bezzasadne.

O kosztach postępowania wywołanych powództwem wzajemnym Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie przepisów art. 98 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Na koszty powoda i pozwanego wzajemnego składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 3.600 zł według stawki minimalnej (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 461).

Przechodząc do oceny roszczenia powoda głównego, Sąd Okręgowy przywołał wstępnie treść art. 659 § 1 k.c., wskazując dalej, że wysokość czynszu, jak i sposób jego zapłaty, została przez strony określona w § 4 zawartej umowy i pozostała niezmieniona do chwili orzekania.

Sąd Okręgowy zważył, że powództwo w zakresie dotyczącym należności czynszowych za kolejne miesiące związania stron umową, wobec braku skutecznych zarzutów ze strony pozwanej niweczących to roszczenie, podlegało uwzględnieniu na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z § 4 umowy najmu z 30 lipca 2009 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w okolicznościach niniejszej sprawy wynajmujący zrealizował bowiem swój obowiązek, a najemczyni podjęła decyzję o zaprzestaniu samodzielnej działalności w tym lokalu i jednocześnie nie zdołała znaleźć podnajmującego za tę samą stawkę czynszu, którą zobowiązała się płacić powodowi. Jedynie ta okoliczność stanowiła podstawę jej zarzutów przeciwko żądaniu pozwu, sformułowanych w ocenionym wyżej powództwie wzajemnym. Z punktu widzenia zasad współżycia społecznego, nieuzyskiwanie przez najemcę z przedmiotu najmu oczekiwanych zysków nie może skutkować ujemną oceną zachowania powoda polegającego na dochodzeniu należności zgodnych z zawartą umową.

Zarzuty pozwanej odnośnie braku możliwości zaliczenia dokonanych przez nią w toku procesu wpłat na poczet wymagalnych odsetek od poszczególnych należności czynszowych Sąd Okręgowy zakwalifikował jako dotyczące zagadnienia unormowanego w art. 451 k.c. Sąd zważył przy tym, że zgodnie z tym przepisem, decyzja w kwestii sposobu zaliczania świadczenia, w sytuacji gdy wskazany przez dłużnika dług składa się z należności głównej i należności ubocznych, pozostawiona została wierzycielowi.

Odwołując się do reprezentatywnego w tym zakresie stanowiska orzecznictwa, Sąd Okręgowy zważył, że pozwana w tytułach zapłaty przelewów dokonanych w trakcie procesu, poza złożonymi na ostatniej rozprawie, nie wskazywała konkretnych długów wynikających z zawartej umowy najmu, na poczet których dokonywała zapłaty. Spłacając częściowo okresowe świadczenia wobec powoda nie wskazywała za jaki konkretnie okres najmu chciała zapłacić. Tak w przypadku płatności dokonanych przed kwietniem 2015 r., gdzie w tytułach pojawiały się określenia „czynsz za najem”, „płatność za lokal”, „czynsz za podnajem”, „za najem”, jak i w późniejszych wpłatach, w których zaznaczała dodatkowo konieczność zarachowania wpłat na poczet najstarszych lub najdalszych zaległości, pozwana ani razu nie wskazała konkretnego długu czynszowego, który pragnęła danym przelewem częściowo uregulować (np. numeru faktury lub miesiąca).

Z tego względu Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do przyjęcia, że zastosowanie mógł znaleźć w sprawie omówiony przepis art. 451 § 1 k.c. Sąd Okręgowy zważył również, że dokonanie wpłat przez pozwaną nie wiązało się z wydaniem przez powoda pokwitowań, w których wskazywałby on sposób zaliczenia otrzymanych świadczeń na poczet jednego z długów, stosownie do przepisu art. 451 § 2 k.c. Wobec braku niezwłocznego wystawienia przez powoda pokwitowań, po dokonaniu wpłat przez pozwaną, w ocenie Sądu zastosowanie znajdował w konsekwencji ustawy porządek zaliczania długów wynikający z art. 451 § 3 k.c. Określony w tym przepisie trzeci sposób zarachowania wpłat przewiduje, że spełnione świadczenie zalicza się przede wszystkim na poczet długu wymagalnego, a jeżeli jest kilka długów wymagalnych - na poczet najdawniej wymagalnego. Ma on zastosowanie właśnie w razie, gdy dłużnik nie wskaże, który z kilku długów chce zaspokoić, ani nie otrzyma pokwitowania od wierzyciela, w którym wierzyciel zaliczyłby otrzymane świadczenie na poczet jednego z długów.

Wskazany ustawowy porządek zaliczania długów Sąd Okręgowy uznał w omawianym przypadku za zgodny ze sposobem zarachowania zapłat określonym w piśmie pozwanego z 8 października 2015 r. Pozwana miała względem powoda kilka długów, stąd spełnione świadczenia należało zaliczyć na poczet tych najdawniej wymagalnych. Zważył przy tym Sąd, że również roszczenia o zaległe odsetki stanowiły długi pozwanej, które powinny być zaspokojone w kolejności od najdawniej wymagalnych, bez dodatkowego wezwania ze strony wierzyciela.

Z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynikało więc, że terminy spełnienia świadczeń za kolejne miesiące upływały 15-tego dnia każdego miesiąca kalendarzowego, przy czym płatności miały następować na rachunek bankowy na

podstawie wystawionych przez powoda faktur VAT. Sąd Okręgowy przyjął zatem, że terminy spełnienia świadczeń były określone w umowie stron. Odmienne określenie terminów zapłaty w wystawianych przez powoda fakturach VAT, jako niezgodne z umową stron, nie było dla pozwanej wiążące. Zważył przy tym Sąd, że z uwagi na brak odmiennego w tym zakresie ustalenia umownego, czynsz płatny był z góry (argument z art. 669 § 2 k.c.). Skutkiem niespełnienia przez pozwaną poszczególnych świadczeń terminach określonych w umowie było jej opóźnienie, a w każdym przypadku opóźnienia ze spełnieniem świadczenia wierzyciel uzyskał możliwość żądania świadczenia ubocznego w postaci odsetek za opóźnienie, co wynikało wprost z art. 481 § 1 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, odsetki należały się powodowi za cały czas opóźnienia, począwszy od dnia wymagalności długu. Przepis art. 481 § 1 k.c. obciąża dłużnika obowiązkiem zapłaty odsetek bez względu na przyczynę uchybienia terminowi płatności sumy głównej. Sam fakt opóźnienia przesądza więc o tym, że wierzycielowi należą się odsetki. Odsetki stają się wymagalne z upływem pierwszego dnia od terminu wymagalności roszczenia głównego, z tym że w pierwszym dniu opóźnienia powstaje roszczenie tylko o odsetki za ten dzień.

Sąd Okręgowy przyjął zatem, że w rozpoznawanej sprawie, zgodnie z umową stron należało naliczać odsetki od dnia 16 każdego miesiąca, w którym nie doszło do zapłaty czynszu w terminie do 15 dnia tego miesiąca. Tym samym za niezasadne Sąd Okręgowy uznał zarzuty pozwanej, która domagała się przyznania jej możliwości zarachowania wpłat jedynie na najdawniejsze należności główne, z pominięciem odsetek za opóźnienie. Powołując się na stanowisko orzecznictwa, Sąd Okręgowy wskazał, że niedokonanie wyboru przez dłużnika w chwili realizacji świadczenia i bierność wierzyciela w kwestii zarachowania, nie uprawnia już dłużnika do dokonywania w dalszym ciągu wyboru, na poczet którego długu chce zaliczyć swoje świadczenie.

Dalej wskazał Sąd, że suma dokonanych przez pozwaną w trakcie procesu wpłat wynosiła 77.911 zł. Podaną kwotę należało stosownie do dyspozycji znajdującego w sprawie zastosowanie przepisu art. 451 § 3 k.c. zarachować na poczet najstarszych zaległości, z uwzględnieniem zaległych odsetek od poszczególnych należności czynszowych. Skoro jednak powód w piśmie z dnia 24 listopada 2015 r. uwzględnił stanowisko pozwanej i zmienił swój sposób zarachowania dokonanych przez nią wpłat na poczet należności głównych najdalej wymagalnych, a także cofnął powództwo w tym zakresie o kwotę 47.315 zł co do należności głównej (tj. w zakresie dokonanych na tę datę wpłat), a także oznaczył okresy za jakie domaga się odsetek ustawowych od zapłaconych kwot, to takie zgodne zarachowanie dokonane przez strony w toku procesu Sąd zobowiązały był uwzględnić.

Odnosnie wpłat pozwanej przedstawionych na ostatnim terminie rozprawy z oznaczeniem sposobu zarachowania tj. począwszy od faktury (...) do (...) Sąd Okręgowy stwierdził, że w części sposób oznaczenia spłat dokonany przez pozwaną dotyczył należności już wcześniej rozliczonych między stronami. Niemożliwym było w tej sytuacji uwzględnienie oznaczenia pozwanej w tytułach przelewów, za które należności płaci, skoro były już zapłacone.

Sytuacja taka dotyczyła faktury (...), z której powód w pozwie domagał się 1.674 zł (poz. k w pozwie). Z uwagi na wcześniejsze cofnięcie powództwa w zakresie kwoty 47.315 zł co do należności głównej, Sąd uwzględnił tę pozycję jako objętą cofnięciem. Podobnie kolejna pozycja z pozwu (i) na kwotę 4.674 zł, która obejmowała należność z faktury (...) oraz kwota 227 zł z pozycji (m), która obejmowała należność z faktury (...). W konsekwencji, po dokonanych cofnięciu pozwu, żądanie powoda rozpoczynało się od pozycji (m) pozwu, z której do zapłaty pozostało 4.447 zł.

Spłaty pozwanej mogły zatem dotyczyć najdawniejszej zaległej kwoty 4.447 zł objętej fakturą (...). Dlatego też Sąd Okręgowy zarachował wpłatę 2.706 zł na poczet tej właśnie należności, która nie została dotąd umorzona. Po tej operacji z należności tej pozostało jeszcze 1.741 zł, spłacone w kolejnej racie z dnia 17.11.2015 r..

Pozostała część wpłaty z 17.11.2015 r. – 2.959 zł została zarachowana zgodnie z dyspozycją w tytule na fakturę (...) - pozycja (n) w pozwie (4.674,00 – 2.959,00 zł = 1.715 zł). Kwota 1.715 zł została w całości spłacona 9.12.2015 r. (k. 541 akt), a dodatkowo w tym poleceniu pozwana zapłaciła 285 zł z faktury (...) ((...)). Po uwzględnieniu tej kwoty do zapłaty z pozycji (o) pozwu pozostało 4.389,00 zł. Dalsze spłaty należności z pozycji (p) do (w) pozwu nastąpiły już ściśle według dyspozycji pozwanej na kartach 542-549 akt.

Reasumując, kierując się wyżej przedstawionym stanem faktycznym oraz prawnym w zakresie pozwu głównego Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 96.375 zł z odsetkami ustawowymi od kwot:

- a) 4.389,00 zł od 16 września 2013 r. do dnia zapłaty;
 - b) 1.974,00 zł od 16 października 2013 r. do dnia zapłaty;
 - c) 1.984,00 zł od 16 listopada 2013 r. do dnia zapłaty;
 - d) 1.974,00 zł od 16 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty;
 - e) 1.974,00 zł od 16 stycznia 2014 r. do dnia zapłaty;
 - f) 2.074,00 zł od 16 lutego 2014 r. do dnia zapłaty;
 - g) 2.074,00 zł od 16 marca 2014 r. do dnia zapłaty;
 - h) 2.074,00 zł od 16 kwietnia 2014 r. do dnia zapłaty;
 - i) 2.074,00 zł od 16 maja 2014 r. do dnia zapłaty;
 - j) 4.674,00 zł od 16 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty,
 - k) 4.674,00 zł od 16 lipca 2014 r. do dnia zapłaty,
 - l) 4.674,00 zł od 16 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty,
 - m) 4.674,00 zł od 16 września 2014 r. do dnia zapłaty,
 - n) 4.674,00 zł od 16 października 2014 r. do dnia zapłaty,
 - o) 4.674,00 zł od 16 listopada 2014 r. do dnia zapłaty,
 - p) 4.674,00 zł od 16 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty,
 - q) 4.674,00 zł od 16 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty,
 - r) 4.674,00 zł od 16 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,
 - s) 4.674,00 zł od 16 marca 2015 r. do dnia zapłaty,
 - t) 4.674,00 zł od 16 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,
 - u) 4.674,00 zł od 16 maja 2015 r. do dnia zapłaty,
 - v) 4.674,00 zł od 16 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty,
 - w) 4.674,00 zł od 16 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
 - x) 4.674,00 zł od 16 sierpnia 2015 r. do dnia zapłaty,
 - y) 4.674,00 zł od 16 września 2015 r. do dnia zapłaty.
- oraz odsetki ustawowe od kwot:
- z) 348,00 zł od 16 lutego 2012 r. do dnia 29 stycznia 2014 r.,

- aa) 2.652,00 zł od dnia 16 marca 2012 r. do dnia 29 stycznia 2014 r.,
- bb) 2.022,00 zł od dnia 16 marca 2012 r. do dnia 3 czerwca 2014 r.,
- cc) 2.615,00 zł od dnia 16 kwietnia 2012 r. do dnia 03 czerwca 2014 r.,
- dd) 2.059,00 zł od 16 kwietnia 2012 r. do dnia 3 listopada 2014 r.,
- ee) 647,00 zł od 16 maja 2012 r. do dnia 3 listopada 2014 r.,
- ff) 2.000,00 zł od 16 maja 2012 r. do dnia 12 listopada 2014 r.,
- gg) 2.027,00 zł od 16 maja 2012 r. do dnia 2 grudnia 2014 r.,
- hh) 679,00 zł od 16 czerwca 2012 r. do dnia 2 grudnia 2014 r.,
- ii) 2.706,00 zł od 16 czerwca 2012 r. do dnia 16 grudnia 2014 r.,
- jj) 1.289,00 zł od 16 czerwca 2012 r. do dnia 19 stycznia 2015 r.,
- kk) 1.417,00 zł od 16 lipca 2012 r. do dnia 19 stycznia 2015 r.,
- ll) 2.706,00 zł od 16 lipca 2012 r. do dnia 16 lutego 2015 r.,
- mm) 551,00 zł od 16 lipca 2012 r. do dnia 13 marca 2015 r.,
- nn) 2.155,00 zł od 16 sierpnia 2012 r. do dnia 13 marca 2015 r.,
- oo) 2.519,00 zł od 16 sierpnia 2012 r. do dnia 15 kwietnia 2015 r.,
- pp) 187,00 zł od 16 września 2012 r. do dnia 15 kwietnia 2015 r.,
- qq) 4.487,00 zł od 16 września 2012 r. do dnia 17 kwietnia 2015 r.,
- rr) 925,00 zł od 16 stycznia 2013 r. do dnia 17 kwietnia 2015 r.,
- ss) 2706,00 zł od 16 stycznia 2013 r. do dnia 3 czerwca 2015 r.,
- tt) 1043,00 zł od 16 marca 2013 r. do dnia 14 lipca 2015 r.,
- uu) 1663,00 zł od 16 kwietnia 2013 r. do dnia 14 lipca 2015 r.,
- vv) 1337,00 zł od 16 kwietnia 2013 r. do dnia 17 sierpnia 2015 r.,
- ww) 1369,00 zł od 16 maja 2013 r. do dnia 17 sierpnia 2015 r.,
- xx) 305,00 zł od 16 maja 2013 r. do dnia 21 sierpnia 2015 r.,
- yy) 195,00 zł od 16 czerwca 2013 r. do dnia 21 sierpnia 2015 r.,
- zz) 2.706,00 zł od 16 czerwca 2013 r. do dnia 15 września 2015 r.,
- aaa) 1.773,00 zł od 16 czerwca 2013 r. do dnia 5 października 2015 r.,
- bbb) 227,00 zł od 16 lipca 2013 r. do dnia 5 października 2015 r.,
- ccc) 2.706,00 zł od 16 lipca 2013 r. do dnia 21 października 2015 r.,

- ddd) 1.741,00 zł od 16 lipca 2013 r. do dnia 17 listopada 2015 r.,
- eee) 2.959,00 zł od 16 sierpnia 2013 r. do dnia 17 listopada 2015 r.,
- fff) 1.715,00 zł od 16 sierpnia 2013 r. do dnia 9 grudnia 2015 r.,
- ggg) 285,00 zł od 16 września 2013 r. do dnia 9 grudnia 2015 r.,
- hhh) 2.700,00 zł od 16 października 2013 r. do dnia 29 grudnia 2015 r.,
- (...) 2.690,00 zł od 16 listopada 2013 r. do dnia 28 stycznia 2016 r.,
- jjj) 2.700,00 zł od 16 grudnia 2013 r. do dnia 26 lutego 2016 r.,
- kkk) 2.700,00 zł od 16 stycznia 2014 r. do dnia 5 maja 2016 r.,
- lll) 2.600,00 zł od 16 lutego 2014 r. do dnia 1 czerwca 2016 r.,
- mmm) 2.600,00 zł od 16 marca 2014 r. do dnia 18 sierpnia 2016 r.,
- nnn) 2.600,00 zł od 16 kwietnia 2014 r. do dnia 5 września 2016 r.,
- ooo) 2.600,00 zł od 16 maja 2014 r. do dnia 26 września 2016 r.

Wobec cofnięcia powództwa przez powoda w piśmie z dnia 24 listopada 2015 r. bez zrzeczenia się roszczenia na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy umorzył postępowanie co do kwoty 47.315 zł, spłaconych na dzień złożenia oświadczenia należności. Oświadczenie powoda było w tym zakresie zgodne z wnioskiem pozwanej w piśmie z dnia 23 października 2015 r., dlatego Sąd uznał za bezsporne, że nie sprzeciwia się ona oświadczeniu powoda – art. 203 kpc.

Jednocześnie w zakresie kwot zaległości czynszowych, co do których pozwana złożyła dowody wpłaty dopiero na ostatniej rozprawie w dniu 28 września 2016 r., na łączną kwotę 30.596 zł, Sąd Okręgowy oddalił powództwo, uznając jednocześnie pozwaną, która spełniła świadczenie w toku sprawy, za przegrywającą także co do tych należności. Powód w tym zakresie nie cofnął pozwu. Pozwana dała jednak i w tym zakresie powody do wytoczenia powództwa.

O kosztach postępowania w zakresie pozwu głównego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie przepisów art. 98 k.p.c. i art. 99 k.p.c. Na koszty powoda złożyły się opłata sądowa w kwocie 1.232,00 zł, opata sądowa od rozszerzonego powództwa w kwocie 3.740,00 zł, kwota 17,00 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego kwocie 3.600,00 zł zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 461 j.t.). Łącznie kwota 8.589,00 zł. Do powyższej kwoty Sąd Okręgowy doliczył koszty postępowania zażaleniowego wygranego przez powoda, na które złożyły się: uiszczona opłata od zażalenia (30,00 zł + 1.713,00 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym przed Sądem apelacyjnym 1.800,00 zł (§ 13 ust. 2 pkt 2 powołanego rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 r.).

Apelację (k. 582 – 588) od powyższego wyroku wywiodła pozwana (powódka wzajemna) i zaskarżając orzeczenie w części, tj. w zakresie punktów I.1, I.4, II.1 i II.2, zarzuciła mu naruszenie:

1. **art. 58 § 2 k.c.** poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie w sprawie, w wyniku błędnego uznania, iż umowa najmu zawarta przez strony w dniu 20 lipca 2009 r. nie była umową sprzeczną z zasadami współżycia społecznego, a co za tym idzie, iż była umową ważną i prawnie wiążącą;

2. **art. 233 § 1 k.p.c.** poprzez dokonanie oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie w sposób wykraczający poza granice swobodnej oceny dowodów;

3. **art. 5 k.c.** w wyniku jego niezastosowania w sprawie.

Wskazując na powyższe zarzuty, skarżąca wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa głównego w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania według norm przepisanych, uwzględnienie powództwa wzajemnego i ustalenie, iż umowa najmu z dnia 30 września 2009 r. była umową nieważną oraz zasądzenie od powoda (pozwanego wzajemnego) na rzecz pozwanej (powódki wzajemnej) kosztów wywołanych wniesieniem powództwa wzajemnego według norm przepisanych. Nadto, skarżąca wniosła o zasądzenie od powoda (pozwanego wzajemnego) kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym, według norm przepisanych. Alternatywnie pozwana (powódka wzajemna) domagała się uchylecia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sprawę zarejestrowano w Sądzie Apelacyjnym w Gdańsku pod sygn. akt V AGa 40/18.

W **odpowiedzi na apelację** (k. 621 – 623) powód (pozwany wzajemny) wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanej (powódki wzajemnej) na swoją rzecz kosztów procesu w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Postanowieniem z dnia 05 kwietnia 2018 r., wydanym w sprawie V AGa 40/18, Sąd Apelacyjny w Gdańsku na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. zawiesił postępowanie w sprawie do czasu prawomocnego zakończenia postępowania przed Sądem Rejonowym w Bydgoszczy w sprawie sygn. akt VIII GC 97/16.

Pismem procesowym z dnia 22 października 2020 r. (k. 680 – 681) pełnomocnik powoda (pozwanego wzajemnego) domagał się podjęcia zawieszzonego postępowania, składając dodatkowo wnioski dowodowe.

Pismem procesowym z dnia 17 czerwca 2021 r. (k. 695 – 695a) pełnomocnik powoda (pozwanego wzajemnego) domagał się podjęcia zawieszzonego postępowania, składając dodatkowo wnioski dowodowe.

Postępowanie przed Sądem Rejonowym w Bydgoszczy w sprawie sygn. akt VIII GC 97/16 zostało prawomocnie zakończone wyrokiem Sądu Okręgowego w Bydgoszczy z dnia 14 października 2020 r., sygn. akt VIII Ga 428/19.

Postanowieniem z dnia 13 lipca 2021 r., wydanym w sprawie V AGa 40/18, Sąd Apelacyjny w Gdańsku podjął zawieszzone postępowanie. Sprawę wpisano pod nową sygnaturą akt V AGa 109/21.

Pismem procesowym z dnia 03 września 2021 r. (k. 727 – 734) pozwana (powódka wzajemna) podtrzymała w całości zarzuty i wnioski apelacji, składając dodatkowo wnioski dowodowe, szczegółowo opisane w treści pisma.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej (powódki wzajemnej) nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że postępowanie apelacyjne, jakkolwiek jest postępowaniem odwoławczym i kontrolnym, to zachowuje charakter postępowania rozpoznawczego. Oznacza to, że Sąd odwoławczy ma pełną swobodę jurysdykcyjną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia. Merytoryczny charakter orzekania Sądu drugiej instancji polega na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego. Z tego też względu Sąd ten może, a jeżeli je dostrzeże - powinien, naprawić wszystkie stwierdzone w postępowaniu apelacyjnym naruszenia prawa materialnego popełnione przez Sąd pierwszej instancji i to niezależnie od tego, czy zostały one podniesione w apelacji, jeśli tylko mieszczą się w granicach zaskarżenia (vide: Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98, LEX nr 40504).

Należy także zauważyć, że art. 316 k.p.c. ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym (art. 391 § 1 k.p.c.), co oznacza, że Sąd drugiej instancji obowiązany jest, przy uwzględnieniu unormowań zawartych w art. 381 i 391 k.p.c., brać pod uwagę zmiany w stanie faktycznym i prawnym sprawy wpływające na treść orzeczenia. Sąd drugiej

instancji orzeka zatem nie tylko na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego przez Sąd pierwszej instancji, ale także w postępowaniu apelacyjnym, dlatego też istnieje możliwość uzupełnienia postępowania dowodowego.

Przed przystąpieniem do zasadniczego wyводу, krytycznie konstatającego zasadność wywiezionego środka odwoławczego, koniecznym jest zatem odniesienie się zdarzeń procesowych, jakie miały miejsce toku postępowania odwoławczego.

Postanowieniem z dnia 28 lutego 2018 r., wydanym w sprawie V AGa 40/18, Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z przesłuchania stron na okoliczność negocjacji prowadzonych przed zawarciem umowy najmu lokalu użytkowego.

Treść zeznań powoda (pozwanego wzajemnego) oraz pozwanej (powódki wzajemnej) co do przebiegu procesu negocjacyjnego pozostawała zbieżna z ustaleniami poczynionymi w tym zakresie przez Sąd Okręgowy. Pozwana (powódka wzajemna) potwierdziła, że zawarcie umowy nastąpiło z jej inicjatywy. Ponadto, negocjując umowę spotkała się z powodem (pozwany wzajemny) dwu lub trzykrotnie, zaś jej ojciec i brat naciskali, aby miała prawo do wypowiedzenia umowy. Porozumienia w tym zakresie nie udało się osiągnąć. Strony ustaliły jednak, że pozwanej (powódce wzajemnej) przysługiwać będzie prawo do podnajmowania lokalu.

Dowód: Zeznania powoda (pozwanego wzajemnego) - k. 648 – 649

Zeznania pozwanej (powódki wzajemnej) – k. 649 – 650

Na podstawie dowodów w przeprowadzonych w postępowaniu odwoławczym ustalenia faktyczne uzupełnić należy jednak o następujące okoliczności:

Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2018 r., wydanym w sprawie VIII GC 97/16, Sąd Rejonowy w Bydgoszczy oddalił powództwo K. W. o oznaczenie przez Sąd wysokości świadczenia w postaci czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy w Bydgoszczy X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...) określonego w umowie najmu zawartej w dniu 30 lipca 2009 r. pomiędzy K. C. jako wynajmującym oraz K. W. jako najemcą, w ten sposób, że począwszy od miesiąca lutego 2012 r. do końca trwania okresu najmu czynsz najmu obniżony zostaje z kwoty 3.800,00 zł netto do kwoty 2.200,00 zł netto miesięcznie.

Wyrokiem z dnia 14 października 2020 r., wydanym w sprawie VIII Ga 428/19, Sąd Okręgowy w Bydgoszczy oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy z dnia 18 grudnia 2018 r., sygn. akt VIII GC 97/16.

Dowód: Notatka urzędowa – k. 671

Pismo informacyjne – k. 708

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd Apelacyjny dokonał na podstawie znajdujących się w aktach sprawy dokumentów, których autentyczność i moc dowodowa nie budziła wątpliwości Sądu i nie została zakwestionowana przez strony. Zważyć należy przy tym, że przeprowadzone przez Sąd Apelacyjny postępowanie dowodowe stanowiło jedynie uzupełnienie ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd meriti.

Mając zaś na uwadze fakt, iż powództwo K. W. o oznaczenie przez Sąd wysokości czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...) zostało prawomocnie oddalone, oddaleniu podlegały także wnioski dowodowe pozwanej (powódki wzajemnej) zawarte w piśmie procesowym z dnia 03 września 2021 r. Jakkolwiek Sąd Apelacyjny nie był związany ustaleniami i oceną dowodów (w tym także dowodu z opinii biegłego T. C.), dokonany przez Sąd Rejonowy w Bydgoszczy w sprawie VIII GC 97/16, związanie Sądu prawomocnym wyrokiem czyniło zbędnym ponowne badanie przesłanek warunkujących możliwość obniżenia czynszu. Powyższe wnioski i spostrzeżenia zachowują swą aktualność także w stosunku do dalszych wniosków dowodowych.

Zważyć przy tym należało, że argumentacja pozwanej (powódki wzajemnej) dotycząca rzekomych wad przedmiotu umowy najmu pojawiła się dopiero na obecnym etapie postępowania. Żadna racja aksjologiczna, a tym bardziej

normatywna, nie stała jednak na przeszkodzie, aby twierdzenia te powołać w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji. Niezależnie więc od braku znaczenia powyższych twierdzeń dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, uznać należało je za spóźnione, ze wszystkimi konsekwencjami, o których mowa w art. 381 k.p.c.

W tym stanie rzeczy uznać należało, że Sąd pierwszej instancji przeprowadził postępowanie w wymaganym zakresie, w sposób wyczerpujący poddał ocenie wszystkie zgromadzone w sprawie dowody i na ich podstawie dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Podzielając w całości i przyjmując za własne poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne, jak również argumentację materialnoprawną Sądu pierwszej instancji, w tych wszystkich jej aspektach, które nie zostały objęte zarzutami apelacyjnymi, Sąd Apelacyjny uznał za zbędne przytaczanie ich in extenso w motywacyjnej części niniejszego orzeczenia.

Bezzasadny, okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Przypomnieć trzeba, że przepis ten dotyczy oceny dowodów, a więc warstwy faktologicznej orzeczenia, a nie oceny prawnej ustalonych faktów. Norma zakodowana w treści tego przepisu ma na względzie jedynie kryteria oceny wiarygodności i mocy określonych dowodów. Nie jest przy tym wystarczające gołosłowne zakwestionowanie oceny wyrażonej przez Sąd pierwszej instancji, bowiem ustawodawca liczy się z tym, że ocena dowodów nie jest procesem binarnym i w dużej mierze opiera się na czynnikach subiektywnych. Dość powiedzieć, że niejednokrotnie w oparciu o ten sam materiał dowodowy można dojść do różnych wniosków i każda z wersji wydarzeń będzie równie prawdopodobna. Ostateczny wybór jednej z takich wersji należy jednak do Sądu.

Powołując się na naruszenie tego przepisu prawa należy odnieść się do konkretnych źródeł dowodowych i wykazać, że Sąd nieprawidłowo je postrzega, bezpodstawnie dyskredytując czy bezzasadnie dając im wiarę. Tego apelacja pozwanej (powódki wzajemnej) bynajmniej nie czyni.

W apelacji nie wskazano bowiem, których konkretnie dowodów zarzut ten dotyczy. Już tylko z tego względu stanowisko skarżącej nie poddaje się jakiegokolwiek analizie Sądu Apelacyjnego. Nie sposób bowiem zweryfikować zarzutu, który nie został skonkretyzowany, nie został osadzony w realiach tej konkretnej sprawy, nie został odniesiony do zaoferowanego przez strony i przeprowadzonego przez Sąd postępowania dowodowego. Niezależnie od powyższego skarżąca nie wskazała, w czym upatruje uchybień Sądu w zakresie dokonanej oceny dowodów, na czym polegała wadliwość stanowiska zaprezentowanego w uzasadnieniu, czy które z przedstawionych wyżej reguł rządzących tą oceną zostały naruszone.

Bliższa analiza treści uzasadnienia środka odwoławczego dała Sądowi Apelacyjnemu podstawę do przyjęcia, że intencją skarżącej było wyłącznie podważenie oceny prawnej dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń i sformułowanego na ich podstawie wniosku, iż zawarta w dniu 30 września 2009 r. umowa najmu lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...), nie narusza zasad współżycia społecznego. Sąd Apelacyjny zważył przy tym, że skarżąca w swoich wywodach nie zawarła w zasadzie żadnych argumentów, do których Sąd Okręgowy nie odniósłby się już w motywach zaskarżonego wyroku. Przeciwnie, większość z eksponowanych w apelacji okoliczności została przez Sąd Okręgowy uwzględniona w procesie decyzyjnym, jednakże ze skutkiem dla pozwanej (powódki wzajemnej) niekorzystnym. Te zaś, które powołuje na obecnym stadium postępowania, nie uzasadniają twierdzenia o nieważności spornej umowy.

Posiłkując się argumentacją przedstawioną przez Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia z dnia 18 marca 2008 r. (IV CSK 478/07, LEX nr 371531) oraz z dnia 31 marca 2016 r. (IV CSK 372/15, LEX nr 2037908) skarżąca pomija, że orzeczenia te zapadły w skrajnie odmiennej konfiguracji podmiotowej. Stronami sporu oddanego pod osąd w sprawie IV CSK 478/07 byli małżonkowie, spośród których jeden znajdował się w silniejszej pozycji na etapie zawierania umowy o podział majątku wspólnego. Sprawa IV CSK 372/15 dotyczyła z kolei stosunku zobowiązaniowego pomiędzy osobą fizyczną a podmiotem prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie udzielania pożyczek dla klientów, którzy z różnych względów nie mogli uzyskać finansowania w bankach. Nie pozostawia żadnych wątpliwości, że wierzyciel miał w tym przypadku silniejszą w stosunku do dłużnika pozycję ekonomiczną.

W realiach niniejszej sprawy nie może być natomiast mowy o tym, by którakolwiek ze stron znajdowała się na silniejszej pozycji ekonomicznej. Wszak stronami stosunku zobowiązaniowego były dwa równorzędne podmioty obrotu gospodarczego, które to winny być świadome konsekwencji wynikających z zawieranych kontraktów.

Brak też jest podstaw do uznania, że powód (pozwany wzajemny) wykorzystał słabsze położenie pozwanej (powódki wzajemnej) i jej pilną potrzebę gospodarczą. Z zeznań K. W. wynika bowiem, że zawarcie umowy nastąpiło z jej inicjatywy, kiedy to powzięła ona wiedzę o tym, że firma (...) wyprzedaje sprzęt i jest możliwość wynajęcia apteki. Pozwana przyznała także, iż ostateczny kształt umowy stanowił wynik procesu negocjacyjnego, w toku którego strony poszły na wzajemne ustępstwa. O ile bowiem powód (pozwany wzajemnie) nie wyraził zgody na zawarcie w umowie klauzuli pozwalającej na wypowiedzenie umowy również przez pozwaną, strony zastrzegły możliwość podnajmowania lokalu przez pozwaną (powódkę wzajemną), z którego to uprawnienia pozwana następnie korzystała. Zaznaczyć przy tym należy, że należący do powoda lokal nie był jedynym dostępnym do wynajęcia lokalem na rynku. Pozwana miała zatem swobodę wyboru, zaś decyzja o zawarciu umowy najmu lokalu przy ul. (...) w B. nastąpiła ze świadomością konsekwencji dziesięcioletniego okresu najmu i braku możliwości wcześniejszego wypowiedzenia umowy.

Nie ma też racji pozwana wskazując, że jej relacje prawne z powodem zostały ukształtowane w sposób wyraźnie dla niej krzywdzący. Powyższa konkluzja stanowi wypadkową postawy samej pozwanej, wniosków wynikających z opinii biegłego K. P. a także konsekwencji oddalającego powództwo wyroku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy w sprawie VIII GC 97/16.

Otóż, przedstawiając powoda w niekorzystnym dlań świetle, pozwana pomija, że w okresie niemalże trzech pierwszych lat obowiązywania umowy skutecznie realizowała jej postanowienia i dokonywała zapłaty należnego czynszu. Skoro więc ówczesne warunki gospodarcze pozwalały na uiszczanie czynszu w umówionej wysokości, uprawnione jest twierdzenie, że przyczyn dalszych niepowodzeń w tym zakresie należy upatrywać w działaniach lub zaniechaniach pozwanej. Również i biegły K. P. stwierdził w swojej opinii, że cena ustalona na 37 zł za metr kwadratowy powierzchni lokalu jest aktualną ceną rynkową, a w okresie od zawarcia umowy najmu do wydania opinii nie nastąpiły zmiany uzasadniające zmianę czynszu. Wreszcie, pomimo przeprowadzenia postępowania dowodowego o szerokim spektrum, Sąd Rejonowy w Bydgoszczy nie znalazł podstaw do obniżenia czynszu w oparciu o klauzulę *rebus sic stantibus*.

W świetle powyższych wywodów Sąd Apelacyjny uznał, że powód (pozwany wzajemnie) nie naruszył w stosunku do pozwanej (powódki wzajemnej) powszechnie akceptowanych reguł przyzwoitego zachowania się, określanych w relacjach pomiędzy przedsiębiorcami zasadą lojalności kupieckiej. Pozwana (powódka wzajemna) nie wykazała również, by zawarła sporną umowę pod presją faktycznej przewagi powoda (pozwanego wzajemnie). Przeciwnie, zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, że decyzja ta została podjęta swobodnie, choć – jak się okazuje – nierozważnie. Sama zresztą pozwana przyznała, że działała bez uprzedniego biznesplanu, sądząc, że będzie w stanie zapłacić czynsz w wysokości żądanej przez powoda. Z uwagi na powyższe, na uwzględnienie nie zasługiwał zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c.

Skutkiem powyższego, na uwzględnienie nie zasługiwał także zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 5 k.c. Przepis ten ma charakter wyjątkowy i może mieć zastosowanie w przypadku nadużycia prawa przez osobę korzystającą z przysługującego jej formalnie uprawnienia. Istnieje jednak domniemanie, że osoba uprawniona korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób legalny, tj. zasługujący na ochronę prawną.

Kwestionujący takie uprawnienie obowiązany jest wykazać racjonalne przesłanki swojej kontestacji (vide: Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2008 r., V CSK 43/08, LEX nr 515716). Oznacza to, że pozwana (powódka wzajemna) poza podniesieniem zarzutu nadużycia prawa, musiała udowodnić, że występują szczególne okoliczności, uzasadniające nieudzielenie ochrony prawnej powodowi (pozwanemu wzajemnie). Postępowanie w niniejszej sprawie doprowadziło jednak do wniosków skrajnie odmiennych.

Sformułowane wyżej stwierdzenia dają podstawę do jeszcze jednego wniosku, a mianowicie, że intencją pozwanej jest obciążenie powoda negatywnymi skutkami nieprzemyślanych decyzji gospodarczych. Taka postawa pozwanej nie zasługuje nie tylko na aprobatę Sądu Apelacyjnego, lecz jako przejaw złej wiary i nielojalności kontraktowej - na ochronę prawną w ogóle. Nie może bowiem powoływać się skutecznie na ochronę z art. 5 k.c. ten, kto sam narusza zasady współżycia społecznego (vide: Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2000 r., V CKN 448/00, LEX nr 510984). W tym zaś przypadku to właśnie pozwana - bez wyraźnej podstawy prawnej - zachowuje się nielojalnie, uchylając się od wykonania swoich obowiązków kontraktowych.

W powyższych okolicznościach, dzieląc wyrażone w zaskarżonym orzeczeniu stanowisko Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej (powódki wzajemnej) jako bezzasadną, o czym orzekł w pkt. I. sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł w pkt. II. wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. Na koszty te złożyło się wyłącznie wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika powoda (pozwanego wzajemnie), ustalone w kwocie 2.700,00 zł w oparciu o § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokacie (t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1800).

SSA Rafał Terlecki

Na oryginale właściwy podpis.

ZARZĄDZENIE

1. /.../

2. Odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć zgodnie w wnioskiem (k. 823) za pośrednictwem Portalu Informacyjnego;

3. /.../

Gdańsk, dnia 01 października 2021 r. SSA Rafał Terlecki

Na oryginale właściwy podpis.