

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 25 kwietnia 2016 roku S. D. wystąpiła przeciwko B. G. o zapłatę kwoty 46.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 14 lutego 2016 roku do dnia zapłaty tytułem kary umownej w związku z naruszeniem przez pozwaną treści § 10 umowy najmu z dnia 1 września 2014 roku. Nadto powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 18 lipca 2016 roku B. G. wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Jednocześnie pozwana wystąpiła przeciwko S. D. z pozwem wzajemnym o zapłatę kwoty 23.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lutego 2016 roku tytułem czynszu należnego za wynajem nieruchomości w styczniu 2016 roku oraz przyznanie kosztów procesu związanych z powództwem wzajemnym.

Wyrokiem z dnia 6 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w punkcie I oddalił powództwo główne i nie obciążył S. D. obowiązkiem zwrotu pozwanej kosztów procesu. W punkcie II uwzględnił powództwo główne zasądzając całą należność główną oraz odsetki ustawowe od dnia 25 marca 2016 roku do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie oddalił powództwo wzajemne i nie obciążył S. D. obowiązkiem zwrotu pozwanej kosztów procesu.

### **Sąd Rejonowy oparł wyrok na następujących ustaleniach faktycznych:**

S. D. prowadziła w okresie od dnia 1 marca 2005 roku do dnia 31 maja 2016 roku działalność gospodarczą pod firmą (...), której przeważającym przedmiotem było pośrednictwo w obrocie nieruchomościami. Od lipca 2014 roku zleciła zarząd poszczególnymi nieruchomościami K. M., którego jednym z zadań było poszukiwanie potencjalnych podnajemców, w szczególności zaś firm, których pracownicy mogliby zostać zakwaterowani w ramach wynajmowanych przez nią nieruchomości.

W dniu 1 września 2014 roku S. D. reprezentowana przez pełnomocnika K. D. zawarła z B. G. reprezentowaną przez pełnomocnika J. G. umowę najmu całego budynku mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) (§ 1 umowy). Wynajmujący wyraził zgodę na wynajmowanie przedmiotu najmu przez najemcę osobom trzecim (§ 2 umowy). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, przy czym najemca miał prawo jej wypowiedzenia z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Czynsz określono na kwotę 30.000 złotych, który miał być płatny z dołu w okresach miesięcznych najpóźniej do 20 – go dnia każdego miesiąca na podstawie wystawionego rachunku.

Stosownie do § 10 ust. 1 umowy w okresie obowiązywania umowy oraz 12 miesięcy od daty jej rozwiązania wynajmujący zobowiązał się do niezawierania jakiejkolwiek umowy, której przedmiotem będzie nieruchomość opisana w § 1 przez podmioty, które używały jej w oparciu o umowę zawartą z najemcą. O zawarciu takiej umowy wynajmujący zobowiązał się powiadomić najemcę. W przypadku naruszenia obowiązków określonych w § 10 ust. 1 wynajmujący zapłacić miał na rzecz najemcy karę umowną w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu - § 10 ust. 2 umowy.

Umowa z dnia 1 września 2014 roku, została oparta na wzorze przygotowanym przez S. D., a zawarty w niej zapis § 10 nie był stosowany w przeszłości przez B. G..

W dniu 30 lipca 2015 roku strony zawarły aneks do umowy najmu z dnia 1 września 2014 roku, w którym zmieniły jedynie wysokość miesięcznego czynszu obniżając ją do wysokości 23.000 złotych miesięcznie. Zmiany te miały obowiązywać od dnia 1 sierpnia 2015 roku. W trakcie aneksowania pierwotnej umowy S. D. reprezentowana była przez K. M., zaś B. G. przez J. G..

Większość spraw związanych z nieruchomością uzgadnianych było z J. G.. B. G. nie pojawiała się na ulicy (...), a K. M. odbierał od niej jedynie faktury związane z czynszem najmu.

W listopadzie 2015 roku S. D. nawiązała współpracę z J. S. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...). U.H. JAR – POL. K. M. pozostawał w kontakcie z właścicielem firmy i prowadził negocjacje dotyczące wzajemnej współpracy. W późniejszym czasie mężczyzna uzyskał kontakt telefoniczny do księgowej firmy (...) oraz kobiety o imieniu K., która zajmowała się przekazywaniem informacji o planowanym przyjeździe pracowników na daną nieruchomość. Pierwsze zakwaterowanie pracowników J. S. w ramach nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. zostało dokonane w jego obecności przez P. L., która zatrudniona była przez K. D. i wykonywała czynności administracyjno – organizacyjne, w tym także związane z przyjęciem poszczególnych osób na nocleg. Większość pracowników firmy (...) zajmujących pomieszczenia na nieruchomości było narodowości ukraińskiej. Informacje o przebywaniu na terenie nieruchomości pracowników firmy (...) przekazywane były ustnie na bieżąco J. G. przez K. D.. W trakcie wynajmowania pomieszczeń przez przedsiębiorstwo (...) prowadzona była ewidencja osób przebywających na nieruchomości.

Pismem z dnia 30 grudnia 2015 roku S. D. wypowiedziała umowę najmu budynku mieszkalnego przy ulicy (...) w Ł.. Strony zgodnie przyjęły, że przedmiot najmu zostanie zwrócony do dnia 31 stycznia 2016 roku, a z tytułu rozwiązania umowy nie będą przysługiwać im żadne wzajemne roszczenia odszkodowawcze. Oświadczenie o wypowiedzeniu najmu zostało odebrane przez J. G., działającego z upoważnienia B. G.. Decyzja o wypowiedzeniu umowy najmu podjęta została przez K. D. z uwagi na brak rentowności wynajmu nieruchomości. Jednocześnie zaproponowano J. G. zmianę warunków wzajemnej współpracy od dnia 1 lutego 2016 roku w ten sposób, ażeby dotychczasową umowę najmu zastąpić umową o współpracę, w ramach której przedsiębiorstwo (...) gwarantowałoby właścicielowi nieruchomości stałe obłożenie miejsc noclegowych. Na podstawie nowych zasad najemca uzyskiwałby kwotę 20 złotych za każdą osobę – dobę, zaś firmie (...) przypadłaby marża od podnajemcy w wysokości 5 złotych za każdą osobę – dobę. J. G. wyraził wstępne zainteresowanie taką formą współpracy, jednakże ostatecznie nie zgodził się na przedstawioną ofertę. J. S. był jednym z głównych klientów S. D.. Do końca stycznia 2016 roku na nieruchomości przy ulicy (...) zakwaterowanych było cały czas około 50 pracowników, którzy zajmowali pomieszczenia zarówno w dni robocze, jak również weekendy i święta. Docelowo współpraca miała dotyczyć zagwarantowania miejsc noclegowych dla około 200 pracowników J. S.. K. M. informował J. S. o mającym nastąpić wygaśnięciu umowy najmu oraz możliwości zakwaterowania jego pracowników w obiekcie położonym w Ł. przy ulicy (...) bez zmiany dotychczasowych warunków finansowych. Pomimo pierwotnej akceptacji zmiany lokalizacji współpraca między stronami została zerwana, a jako powód braku chęci korzystania z nieruchomości przy ulicy (...) wskazano zbyt dużą odległość od miejsca wykonywania pracy przez pracowników J. S..

W dniu 29 stycznia 2016 roku B. G. zawarła z J. G. umowę najmu całego budynku mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...). Przedmiot umowy miał zostać wydany z dniem 1 lutego 2016 roku, a czynsz w wysokości 2.000 złotych płatny do dnia 10 – go każdego miesiąca. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a wynajmujący uzyskał prawo do podnajmu nieruchomości podmiotom trzecim.

W dniu 1 lutego 2016 roku J. G. podnajął P. S. budynek mieszkalny położony w Ł. przy ulicy (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, zaś najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu w wysokości 17 złotych za 1 osobę za każdy dzień użytkowania nieruchomości będącej przedmiotem najmu. P. S. nie mógł bez pisemnej zgody J. G. oddawać przedmiotu najmu w podnajem oraz bezpłatne użytkowanie osobom trzecim, przy czym zastrzeżenie to nie dotyczyło korzystania z przedmiotu najmu przez osoby fizyczne, prawne lub jednostki organizacyjne nie mające osobowości prawnej, z którymi P. S. wchodzi w jakiegokolwiek związki prawne lub gospodarcze - § 8 umowy.

Tego samego dnia na nieruchomości przy ulicy (...) zjawił się K. M. celem zdania kluczy P. L., która w tym czasie pomagała już J. G. w czynnościach administracyjnych związanych z obiektem. Mężczyzna zauważył, że pomimo uprzednich deklaracji o zmianie miejsca zakwaterowania, wciąż obecni są na niej pracownicy J. S., którzy zajmowali lokale w styczniu 2016 roku.

W lutym 2016 roku K. M. przekazywał P. L. dokumenty księgowe związane z nieruchomością. Kobieta nie chciała udzielić odpowiedzi, czy na terenie obiektu wciąż przebywają pracownicy J. S..

J. S. zatrudnia około 4.500 pracowników narodowości polskiej i ukraińskiej. Na rynku (...) współpracuje z firmami przetwórstwa mięsnego, którym zapewnia pracowników. J. S. ściśle współpracuje w ramach działalności gospodarczej ze swym synem P. S.. Z uwagi na częste rotacje pracowników, jak również konieczność zapewnienia ich dyspozycyjności dla poszczególnych zakładów zdarzają się sytuacje, w których pracownicy J. S. realizują czynności na rzecz P. S. i odwrotnie. W takich przypadkach osoby te zajmują miejsca noclegowe swych poprzedników.

Od dnia 1 lutego 2016 roku do chwili obecnej J. G. przeznaczył na prace remontowe nieruchomości przy ulicy (...) kwotę około 40.000 złotych, zaś łącznie oceniania przez mężczyznę kwota wydatków w tym zakresie obejmuje około 100.000 złotych.

Pismem z dnia 24 marca 2016 roku doręczonym w dniu 11 kwietnia 2016 roku S. D. wezwała B. G. do zapłaty kwoty 46.000 złotych w terminie 3 dni. Jednocześnie wskazała, że wysokość świadczenia zostaje pomniejszona o kwotę 23.000 złotych tytułem rachunku nr (...) z dnia 30 stycznia 2016 roku, którą potrąca z przysługującej jej wierzytelności z tytułu kary umownej w łącznym wymiarze 69.000 złotych.

Pismem z dnia 5 kwietnia 2016 roku B. G. wezwała S. D. do zapłaty kwoty 23.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wymagalności do dnia zapłaty tytułem czynszu najmu za miesiąc styczeń 2016 roku.

W czerwcu i lipcu 2016 roku K. M. został dwukrotnie powiadomiony przez przedstawiciela firmy (...) o konieczności zakwaterowania na ulicy (...) pracowników, którzy oczekują na otwarcie bramy wjazdowej. W przypadku pierwszej sytuacji mężczyzna poinformował o tym fakcie P. L., która zobowiązała się przekazać informację odpowiedzialnej za to osobie. W drugim przypadku P. L. nie odebrała telefonu.

Do chwili obecnej z nieruchomości przy ulicy (...) korzystają pracownicy zarówno z firmy (...), jak i MAGNUS. Od czasu przejścia nieruchomości przez J. G. nie jest prowadzona ewidencja osób korzystających z usług noclegowych.

J. G. prowadzi od dnia 1 czerwca 1995 roku działalność gospodarczą pod firmą Firma (...) J. G., której przeważającym przedmiotem działalności jest pośrednictwo w obrocie nieruchomościami.

J. S. prowadzi od dnia 19 czerwca 2007 roku działalność gospodarczą pod firmą (...).U.H. JAR – POL J. S., której przeważającym przedmiotem działalności jest produkcja wyrobów z mięsa, włączając wyroby z mięsa drobiowego. Głównym miejscem wykonywania działalności jest ul. (...) w K..

P. S. prowadzi od dnia 5 lutego 2014 roku działalność gospodarczą pod firmą Firma Handlowo – Usługowa (...), której przeważającym przedmiotem działalności jest produkcja wyrobów z mięsa, włączając wyroby z mięsa drobiowego. Głównym miejscem wykonywania działalności jest ul. (...) w K..

Przedmioty wykonywania działalności gospodarczej P. S. są tożsame w ramach Polskiej Klasyfikacji Działalności z działalnością prowadzoną przez J. S..

P. S. jest synem J. S..

### ***W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, co następuje.***

Powództwo główne podlegało oddaleniu w całości, zaś powództwo wzajemne zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

S. D. wywodziła swoje roszczenie z treści § 10 umowy najmu z dnia 1 września 2014 roku. Stosownie do wskazanego zastrzeżenia umownego „w okresie obowiązywania umowy oraz 12 miesięcy od daty jej rozwiązania wynajmujący zobowiązał się do niezawierania jakiegokolwiek umowy, której przedmiotem będzie nieruchomość opisana w § 1 przez podmioty, które używały jej w oparciu o umowę zawartą z najemcą.” W przypadku naruszenia tego zapisu wynajmujący zobowiązany był do zapłaty na rzecz najemcy kary umownej w wysokości trzymiesięcznego czynszu najmu.

Wprowadzone do umowy zastrzeżenie pozostaje w zgodzie z regulacją art. 483 i 484 k.c. Ustawodawca dopuszcza bowiem możliwość naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego przez zapłatę określonej sumy, przy czym należy się ona wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody.

Uwzględniając treść § 5 ust. 1 umowy w brzmieniu po zawarciu aneksu z dnia 30 lipca 2015 roku kara umowna obejmowała kwotę 69.000 złotych (3 x 23.000 złotych). Powódka powołując się na złożone oświadczenie o potrąceniu wierzytelności przysługującej pozwanej z tytułu czynszu za miesiąc styczeń 2016 roku dochodziła w niniejszym postępowaniu kwoty 46.000 złotych (69.000 złotych – 23.000 złotych). Zasadność zgłoszonego żądania, w tym również skuteczność oświadczenia o potrąceniu warunkowana była jednak uprzednim stwierdzeniem, że pozwana w istocie dopuściła się naruszenia § 10 ust. 1 umowy z dnia 1 września 2014 roku.

Charakter prowadzonej przez S. D. działalności oraz analiza spornego zastrzeżenia umownego nie nasuwa większych wątpliwości co do celu, w jakim został wprowadzony do umowy najmu. Najemca starał się zabezpieczyć swoje interesy gospodarcze poprzez wyeliminowanie sytuacji, w której po wygaśnięciu łączącego strony stosunku prawnego doszłoby do przejęcia kontrahentów powódki. Nie mniej jednak dla oceny, czy w istocie doszło do naruszenia § 10 umowy nie jest wystarczające ogólne wystąpienie sytuacji faktycznej godzącej w uzasadnione interesy powódki, lecz wykazanie, że ziściły się przesłanki do obciążenia wynajmującego karą umowną w kontekście uregulowania łączącego strony. Innymi słowy, koniecznym pozostaje udowodnienie, że B. G. złamała pierwotnie ustalone przez strony uzgodnienie. Aby zaś stwierdzić tą okoliczność nieodzownym staje się określenie zakresu przedmiotowego i podmiotowego § 10 umowy, w szczególności zaś w jakich konkretnie sytuacjach powódka byłaby uprawniona do dochodzenia od pozwanej kary umownej. Wprowadzonemu bowiem do treści umowy prawu S. D. odpowiada konkretny obowiązek ze strony B. G., który musi być na tyle skonkretyzowany, ażeby stanowił podstawę późniejszego roszczenia.

Dokonując wykładni stricte gramatycznej § 10 umowy nie sposób przyjąć, aby pozwana naruszyła nałożony na nią obowiązek.

Bezspornym pozostaje fakt, że po zakończeniu współpracy między stronami, B. G. wynajęła nieruchomości przy ulicy (...) swemu ojcu, który nie był kontrahentem S. D.. Następnie J. G. podnajął przedmiot umowy P. S., który również nie pozostawał w uprzednich stosunkach gospodarczych z powódką. Pomimo późniejszego stwierdzenia faktu korzystania z nieruchomości również przez pracowników firmy (...) brak jest jakiegokolwiek potwierdzenia, ażeby stan ten wynikał z zawarcia przez mężczyznę odrębnej umowy najmu z B. G.. Nie sposób również przyjąć na podstawie zgromadzonego materiału dowodowego, aby J. S. związany był w tym zakresie jakimkolwiek stosunkiem prawnym z J. G., aczkolwiek taka sytuacja nie byłaby objęta unormowaniem § 10 umowy z uwzględnieniem jego literalnego brzmienia.

Mając na uwadze powyższe oraz przyjmując wykładnię gramatyczną spornego zapisu brak jest podstaw do uznania, że ziściły się przesłanki odpowiedzialności pozwanej.

Po pierwsze, zakres podmiotowy § 10 obejmował tylko i wyłącznie wynajmującego, którym zgodnie z umową była B. G.. Strony nie rozszerzyły tego katalogu chociażby o podmioty działające w imieniu pozwanej, w tym jej pełnomocnika (J. G.), co wydawałoby się celowe z uwagi na jego faktyczne zaangażowanie w sprawy nieruchomości, jak również osoby (najemca, podnajemca), które mogłyby korzystać z nieruchomości po wygaśnięciu umowy z dnia 1 września 2014 roku.

Po wtóre, zakres przedmiotowy spornego zapisu sprowadzony został tylko i wyłącznie do umów zawieranych przez wynajmującego z podmiotami, które korzystały z nieruchomości na podstawie stosunków prawnych łączących je ze S. D.. Nie objęto zatem literalnie sytuacji faktycznych, w których uprzedni kontrahenci powódki korzystaliby nadal z nieruchomości, czy to na podstawie umów niezawieranych bezpośrednio z B. G., czy też na podstawie okoliczności prowadzących do wniosku, że dalsze zajmowanie pomieszczeń jest wynikiem zamierzonego przez wynajmującego działania prowadzącego do ominięcia przewidzianego w § 10 obowiązku. W tym kontekście nietrudno wyobrazić sobie

sytuację, w której B. G. przeniosłaby własność nieruchomości na rzecz swojego ojca wyłącznie po to, aby umożliwić mu dalszy wynajem pomieszczeń na rzecz J. S. bez obowiązku uiszczenia na rzecz S. D. kary umownej.

W świetle przedstawionych okoliczności należy stwierdzić, że zapis § 10 umowy został sformułowany na tyle wąsko, że zaistniała w niniejszej sprawie sytuacja faktyczna nie mogła być uznana za jego naruszenie przez pozwaną. W tym miejscu należy zaznaczyć, że sporne sformułowanie zostało wprowadzone do łączącego strony stosunku prawnego przez S. D., która prowadziła działalność gospodarczą związaną z obrotem nieruchomościami przez okres niemalże 10 lat. Powódka jako przedsiębiorca z odpowiednim doświadczeniem winna powziąć wszelkie niezbędne czynności do zabezpieczenia swych interesów, w szczególności poprzez precyzyjne określenie przypadków warunkujących odpowiedzialność wynajmującego. Nic nie stało na przeszkodzie, aby w umowie najmu dodać kolejny zapis (np. § 10 ust. 2a lub zdanie trzecie w ust. 2) dotyczący odpowiedzialności wynajmującego, chociażby o treści: „obowiązek zapłaty kary umownej w wysokości określonej w zdaniu poprzedzającym obciąża wynajmującego również w przypadku, gdy w okresie opisanym w ust. 1 stwierdzony zostanie fakt wykorzystywania nieruchomości z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe i noclegowe przez pracowników podmiotu oraz inne osoby świadczące usługi na rzecz podmiotu w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, który używał jej na mocy umowy zawartej z najemcą.”. Sformułowanie tego rodzaju znacznie poszerzyłoby zakres ochrony powódki, a przy tym utrudniło podejmowanie przez wynajmującego czynności zmierzających do ominięcia nałożonych na niego obowiązków.

Samo odwołanie się do wykładni gramatycznej treści § 10 umowy najmu nie jest jednak wystarczające. Jak słusznie zauważyła strona powodowa w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu – art. 65 § 2 k.c. Warto jednak zauważyć, że odstąpienie od literalnej treści umowy i nadanie jej innego znaczenia w kontekście ustawowego sformułowania „zgodny zamiar stron i cel umowy” wymaga uprzedniego udowodnienia tych okoliczności. Na gruncie art. 65 § 2 k.c. nie dochodzi do uchylecia obowiązującej w postępowaniu cywilnym zasady ciężaru dowodu (art. 6 k.c. – *onus probandi*), a to oznacza, że każda ze stron winna udowodnić fakty, z których wywodzi dla siebie korzystne skutki prawne. Rzeczywista wola stron co nadania treści postanowienia umownego określonego znaczenia nie może opierać się tylko i wyłącznie na twierdzenia jednej z nich. Co istotne art. 65 § 2 k.c. służy ustaleniu rzeczywistego zamiaru stron stosunku prawnego, nie zaś jego uzupełnieniu czy korygowaniu w związku z zaistniałą sytuacją faktyczną. Nie może przy tym być instrumentem służącym do dostosowania znaczenia oświadczenia woli potrzeb i interesów adresata/nadawcy oświadczenia. Przy interpretacji niejednoznacznych postanowień wzorców umownych, prowadzonej w głównej mierze na podstawie językowych reguł wykładni, należy stosować dyrektywę *in dubio contra proferentem* (w razie wątpliwości przeciwko oświadczającemu), czyli dokonywać wykładni restryktywnej wobec proponenta, a życzliwej dla adherenta. Wprawdzie taką dyrektywę interpretacyjną ustawodawca ustanowił *expressis verbis* w art. 385 § 2 k.c. tylko w odniesieniu do wzorców konsumenckich, jednakże doktryna powszechnie opowiada się za jej stosowaniem także wobec wzorców stosowanych w obrocie obustronnie profesjonalnym oraz powszechnym. Uzasadnienie dla takiej dyrektywy wykładni wzorców umownych stanowi koncepcja zwiększonego ryzyka tej strony, która redaguje tekst wzorca (lub posługuje się tekstem zredagowanym przez inną osobę) w takiej sytuacji, w której druga strona nie ma wpływu na formułowanie jego treści. Uznaje się bowiem za słuszne, aby ten, kto korzysta z uprawnienia do jednostronnego kształtowania treści stosunków prawnych, ponosił ryzyko niejasnej lub niejednoznacznej redakcji tekstu (por. wyrok SA w Łodzi z dnia 12 sierpnia 2013 roku, I ACa 342/2013, Lex nr 1363290, Z. R., Wykładnia..., s. 78-79, E. Ł., Prawo umów ..., s. 321, komentarz P. N. do art. 65 k.c.).

Na gruncie art. 65 k.c. przyjmowana jest kombinowana metoda wykładni, oparta na kryterium subiektywnym i obiektywnym. Stosowanie kombinowanej metody wykładni do czynności prawnych *inter vivos* obejmuje dwie fazy. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się, mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami. Oznacza to, że uznaje się za wiążący sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Decydująca jest zatem rzeczywista wola stron. Podstawę prawną do stosowania w tym przypadku wykładni subiektywnej stanowi przepis art. 65 § 2 k.c., który, choć mowa w nim o umowach, odnosi się w istocie do wszystkich oświadczeń woli składanych innej osobie. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni,

w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak adresat sens ten rozumiał i rozumieć powinien. Za wiążące uznać trzeba w tej fazie takie rozumienie oświadczenia woli, które jest wynikiem starannych zabiegów interpretacyjnych adresata. Decydujący jest normatywny punkt widzenia odbiorcy, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli. Przeważa tu ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli nad wolą, a ściśle nad rozumieniem nadawcy. Nadawca bowiem formułuje oświadczenie woli i powinien uczynić to w taki sposób, aby było ono zgodnie z jego wolą zrozumiane przez odbiorcę. Wykładnia obiektywna sprzyja pewności stosunków prawnych, a tym samym i pewności obrotu prawnego. Zastosowanie tej reguły wymaga wyjaśnienia, jak strony rzeczywiście zrozumiały złożone oświadczenie woli, w szczególności jaki sens łączyły z użytym w oświadczeniu woli zwrotem czy wyrażeniem. W razie ustalenia, że były to te same treści myślowe, pojmowany zgodnie sens oświadczenia woli trzeba uznać za wiążący (por. komentarz S. Rudnickiego do art. 65 k.c.).

Przenosząc powyższe na płaszczyznę przedmiotowej sprawy należy zauważyć, że nie zostało wykazane, jaki zakres znaczeniowy strony nadawały treści § 10 umowy, a dopiero ta okoliczność umożliwiałaby analizę, czy zachodziła między nimi zgodność w tej mierze. Przyjmując jednak, że S. D. i B. G. postrzegały sporny zapis odmiennie, należałoby odwołać się do czynnika obiektywnego, a więc znaczenia, jakie nadawała klauzuli pozwana, jako odbiorca złożonego oświadczenia (powódka była bowiem autorem treści § 10). Uzasadnionym pozostaje zatem pytanie, czy w świetle okoliczności faktycznych towarzyszących zawarciu samej umowy B. G. obejmowała swą świadomością szerszą wykładnię zastrzeżenia umownego, a przy tym czy akceptowała takie jej znaczenie, a jeśli tak to czy godziła się na to, aby obowiązek zapłaty kary umownej obejmował również sytuacje, w których nie jest ona bezpośrednio stroną umowy (np. podnajem), a nawet przypadki faktycznego wykorzystywania jej nieruchomości wobec powiązań gospodarczych danego podmiotu z jej uprzednim kontrahentem (stan faktyczny w niniejszej sprawie). Kwestia ta może być jedynie przedmiotem teoretycznych rozważań, albowiem w toku przeprowadzonego postępowania dowodowego nie wykazano, aby § 10 umowy był rozumiany w taki sposób przez samą S. D.. Dopiero po ustaleniu tego faktu uzasadnionym pozostawałoby dowodzenie zgodnego zamiaru stron (art. 65 § 2 k.c.), w szczególności zaś czy sporny zapis był przedmiotem jakichkolwiek uzgodnień, negocjacji lub ustaleń ze stroną przeciwną, a także czy pozwana była informowana o jego zakresie i ewentualnych przypadkach, które mogą rodzić jej odpowiedzialność.

Skoro powódka w treści pisma procesowego z dnia 27 lipca 2016 roku zasygnalizowała, że treść § 10 umowy winna być interpretowana w ramach wykładni celowościowej w taki sposób, że obejmuje nie tylko przypadki bezpośredniego działania samej pozwanej, ale również jej udział w charakterze osoby trzeciej to niezbędnym było zaoferowanie stosownych środków dowodowych w tym zakresie celem wykazania, że w istocie doszło do naruszenia jego treści. Pomimo posiadanej inicjatywy postępowanie dowodowe zmierzało zaś jedynie do wykazania, że nieruchomości nadal zajmowana jest przez pracowników J. S., co przy braku stwierdzenia zakresu podmiotowego i przedmiotowego spornego zastrzeżenia nie mogło prowadzić do ustalenia odpowiedzialności B. G.. Ponownie należy wskazać, że uprawnienie jednej ze stron stosunku umownego powinno odpowiadać obowiązkowi drugiej strony, przy czym musi być on na tyle skonkretyzowany, aby mógł stanowić podstawę jej odpowiedzialności. Tym samym stwierdzenie stanu faktycznego mogącego godzić w uzasadnione interesy gospodarcze powódki winno zostać skorelowane z naruszeniem obowiązku przez pozwaną, przy czym nie może to być ogólnie wyrażona dezaprobata, lecz wyraźne stwierdzenie jaki obowiązek i w jaki sposób został naruszony.

W realiach niniejszej sprawy B. G. nie zawarła jakiegokolwiek umowy z uprzednim kontrahentem powódki. Ustalenia faktyczne prowadzą zaś do wniosku, że nieruchomości pozostaje w dyspozycji P. S. (podnajemca J. G.), który umożliwia faktyczne korzystanie z pomieszczeń w ramach prowadzonej współpracy gospodarczej, także pracownikom firmy swego ojca – J. S., do czego zresztą jest uprawniony na podstawie § 8 zdanie drugie umowy z dnia 1 lutego 2016 roku. Przyjęcie, że sytuacja ta wyczerpuje dyspozycję § 10 umowy z dnia 1 września 2014 roku wymagałaby uznania, że sporny zapis obejmował zgodnie z wolą stron i celem umowy nie tylko umowy zawierane bezpośrednio przez B. G. z kontrahentami S. D. oraz umowy łączące najemców pozwanej z byłymi podnajemcami powódki, ale również sytuacje faktyczne, w których poszczególne pomieszczenia wykorzystywane byłyby przez byłego kontrahenta S. D. w ramach współpracy gospodarczej z aktualnym podnajemcą. Taka ekstensywna wykładnia spornego zastrzeżenia winna być

poparta stosownymi dowodami, w szczególności w sytuacji w której bezspornym między stronami pozostaje fakt, że treść umowy została oparta o wzór przygotowany przez S. D., a brak jakichkolwiek okoliczności, które potwierdzałyby wzajemne ustalenia stron co do rozumienia i zakresu § 10. Nie można przy tym stracić z pola widzenia, że odejście od zasad wykładni językowej i gramatycznej nie może ostatecznie prowadzić do uzyskania znaczenia, które objęte było celem tylko jednej ze stron stosunku prawnego przy braku akceptacji drugiej. Nadto w toku postępowania dowodowego nie zostało kategorycznie przesądzone, że obecność pracowników J. S. na nieruchomości przy ulicy (...) ma charakter stały. Świadek P. L. potwierdziła co prawda dalsze korzystanie z usług noclegowych przez podmioty związane z firmą (...), ale nie była w stanie wyraźnie odróżnić ich przynależności do działalności prowadzonej przez P. S., czy też J. S., a także zakresu wykorzystywania pomieszczeń przede wszystkim przez osoby zatrudnione przez J. S.. Uwzględniając przy tym powiązania gospodarcze obu firm, wskazywane rotacje pracowników, a także ewentualną odpowiedzialność pozwanej w ramach § 10 umowy najmu, bardziej prawdopodobną jest wersja, w której P. S. zaczął wykorzystywać nieruchomość w miejsce swego ojca, przy czym zapewnił mu możliwość faktycznego kwaterowania pracowników w razie zaistnienia takiej potrzeby.

Powyższe rozważania prowadzą do konkluzji, że pozwana nie naruszyła ciężących na niej zobowiązań kontraktowych. Ustalone fakty nie pozwalają na stwierdzenie, że wystąpiła sytuacja opisana w § 10 umowy, a zaoferowane przez powódkę dowody nie były wystarczające do nadania jego treści szerszego znaczenia, które uzasadniałoby dochodzenie zastrzeżonej kary umownej. Przygotowany przez S. D. zapis był niewątpliwie precyzyjny, jednakże zbyt wąski w swym zakresie podmiotowym i przedmiotowym, aby obejmować inne przypadki niż zawarcie umów dotyczących nieruchomości przy ulicy (...) z poprzednimi kontrahentami powódki, w szczególności zaś korzystanie z pomieszczeń przez pracowników J. S. w ramach współpracy gospodarczej z jego synem, czyli de facto bez zawarcia umowy z B. G..

Dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego Sąd Rejonowy nie stracił jednak z pola widzenia szczególnego kontekstu sytuacyjnego, w tym powiązań rodzinnych i gospodarczych pomiędzy B. G., a J. G., a także J. S. i P. S.. Argumentacja przedstawiona przez stronę powodową co do podstaw zaistniałego aktualnie stanu rzeczy jest jak najbardziej uzasadniona i znajduje potwierdzenie w szeregu okoliczności, które prowadzą do ostatecznej konkluzji, że pozwana oraz pozostałe wymienione osoby podjęły szereg działań mających na celu dalsze wykorzystywanie nieruchomości przy jednoczesnym zwolnieniu się wynajmującej z obowiązku zapłaty kary umownej na rzecz poprzedniego najemcy.

Po pierwsze, nie znajduje żadnego ekonomicznego uzasadnienia z punktu widzenia pozwanej wynajmowanie nieruchomości przy stawce czynszu na poziomie 2.000 złotych miesięcznie, skoro powódka uiszczala na jej rzecz kwotę ponad jedenastokrotnie wyższą (23.000 złotych). Nie mniej jednak w ramach obowiązującej zasady swobody umów strony miały prawo ustalić wynagrodzenie na takim właśnie poziomie.

Po wtóre, nie sposób przyjąć, aby pozwana miała jakiegokolwiek problemy ze znalezieniem po dniu 31 stycznia 2016 roku kontrahenta/-ów, którzy generowaliby na jej rzecz przychód wyższy niż 2.000 złotych.

Po trzecie, mało wiarygodna jest wersja uzasadniająca niską wysokość czynszu obciążającego J. G. w zamian za przeprowadzenie modernizacji nieruchomości. Godzi się jedynie zauważyć, że do momentu zamknięcia rozprawy, a więc przez okres 10 miesięcy ojciec pozwanej wydatkował na ten cel jedynie 40.000 złotych. Ewentualne zaakceptowanie warunków współpracy oferowanych przez K. D. (20 złotych/ osobodoba) oraz przewidywana ilość osób korzystających z usług noclegowych (co najmniej 50 pracowników) prowadzi do uzyskiwania czynszu na poziomie około 30.000 złotych miesięcznie (20 zł x 50 osób x 30 dni). W okresie 10 miesięcy przychód z tytułu najmu objąłby około 300.000 złotych, co pozwalałoby przeznaczyć jego część na niezbędne remonty i to w rozmiarze znaczenie wykraczającym poza środki zainwestowane przez J. G..

Po czwarte, nie sposób uwierzyć w taki zbieg okoliczności, że już dzień po zakończeniu umowy wiążącej S. D. z J. S., nieruchomość podnájęta została przez J. G. P. S.. W tym przypadku doszło do płynnej zmiany podnájemcy, przy czym nowy podmiot był ściśle powiązany gospodarczo ze swym poprzednikiem. Jakiegokolwiek twierdzenia o wyszukaniu

oferty najmu w ogłoszeniach i braku wzajemnych kontaktów między wszystkim zainteresowanymi tj. B. G., J. G., P. S. i J. S., stoją w całkowitej opozycji do zasad logiki, prawidłowego rozumowania oraz doświadczenia życiowego.

Po piąte, zaoferowana P. S. stawka najmu za osobo dobę na poziomie 17 złotych stanowiła ewidentną korzyść dla obu stron umowy. J. G. pomimo niższej kwoty niż proponowana przez K. D. (różnica 3 złotych) zyskał kontrahenta gwarantującego stały dochód na wysokim poziomie. Z kolei P. S. otrzymał do dyspozycji nieruchomości uprzednio wykorzystywaną przez jego ojca, a do tego z opłatami o około 33 % niższymi niż proponowane J. S. przez firmę (...) (20 złotych + marża 5 złotych = 25 złotych).

Po szóste, wstępna oferta zmiany warunków współpracy między B. G. a S. D., a także zakwaterowania pracowników J. S. w nieruchomości na ulicy (...) były akceptowane. Z niewyjaśnionych jednak przyczyn firma (...) zdecydowała się na wykorzystanie innej nieruchomości, a budynek mieszkalny przy ulicy (...) został niezwłocznie zajęty przez pracowników firmy (...), ściśle powiązanej gospodarczo z J. S..

Powyższe okoliczności prowadzą do konkluzji, że w rzeczywistości na przełomie stycznia i lutego 2016 roku doszło pomiędzy zainteresowanymi do porozumienia na mocy którego sporna nieruchomość została oddana w ramach poszczególnych umów (najem pomiędzy B. G. i J. G. oraz podnajem pomiędzy J. G. i P. S.) do korzystania podmiotowi ściśle gospodarczo powiązanemu z dotychczasowym kontrahentem S. D.. Działanie takie, jak już wskazano powyżej było korzystne z ekonomicznego punktu widzenia dla wszystkich za wyjątkiem S. D.. Jednocześnie zainteresowani unormowali swe relacje w taki sposób, aby właścicielka nieruchomości nie była zobligowana do uiszczenia kary umownej na rzecz poprzedniego najemcy, co w świetle zapisu § 10 umowy z dnia 1 września 2014 roku okazało się skuteczne. W świetle poczynionych ustaleń faktycznych oraz okoliczności niniejszej sprawy Sąd nie ma najmniejszych wątpliwości, że taki był właśnie modus operandi B. G., J. G., J. S. i P. S.. O ile jednak działania te należy ocenić za naganne w świetle dobrych obyczajów, wzajemnej lojalności stron umowy oraz zasad doświadczenia życiowego to ich stwierdzenie nie może prowadzić do uwzględnienia roszczenia S. D.. Roszczenie zostało bowiem wywiedzione w ramach reżimu odpowiedzialności kontraktowej, a sama sprzeczność zachowania wymienionych osób z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.) nie może stanowić samodzielnej podstawy dochodzonego roszczenia (por. m.in. wyrok SN z dnia 27 stycznia 1999 roku, II CKN 151/98, OSNC 1999/7-8/134, Biul.SN 1999/5/8).

Zdaniem Sądu Rejonowego trudno również zgodzić się z twierdzeniem powódki jakoby umowa B. G. i J. G. miała mieć charakter pozorny – art. 83 k.c. Wręcz przeciwnie, ewidentnym zamiarem stron było nawiązanie stosunku prawnego, który w świetle uregulowania § 10 umowy z dnia 1 września 2014 uwolni pozwaną od ciężącego na niej ryzyka zapłaty kary umownej na rzecz powódki. Ewentualne zaś przyjęcie tego stanowiska za zasadne miałyby ten skutek, że umowa najmu między B. G., a J. G. nie wywołałaby skutków prawnych, co w konsekwencji niweczyłoby umowę podnajmu z P. S. (J. G. nie posiadałaby uprawnienia do dysponowania nieruchomością). W takim zaś układzie faktycznym nie sposób stwierdzić, jaka miałyby być ewentualna podstawa odpowiedzialności pozwanej na gruncie § 10 umowy z dnia 1 września 2014 roku, skoro pomieszczenia zajmowane byłyby de facto bezumownie. Inną dopuszczalną możliwością na gruncie art. 83 k.c. jest próba wykazania, że strony pod pozorem umowy najmu miały zamiar ukryć inną umowę, przy czym należy pamiętać, że w przypadku czynności symulowanej i dysymulowanej nie dochodzi do zmiany stron stosunku prawnego, a jedynie jego formy. Również w tym przypadku brak podstaw do wywodzenia ewentualnej odpowiedzialności B. G..

Sąd Rejonowy nie znalazł również podstaw do zastosowania w realiach niniejszej sprawy sygnalizowanych przez pełnomocnika powódki w ramach głośów końcowych przepisów art. 59 k.c. i 474 k.c..

Ponownie wskazał, że B. G. wynajęła nieruchomość J. G., a ten podnajął ją P. S.. Zarówno najemca jak i podnajemca nie należą do kręgu uprzednich kontrahentów S. D. (w rozumieniu § 10 umowy z dnia 1 września 2014 roku). Nie sposób zatem stwierdzić, w jaki sposób umowa z dnia 29 stycznia 2016 roku miałyby czynić żądanie powódki o zapłatę kary umownej bezskutecznym, skoro jedyną ewentualną podstawą dochodzenia roszczeń mogłoby być dalsze faktyczne korzystanie z pomieszczeń przez pracowników J. S., ale po uprzednim wykazaniu, że strony umowy z dnia 1 września 2014 roku zgodnie obejmowały swą wolą ekstensywną jej wykładnię.



Zdaniem Sądu Rejonowego trudno również w świetle poczynionych ustaleń faktycznych rozpatrywać ewentualną odpowiedzialność pozwanej na gruncie art. 474 k.c., zgodnie z którym dłużnik odpowiedzialny jest jak za własne działanie lub zaniechanie za działania i zaniechania osób, z których pomocą zobowiązanie wykonywa, jak również osób, którym wykonanie zobowiązania powierza. Wskazany przepis nie odpowiada realiom niniejszej sprawy, w szczególności zaś unormowaniu § 10 umowy z dnia 1 września 2014 roku.

Z tych wszystkich względów powództwo główne podlegało oddaleniu, albowiem nie zostały wykazane przesłanki uzasadniające żądanie zapłaty kary umownej.

Powyższe rozstrzygnięcie skutkowało zaś uwzględnieniem powództwa wzajemnego. Brak istnienia wierzytelności z tytułu kary umownej czynił nieskutecznym przedprocesowe oświadczenie o potrąceniu należności z tytułu czynszu najmu, a tym samym niezasadnym pozostawał zarzut wygaśnięcia zobowiązania S. D. w tym zakresie. Między stronami nie była sporna okoliczność związana z nieuiszczeniem należności czynszowych za styczeń 2016 roku oraz jej wysokość, która wynikała wprost z § 5 ust. 1 umowy w brzmieniu po sporządzeniu aneksu z dnia 30 lipca 2015 roku. W konsekwencji na rzecz powódki wzajemnej zasądzona została kwota 23.000 złotych.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Stosownie do treści § 5 ust. 3 umowy najemca zobowiązany był do uiszczania czynszu do dnia 20 – go każdego miesiąca z dołu na podstawie wystawionego rachunku. Powódka wzajemna nie przedstawiła żadnego dowodu, który potwierdzałby doręczenie S. D. rachunku przed dniem 1 lutego 2016 roku, a od tego dnia B. G. domagała się należności ubocznych. Do akt sprawy został wprawdzie załączony dokument „rachunek nr (...)”, przy czym nie jest on opatrzony podpisem najemcy, a jako termin płatności wskazano dzień 13 lutego 2016 roku. W konsekwencji Sąd przyjął, że S. D. dysponowała powyższym dokumentem najwcześniej w dniu 24 marca 2016 roku (data sporządzenia pisma wzywającego do zapłaty wraz z oświadczeniem o potrąceniu należności wynikającej z rachunku nr (...)), a zatem pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem swego świadczenia od dnia następnego czyli od dnia 25 marca 2016 roku. W pozostałej części żądanie odsetek jako nieudowodnione podlegało oddaleniu.

O wysokości odsetek Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu i przyznał je w wysokości odsetek ustawowych. Należy w tym miejscu wskazać, że z dniem 1 stycznia 2016 roku w związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2015, poz. 1830) ustawodawca rozróżnia odsetki ustawowe oraz odsetki ustawowe za opóźnienie, co wiąże się z ich wysokością. Powódka wzajemna reprezentowana była przez fachowego pełnomocnika, który wniósł o przyznanie odsetek w wysokości odsetek ustawowych. Przyznanie zatem odsetek w wyższej wysokości (odsetki ustawowe za opóźnienie) stanowiłoby orzeczenie ponad żądanie (art. 321 k.p.c.), tym bardziej, że żaden z przepisów ustawy nie wyklucza dochodzenia w obecnych realiach prawnych odsetek w wysokości odsetek ustawowych.

O kosztach procesu zarówno w przypadku powództwa głównego jak i wzajemnego Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c., uznając, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnych uzasadniony przypadek, który przemawia za nieobciążeniem S. D. kosztami procesu. Ustalony w sprawie stan faktyczny, a przede wszystkim przebieg zdarzeń, który doprowadził do wykorzystania przez pozwaną i powódkę wzajemną zbyt wąsko ujętego zastrzeżenia § 10 umowy z dnia 1 września 2014 roku sprawia, że przyznanie kosztów procesu na jej rzecz byłoby sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości.

***Apelacje od powyższego wyroku wywiodły obie strony.***

***Powódka główna*** zaskarżyła wyrok w części, tj. w zakresie punktów I.1 i II.1, czyli w zakresie oddalenia powództwa głównego i uwzględnienie powództwa wzajemnego.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie prawa materialnego:

1. art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. oraz art. 5 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i dokonanie wykładni spornego postanowienia umowy z 1 września 2014 roku o karze umownej w oparciu o jego literalne brzmienie, przy braku należytego uwzględnienia celu przedmiotowego postanowienia, a także zasad współżycia społecznego w postaci rzetelności i lojalności kontraktowej, a także uczciwości i wzajemnego zaufania pomiędzy uczestnikami obrotu gospodarczego, co w konsekwencji doprowadziło do bezzasadnego uznania, iż brak jest podstaw do zapłaty przez pozwaną kary umownej i oddalenia powództwa głównego;
2. art. 354 § 1 k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie, a przez to brak uznania, iż pozwania nie wykonała spoczywającego na niej zobowiązania wynikającego z § 10 ust. 1 umowy najmu zawartej z powódką w sposób odpowiadający jego treści i celowi społeczno – gospodarczemu oraz zgodnie z zasadami współżycia społecznego, co doprowadziło do bezzasadnego wniosku, iż jest podstaw do zapłaty przez pozwaną kary umownej i oddalenia powództwa głównego.

W oparciu o te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie w całości powództwa głównego i oddalenie w całości powództwa wzajemnego z zasądzeniem na rzecz powódki kosztów postępowania w I instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w zakresie obu powództw oraz o zasądzenie od blanki G. na rzecz S. D. kosztów postępowania w II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Pozwana (powódka wzajemna)** wniosła apelację od części wyroku, tj. od punktów I.2 i II.3 oraz w punktach II.1 i II.2 wyłącznie co do odsetek, w zakresie w jakim sąd oddalił odsetki za okres od dnia 21 lutego 2016 roku do dnia 24 marca 2016 roku oraz co do ich wysokości.

Wyrokowi zarzuciła naruszenie:

I. prawa materialnego, tj. art. 481 k.c. poprzez zasądzenie odsetek w wysokości odsetek ustawowych zamiast odsetek ustawowych za opóźnienie pomimo wskazania w uzasadnieniu pozwu przez pełnomocnika powódki wzajemnej jako podstawy prawnej zasądzenia odsetek art. 481 k.c., a nie art. 359 k.c.;

II. prawa procesowego:

1. art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów polegającą na bezzasadnym przyjęciu, iż S. D. nie miała wiedzy o zakresie obowiązku spełnienia świadczenia pieniężnego do dnia 25 marca 2016 roku w sytuacji, gdy z samej treści umowy łączącej strony wynika data powstania obowiązku zapłaty, tj. najpóźniej dzień 20 lutego 2016 roku;
2. art. 233 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów polegającą na mylnym przyjęciu, iż przyznanie kosztów procesu na rzecz pozwanej – powódki wzajemnej byłoby sprzeczne z poczuciem sprawiedliwości podczas gdy zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na takie uznanie.

W oparciu o te zarzuty powódka wzajemna wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w sprawie z powództwa głównego i z powództwa wzajemnego oraz przez zasądzenie w punkcie II.1 odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 21 lutego 2016 roku do dnia zapłaty, a nadto o zwrot kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Po analizie zgromadzonego materiału dowodowego oraz poczynionych ustaleń, również w kontekście zarzutów apelacji, Sąd Okręgowy uznaje je w całości za prawidłowe, czyniąc je tym samym podstawą rozpoznania sprawy również w II instancji.

### ***Apelacja S. D. nie zasługuje na uwzględnienie.***

Wbrew zarzutom apelacji, w ustalonych okolicznościach sprawy i przy zaproponowanym przez strony materiale dowodowym, Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej wykładni § 10 ust. 1 łączącej strony umowy najmu z 1 września 2014 roku. Jak bowiem słusznie wskazał w uzasadnieniu aby przejść od wykładni literalnej spornego postanowienia umownego do wykładni uwzględniającej zgodny zamiar stron i cel umowy musiałyby one zostać udowodnione. Tymczasem nie zostało wykazane jaki zakres znaczeniowy strony nadawały treści § 10 umowy, w tym jak rozumiała przygotowany zapis sama S. D.. Bez podstaw do ustalenia tej okoliczności nie było możliwe przejście do ustalenia zgodnego zamiaru stron. S. D. nie zechciała nawet stawić się na rozprawie, a pomimo korzystania z pomocy fachowego pełnomocnika, nie wniosła ani o przesłuchanie świadka K. D. (reprezentującego powódkę przy zawarciu umowy) ani o przesłuchanie stron na okoliczność ewentualnych negocjacji i uzgodnień stron co do § 10 umowy, a nawet co do rozumienia wskazanego zapisu przez samą powódkę. Twierdzenie, że szerokie i celowościowe rozumienie spornego zapisu jest oczywistością jest przy tym całkowicie nieuprawnione, skoro z wyjaśnień B. G. wynika, że rozumiała zapis literalnie. Oczywiście zgodzić się należy z apelującym, że przy braku interesu i chęci zobowiązanego do przyznania rozumienia klauzuli o karze umownej zgodnie z interesem uprawnionego ustalenie zgodnego zamiaru stron nie jest łatwe. Nie jest ono jednak niemożliwe, o ile jakiegokolwiek dowody zostaną sądowi zaproponowane przez strony. Racje miał przy tym Sąd Rejonowy, że to powódkę główną obciążało udowodnienie szerszego niż literalny sensu postanowienia umownego, z którego wywodziła uprawnienie do uzyskania od pozwanej kary umownej i ciężarowi temu nie podołała.

W ustalonym stanie faktycznym wszystkie rozważania Sądu Rejonowego dotyczące wykładni § 10 ust. 1 umowy najmu należałoby zatem powtórzyć jako prawidłowe i uwzględniające w możliwym zakresie zalecania zawarte w art. 65 § 2 k.c.. Podkreślić jedynie należy, że powódka działająca jako profesjonalny uczestnik obrotu z 10-letnim doświadczeniem w obrocie nieruchomościami i jednocześnie jako autorka spornego zapisu nie może z własnych zaniedbań w zakresie należytego zabezpieczenia swych interesów wywodzić skutków obciążających pozwaną, zwłaszcza przy braku dowodu na jakiegokolwiek pertraktacje w tym zakresie.

Poczynione wyżej rozważania powodują, że zarzut naruszenia art. 354 k.c. uznać należy za całkowicie chybiony. Skoro powódka nie wykazała aby obowiązki pozwanej wykraczały poza ustaloną treść § 10 ust. 1 umowy to brak jest jakiegokolwiek podstaw do przyjęcia, że B. G. nie wykonała spoczywającego na niej obowiązku umownego. Uwadze apelującej zdaje się umykać fakt, że pozwana nie uczyniła niczego czego zabraniałaby jej zawarta przez strony umowa, a zakończenie najmu z końcem stycznia 2016 roku było wynikiem autonomicznej decyzji powódki, spowodowanej nieopłacalnością wynajmu budynku od pozwanej. Zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala przy tym ocenić czy przy tak szerokim rozumieniu spornego zapisu jaki forsuje pełnomocnik powódki pozwana w ogóle podpisałaby umowę tej treści. Brak przy tym podstaw do konstruowania po stronie B. G. jakiegoś ogólnego obowiązku działania w interesie powódki, szczególnie, że nie S. D. nie wykazała się taką dbałością ani przy konstruowaniu umowy ani przy dowodzeniu swoich racji w toku procesu. W tym kontekście Sąd Okręgowy nie znajduje zatem podstaw do czynienia pozwanej zarzutu naruszenia swym postępowaniem zasad współzycia społecznego.

Stwierdzenie o poniesieniu przez powódkę główną wymiernej szkody należy przy tym uznać za gołosłowne, a obciążenie pozwanej odpowiedzialnością za tę ewentualną szkodę nie daje się obronić w okolicznościach sprawy.

Pomimo wskazania, że apelacja S. D. dotyczy również punktu II.1 wyroku żadne dodatkowe zarzuty nie zostały podniesione. Uznać zatem należy, że niezasadność roszczenia powódki głównej determinowała rozstrzygnięcie dotyczące powództwa wzajemnego, które w tej sytuacji musi się ostać jako prawidłowe, ze zmianami będącymi skutkiem uwzględnienia w części zarzutów i wniosków drugiej apelacji.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutów apelacji i uznając orzeczenie Sądu Rejonowego za prawidłowe w zaskarżonym przez powódkę główną zakresie oddalił jej apelację w całości na podstawie art. 385 k.p.c..

### ***Apelacja B. G. zasługiwała na uwzględnienie części.***

Zgodzić się należy z zarzutem apelacji dotyczącym naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 481 k.c. przy orzekaniu o odsetkach od zasądzonej należności głównej powódki wzajemnej.

Sąd Okręgowy podziela pogląd Sądu Rejonowego, że przy zgłoszeniu w pozwie wniesionym po 1 stycznia 2016 roku, w szczególności przez profesjonalnego pełnomocnika strony, żądania zasądzenia odsetek ustawowych powoduje, że zasądzenie przez sąd odsetek ustawowych za opóźnienia stoi w sprzeczności z art. 321 k.p.c.. Uwadze Sądu I instancji umknęło jednak, że w uzasadnieniu pozwu wzajemnego jednoznacznie wskazana została podstawa prawna roszczenia odsetkowego. Skoro powódka oparła roszczenie na art. 481 § 1 k.c. mówiącym o odsetkach ustawowych za opóźnienie to brak było podstaw do zasądzenia niższych odsetek ustawowych przewidzianych w art. 359 k.c.. Zgodzić się należy ze skarżącą, że w razie, wynikających z nieprawidłowego sporządzenia pozwu wzajemnego, wątpliwości co do wysokości żądanych odsetek Sąd winien zobowiązać B. G. do sprecyzowania żądania w tym zakresie. Skoro do tego nie doszło zasądzeniu podlegały odsetki ustawowe za opóźnienie, zwłaszcza, że bezspornym jest, iż nie było w sprawie powodów by zasądzać odsetki kapitałowe w wysokości odsetek ustawowych, a nie odsetki za opóźnienie.

Również w zakresie daty wymagalności zasądzonego czynszu najmu za styczeń 2016 roku trudno podzielić zapatrywanie Sądu Rejonowego. Nie jest ono przy tym wynikiem błędnych ustaleń faktycznych, jak zarzuca apelacja, ale nieuprawnionego przyjęcia, że data ta uzależniona jest od wystawienia najemcy rachunku za dany miesiąc. W ocenie Sądu Okręgowego fakt, że zgodnie z umową stron należność miała być każdorazowo potwierdzona rachunkiem nie zmienia umówionego terminu płatności jednoznacznie wskazanego w § 4 ust. 3 umowy. Strony postanowiły w umowie, że czynsz najmu będzie płacony „z dołu”, w okresach miesięcznych, najpóźniej do 20-go dnia każdego miesiąca. Tym samym nie ma wątpliwości, że S. D. pozostawała w opóźnieniu z zapłatą czynszu za styczeń 2016 roku od dnia 21 lutego 2016 roku, a nie dopiero od 25 marca 2016 roku, jak błędnie przyjął Sąd Rejonowy.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy uwzględnił w tej części apelację B. G. i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił wyrok w punkcie II.1 w zakresie daty początkowej i wysokości odsetek.

W pozostałej części apelacja powódki wzajemnej nie zasługiwała na uwzględnienie. Zastosowanie w niniejszej sprawie dobrodziejstwa przewidzianego w art. 102 k.p.c. w odniesieniu do S. D. jest wręcz oczywistością. Fakt, iż ze względów dowodowych powódce wzajemnej nie dało się przypisać takiego naruszenia zasad współżycia społecznego, które prowadziłoby do uwzględnienia powództwa głównego i oddalenia wzajemnego nie oznacza automatycznie, że sposób postępowania B. G. zasługuje na aprobatę. Przeciwnie stwierdzić należy, że Sądem rejonowym, że skoro wynajmująca w istocie pozwoliła na przejęcie kontrahentów S. D. przez J. G. wykorzystując niedostatecznie szeroki zapis § 10 ust. 1 umowy to zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania pierwszo instancyjnego stałoby w sprzeczności z zasadami słuszności i godziłoby w poczucie sprawiedliwości.

Zastosowanie przepisu art. 102 k.p.c. zależy od swobodnej decyzji sądu meriti i związane jest z dyskrejonalną władzą sędziowską (uznaniem sędziowskim). Dlatego w orzecznictwie podkreśla się, że tego typu rozstrzygnięcie może być podważone wówczas, gdy jest rażąco niesprawiedliwe, a reguły sprawiedliwościowe zostały oczywiście naruszone (por. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 10 października 2012 r., I CZ 66/12, Lex nr (...); z dnia 9 sierpnia 2012 r., sygn. akt V CZ 26/12, Lex nr 1231638; z dnia 23 maja 2012 r., sygn. akt III CZ 25/12, Lex nr 1214589; z dnia 25 marca 2011 r., sygn. akt IV CZ 136/10, Lex nr 785545). Nie sposób przyjąć, iż ocena konieczności zastosowania art. 102 k.p.c. przez Sąd Rejonowy posiada znamiona dowolności, czy też, że jest rażąco niesprawiedliwa.

Tym samym Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powódki wzajemnej w tym zakresie.

Odmienne kwestię rozliczenia kosztów należało ocenić w postępowaniu apelacyjnym. Sąd Okręgowy nie pochwała sposobu działania B. G., co jednak w II instancji nie jest kwestią zasadniczą. Nie należy wszak tracić z pola widzenia tego, że strona postępowania podejmując decyzję o dalszym prowadzeniu sprawy związaną z zaskarżeniem niekorzystnego dla siebie wyroku Sądu pierwszej instancji, powinna uwzględnić możliwość ponoszenia konsekwencji

procesowych w postaci obowiązku zwrotu kosztów poniesionych przez stronę przeciwną, tym bardziej gdy znane już było rozstrzygnięcie Sądu pierwszej instancji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2013 r., I CZ 161/12, Lex nr 1353087).

Powódka główna przegrała sprawę w II instancji w zakresie powództwa głównego i wzajemnego więc zgodnie z art. 98 k.p.c. powinna zwrócić pozwanej celowe koszty, na które składa się w przypadku korzystania przez stronę pozwaną z usług profesjonalnego pełnomocnika procesowego także jego wynagrodzenie. W odniesieniu do obu powództw wysokość podlegającego rozliczeniu wynagrodzenia pełnomocnika B. G. została ustalona w stawce minimalnej w oparciu o § 10 ust. 1 pkt.1 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 roku (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) w brzmieniu obowiązującym od 27 października 2016 roku.