

# WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 23 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Barbara Górczanowska (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Anna Kowacz-Braun</b> <b>SSA Sławomir Jamróg</b>
<b>Protokolant:</b>	<b>st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska</b>

po rozpoznaniu w dniu 23 września 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **A. S.**

przeciwko **S. K. i L. K.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 14 listopada 2014 r. sygn. akt IX GC 6/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Anna Kowacz-Braun SSA Barbara Górczanowska SSA Sławomir Jamróg

## UZASADNIENIE

wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 23 września 2015 r.

Powód A. S. domagał się zasądzenia od pozwanych solidarnie S. K. i L. K. kwoty 448.961,35 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 440 210,67 zł od 25 stycznia 2012 r. i od kwoty 8750,68 zł od 17 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu, a to w związku ze złożeniem przez niego oświadczenia o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczeń woli w postaci umów rezerwacji najmu lokalu oraz przedwstępnej najmu lokalu w mającym powstać Centrum Handlowo-Usługowym (...) w K. przy ul. (...), jako złożonych pod wpływem błędu a nawet podstępnie pozwanych. Na dochodzoną kwotę składała się kwota 331.486,20 zł uiszczona na rzecz pozwanych tytułem stałego czynszu, koszty wykończenia oraz umeblowania lokalu w wysokości 81.533,72 zł, koszty kredytu w postaci odsetek i prowizji w wysokości 34.604,31 zł oraz koszty zawarcia umowy przedwstępnej w wysokości 1.337,12

z.żądanie o kwotę 20 826,75 zł z ustawowymi odsetkami od 28 lutego 2014 r., stanowiącą dalsze koszty kredytu zaciągniętego przez powoda w związku z zawarciem umowy z pozwanymi. Jako podstawę prawną powód wskazał przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu i świadczeniach nienależnych oraz przepisy o czynach niedozwolonych.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, zarzucając bezskuteczność oświadczenia o uchyleniu się przez powoda od skutków prawnych oświadczeń woli, gdyż pomimo mimo niezawarcia przyrzeczonej umowy najmu strony faktycznie realizowały postanowienia umowy przedwstępnej, powód faktycznie zajmował lokal i prowadził w nim działalność a pozwani obciążali go stosownymi płatnościami, co wskazuje na zawarcie umowy najmu w sposób dorozumiany. Pozwani podnieśli zarzut potrącenia z wierzytelnością powoda własnych wierzytelności w wysokości 331.855,41 zł, na którą składa się kara umowna 165.743,11 zł, czynsz zmienny za okres od grudnia 2010 r. do września 2012 r. 37.285,343 zł, czynsz zmienny za okres od października 2012 r. do stycznia 2014 r. 42.961,35 zł, oraz kwota 49.722,84 zł tytułem proporcjonalnego rozliczenia czynszu stałego za okres od grudnia 2010 r. do stycznia 2014 r. Nadto pozwani z wierzytelnością powoda potrącili wierzytelność w wysokości 161 907,78 zł tytułem czynszu a na wypadek uznania, że strony nie zawarły umowy najmu, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział IX Gospodarczy zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 331.486,20 zł z ustawowymi odsetkami od 25 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałym zakresie; zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 21.226 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

Pozwani L. K. i S. K. na nieruchomości przy al. (...) sąsiadującej z T. zaplanowali wybudować centrum handlowe. Na wiosnę 2008 r. mieli projekt budowlany centrum i zaczęli szukać chętnych, którzy wynajmą lokale użytkowe w przyszłym centrum. Początkowo zgłaszali się do nich z chęcią zawarcia umów najmu przedsiębiorcy prowadzący działalność na sąsiadującej z przyszłym centrum handlowym (...). Przedsiębiorcy ci o możliwości zarezerwowania lokali użytkowym w budowanym centrum dowiedzieli się na T. Pozwani zawierali z nimi umowy rezerwacyjne poszczególnych mających powstać lokali użytkowych. Lokale miały mieć powierzchnię 30 lub 40 metrów. Przedsiębiorcy rezerwujący lokale świadomi byli tego, że w centrum będą prowadzić działalność przedsiębiorcy, którzy wcześniej prowadzili działalność handlową na T. i że działalność ta będzie podobna do działalności tam prowadzonej. W ten sposób pozwani zawarli umowy rezerwacyjne znacznej części lokali w planowanym centrum handlowym. Na wiosnę 2010 r., kiedy budowa pierwszej części centrum zaczęła zbliżać się do końca, w planowanym centrum handlowym pewna liczba lokali nie była jeszcze zarezerwowana. Pozwani ogłosili o możliwości wynajęcia lokali użytkowych na billboardzie, przygotowali folder reklamowy dotyczący centrum handlowego i zatrudnili do czynności związanych z zawieraniem umów dotyczących lokali użytkowych w centrum N. P. (1), która uprzednio pracowała w biurze obrotu nieruchomościami.

Sąd Okręgowy podał następnie, że w folderze zatytułowanym „(...)”, zostało podane, że Centrum Usługowo-Handlowe (...) powstające w K. składać się będzie z trzech budynków wraz z parkingami podziemnymi i nadziemnymi. Każdy z budynków posiadać będzie dwie nadziemne kondygnacje, na których zaprojektowane zostały lokale przeznaczone na handel detaliczny, hurtowy, wielkopowierzchniowy sklep spożywczy, lokale gastronomiczne: kawiarnie, bary, restauracje oraz biura i lokale pod usługi. Na poziomie -1 przewidziano garaże podziemne i magazyny. Łącznie na terenie wszystkich trzech obiektów znajdować się będzie 194 lokali, 328 miejsc postojowych w garażach oraz 184 miejsc postojowych na parkingu nadziemnym. Komercjalizacja Centrum została oparta na założeniu wykorzystania wieloletniej tradycji handlowej terenu, na którym powstaje inwestycja i zaferowania atrakcyjnych powierzchni handlowych lokalnym producentom i partnerom, w dużej mierze niewielkim ale prężnie działającym firmom rodzinnym. Dlatego 70% lokali użytkowych stanowią butiki dostosowane do potrzeb najemców o powierzchni ok. 30 m<sup>(2)</sup>. Natomiast lokale usługowe (m. in. sklep wielkopowierzchniowy, lokale gastronomiczne, drogeria i apteka) inwestor pragnie zaferować popularnym operatorom, którzy przyczynią się do zwiększenia atrakcyjności Centrum. Niewątpliwym atutem centrum jest fantastyczna lokalizacja nad S. umożliwiająca połączenie zakupów z rekreacją. Zagospodarowanie linii brzegowej stawu pozwoli na uwypuklenie walorów krajobrazowych tego terenu. Na etapie

projektowania jedno z głównych założeń funkcjonalnych kompleksu stanowiła bardzo dobra komunikacja zarówno między piętrami, jak i poszczególnymi budynkami. W tym celu na poziomie pierwszego piętra zaprojektowane zostały przeszklone przewiązki, które umożliwiają swobodną komunikację między poszczególnymi budynkami. Na okładce folderu przedstawiono wizualizację centrum. Na fasadzie centrum znajdują się szyldy firm (...),(...), (...), (...) (...), (...) (...). Według ustaleń Sądu Okręgowego N. P. (1) spotykała się z przedsiębiorcami chcącymi wynająć lokale w centrum handlowym i przedstawiała im warunki, to jest konieczność zawarcia umowy rezerwacyjnej lokalu, następnie umowy przedwstępnej najmu lokalu i umowy przyrzeczonej najmu lokalu po zakończeniu budowy centrum. N. P. (1) okazywała przedsiębiorcom chcącym wynająć lokale plany centrum w formie rzutów pięter z zaznaczonymi wolnymi lokalami. Odpowiadała na pytania, okazywała folder reklamowy. Przedsiębiorcy mogli zabrać ze sobą ten folder. Rozmowy odbywały się w pomieszczeniu, w którym na ścianie powieszona była wizualizacja centrum. Na wizualizacji przedstawiona była fasada centrum handlowego z szyldami (...), (...), (...)i (...). N. P. (1) mówiła o tym, co będzie w centrum, że będzie wielkopowierzchniowy sklep spożywczy, apteka, restauracja szybkiej obsługi, drogeria. N. P. (1) pokazywała na planach centrum, które lokale są wolne i mogą być zarezerwowane. Mówiła, że lokali ubywa, ponieważ są chętni do ich wynajęcia, i że proponowane lokale są ostatnimi wolnymi. W czerwcu 2010 r. w biurze pozwanych doszło do spotkania powoda i jego żony K. S. (2) z N. P. (1). Okazało się, że N. P. (1) jest koleżanką K. S. (2) ze studiów. N. P. (1) powiedziała, kiedy będzie otwarcie centrum, i pokazała powodowi i K. S. (2) plany centrum, wręczyła im też folder reklamowy. Na ścianie biura wisiała wizualizacja centrum. N. P. (1) powiedziała, że w centrum będzie restauracja(...)apteka i wielkopowierzchniowy sklep spożywczy. A. S. i K. S. (2) chcieli wynająć lokal na piętrze przy lokalu restauracji (...). Lokal ten był już zajęty, dlatego zdecydowali się na lokal na parterze centrum. N. P. (1) mówiła, że wolnych lokali jest mało, około 10. Przedstawiła, że w celu zawarcia umowy najmu należy najpierw zawrzeć umowę rezerwacyjną lokalu, potem umowę przedwstępną najmu lokalu a następnie umowę przyrzeczoną najmu lokalu, a także że z zawarciem umowy rezerwacyjnej i umowy przedwstępnej wiąże się konieczność uprzedniego wpłacenia opłaty, która po zawarciu umowy przyrzeczonej najmu będzie zaliczona na poczet czynszu i która w przypadku niezawarcia przyrzeczonej umowy najmu przepadnie na rzecz pozwanych. Powód nie miał wystarczająco dużo pieniędzy, żeby zawrzeć umowę, i dlatego uzależnił decyzję o jej zawarciu od uzyskania kredytu.

Sąd pierwszej instancji następnie ustalił, że w dniu 25 czerwca 2010 r. pozwani prowadzący działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą Przedsiębiorstwo Produkcyjno–Usługowo–Handlowe (...) jako inwestor i powód jako najemca zawarli umowę rezerwacji 20-letniego najmu lokalu użytkowego oznaczonego numerem (...)w mającym powstać przy ul. (...) w K. Centrum Handlowo-Usługowym (...), o powierzchni 30,19m<sup>(( 2))</sup>. Pozwani zarezerwowali na rzecz powoda przedmiot najmu i gwarantowali mu trwanie najmu nieprzerwanie przez 20 lat, liczonych od dnia podpisania umowy najmu na warunkach określonych w umowie rezerwacji uszczegółowionych w zawartych w późniejszych etapach przedwstępnej umowie najmu oraz umowie najmu. W celu rezerwacji lokalu użytkowego powód zobowiązał się wpłacić na konto pozwanych w terminie 14 dni od dnia podpisania umowy rezerwacyjnej kwotę rezerwacji w wysokości 10% czynszu stałego. W przypadku niewpłacenia kwoty rezerwacji w terminie, umowa ulegała rozwiązaniu z dniem następnym po upływie terminu wpłaty. Powód oświadczył, że zapoznał się z koncepcją architektoniczną (w tym również z lokalizacją obiektu i projektem zagospodarowania działki), zaakceptował go i zobowiązał się nie wnosić w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. Pozwani zastrzegli sobie prawo dokonywania jednostronnych a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej obiektu. Strony ustaliły, że czynsz za najem lokalu składa się z dwóch składkowych: czynszu stałego oraz czynszu zamiennego a powód wpłaci na rzecz pozwanych czynsz stały zaliczkowo z góry za okres 20-letniego najmu, zgodnie z harmonogramem wpłat określonym w załączniku nr 1 do umowy rezerwacji. Wysokość czynszu stałego równa była iloczynowi kwoty 9.000 zł netto i powierzchni lokalu, to jest 271.710 zł netto, a z podatkiem od towarów i usług 331.486,20 zł. Strony postanowiły, że powód będzie płacił pozwanym koszty zarządu (czynsz zmienny) nieruchomości w wysokości 66 zł za 1 m<sup>(( 2))</sup> powierzchni lokalu netto miesięcznie. Strony postanowiły, że przedwstępna umowa najmu zostanie zawarta w formie aktu notarialnego w terminie nie później niż do 1 miesiąca od podpisania umowy rezerwacyjnej. Koszt przedwstępnej umowy najmu miał ponieść powód. W przypadku gdyby powód odstąpił od umowy rezerwacji w trakcie jej trwania lub nie przystąpił do podpisania umowy przedwstępnej, traciłby on wpłaconą opłatę rezerwacyjną. Gdyby w terminie do 2 miesięcy od dnia podpisania umowy rezerwacyjnej do transakcji nie chcieli przystąpić pozwani, zobowiązali się oni zwrócić powodowi i

podwójną kwotę rezerwacji. Strony postanowiły, że zawiadomienie wysłane na adresy stron podane w umowie uznaje się za skutecznie doręczone. Strony zobowiązały się do powiadamiania na piśmie o każdej zmianie swojego adresu. W przypadku niedopełnienia tego obowiązku korespondencja kierowana przez stronę na adres wskazany w umowie lub ostatni wskazany adres, która nie będzie odebrana z urzędu pocztowego w terminie 14 dni, uważana będzie za doręczoną z upływem 14 dni od pierwszego awizowania. Wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. W dniu 30 sierpnia 2010 r. powód zawarł z Bankiem (...) umowę o kredyt na działalność gospodarczą – (...)nr (...) w wysokości 200.000 zł na finansowanie bieżącej działalności gospodarczej kredytobiorcy. Powód tytułem spłaty kredytu wpłacił Bankowi (...) 2 kwietnia 2012 r. 845,50 zł, 30 marca 2012 r. 681,08 zł, 2 marca 2012 r. 1178,91, 29 lutego 2012 r. 386,96 zł, 6 lutego 2012 r. 1.473,05 zł, 30 stycznia 2012 r. 185,18 zł, 1 grudnia 2011 r. 1.497,62 zł, 30 listopada 2011 r. 227,89 zł, 31 października 2011 r. 1.696,82 zł, 30 września 2011 r. 1.798,26 zł, 30 sierpnia 2011 r. 1.828,39 zł, 30 lipca 2011 r. 1.803,79 zł, 30 czerwca 2011 r. 1.864,89 zł, 30 maja 2011 r. 1.804,10 zł, 30 kwietnia 2011 r. 1.872,73 zł, 30 marca 2011 r. 1.841,71 zł, 28 lutego 2011 r. 1.810,82 zł, 31 stycznia 2011 r. 1.939,61 zł, 30 grudnia 2010 r. 1.902,94 zł, 30 listopada 2010 r. 2.003,63 zł, 30 października 2010 r. 1.970,43 zł. W dniu 30 sierpnia 2010 r. Bank (...) przełał na rachunek powoda 200.000 zł. Powód przełał ze swojego rachunku na rachunek pozwanych 17 września 2010 r. 132.594,48 zł a 30 września 2010 r. 165.743,10 zł. Pozwani wystawili powodowi fakturę nr (...) z dnia 29 lipca 2010 r. na kwotę 33.148,62 zł tytułem zaliczki na poczet najmu lokalu z adnotacją, że fakturę zapłacono; fakturę VAT nr (...) z dnia 17 września 2010 r. na kwotę 132.594,48 zł tytułem zaliczki na poczet najmu lokalu z adnotacją, że fakturę zapłacono; fakturę VAT nr (...) z dnia 30 września 2010 r. na kwotę 165.743,10 zł tytułem zaliczki na poczet najmu lokalu z adnotacją, że fakturę zapłacono. W dniu 9 września 2010 r. pozwani reprezentowani przez pełnomocnika N. P. (1) jako inwestor zawarli z powodem jako najemcą w formie aktu notarialnego umowę, w której strony wzajemnie zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy najmu lokalu użytkowego oznaczonego numerem(...)o łącznej powierzchni 30,19m<sup>(2)</sup> znajdującego się na parterze budynku nr (...). Powód oświadczył, że zapoznał się z koncepcją architektoniczną (w tym również z lokalizacją obiektu i projektem zagospodarowania działki), akceptuje ją i zobowiązuje się nie wnosić w tym zakresie żadnych dalszych zastrzeżeń. Pozwani zastrzegli sobie prawo dokonywania jednostronnych, a koniecznych zmian w dokumentacji projektowej obiektu, o ile zmiany te okażą się konieczne i będą podyktowane uzasadnionymi względami projektowo-wykonawczymi. Strony ustaliły, że zawarcie przyrzeczonej umowy najmu nastąpi w terminie do 30 grudnia 2010 r., z tym że po zapłaceniu przez najemcę całego czynszu stałego. Strony ustaliły, że przyrzeczona umowa najmu będzie zawarta na okres 20 lat. Strony postanowiły, że czynsz najmu lokalu składać się będzie z dwóch składowych: czynszu stałego i czynszu zmiennego (kosztów zarządu). Wysokość oraz zasady naliczania czynszu stałego i czynszu zmiennego zostały określone w umowie rezerwacji lokalu z 25 czerwca 2010 r., która stanowiła załącznik nr 1 do umowy przedwstępnej. Pozwani potwierdzili otrzymanie od powoda 10% czynszu stałego, tj. kwoty 33.148,62 zł wpłaconej uprzednio tytułem opłaty rezerwacyjnej za najem lokalu. Powód zobowiązał się zapłacić pozwanym 40% czynszu stałego w terminie 7 dni od podpisania umowy przedwstępnej, oraz kolejne raty czynszu stałego zgodnie z następującym harmonogramem: 45% czynszu stałego w terminie 14 dni od zakończenia robót ziemnych i fundamentowych, wybudowania parteru budynku oraz wybudowania piętra budynku, których ukończenie zostanie potwierdzone odpowiednim wpisem do dziennika budowy, 5% czynszu stałego najpóźniej w dniu podpisania przyrzeczonej umowy najmu. Powód zobowiązał się płacić pozwanym w okresie trwania umowy najmu miesięczny czynsz zmienny w wysokości 66 zł netto za 1 m<sup>(2)</sup> powierzchni przedmiotu najmu. Czynsz zmienny miał być płatny z góry do 10 dnia miesiąca, za który następuje zapłata. Czynsz zmienny nie zawierał opłat za media związane bezpośrednio z lokalem użytkowym. Wysokość czynszu zmiennego miała być waloryzowana raz w roku na koniec roku kalendarzowego w oparciu o podawany przez GUS wskaźnik zmian cen towarów i usług. W przypadku gdy w terminie do 30 grudnia 2010 r. A. S. nie przystąpiłby do podpisania umowy przyrzeczonej, pozwani mieli wyznaczyć powodowi dodatkowy 14-dniowy termin jej zawarcia, a po bezskutecznym upływie terminu umowa ulegała rozwiązaniu. Wpłacone przez powoda kwoty miały zostać zwrócone w wysokości nominalnej w terminie 30 dni, z tym że miały zostać pomniejszone o kwotę opłaty rezerwacyjnej oraz o kwotę stanowiącą równowartość 40% czynszu stałego - tytułem kary umownej należnej pozwanym. Wszelkie zmiany umowy wymagały formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności. Strony postanowiły, że umowa stanowi całość rozstrzygnięć pomiędzy stronami w zakresie objętym jej treścią i zastępuje wszelkie wcześniejsze umowy i uzgodnienia pomiędzy stronami w tym zakresie. Koszty związane z zawarciem umowy oraz umowy przyrzeczonej ponosić miał powód. Powód zapłacił 9 września 2010 r.

1.337,12 zł za sporządzenie aktu notarialnego i wypisu akt notarialnego. W dniu 9 listopada 2010 r. Pozwani wydali powodowi lokal (...) na której powód poniósł następujące nakłady: 5200 zł tytułem wynagrodzenia za wykonanie projektu wykonawczego aranżacji lokalu, 16.470 zł za wykonanie prac wykończeniowych i instalacji elektrycznej, 42.650 zł za wykonanie mebli sklepowych do lokalu, 7.995 zł za wykonanie kasetonu, 6.396,46 zł i 2.822,26 zł za zakup materiałów elektrycznych i wykończeniowych.

W dalszej części Sąd Okręgowy ustalił, że otwarcie centrum handlowego miało miejsce 11 grudnia 2010 r. W dniu otwarcia ponad połowa lokali użytkowych znajdujących się na piętrze centrum handlowego nie była otwarta, na parterze centrum nie było otwartych około 10 lokali użytkowych. W niektórych lokalach trwały prace wykończeniowe. Nie było sklepu spożywczego wielkopowierzchniowego, nie było apteki, nie było restauracji szybkiej obsługi, nie było drogerii. Na parkingu przed centrum stały maszyny budowlane. Pismem z 17 grudnia 2010 r. pozwani poinformowali powoda, że lokal (...) jest gotowy do wynajmu, zaprosili go do podpisania umowy przyrzeczonej najmu w siedzibie (...), w zwykłej formie pisemnej lub w formie aktu notarialnego, i wyznaczyli termin podpisania przyrzeczonej umowy na 30 grudnia 2010 r. Pismem z 12 stycznia 2011 r. 31 przedsiębiorców zajmujących lokale, w tym powód, wezwali pozwanych do przedłożenia rzeczywistego handlowego projektu zagospodarowania Centrum Handlowo-Usługowego (...) w K. uwzględniającego ostateczny czas oraz miejsce rozpoczęcia działalności gospodarczej przez innych klientów Centrum w terminie 7 dni od otrzymania pisma oraz do usunięcia naruszeń w wykonaniu zawartych umów najmu poprzez faktyczne rozpoczęcie szeroko zakrojonej akcji marketingowej właściwej dla centrum handlowego odpowiadającej charakterystyce (...), przedstawienie planu zarządzania marketingowego, wywiązywania się z obowiązku wykonania i rozmieszczania zamówionych i opłaconych szyldów reklamowych, utrzymanie na terenie centrum odpowiedniej stałej temperatury, uporządkowanie terenu przed centrum oraz zakończenie prowadzonych tam prac, zaprzestanie wykorzystywania go jako placu budowy oraz jako trasy dojazdowej do części inwestycji, oświetlenie i oznakowanie parkingu, zniesienie opłat za parking, zapewnienie należytego zachowania zatrudnionego personelu, ograniczenie prowadzenia prac wykończeniowych w centrum do okresu po godzinach, zapewnienie odpowiedniej dbałości o stan wewnętrzny centrum, zorganizowanie zasięgu telefonii komórkowej, wprowadzenie pojazdów dla wózków, usprawnienia działalności wind – w terminie 14 dni od otrzymania pisma pod rygorem żądania obniżenia wysokości czynszu w przyszłości lub odstąpienia od umowy. Przedsiębiorcy wezwali pozwanych do odbycia spotkania w celu omówienia możliwości i zasad kontynuowania współpracy, terminowej realizacji żądań co do czynszów oraz opłat eksploatacyjnych. Na stronie internetowej [www.thecity.com.pl](http://www.thecity.com.pl) 21 stycznia 2011 r. podano, że wśród najemców znajdzie się wielkopowierzchniowy sklep spożywczy, butiki odzieżowe oraz lokale gastronomiczne, że inwestor planuje oddać centrum do użytku w II kwartale 2011 r. W dniu 26 stycznia 2011 r. pełnomocnik powoda przesłał mail do pełnomocnika pozwanych z wzorem umowy najmu i prośbą o uwagi. W dniu 2 lutego 2011 r. pełnomocnik powoda przesłał mail do pełnomocnika pozwanych zapowiadając przesłanie protokołu ze spotkania pełnomocnika pozwanych z najemcami i ich pełnomocnikiem. Pełnomocnik przypomniał o uwagach do przygotowanego przez najemców wzoru 20 letniej umowy najmu. W dniu 28 stycznia 2011 r. przedsiębiorcy, którzy zawarli umowy z pozwanymi, spotkali się z ich pełnomocnikiem i rozmawiali w sprawie umów najmu lokali w centrum handlowo-usługowym (...). Przedsiębiorcy przedstawili swoje oczekiwania co do funkcjonowania centrum i co do umów najmu. Pismem z 21 lutego 2011 r. 26 przedsiębiorców, w tym powód, wezwało pozwanych do przesłania indywidualnych projektów umów ostatecznych uwzględniających ich komentarze. Przedsiębiorcy, którzy zawarli umowy przedwstępne i nie zawarli umów przyrzeczonych, domagali się obniżenia czynszu i podnieśli, że naruszenia ze strony wynajmujących wpływają na wartość zajmowanych lokali, co uzasadnia obniżenie opłat przewidzianych w umowach przedwstępnych o minimum 60% wysokości czynszu stałego dla lokali na parterze i o minimum 85% wysokości czynszu stałego dla lokali na piętrze, oraz obniżenie czynszu zamiennego do 14 zł za m<sup>(( 2))</sup> oraz pozostałą część, która powinna zostać zmniejszona o minimum 60% w stosunku do lokali na parterze i minimum 85% w stosunku do lokali na piętrze. Przedsiębiorcy oświadczyli, że gotowi są uiszczać opłaty zgodnie z przedstawionymi założeniami, wezwali do skorygowania wystawionych dotąd faktur i wystawiania nowych zgodnie z przedstawionymi założeniami.

Sąd Okręgowy podał, że na stronie internetowej (...) w dniu 4 marca 2011 r. znajdował się komunikat (...) „wolne lokale do wynajęcia”, że w galerii 70% lokali będą stanowiły butiki dostosowane dla potrzeb najemców o powierzchni około 30m<sup>(( 2))</sup>, obecnie większość lokali jest już wynajętych, prowadzący galerię obecnie zajmują się komercjalizacją

sklepu spożywczego, lokali gastronomicznych oraz usług uzupełniających. Podobnej treści komunikat znajdował się 21 stycznia 2011 r. na stronie (...)i na stronie (...) uzupełniony o komunikat, że wśród najemców znajdują się wielkopowierzchniowy sklep spożywczy, lokale gastronomiczne takie jak kawiarnie, bary i restauracje. Internauci w opiniach na forum dyskusyjnym na (...)umieścili wpisy, że cały (...)jest pusty, i że co trzeci lokal ma kartki z napisem „do sprzedania”. Według ustaleń Sądu Okręgowego powód płacił pozwanym 1.292,25 zł miesięcznie za okres od lutego 2011 r. do grudnia 2011 r. podając jako tytuł wpłaty czynsz zmienny za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego. W dniu 7 marca 2011 r. powód zapłacił pozwanym 2.160,53 zł podając jako tytuł przelewu czynsz zmienny za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego za okres od 11 grudnia 2010 r. do 31 stycznia 2011 r. W dniu 23 marca 2011 r. powód zapłacił pozwanym 1.050,81 zł tytułem faktury (...). W piśmie z 1 marca 2011 r. skierowanym do pełnomocnika powoda pełnomocnik pozwanych podał, że osoby, które zawarły jedynie przedwstępne umowy najmu, zajmują lokale od 20 grudnia 2010 r. nie mając do tego tytułu prawnego. Osoby te nie posiadają statusu umownych najemców. W dniu 5 czerwca 2011 r. pełnomocnik pozwanych przesłał pełnomocnikowi powoda mail z podziękowaniem za przesłanie wersji umowy i uwagami do zmian wprowadzonych do umowy przez pełnomocnika powoda oraz prośbą o akceptację zmian wprowadzonych przez siebie i ustalenie terminu jej podpisania z N. P. (1). W dniu 28 czerwca 2011 r. pełnomocnik powoda przesłał pełnomocnikowi pozwanego projekt umowy z poprawkami naniesionymi przez powoda z prośbą o akceptację i zapowiedzią, że po zaakceptowaniu umowy powód skontaktuje się z N. P. (1) w celu ustalenia terminu podpisania umowy. W dniu 10 lipca 2011 r. pełnomocnik pozwanych przesłał pełnomocnikowi powoda mail oświadczając o gotowości podpisania umowy najmu w wersji przesłanej przez pełnomocnika powoda ale bez pewnych postanowień. W dniu 6 grudnia 2011 r. powód oświadczył pozwanym, że uchyla się od skutków prawnych oświadczenia woli w postaci zawarcia przedwstępnej umowy najmu lokalu użytkowego 1.17/18 w centrum Handlowo-Usługowym (...), złożonego pod wpływem podstępny na podstawie art. 86 w zw. z art. 88 k.c., ewentualnie na wypadek, gdyby to oświadczenie z jakichś powodów nie zostało uznane za skuteczne, oświadczył, że uchyla się od skutków prawnych oświadczenia woli w postaci zawarcia z pozwanymi przedwstępnej umowy najmu lokalu użytkowego złożonego pod wpływem błędu na podstawie art. 84 w zw. z art. 88 k.c., ewentualnie na wypadek, gdyby to oświadczenie z jakichś powodów nie zostało uznane za skuteczne, oświadczył, że wypowiada ze skutkiem natychmiastowym przedwstępną umowę najmu lokalu na podstawie art. 664 § 2 k.c. z uwagi na wady przedmiotu najmu, które uniemożliwiają przewidziane w umowie użytkowanie rzeczy oraz bezskuteczny wpływ terminu wyznaczonego do ich usunięcia, ewentualnie na wypadek, gdyby to oświadczenie z jakichś powodów nie zostało uznane za skuteczne, oświadczył, że odstępuje od przedwstępnej umowy najmu na podstawie art. 491 k.c. z uwagi na bezskuteczny wpływ dodatkowego terminu wyznaczonego dla wykonania zobowiązania z umowy. W uzasadnieniu podał, że został wprowadzony w błąd co do elementów składających się na treść przedmiotowej czynności prawnej, gdyż został zapewniony, że wynajmowany przez niego lokal stanowi jeden z ostatnich wolnych lokali i że powierzchnia została wynajęta niemal w 100%, podczas gdy w dniu oficjalnego otwarcia centrum okazało się, że lokale są wynajmowane w zdecydowanej mniejszości, i został zapewniony, że w centrum mają działać znaczące podmioty jak (...), drogeria typu (...) lub (...), restauracja orientalna typu (...), w centrum miały się znajdować sklepy takie jak A., P., I., (...)i apteka oraz że galeria będzie zarządzana profesjonalnie. Pismo dotarło do adresata 7 grudnia 2011 r. Pismem z 27 grudnia 2011 r. powód oświadczył pozwanym, że odmawia uiszczenia miesięcznych opłat marketingowych jako nie znajdujących uzasadnienia w postanowieniach łączącej go z pozwanymi umowy. W styczniu 2012 r. powód zdecydował się zakończyć działalność w lokalu zajmowanym w centrum. Zabrał ze swojego sklepu towar i szyld, pozostawił w lokalu meble i wyposażenie. Chciał 5 stycznia 2012 r. oddać klucze do lokalu N. P. (1), ale N. P. (1) odmówiła ich przyjęcia twierdząc, że nie jest to tego upoważniona. Pismem z 9 stycznia 2012 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 440.210,67 zł, na którą składała się kwota 331.486,20 zł tytułem zwrotu opłaty uiszczonyj na poczet czynszu stałego, 1.337,12 zł tytułem zwrotu kosztów sporządzenia aktu notarialnego przedwstępnej umowy najmu z 9 września 2010 r., 81.533,72 zł tytułem zwrotu kosztów wykończenia lokalu, 25.853,63 tytułem zwrotu kosztów kredytu zaciągniętego na wydatki związane z wynajęciem lokalu poniesione do 29 grudnia 2011 r. w terminie 7 dni od doręczenia pisma. Pismo zostało doręczone 17 stycznia 2012 r. Pismem z 10 kwietnia 2012 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty 8.750,68 zł tytułem zwrotu dalszych kosztów poniesionych w związku zaciągniętym kredytem przeznaczonym na wydatki związane z wynajęciem lokalu. Na żadaną sumę składało się 4.000 zł tytułem prowizji przygotowawczej z tytułu udzielenia kredytu, 4.750,68 zł tytułem odsetek od zaciągniętego kredytu należnych za okres od stycznia do marca 2012 r. w terminie 3 dni od doręczenia pisma Pismo zostało doręczone 13 kwietnia 2012 r. Na rozprawie 9 maja 2012 r. w Sądzie

Okręgowym w Krakowie w sprawie I C 985/11 powód zeznał, że wynajmuje lokal w Centrum (...). We wrześniu 2012 r. pozwani wynajęli lokal po powodzie innemu przedsiębiorcy wraz z częścią jego mebli, a pozostała część mebli została przeniesiona do magazynu znajdującego się w centrum handlowym. Umowa najmu lokalu po powodzie zawarta przez pozwanych z nowym przedsiębiorcą zawiera miesięczny okres wypowiedzenia. Pismem z 18 lutego 2014 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty 20.826,75 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych w związku z zaciągnięciem kredytu przeznaczonego na wydatki związane z wynajęciem lokalu użytkowego w terminie 3 dni od otrzymania wezwania. L. K. udzielił Ż. Ś. 6 czerwca 2014 r. pełnomocnictwa do składania wszelkich oświadczeń w tym oświadczeń materialno-prawnych.

Powyższy stan faktyczny doprowadził Sąd pierwszej instancji do przekonania, że dochodzona przez powoda kwota 331.486,20 zł, uiszczona tytułem stałego czynszu na podstawie umowy rezerwacyjnej i przedwstępnej umowy najmu, stanowi świadczenie nienależne wobec odpadnięcia celu świadczenia, w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. Zdaniem Sądu, kwestia uchylenia się od skutków oświadczenia woli składającego się na umowę przedwstępną, wypowiedzenia umowy przedwstępnej lub odstąpienia od niej, nie ma decydującego znaczenia dla uznania, że cel świadczenia w postaci zapłaty 331.486,20 zł nie został osiągnięty. Umowa przedwstępna zawarta przez strony wskazywała bowiem termin zawarcia umowy przyrzeczonej - do 30 grudnia 2010 r., a zatem żadna ze stron nie może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), gdyż zgodnie z art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Wobec przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i braku szans na to, by została ona zawarta, kwota 331.486,20 zł nie będzie mogła stać się czynszem wynikającym z przyrzeczonej umowy najmu. Z tego względu kwota ta stała się świadczeniem nienależnym z chwilą przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i powołania się na tę okoliczność przez powoda i powinna być zwrócona powodowi.

Odnosząc się do uchylenia się przez powoda od złożonego oświadczenia woli przy zawarciu umowy przedwstępnej Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 84 k.c. stanowiącego, że w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści. Zdaniem powoda jego błąd polegał na mylnym wyobrażeniu o cechach centrum handlowego pozwanych a więc także cechach lokalu, który powód chciał wynająć. Powód myślał, że centrum handlowe pozwanych będzie miało dwie cechy – wszystkie lokale użytkowe w tym centrum będą wynajęte w momencie otwarcia centrum i najemcami niektórych z lokali będą podmioty o renomowanych markach, w tym sklep wielkopowierzchniowy, restauracja (...), apteka. Tym samym lokal, który chciał wynająć powód, miał mieć cechę polegającą na tym, że znajdowałyby się w centrum handlowym, w którym wszystkie lokale użytkowe będą wynajęte w momencie otwarcia centrum i najemcami niektórych z lokali będą podmioty o renomowanych markach z określonych branż. Sąd zgodził się z powodem, że błąd ten jest błędem co do przedmiotu czynności prawnej a nie błędem co do pobudek, które przyświecały powodowi, gdy dokonywał czynności prawnej. Opłacalność przedsięwzięcia powód ocenił na podstawie założenia, że jego lokal będzie miał pożądane i oczekiwane cechy, o których – zdaniem powoda – pozwani go zapewnili, a cechy te wpływają na zyskowność zamierzonego przez powoda przedsięwzięcia. Sąd Okręgowy wskazał, że powód złożył oświadczenie składające się na przedwstępną umowę najmu pod wpływem błędu co do cech lokalu, a błąd ten został wywołany przez pozwanych, bowiem przedstawiono mu folder reklamowy sugerujący, że najemcami niektórych z lokali będą podmioty o renomowanych markach z określonych branż. Na tej podstawie Sąd przyjął, że powód złożył oświadczenie składające się na umowę przedwstępną pod wpływem błędu, zaznaczając jednak, że istnienie błędu nie zależy ani od winy pozwanych ani od braku winy powoda, ani też od niej nie zależy skuteczność oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Błąd powoda Sąd ocenił jako istotny, gdyż rozsądnie oceniając sytuację należy dojść do wniosku, że gdyby powód nie wiedział, że lokal nie będzie miał cech, jakie zakładał powód, to nie zawarłby umowy przedwstępnej. Zdaniem Sądu Okręgowego oświadczenie o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu powód złożył w terminie, skoro błąd został przez niego wykryty w dniu otwarcia centrum, to jest 11 grudnia 2010 r., a oświadczenie

o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu dotarło do pozwanych 7 grudnia 2011 r. Sąd nie dopatrył się natomiast po stronie pozwanych podstępu, to jest celowego działania polegającego na wywołaniu mylnego wyobrażenia o rzeczywistości po to, aby doprowadzić drugą stronę do złożenia oświadczenia woli pod wpływem tego błędnego wyobrażenia o rzeczywistym stanie rzeczy. Podstęp zakłada świadomość wprowadzającego w błąd co do możliwości wywołania mylnego wyobrażenia o rzeczywistości u kontrahenta i celowość działania wprowadzającego w błąd. W sprawie brak jest dowodów na to, że pozwani działali w taki sposób.

Odnosząc się do zarzutu pozwanych, że z uwagi na klauzulę zupełności powód nie może powoływać się na jakiegokolwiek okoliczności towarzyszące czy poprzedzające zawarcie umowy, gdyż w umowie przedwstępnej strony postanowiły, że umowa przedwstępna stanowi całość rozstrzygnięć pomiędzy stronami w zakresie objętym jej treścią i zastępuje wszelkie wcześniejsze umowy i uzgodnienia pomiędzy stronami w tym zakresie, Sąd Okręgowy odwołał się do treści art. 65 k.c. stwierdzając, że nie można umownie wyłączyć okoliczności, w których zostało złożone oświadczenie woli, jako elementu mającego wpływ na tłumaczenie oświadczenia woli. Nie można też umownie modyfikować zasad dotyczących uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Nadto Sąd zwrócił uwagę na § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej, w którym najemca oświadczył, że zapoznał się z koncepcją architektoniczną, w tym również z lokalizacją obiektu i projektem zagospodarowania działki, akceptuje go i zobowiązuje się nie wnosić w tym zakresie żadnych dalszych zastrzeżeń. Postanowienie to jest powtórzeniem postanowień umowy rezerwacyjnej z § 3 ust. 1, która jest na podstawie § 5 ust. 1 umowy przedwstępnej załącznikiem do umowy przedwstępnej. Tymczasem na podstawie umowy przedwstępnej i na podstawie umowy rezerwacyjnej nie wiadomo co jest koncepcją architektoniczną, jaka jest jej treść. Ustalenie tego możliwe jest tylko na podstawie innych dowodów niż tekst umowy. Skoro zatem koncepcja architektoniczna nie jest objęta treścią umowy, to umowa nie mogła jej zastąpić zgodnie z klauzulą zupełności. Także z tego względu można było badać, jakie cechy miał mieć lokal powoda i opis cech lokalu dokonany przez przedstawicieli pozwanych nie mógł zostać zastąpiony umową, ponieważ umowa nie zawiera takiego opisu.

Niezależnie pod powyższego Sąd Okręgowy stwierdził, zawarte w oświadczeniu powoda zastrzeżenie o ewentualnym odstąpieniu od umowy przedwstępnej lub jako wypowiedzenie umowy przedwstępnej jest nieskuteczne. Umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, więc nie można od niej odstąpić na podstawie art. 491 k.c. Umowa przedwstępna najmu nie jest umową najmu, więc nie można jej wypowiedzieć z uwagi na wady przedmiotu przyszłego najmu.

Co do zasady Sąd Okręgowy przyznał rację pozwanym, że połowa z 331.486,20 zł czynszu stałego wpłaconego przez powoda, to jest 165.743,10 zł, stanowi karę umowną, którą pozwani mogli zatrzymać. Jednakże Sąd wskazał na przewidziane w § 6 ust. 1 umowy okoliczności, w których pozwani mogli zatrzymać karę umowną. Umowa stanowi, że w przypadku, gdy w terminie do 30 grudnia 2010 r. powód nie przystąpi do podpisania umowy przyrzeczonej najmu, pozwani wyznaczą mu dodatkowy 14 dniowy termin jej zawarcia, a po bezskutecznym upływie tego terminu umowa przedwstępna ulegnie rozwiązaniu, a w takim wypadku wpłacone przez powoda kwoty zostaną mu zwrócone w wysokości nominalnej w terminie 30 dni, z tym że zostaną pomniejszone o kwotę opłaty rezerwacyjnej oraz o kwotę stanowiącą równowartość 40% czynszu stałego - tytułem kary umownej należnej pozwanym. Pozwani wezwali powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej raz pismem z 17 grudnia 2010 r., natomiast po 30 grudnia 2010 r. już tego nie czynili. Przez cały czas, aż do połowy 2011 r. strony prowadziły rozmowy na temat zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności zaś na temat jej treści. Sąd zwrócił uwagę na treść maili z czerwca i lipca 2011 r. (karty 660-661, tom IV, 825, tom V, 1275-1285 tom VII, 1335, tom VII), w których nie ma kategorycznego żądania ze strony pozwanych adresowanego do powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie 14 dni. Samo prowadzenie rozmów na temat umowy najmu i tolerowanie obecności powoda w centrum handlowym aż do stycznia 2012 r. też świadczy o tym, że pozwani nie uważali, że umowa przedwstępna uległa rozwiązaniu i że mają powodowi zwrócić połowę z 331.486,20 zł, czyli 165.743,10 zł. Skoro pozwani nie wyznaczili powodowi dodatkowego 14 dniowego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, umowa przedwstępna nie uległa zatem rozwiązaniu. Pozwani nie mieli więc prawa zatrzymać kwoty 165.743,10 zł jako kary umownej. Równocześnie Sąd za bezskuteczny uznał zarzut powoda rażącego wygórowania kary umownej wskazując, że powodowie nie uargumentowali go wystarczająco.



Odnosząc się do stanowiska pozwanych, że powód zawarł z nimi w sposób dorozumiany umowę najmu ponieważ korzystał z lokalu za ich zgodą i płacił czynsz Sąd wskazał, że aby można było mówić o zawarciu umowy najmu pomiędzy powodem jako najemcą i pozwanymi jako wynajmującymi obie strony powinny złożyć sobie zgodne oświadczenia woli obejmujące elementy istotne umowy najmu. Takim elementem istotnym w umowie najmu jest między innymi czynsz. Nie można zawrzeć umowy najmu bez określenia czynszu, a pomiędzy stronami nie doszło do uzgodnienia wysokości czynszu. Powód uważał, że to co płacił, jest ekwiwalentem tego, co otrzymywał w zamian od pozwanych. Pozwani uważali zaś, i takie stanowisko zajęli w procesie, że powód powinien czynsz określony w przedwstępnej umowie najmu dla czynszu z przyrzeczonej umowy najmu. Zachowanie powoda polegające na odmowie zawarcia umowy przyrzeczonej przed 30 grudnia 2010 r., złożeniu oświadczenia o obniżeniu czynszu do kwoty, jaką powód potem faktycznie płacił, i prowadzeniu negocjacji co do treści umowy najmu, świadczą o tym, że brak było po stronie powoda woli zawarcia umowy najmu o treści odpowiadającej temu, co strony przyjęły w umowie przedwstępnej. Nie doszło zatem do zawarcia umowy najmu. Tej oceny nie zmienia okoliczność, że powód w innej sprawie sądowej zeznał, że jest „najemcą” lokalu. Sąd zwrócił uwagę, że obie strony nie były konsekwentne w używaniu terminu „najemca”. Już w umowie rezerwacji lokalu strony oznaczyły powoda jako najemcę, mimo że powód w tym czasie najemcą nie był. Podobnego oznaczenia użyły strony w umowie przedwstępnej. Nie należy zatem w tych okolicznościach nadawać przesadnego znaczenia używanej terminologii, ponieważ to nie przyjęta nazwa decyduje o roli, w jakiej występuje strona. Sąd zwrócił nadto uwagę, że pełnomocnik pozwanych w piśmie z 1 marca 2011 r. podał, że osoby, które zawarły jedynie przedwstępne umowy najmu, zajmują lokale od 20 grudnia 2010 r. nie mając do tego tytułu prawnego. Osoby te nie posiadają statusu umownych najemców. Oznacza to, że pozwani nie traktowali powoda, mimo że opłacał on czynsz w wysokości przez siebie ustalonej, za najemcę.

Sąd uznał, że powód zajmował lokal bez tytułu prawnego będąc w złej wierze, ponieważ wiedział, że nie zawarł z pozwanymi umowy najmu, powinien więc zapłacić pozwanym wynagrodzenie zgodnie z art. 224 § 2 zd. 1 w zw. z art. 225 zd. 1 w zw. z art. 230 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego, potrącone przez pozwanych z wierzytelnością powoda wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z ich własności nie zostało wykazane co do wysokości, bowiem faktury przez nich wystawione nie są wystarczającymi dowodami. Pozwani argumentowali, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu równe jest czynszowi najmu przyjętemu w przedwstępnej umowie najmu, jaki miał wynikać z przyrzeczonej umowy najmu. Czynsz ten składa się z części stałej, czyli tej uiszczonej przez powoda i której zwrotu się powód domaga, i zmiennej. Co do zasady można przyjąć, że czynsz przyjmowany przez strony w umowach najmu odpowiada wartościom rynkowym. W gospodarce rynkowej ceny kształtują się na poziomie równowagi pomiędzy popytem i podażą, a więc ceny transakcyjne odpowiadają na ogół wartościom rynkowym. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z własności powinno zaś odpowiadać wynagrodzeniu rynkowemu za korzystanie z cudzej rzeczy na podstawie stosunku umownego, w szczególności najmu. W okolicznościach sprawy założenie, że czynsz przyjęty przez strony w umowie przedwstępnej odpowiada czynszowi rynkowemu, jest jednak wadliwe, ponieważ czynsz ustalony w umowie przedwstępnej dla umowy przyrzeczonej został przyjęty przez strony przy założeniu, że lokal będzie miał cechy, których zdaniem powoda lokal w rzeczywistości nie miał. Zdaniem powoda czynsz rynkowy to czynsz, który on płacił (i zwrotu którego powód się nie domaga). Rozstrzygnięcie, jakie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu powód powinien płacić pozwanym, wymagało wiadomości specjalnych a pozwani wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność nie zgłosili, mimo że zgodnie z ogólną zasadą rozkładu ciężaru dowodu tę okoliczność oni powinni udowodnić. Sąd nie znalazł podstaw, aby taki dowód przeprowadzać z urzędu. Nie wiadomo, czy to, co powód pozwanym płacił, odpowiada wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali, czy też powód powinien jeszcze coś pozwanym dopłacić. Sąd zauważył także, że pozwani liczą wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez powoda z lokalu do sierpnia 2014 r. Tymczasem powód opuścił lokal w styczniu 2012 r. a pozwani wynajęli lokal kolejnemu przedsiębiorcy we wrześniu 2012 r. Na pewno zatem powód nie mógł korzystać z przedmiotowego lokalu do września 2012 r. Pozwani nie udowodnili, że przysługuje im wierzytelność, którą przedstawili do potrącenia, i dlatego potrącenie nie odniosło skutku. Za niezasadny Sąd Okręgowy uznał także zarzut powoda, że pełnomocnicy procesowi, którzy składali oświadczenie o potrąceniu, nie byli do tego umocowani, a to w świetle treści umocowania i oświadczeń pozwanych.

Sąd Okręgowy stwierdził, że powód wykazał zasadność roszczenia w zakresie kwoty 331.486,20 zł, a to na podstawie art. 405 w zw. z art. 410 § 1 k.c. Odpowiedzialność pozwanych jest solidarna (spółka cywilna) i wynika z art. 864 k.c. Roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego jest roszczeniem bezterminowym i podlega spełnieniu w według reguły wyznaczonej przez art. 455 k.c. Pozwani byli wzywani do zapłaty i od terminu zapłaty wskazanego w wezwaniu powód nalicza odsetki za opóźnienie. Podstawą orzeczenia o odsetkach za opóźnienie jest art. 481 § 1 i § 2 k.c.

Za nieuzasadnione natomiast Sąd pierwszej instancji uznał roszczenie odszkodowawcze powoda, oparte na art. 415 k.c., gdyż powód nie udowodnił, że pozwani dopuścili się wobec niego czynu niedozwolonego. W zakresie obejmującym koszty wyposażenia lokalu Sąd zwrócił uwagę, że opuszczając lokal powód mógł zabrać meble, czemu pozwani nie czynili przeszkód. Rozliczenie pomiędzy powodem a pozwanymi z tego tytułu powinno się odbyć na podstawie art. 226 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c., według których zależny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem, oraz art. 227 § 1 w zw. z art. 230 k.c., według których zależny posiadacz może, przywracając stan poprzedni, zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą, chociażby stały się jej częściami składowymi. Ciężar dowodu okoliczności uzasadniających zwrot nakładów spoczywał na powodzie, powód dowodów na tę okoliczność nie przedstawił. Według Sądu nie można postawić znaku równości pomiędzy wydatkami poniesionymi przez powoda na meble i wyposażenie sklepu z wzbogaceniem pozwanych w sytuacji, gdy powód mógł meble i wyposażenie zabrać ze sobą.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał art. 100 w zw. z art. 98 § 1 i § 3, art. 99, art. 105 § 2 i art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 oraz § 13 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez adwokata ustanowionego z urzędu oraz § 6 pkt 7 oraz § 12 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu stosunkowo je rozdzielając. Na koszty powoda składa się: opłata sądowa od pozwu 22.449 zł i 1.042 zł, wynagrodzenie pełnomocnika 7.200 zł, wydatki gotówkowe pełnomocnika (opłata skarbową od pełnomocnictwa) 17 zł, opłata sądowa od wniosku o zabezpieczenie roszczenia 300 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym 3.600 zł, razem 34.608 zł. Na koszty pozwanych składa się wynagrodzenie pełnomocnika 7.200 zł, wydatki gotówkowe pełnomocnika (opłata skarbową od pełnomocnictwa) 17 zł, opłata sądowa od zażalenia na postanowienie o zabezpieczeniu roszczenia 30 zł, wynagrodzenie pełnomocnika w postępowaniu zażaleniowym 3.600 zł, razem 10.847 zł. Zatrudnienie przez jednego z pozwanych dwóch zawodowych pełnomocników procesowych nie uprawnia tego pozwanego do żądania wyższych kosztów zastępstwa procesowego. Powód wygrał w 70,56%, należy się mu zwrot 70,56% z 34.608, to jest 24.419 zł. Pozwani wygrali w 29,44% należy się mu zwrot 29,44% z 10.847, to jest 3.193 zł. Różnica pomiędzy tymi kwotami to 21.226 zł i tyle sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda.

Wyrok Sądu Okręgowego w punkcie I i III zaskarżyli apelacją pozwani L. K. i S. K., którzy zarzucili:

I. naruszenie przez Sąd I instancji prawa materialnego, a to:

a) przepisu art. 84 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, a mianowicie przyjęcie, że powód złożył oświadczenie składające się na przedwstępną umowę najmu pod wpływem błędu istotnego co do „cech lokalu” które należy odnosić do wyobrażenia powoda „o cechach centrum handlowego pozwanych”, jako całości;

b) przepisu art. 65 k.c. w zw. z przepisem art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że przy zawieraniu umowy rezerwacyjnej oraz umowy przedwstępnej strona pozwana składała stronie powodowej oświadczenia (udzielała informacji o lokalu, o centrum handlowym) inne niż zawarte we wskazanych umowach, jak również przyjęcie, że zapis § 6 ust. 1 umowy przedwstępnej nie dawał pozwanym prawa zatrzymania połowy tzw. czynszu stałego, choć prezentowane stanowisko pozwanych po 30 grudnia 2010 r. na spotkaniach i pismach wskazywało na wyznaczenie kolejnych terminów zawarcia umowy ostatecznej;

c) przepisu art. 60 k.c. w zw. z przepisem art. 353<sup>1</sup> k.c. poprzez ich niezastosowanie i uznanie, że pozwani po 30 grudnia 2010 r. nie żądali zawarcia umowy ostatecznej, a także przyjęcie, że strony nie zawarły w sposób dorozumiany umowy ostatecznej najmu o treści odpowiadającej przedwstępnej umowie, a tym samym wpłacona kwota 331.486.20 zł przez powoda nie może stać się czynszem wynikającym z umowy najmu, stąd kwota zapłacona pozwanym przez powoda, stała się świadczeniem nienależnym,

d) przepisu art. 483 § 1 k.c. i art. 484 § 1 k.c. w zw. z przepisem art. 498 k.c. przez ich niezastosowanie i uznanie, że nie zrealizowały się umowne przesłanki zapłaty dla strony pozwanej kary umownej, a w konsekwencji nieuwzględnienie potrącenia zastrzeżonej kary umownej oraz kwot należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu z żądaniem strony powodowej,

e) przepisu art. 88 § 2 k.c. poprzez błędne zastosowanie i uznanie, że nie doszło do uchybienia rocznego terminu do uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli, przyjmując, że błąd został „wykryty” przez powoda w dniu otwarcia Centrum tj. 11 grudnia 2010 r., a oświadczenie powoda o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli dotarło do pozwanych 7 grudnia 2011 r.

f) przepisu art. 498 k.c. w zw. z art. 224 § 2 zd.1 k.c. i art. 225 zd.1 k.c. art. 230 k.c. przez ich niezastosowanie i uznanie, że pozwani nie wykazali dostatecznie należytej im wierzytelności od powoda za bezumowne korzystanie z lokalu centrum handlowego przynajmniej do września 2012 r., a wskazane wynagrodzenie (czynsz) na fakturach i ustalony w umowie przedwstępnej, nie odpowiadał czynszowi rynkowemu,

g) przepisu art. 481 § 1 k.c. w zw. z przepisem art. 451 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, a mianowicie przyjęcie, że stronie powodowej należą się odsetki od dnia 25.01.2012 r.

h) przepisu art. 410 k.c. w zw. z przepisem art. 405 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie, a mianowicie przyjęcie, że świadczenie pieniężne powoda przekazane na rzecz strony pozwanej na podstawie umowy rezerwacyjnej i umowy przedwstępnej w wysokości 331.486.20 zł. podlega zwrotowi stronie powodowej, skoro strona powodowa skutecznie uchyliła się od skutków prawnych swego oświadczenia woli,

2. naruszenie przez Sąd I instancji przepisów prawa procesowego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to

a) przepisów art. 233 § 1 k.p.c., art. 229 k.p.c., art. 230 k.p.c., art. 231 k.p.c. i art. 245 k.p.c. poprzez dowolną ocenę wiarygodności i mocy dowodowej dowodów z dokumentów prywatnych złożonych do akt sprawy oraz zeznań świadków i przesłuchania stron, a w szczególności:

- zeznań pozwanego S. K. w zakresie treści informacji przekazywanych przez niego i jego przedstawicieli podczas spotkania ze stroną powodową w czasie poprzedzającym jak i w trakcie zawierania umowy rezerwacyjnej i przedwstępnej umowy najmu co do cech i funkcji (ilość najemców, branże w których mają działać najemcy, marki najemców) Centrum Handlowego (...), jak również w zakresie treści materiałów informacyjnych (folderu, wizualizacji), którymi posługiwali się pozwani oferując powierzchnię lokalową do wynajęcia, przy zawieraniu umowy rezerwacyjnej i umowy przedwstępnej ze stroną powodową,

- zeznań świadków, N. P. (1) i J. Z. co do ilości otwartych lokali na parterze i na pierwszym piętrze w czasie otwarcia Centrum w 2010 r. oraz przeznaczenia lokali i branż najemców w których działali, jak również w zakresie treści materiałów informacyjnych ( folderu, wizualizacji), którymi posługiwali się pozwani oferując powierzchnię lokalową do wynajęcia, przy zawieraniu umowy rezerwacyjnej i umowy przedwstępnej ze stroną powodową,

- treści folderu informacyjnego, wizualizacji i wynikającego z nich przekazu oraz charakteru lokali Centrum i ich przeznaczenia dla potencjalnych najemców,

- treści umowy przedwstępnej, a w szczególności wykładni zapisów dt. kar umownych, które zostały zawarte między pozwanymi i stroną powodową,

- zeznań strony powodowej w zakresie, w jakim zgromadzony materiał dowodowy potwierdza w sposób nie budzący wątpliwości, że strona powodowa w żaden sposób nie została wprowadzona w błąd przez pozwanych, a jedynie przeliczyła się ze swoim planami biznesowymi i umiejętnościami w zakresie prowadzenia działalności handlowej w Centrum,

- treści oświadczenia strony powodowej o uchyleniu się od skutków prawnych przedwstępnej umowy najmu, która wskazywała de facto jedynie zastrzeżenia co do jakości działania Centrum, a nie wad oświadczeń woli przy zawieraniu umów w postaci błędu,

- treści folderu z logo (...), (...)(...), nie uwzględniając, że folder zawierał jedynie przykładowe nazwy, a nie faktycznych najemców Centrum Handlowego (...), którzy mieli podpisane umowy najmu,

- nie ustalenie, którym zeznaniom świadków Sąd dał wiarę, a którym odmówił wiarygodności i nie dał wiary, poprzestając na uznaniu za prawdziwą tylko wersję powoda i lakonicznym wskazaniu, że „N. P. (1) i poszczególni świadkowie inaczej rozumieli to, co zostało powiedziane”, bez wyraźnego podania, które twierdzenia świadków i stron były inaczej rozumiane, niż było powiedziane i było w rzeczywistości,

- uznanie, że strona powodowa wykazała, iż działała pod wpływem błędu wywołanego przez pozwanych, bowiem oświadczenia składane przez przedstawicieli pozwanych w trakcie rozmów poprzedzających zawarcie umowy rezerwacyjnej i umowy przedwstępnej były „wieloznaczne”, a folder reklamowy „mógł sugerować, że najemcami lokali będą podmioty o renomowanych markach z określonych branż” ,

b) przepisu art. 278 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. przez ich niezastosowanie, a uznanie bez posiadania przez Sąd wiedzy specjalnej, że folder informacyjny zawierający określone treści informacyjne i marketingowe oraz przykładowe rozmieszczenia znaku graficzno-słownego (logo) kilku firm, mógł wzmacniać wrażenie powoda, że jego lokal będzie współlistniał (powód będzie prowadził swoją działalność gospodarczą) z międzynarodowymi sieciami typu (...) lub (...) lub (...),

c) przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nienależyte uzasadnienie zaskarżonego wyroku polegające na:

- nie podaniu w uzasadnieniu wyroku, dlaczego Sąd przyjął, że powód miał racjonalne podstawy, by „myśleć”, że sukces jego przedsięwzięcia gospodarczego w najmowanym lokalu zależy od tego, czy w Centrum Handlowym będzie (...) bądź inne sieci markowe,

- nie wskazaniu racjonalnej podstawy uzasadniającej twierdzenie, że umieszczenie na folderze informacyjnym logo kilku przykładowych firm ( (...), (...), (...)) mogło sugerować dla powoda nie tylko zyskowość prowadzonego przez powoda przedsięwzięcia gospodarczego w Centrum, ale i sam cel tego przedsięwzięcia choć z treści folderu informacyjnego jasno wynikało, że „70% lokali handlowych stanowią butikie dostosowane do potrzeb najemców, o powierzchni ok. 30 m<sup>2</sup>”.

- nie wskazaniu logicznie podstaw i reguł doświadczenia życiowego, które by uprawniały przyjęcie, że powód dopiero po prawie rocznym (do końca 2011 r.) prowadzenia działalności gospodarczej w Centrum Handlowym (...) doszedł do przekonania, że brak najemców o renomowanych markach z „określonych branż”, uzasadnia przyjęcie, że zawierając przedwstępną umowę najmu 09.09.2010 r. działał pod wpływem błędu „co do cech lokalu”.

3. Sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że:

a) „cechy” centrum handlowego (...) jako całości, prowadzonego przez pozwanych mają odpowiadać „cechom” lokalu powoda, gdyż powód myślał, że lokal, który chciał wynająć, miał mieć cechę polegającą na tym, że znajdowałby się w centrum handlowym w którym wszystkie lokale użytkowe będą wynajęte w momencie otwarcia centrum, a najemcami niektórych z lokali będą podmioty o renomowanych markach z określonych branż,

b) pozwani po 30 grudnia 2010 r. nie wzywali już powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej, a jedynie do połowy 2011 r. strony prowadziły rozmowy na temat zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności na temat jej treści.

c) prowadzenie rozmów na temat umowy najmu i „tolerowanie” obecności powoda w lokalu (w Centrum Handlowym), aż do stycznia 2012 r., świadczy o tym, że pozwani, nie uważali za zasadne zwrócenie powodowi połowę z 331.486.20 zł, czyli 165.743.10 zł, zatrzymując resztę na poczet ustalonej kary, choć pozwani mieli rację co do zasady, aby zatrzymać kwotę 165.743,10 zł tytułem kary umownej zgodnie z § 6 ust 1 umowy przedwstępnej,

d) strony nie zawarły w sposób dorozumiany umowy ostatecznej najmu o treści odpowiadającej przedwstępnej umowie, a tym samym wpłacona kwota 331.486.20 zł przez powoda nie może stać się czynszem wynikającym z umowy najmu, gdyż kwota zapłacona pozwanym przez powoda, stała się świadczeniem nienależnym, ponieważ nastąpiło przedawnienie roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej,

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty poprzez oddalenie powództwa w całości, obciążenie kosztami postępowania strony powodowej w tym kosztami zastępstwa prawnego pozwanych, za obie instancje licząc podwójną najniższą stawkę wg. norm przewidzianych, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia Sądowi Okręgowemu z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy, a także konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości w celu wydania poprawnego wyroku. Pozwani wnosili nadto o dopuszczenie dowodu przez Sąd drugiej instancji jako Sąd merytoryczny w przypadku orzekania co do istoty z:

- ponownego przesłuchania świadków: N. P. (1), J. Ż., A. G. oraz strony powodowej A. S. na okoliczność ustalenia, czy w istocie osoby te co innego rozumiały niż było wypowiedziane przez N. P. podczas spotkania w czasie poprzedzającym jak i w trakcie zawierania umowy rezerwacyjnej i przedwstępnej umowy najmu co do cech i funkcji (ilość najemców, branże w których mają działać najemcy, marki najemców) Centrum (...)

- opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu marketingu i promocji oraz grafiki reklamowej w celu ustalenia, czy folder informacyjny pt. (...)”, który został wydrukowany przez stronę pozwaną w marcu 2010 r., a który zawiera wizualizację wyglądu frontu Centrum Handlowego pozwanych, w tym informacje pisaną w rozdziałach (...); (...) Centrum (...); (...) zawierał przekaz informacyjno-promocyjny oraz czy zamieszczone loga przypadkowo wybranych firm mogły wywoływać przypuszczenie lub sugestie u potencjalnych najemców, że znajdujące się tam loga, oznaczają automatycznie faktycznych najemców Centrum K. S. (1)?”.

- opinii biegłego rzeczoznawcy z zakresu zarządzania nieruchomościami w celu ustalenia cen rynkowych za najem lokalu użytkowego o pow. ok 30 m<sup>(( 2))</sup> w Centrum(...)w K.,

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja strony pozwanej nie znajduje uzasadnionych podstaw prowadzących do wzruszenia zaskarżonego wyroku. Sąd pierwszej instancji dokonał bowiem prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, a podjęte rozstrzygnięcie znajduje oparcie w obowiązujących przepisach oraz w wywiedzionych na ich podstawie niewadliwych rozważaniach prawnych, które Sąd odwoławczy podziela i przyjmuje za własne. Należy podkreślić, iż Sąd Okręgowy przeprowadził ocenę dowodów w sposób prawidłowy z punktu widzenia ich wiarygodności i mocy. Sąd pierwszej instancji z zebranego materiału dowodowego wyciągnął uzasadnione i logiczne wnioski i nie dopuścił do naruszenia jakiegokolwiek przepisu wskazanego w środku zaskarżenia. Kompletność materiału dowodowego spowodowała, iż nie zachodziła konieczność uzupełnienia ustaleń stanu faktycznego, a tym bardziej przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości.

Chybiony jest przede wszystkim zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Przyjmuje się, że swobodna ocena dowodów musi odpowiadać pewnym warunkom określonym przez prawo procesowe. Sąd może zatem oprzeć swe przekonanie jedynie na dowodach prawidłowo przeprowadzonych, z zachowaniem wymagań dotyczących źródeł dowodzenia oraz zasady bezpośredniości. Zarzut przekroczenia swobodnej oceny dowodów, skutkującej błędnymi ustaleniami faktycznymi może być skuteczny tylko wtedy, gdy skarżący wykażą przekroczenie swobody sędziowskiej w zakresie któregoś z

wymienionych w cytowanym przepisie kryteriów. Wymaga natomiast podkreślenia, że samo przedstawienie przez stronę odmiennych wniosków niż wynikają z oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji nie świadczy jeszcze o przekroczeniu swobodnej oceny dowodów. Pozwani w żaden sposób nie wykazali, że Sąd Okręgowy uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, dokonując swobodnej oceny dowodów i dokonując na ich podstawie ustaleń. Wręcz przeciwnie, z całokształtu materiału dowodowego, który podlegał ocenie Sądu w pełnym i szczegółowym uzasadnieniu wynikają takie wnioski, jakie wyciągnął Sąd I instancji. Wbrew zarzutom apelujących Sąd Okręgowy omawiając dowody wskazał i uzasadnił, które z nich uznał za wiarygodne i mogące stanowić podstawę ostatecznego rozstrzygnięcia oraz stwierdził, że zeznania świadków, w tym N. P. (1) i innych świadków uznał za wiarygodne ale poszczególni świadkowie inaczej rozumieli to, co zostało powiedziane. Oceny i wnioski w ten sposób powzięte nie budzą zastrzeżeń od strony poprawności oraz logiki rozumowania, nie sposób zatem uznać, aby były one dowolne i skutkiem tego wadliwe.

W związku przyjęciem, że Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się uchybień w ocenie materiału dowodowego, nie sposób przyjąć, by ustalenia będące wynikiem tej oceny były z tym materiałem sprzeczne.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia przepisu art. 278 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu z opinii biegłego w celu oceny, czy folder informacyjny zawierający określone treści informacyjne i marketingowe oraz przykładowe rozmieszczenia znaku graficzno-słownego (logo) kilku firm, mógł wzmacniać wrażenie powoda, że jego lokal będzie współistniał (powód będzie prowadził swoją działalność gospodarczą) z międzynarodowymi sieciami typu (...) lub(...)lub (...)O tym, czy do rozstrzygnięcia sprawy niezbędne jest posiadanie wiadomości specjalnych z danej dziedziny, decyduje sąd orzekający (art. 278 § 1). ( m.in. wyrok SN z dnia 26 stycznia 1999 r., I PKN 534/97, OSNAPiUS 2000, nr 6, poz. 215; wyrok SN z dnia 24 listopada 1999 r., I CKN 223/98, Wokanda 2000, nr 3, s. 7). W niniejszej sprawie nie można przyjąć, by odbiór określonych treści informacyjnych przez przeciętnego odbiorcę, a nawet przedsiębiorcę, takich wiadomości specjalnych wymagał i ocena tego odbioru nie może być dokonana przez Sąd orzekający. Ponadto taki wniosek dowodowy nie został przed Sądem pierwszej instancji złożony a brak jest jakiegokolwiek uzasadnienia dla działania Sądu z urzędu w tym zakresie. Nie jest także uzasadniony wniosek o przeprowadzenie wskazanego dowodu z opinii biegłego przed Sądem Apelacyjnym, albowiem pomijając jego merytoryczną bezzasadność, wniosek taki w świetle art. 381 k.p.c. należy uznać za spóźniony. Podobnie, za nieuzasadniony należało uznać wniosek o ponowne przesłuchanie świadków, skoro zostali oni dokładnie przesłuchani przed Sądem pierwszej instancji, który do zeznań tych odniósł się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, a strona pozwana w przesłuchaniach tych uczestniczyła i mogła świadkom zadawać pytania.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c., gdyż konstrukcja uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie pomija żadnego z elementów wymaganych tym przepisem. Obejmuje ono wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione; dowodów, na których się oparł oraz przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Odzwierciedla też i ujawnia w dostatecznym stopniu tok procesu myślowego i decyzyjnego Sądu, którego wynikiem jest treść zaskarżonego wyroku i pozwala na kontrolę tego procesu przez Sąd Apelacyjny.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego należy stwierdzić, że nie wszystkie z nich są istotne z punktu widzenia oceny prawidłowości rozstrzygnięcia. Powód formułował swoje żądanie jako zwrot nienależnego świadczenia, którego podstawa odpadła a cel nie został osiągnięty. Należy zgodzić się z Sądem pierwszej instancji, że kwestia uchylenia się od skutków oświadczenia woli składającego się na umowę przedwstępną, wypowiedzenia umowy przedwstępnej lub odstąpienia od niej, nie ma tu decydującego znaczenia. Jak ustalił Sąd Okręgowy, umowa przedwstępna z dnia 9 września 2010 r. wskazywała termin zawarcia umowy przyrzeczonej - do 30 grudnia 2010 r., a zatem żadna ze stron nie może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), gdyż zgodnie z art. 390 § 3 k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Wobec przedawnienia roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i braku woli po obu stronach

na to, by została ona zawarta, kwota 331.486,20 zł nie będzie mogła stać się czynszem wynikającym z przyrzeczonej umowy najmu, z tego zaś względu kwota ta stała się świadczeniem nienależnym.

Bezsporne między stronami było to, że zarówno umowa rezerwacyjna jak i umowa przedwstępna najmu zastrzegały obowiązek spełnienia przez powoda określonych w nich świadczeń. Żadna ze stron nie kwestionowała także, że świadczenia te stanowiły część czynszu najmu lokalu, określanego jako czynsz stały. Umowa rezerwacyjna przewidywała uiszczenie przez przyszłego najemcę 10% wysokości czynszu stałego, a umowa przedwstępna – pozostałą część tego czynszu w trzech ratach, których terminy zostały ustalone do czasu, najpóźniej, dnia podpisania umowy przyrzeczonej. Pomimo spełnienia świadczenia w całości, do podpisania jednak umowy przyrzeczonej nie doszło, zatem cel świadczenia nie został osiągnięty.

Należy zaznaczyć, że umowa przedwstępna tworzy wyłącznie zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej, która realizować będzie zamierzony przez strony cel gospodarczy, natomiast nie stanowi źródła obowiązku świadczenia, które bezpośrednio realizuje. Nie można zatem z umowy przedwstępnej wywodzić żądania wydania oznaczonej rzeczy lub zapłaty jakichkolwiek kwot pieniężnych przez stronę przed zawarciem umowy definitywnej, jako wykonania obowiązku świadczenia. Z umowy przedwstępnej taki obowiązek nie może wynikać, bowiem świadczenie – jak powszechnie się przyjmuje – polega w tym wypadku na złożeniu stosownego oświadczenia woli w ramach mechanizmu zawierania umowy przyrzeczonej. (wyrok SN z dnia 22 grudnia 2000 r., II CKN 353/00, OSN 2001, nr 9, poz. 128). Określone w umowie przedwstępnej świadczenie (tu: zapłata części czynszu najmu) ma charakter świadczenia definitywnego, w rzeczywistości objętego umową przyrzeczoną, chociaż umowa przedwstępna ma cel przygotowawczy. Niemniej jednak korzystając ze swobody kontraktowania, strony umowy przedwstępnej mogą uzależnić (warunek zawieszający) zawarcie umowy w przyszłości, na przykład od wydania oznaczonej rzeczy lub zapłaty określonej kwoty; w spornym przypadku – od zapłaty części czynszu najmu. Jeżeli jednak umowa definitywna nie zostaje zawarta, to wręczone rzeczy lub pieniądze podlegają zwrotowi (por. A. Olejniczak, Glosa do wyroku SN z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, Rejent 2000, nr 7–8, s. 118 i n.). W uchwale z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07 (OSNC 2008/2/15) Sąd Najwyższy słusznie uznał, że obowiązek świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej nie jest objęty treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a roszczenie o zwrot tego świadczenia (wobec niezawarcia umowy przyrzeczonej): „(...) jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n. k.c.). Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem o tyle tylko, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza o nienależnym charakterze świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej (por. wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03)”. Nienależne świadczenie, o którym mowa, powinno być zwrócone w pełnym zakresie, tj. bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 k.c. Jak wyjaśniono w literaturze oraz orzecznictwie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, LEX nr 457759 i z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, LEX nr 453645), mimo że w tego rodzaju przypadkach świadczenie staje się nienależne dopiero z chwilą, w której ostatecznie okaże się, iż zamierzony jego cel nie został osiągnięty, wzbogacony powinien się liczyć z obowiązkiem jego zwrotu już od chwili otrzymania go. Przemawia za tym specyfika tego rodzaju świadczeń nienależnych; ten, kto je otrzymał, wie, że zobowiązanie, do którego wykonania ono zmierza, jeszcze nie powstało.

W okolicznościach niniejszej sprawy, stanowisko Sądu Okręgowego, że roszczenie powoda o zwrot spełnionego świadczenia wobec nieosiągnięcia celu umowy przedwstępnej jest uzasadnione i znajduje podstawę w treści art. 410 § 2 k.c., jest w pełni uprawnione i akceptowane przez Sąd Apelacyjny. Odnoszenie się zatem do kwestii uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli przy zawarciu umowy przedwstępnej oraz przesłanek tego uchylenia jest niecelowe a zarzuty podniesione w apelacji w tym zakresie bezprzedmiotowe. Okoliczność ta nie miała bowiem decydującego znaczenia dla sposobu rozstrzygnięcia przez Sąd Okręgowy o obowiązku zwrotu świadczenia nienależnego.

Odnosząc się do nieuwzględnienia przez Sąd pierwszej instancji zarzutu potrącenia należy także podzielić stanowisko zaprezentowane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Pozwani objęli zarzutem potrącenia kwotę 165.743,10 zł, tytułem kary umownej określonej w § 6 pkt. 1 umowy przedwstępnej. Jednakże pozwani nie wykazali, by określone w

umowie przesłanki naliczenia kary umownej spełnili. Jak ustalił Sąd Okręgowy, umowa wymagała, by w przypadku, gdy do dnia 30 grudnia 2010 r. powód nie przystąpi do podpisania umowy przyrzeczonej najmu, pozwani wyznaczili mu dodatkowy 14 dniowy termin jej zawarcia, a po bezskutecznym upływie tego terminu umowa przedwstępna miała ulec rozwiązaniu, a w takim wypadku wpłacone przez powoda kwoty podlegały zwrotowi w wysokości nominalnej w terminie 30 dni, z tym że miały zostać pomniejszone o kwotę opłaty rezerwacyjnej oraz o kwotę stanowiącą równowartość 40% czynszu stałego - tytułem kary umownej należnej pozwanym. Nie sposób też podważyć ustalenia Sądu pierwszej instancji, że pozwani po dniu 30 grudnia 2010 r. nie wezwali powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczając mu w tym celu termin czternastu dni, a argumenty i okoliczności przytaczane w apelacji są w tym zakresie niewystarczające. Pozwani twierdzą bowiem, że w pismach z dnia 1 marca 2011 r., 5 czerwca 2011 r. czy 10 lipca 2011 r. wyrażali wolę zawarcia umowy ostatecznej między stronami. Jednakże w korespondencji tej pozwani przedstawiali jedynie swoje stanowisko co do postulowanych przez m.in. powoda, zmian w treści umowy, a nawet w e-mailu z dnia 10 lipca 2011 r. (karta 1335) zwrócili się jedynie o ostateczną wersję umowy. W żadnym z tych pism pozwani nie przedstawili stanowczego żądania zawarcia umowy ostatecznej w terminie 14 dni, co upoważniałoby ich do uznania, że stosunek prawny został rozwiązany z określoną, konkretną datą oraz naliczenia kary umownej. Trafnie także Sąd Okręgowy wskazał, że aż do stycznia 2012 r. strony prowadziły rozmowy w sprawie treści umowy przyrzeczonej a z ich zachowania nie wynikało, by uważały umowę przedwstępną za rozwiązaną. W tych okolicznościach stanowisko Sądu Okręgowego było w pełni uprawnione.

Nie można także podzielić stanowiska pozwanych, że między stronami doszło do dorozumianego zawarcia umowy najmu (niezależnie od obowiązku wynikającego z umowy przedwstępnej). Wprawdzie przedmiotowy lokal został powodowi wydany i powód zajmował go przez określony okres czasu, jednakże nie sposób przyjąć, by sam ten fakt był wystarczający do przyjęcia zawarcia umowy najmu tego lokalu. Przede wszystkim nie świadczy o tym określanie się przez powoda mianem „najemcy”, bowiem nawet jego wewnętrzne przekonanie, że posiada tytuł prawny do zajmowania lokalu (a nie zostało wykazane by takie wewnętrzne przekonanie posiadał) nie przesądza o tym prawie, skoro pozwani jednoznacznie temu prawu przeczyli, choćby w piśmie z dnia 1 marca 2011 r. (karta 1340). Fakt dorozumianego zawarcia umowy najmu podważa także treść wystawianych przez pozwanych faktur, gdzie należności określano jako „czynsz zmienny za bezumowne korzystanie z lokalu”. Pozwani zdawali sobie zatem sprawę z tego, że umowa najmu pomiędzy stronami nie istnieje. Okoliczność, że powód uiszczał na rzecz pozwanych świadczenia z tytułu zajmowania przedmiotowego lokalu także nie przemawiają za przyjęciem, że stosunek najmu został nawiązany, bowiem i powód oznaczał wpłaty jako dotyczące „bezumownego korzystania z lokalu”. Należy również zwrócić uwagę, że strony w tym czasie prowadziły negocjacje w sprawie warunków, na jakich najem miał być realizowany, w tym co do czynszu najmu, ze względu na stan faktyczny lokalu, do którego powód (i inni najemcy) zgłaszał zastrzeżenia. Co do wysokości tego czynszu ostatecznie strony nie doszły do porozumienia, a czynsz jest istotnym elementem umowy najmu, tym samym element ten wymaga akceptacji obu stron. Do czasu uzgodnienia tego elementu umownego, podobnie jak i innych elementów istotnych umowy najmu, umowa ta nie może zostać uznana za zawartą, choćby w sposób dorozumiany.

Nie można także czynić zarzutu Sądowi pierwszej instancji, że uznał za niewykazane wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez powoda z lokalu pozwanych. Pozwani przedstawili na tę okoliczność jedynie wystawiane przez siebie faktury, na których określali to wynagrodzenie (czynsz) według własnego uznania. Pozwani argumentowali, że czynsz ten odpowiadał wysokości czynszu przyjętego w umowie przedwstępnej na potrzeby przyszłej umowy najmu. Sąd pierwszej instancji z argumentem tym się nie zgodził stojąc na stanowisku, że w okolicznościach sprawy założenie, że czynsz przyjęty przez strony w umowie przedwstępnej odpowiada czynszowi rynkowemu (a takiemu powinno odpowiadać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z własności), jest wadliwe, ponieważ czynsz ustalony w umowie przedwstępnej dla umowy przyrzeczonej został przyjęty przez strony przy założeniu, że lokal będzie miał cechy, których zdaniem powoda lokal w rzeczywistości nie miał. Powód spełniał na rzecz pozwanych z tytułu zajmowania lokalu świadczenie, którego wysokość sam określał. Zatem w tych okolicznościach słusznie Sąd uznał, iż pozwani powinni wykazać, że przysługiwało im świadczenie przewyższające to, co już uzyskali, co wymagało wiadomości specjalnych. Skoro pozwani wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na tę okoliczność nie zgłosili, Sąd nie mógł uznać, że wierzytelność zgłoszona do potrącenia pozwanym przysługuje. Nie można też czynić



Sądowi zarzutu, iż takiego dowodu nie przeprowadził z urzędu, bowiem nieprzeprowadzenie przez sąd dowodu z urzędu z reguły nie stanowi uchybienia. Dopuszczenie dowodu z urzędu nie wskazanego przez stronę jest prawem, nie zaś obowiązkiem sądu (uzasadnienie wyroku SN z dnia 26 stycznia 2000 r., III CKN 567/98, LEX nr 52772; uzasadnienie postanowienia SN z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 1322/00, LEX nr 51967; uzasadnienie wyroku SN z dnia 14 grudnia 2000 r., I CKN 661/00, LEX nr 52781). Zarówno w doktrynie jak i praktyce podkreśla się, że sąd powinien korzystać z przewidzianego w art. 232 zdanie drugie k.p.c. uprawnienia powściągliwie i z umiarem, pamiętając, że taka inicjatywa należy przede wszystkim do samych stron i że cały rozpoznawany spór jest ich sprawą, a nie sądu (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów SN z dnia 19 maja 2000 r., III CZP 4/00, OSNC 2000, nr 11, poz. 195; uzasadnienie wyroku SN z dnia 25 lipca 2000 r., III CKN 1034/00, LEX nr 51873; uzasadnienie wyroku SN z dnia 12 grudnia 2000 r., V CKN 175/00, OSP 2001, z. 7-8, poz. 116).

W tym miejscu należy odnieść się także do zarzutu dotyczącego przyjęcia, że powód pozostawał w błędzie co do „cech lokalu”, podczas gdy zdaniem pozwanych powód mógł mieć co najwyżej jedynie mylne wyobrażenie „o cechach centrum handlowego pozwanych”, jako całości. Wbrew stanowisku pozwanych cechy lokalu obejmują nie tylko właściwości, jakie ten lokal ma wewnątrz ścian ograniczających jego powierzchnię ale obejmują także takie elementy, jak położenie lokalu wewnątrz danego budynku (na parterze czy na piętrze), dostęp do niego (np. schody, winda), położenie budynku, w którym lokal się znajduje (np. przy ulicy głównej, handlowej, czy też bocznej), lokalizacja w pobliżu innych podobnych lokali (np. sklepów, restauracji), itp. Do cech lokalu można w niektórych wypadkach zaliczyć także widok z okna, dostęp hałasu i inne. Z całą pewnością cechą lokalu jest zatem jego położenie w centrum handlowym oraz rozmiar działalności tego centrum handlowego oraz zdolność przyciągania przez to centrum dużej ilości klientów, nie tylko poprzez działania marketingowe. Jeśli bowiem w pobliżu danego lokalu sklepowego funkcjonują inne liczne lokale podobne (sklepy, restauracje, kino, itp.), rynek dostępu do klientów jest znacznie większy, co czyni taki lokal bardziej atrakcyjnym. Jeśli zaś w lokalach tych prowadzona jest działalność powszechnie znanych i cenionych marek, to przyciąga ona bardziej wybredną klientelę, co wpływa korzystnie na działalność innych pobliskich lokali. Skoro zaś lokal zarezerwowany przez powoda znalazł się w centrum handlowym, w którym znaczna część lokali nie funkcjonowała, a tym samym nie przyciągała klientów, lokal ten pozbawiony był cech, na które powód liczył zawierając umowę przedwstępną najmu. Według niepodważonych ustaleń Sądu Okręgowego, w dniu otwarcia obiektu ponad połowa lokali użytkowych znajdujących się na piętrze centrum handlowego nie funkcjonowała, na parterze centrum nie było otwartych około 10 lokali użytkowych, nie było też takich lokali, jak sklep spożywczy wielkopowierzchniowy, apteka, restauracja szybkiej obsługi, drogeria, zaś teren, na którym obiekt się znajdował pozostawał nadal placem budowy. W tych okolicznościach nie można czynić powodowi zarzutu, że nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej przed dniem 30 grudnia 2010 roku a wysuwał, podobnie jak i inni przedsiębiorcy zajmujący lokale w przedmiotowym obiekcie, żądania rozpoczęcia szeroko zakrojonej akcji marketingowej właściwej dla centrum handlowego odpowiadającego charakterystyceK., przedstawienia planu zarządzania marketingowego, wywiązywania się z obowiązku wykonania i rozmieszczania zamówionych i opłaconych szyldów reklamowych, utrzymania na terenie centrum odpowiedniej stałej temperatury, uporządkowania terenu przed centrum oraz zakończenia prowadzonych tam prac, zaprzestania wykorzystywania go jako placu budowy oraz jako trasy dojazdowej do części inwestycji, oświetlenia i oznakowania parkingu, zniesienia opłat za parking, ograniczenia prowadzenia prac wykończeniowych w centrum do okresu po godzinach, zapewnienia odpowiedniej dbałości o stan wewnętrzny centrum, zorganizowania zasięgu telefonii komórkowej, wprowadzenia podjazdów dla wózków, usprawnienia działalności wind, podnosząc zastrzeżenia do wysokości czynszu. Nie można też obciążać powoda wyłączną odpowiedzialnością za nie dojście do podpisania umowy przyrzeczonej, a to w kontekście zgłoszonego przez pozwanych żądania zapłaty kary umownej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanych jako nieuzasadnioną, na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 6 pkt 7) w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości 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 nr 163 poz. 1348 z późn. zm.).

SSA Sławomir Jamróg SSA Barbara Górczanowska SSA Anna Kowacz-Braun