

Sygn. akt IV Ca 627/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Mariola Watemborska

Sędziowie SO: Dorota Curzydło (spr.), Andrzej Jastrzębski

Protokolant: sekr. sądowy Agnieszka Urbanowicz

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2014 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa S. R.

przeciwko Z. K. (1) i M. P.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego
w Łęborku z dnia 11 września 2013r., sygn. akt VI C 65/13

1. prostuje oczywistą omyłkę pisarską w punkcie 2 zaskarżone wyroku, w ten sposób, że w miejsce nazwiska "K." wpisuje nazwisko (...),
2. oddala apelację,
3. zasądza od powoda S. R. na rzecz pozwanych Z. K. (1) i M. P. solidarnie kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 627/13

UZASADNIENIE

Powód S. R. domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych Z. K. (2) i M. P. kwoty 12.915 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lutego 2012 roku do dnia zapłaty. Wniósł także o zasądzenia na jego rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazał, iż dochodzona przez niego kwota stanowi równowartość nieuiszczonego przez pozwanych czynszu z tytułu najmu części nieruchomości powoda położonych w N.. Przedmiotem najmu były dwie hale, kotłownia, pomieszczenia socjalno-biurowe oraz plac przed budynkiem. Podniósł, że umowa pomiędzy stronami zawarta została w dniu 22 maja 2011 roku na okres 20 lat i zatytułowana została „przedwstępna umowa najmu”. Stwierdził, że najemcy planowali prowadzić w ww. pomieszczeniach - dom weselny. Dodał, że zgodnie z umową wydanie pomieszczeń najemcom nastąpiło w dniu 1 lipca 2011 roku, zaś w okresie wykonywania prac adaptacyjnych, tj. do dnia 31 października 2011 roku powód zobowiązał się nie obciążać pozwanych czynszem. Ponadto powód stwierdził, że z będących przedmiotem najmu pomieszczeń usunął urządzenia i maszyny produkcyjne i dopiero w dniu 23 stycznia 2012 roku pozwani oświadczyli w rozmowie telefonicznej, że rezygnują z planowanego przedsięwzięcia, nie uiszczając na jego rzecz czynszu. W rezultacie w dniu 30 stycznia 2012 roku powód wystawił faktury VAT tytułem czynszu za

okres listopad i grudzień 2012 roku i obciążył nimi pozwanych, którzy ww. należności nie uiszcili. Powód podniósł, że umowa z dnia 22 maja 2011 roku była w istocie umową najmu, nie zaś - jak mylnie ją zatytułowano - przedwstępną umową najmu i w rezultacie na jej podstawie pozwani winni uiszczyć określony w umowie czynsz.

Pozwani Z. K. (1) i M. P. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów procesu. Wskazali przy tym, że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia żadnej umowy, gdyż przedwstępna umowa najmu z dnia 22 maja 2011 roku z uwagi na brak terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej – w ich ocenie – był bezskuteczna.

Wyrokiem z dnia 11 września 2013 roku Sąd Rejonowy w Lęborku VI Zamiejscowy Wydział Cywilny w Bytowie oddalił powództwo (punkt 1 sentencji) i zasądził od powoda S. R. na rzecz z pozwanych Z. K. (2) i M. P. solidarnie kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2 sentencji).

Powyższe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach. Powód S. R. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...). Z uwagi na przebywanie poza granicami kraju, jego pełnomocnikiem jest K. R. - matka.

Działalność gospodarczą o charakterze produkcyjnym powód prowadził na nieruchomości w N. na działce oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której Sąd Rejonowy w Lęborku prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Pozwani M. P. i Z. K. (1) w roku 2011 zamierzali rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej w postaci „domu weselnego”. Działalność ta miała być prowadzona na nieruchomości powoda w pomieszczeniach, w których dotychczas prowadzona była działalność produkcyjna. Pozwani nie posiadali własnych środków na rozpoczęcie prowadzenia działalności, z tego względu zamierzali zaciągnąć określone kredyty komercyjne w bankach oraz pożyczki w ramach funduszy strukturalnych finansowanych ze środków Unii Europejskiej.

W dniu 22 maja 2011 roku na wniosek pozwanych powód S. R. oraz pozwani M. P. i Z. K. (1) zawarli w formie pisemnej umowę zwaną „przedwstępna umowa najmu”. Jej przedmiotem miał być najem w okresie 20 lat pomieszczeń o łącznej powierzchni 530,49 m², znajdujących się na nieruchomości powoda w N., za kwotę 3.500 zł + VAT. Przedmiotem najmu miały być dwie hale, kotłownia, pomieszczenia socjalno – biurowe oraz plac przed budynkiem. Strony ustaliły, że mocą niniejszej umowy najemcy na własny koszt dokonają adaptacji pomieszczeń, zaś ich wydanie nastąpi w dniu 1 lipca 2011 roku. W § 3 umowy strony postanowiły, że do czasu zawarcia właściwej umowy najmu, w okresie adaptacji pomieszczeń, powód odstąpi od naliczania czynszu z tytułu najmu, jednakże nie dłużej jak w okresie 4 miesięcy od dnia wydania pomieszczeń pozwany, z możliwością ewentualnego przesunięcia tego terminu. Nadto strony postanowiły, że w trakcie trwania adaptacji pomieszczeń przez pozwanych, zostali oni zobligowani do uiszczenia kosztów eksploatacyjnych. Nadto, zgodnie z zawartymi w niej postanowieniami, umowa ta nie mogła zostać rozwiązana przed upływem terminu, na który została zawarta. Celem zawarcia umowy było przedłożenie jej przez pozwanych właściwym instytucjom finansującym, celem uzyskania środków finansowych na rozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej.

Z uwagi na konieczność adaptacji pomieszczeń na nieruchomości powoda, w celu prowadzenia w nich „domu weselnego”, pozwani w dniu 28 czerwca 2011 roku wystąpili do Burmistrza B. o wydanie warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania części budynku magazynowego z przeznaczeniem na lokal gastronomiczny – dom weselny na działce (...) w N..

Decyzją Burmistrza B. z dnia 17 października 2011 roku nr 74.2011 o warunkach zabudowy, wniosek pozwanych został rozpatrzony pozytywnie.

Powód nie wydał pozwany obiektów będących przedmiotem przedwstępnej umowy najmu. Pozwani nie dysponowali kluczem do poszczególnych pomieszczeń.

W roku 2010 i 2011 powód ograniczył prowadzenie działalności gospodarczej, zmniejszał zatrudnienie. Ostatecznie produkcja miała być prowadzona jedynie w jednej z hal, która została wyłączona z przekształcenia jej w dom weselny. Maszyny w dwóch pozostałych halach były wysprzedawane przez powoda z uwagi na ograniczenie produkcji.

W styczniu 2012 roku pozwani zawiadomili powoda, że nie otrzymali dofinansowania na rozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej i w rezultacie zrezygnowali z otwarcia domu weselnego na nieruchomości powoda.

Sąd Rejonowy uznał za wiarygodne przedłożone przez strony dokumenty, a także zeznania świadków oraz pozwanej M. P.. Wskazał przy tym na istotne znaczenie zeznań świadka R. R., z których wynika, że opróżnienie 2 hal będących przedmiotem umowy, stanowiło element strategii powoda, polegającej na stopniowym ograniczaniu skali produkcji, nie było zaś uzasadnione zamiarem wydania pozwanym części nieruchomości w związku z umową z dnia 22 maja 2011 roku.

Sąd I instancji nie przychylił się do stanowiska powoda, iż zamiarem stron przy zawieraniu spornej umowy było ostateczne uregulowanie stosunku najmu lokali. Przeciwnie, jego zdaniem, u genezy zawarcia tej umowy leżała wola pozwanych uzyskania stosowanego dofinansowania z instytucji bankowych i instytucji rozporządzających funduszami z Unii Europejskiej, by mogli oni rozpocząć prowadzenie działalności gospodarczej. Na tej podstawie Sąd uznał, że umowa z dnia 22 maja 2011 roku była umową przedwstępną, która miała poprzedzić zawarcie przyrzeczonej umowy najmu.

Sąd Rejonowy zauważył, że w chwili zawierania umowy, tj. w dniu 22 maja 2011 roku, pozwani nie dysponowali żadnymi środkami finansowymi na adaptację pomieszczeń na nieruchomości powoda na cele związane z organizacją uroczystości weselnych, w których to pomieszczeniach dotychczas prowadzona była produkcja przemysłowa. Podkreślił, że tak diametralna zmiana funkcji poszczególnych pomieszczeń wymagała znacznych nakładów finansowych. Skoro zaś pozwani nie dysponowali środkami pieniężnymi, oczywistym jest, że musieli ubiegać się o dofinansowanie w ramach kredytów bankowych, jak również pożyczek ze środków funduszy pomocowych Unii Europejskiej umożliwiających rozpoczęcie prowadzenia działalności gospodarczej. Dla wykazania woli prowadzenia działalności gospodarczej w określonej branży, przy złożeniu wniosku kredytowego, pozwani musieli wykazać, m.in. w jakiej lokalizacji planują działać i jaki jest ich business plan. Sąd zgodził się ze stanowiskiem pozwanych, iż inicjatywa zawarcia umowy z dnia 22 maja 2011 roku wynikała z konieczności uprawdopodobnienia instytucjom finansującym realność podjętego zamierzenia gospodarczego.

Sąd I instancji podkreślił, że już sam tytuł podpisanej przez strony umowy „przedwstępna umowa najmu” w sposób jednoznaczny wskazuje, że wolą stron było zawarcie umowy przedwstępnej, a dopiero w terminie późniejszym umowy przyrzeczonej. Wbrew stanowisku powoda, nazwanie określonej umowy przedwstępną stanowi wyraz woli stron, które w ten sposób oświadczają, że w przyszłości mają zamiar zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu rozumienie oznaczenia „umowa przedwstępna” jest na tyle jednoznaczne i powszechne, że nie wymaga wykładni. Nie można tym samym uznać za uzasadnione twierdzeń powoda, jakoby zawierając ową „przedwstępną umowę najmu” w rzeczywistości miał zamiar zawrzeć umowę najmu o charakterze umowy ostatecznej regulującej stosunek najmu.

Wzmocnieniem powyższego argumentu jest – zdaniem Sądu Rejonowego - treść § 3 ust. 1 umowy, z którego także w sposób jasny i powszechnie zrozumiały wynika (...i do czasu zawarcia właściwej umowy najmu tj. przez okres adaptacji pomieszczeń...), że strony zamierzały w późniejszym terminie zawrzeć umowę przyrzeczoną, w której ostatecznie uregulują zasady funkcjonowania pomiędzy nimi stosunku najmu.

W ocenie Sądu umowa z dnia 22 maja 2011 roku czyniła zadość regulacji art. 389 § 1 k.c. i zawierała istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Z jej treści wynikało bowiem, co ma być przedmiotem przyrzeczonej umowy najmu, na jaki okres ma ona zostać zawarta, a także jaka będzie wysokość czynszu. Nadto strony ustaliły, że wydanie przedmiotu najmu miało nastąpić w dniu 1 lipca 2011 roku. W umowie tej strony nie zawarły terminu, do którego ma być zawarta umowa przyrzeczona. Za termin ten – zdaniem Sądu - nie może uchodzić data 1 lipca 2011 roku, bowiem tego dnia miało nastąpić wydanie przedmiotu najmu, o ile zostanie zawarta umowa przyrzeczona. Do

wydania przedmiotu najmu na rzecz pozwanych w rezultacie nie doszło, bowiem do dnia 1 lipca 2011 roku nie została zawarta przyrzeczona umowa najmu. Wprawdzie powód utrzymywał w toku procesu, że pozwani mogli w każdym czasie przebywać na jego nieruchomości oraz prosić o otwarcie poszczególnych pomieszczeń, w których miał być prowadzony dom weselny, tym niemniej nigdy nie doszło do wydania pozwany przedmiot najmu, także z tego powodu, że w roku 2011 powód wyprzedawał oraz przenosił maszyny produkcyjne z tych pomieszczeń do trzeciej hali.

Sąd Rejonowy podkreślił, że żadna ze stron nie wyznaczyła nigdy (w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej) terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, co stosowanie do treści art. 389 § 2 k.c. skutkowało wyłączeniem uprawnienia powoda do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej po dniu 22 maja 2012 roku. Wobec zaś niezawarcia umowy przyrzeczonej najmu przez strony i w rezultacie braku podstawy prawnej do żądania zapłaty czynszu, powód nie był uprawniony do domagania się zapłaty czynszu od pozwanych w świetle art. 659 § 1 k.c.

W kontekście art. 5 k.c., Sąd zwrócił uwagę na okoliczność, iż pozwani byłiby w stanie płacić czynsz z tytułu najmu na rzecz powoda w sytuacji, gdyby rozpoczęli prowadzenie działalności gospodarczej w postaci domu weselnego na nieruchomości powoda. Wobec zaś niepowodzenia w uzyskaniu dofinansowania, nie są oni w stanie płacić czynszu, gdyż są osobami pozostającymi bez pracy. Wobec powyższego, uwzględnienie żądania powoda byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, a w szczególności niezawarcie przez strony przyrzeczonej umowy najmu, Sąd Rejonowy na podstawie art. 659 § 1 k.c. a contrario, w zw. z art. 389 § 1 k.c. powództwo oddalił.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 punkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Powód S. R. zaskarżył powyższy wyrok apelacją, domagając się jego zmiany poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto wniósł o zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu. Skarżonemu orzeczeniu zarzucił:

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia wyrażający się w:

mylnym przyjęciu, iż celem zawarcia umowy z dnia 22 maja 2011 roku było przedłożenie jej przez pozwanych właściwym instytucjom finansującym, celem uzyskania środków finansowych na rozpoczęcie działalności gospodarczej;

błędnym przyjęciu, że opróżnienie przez powoda przedmiotu umowy, było wyłącznie wynikiem strategii polegającej na stopniowym ograniczaniu prowadzonej produkcji, a nie wynikało z zamiaru wydania pozwany nieruchomości zgodnie z treścią zawartej umowy;

pominięciu okoliczności, jaką była faktyczna gotowość powoda do postawienia pomieszczeń do dyspozycji pozwanych w dniu 1 lipca 2011 roku;

błędnym przyjęciu, że zapłata czynszu przez pozwanych była uzależniona od prowadzenia przez nich działalności gospodarczej;

błędnym przyjęciu, że umowa zawarta w dniu 22 maja 2011 roku, jako umowa przedwstępna, może wywoływać jedynie skutek zobowiązujący, podczas gdy zgodnie z wynikającą z art. 353¹ k.c. zasadą swobody umów, może wywoływać również skutek rozporządzający;

błędnym przyjęciu, że na podstawie umowy z dnia 22 maja 2011 roku, powód nie był uprawniony do żądania i naliczania czynszu pozwany;

- naruszenie art. 65 § 2 k.c., poprzez błędne przyjęcie, iż celem zawarcia umowy z dnia 22 maja 2011 roku było przedłożenie jej przez pozwanych właściwym instytucjom finansującym, celem uzyskania środków finansowych na rozpoczęcie działalności gospodarczej; poprzez błędna wykładnię oświadczeń woli stron; poprzez błędne przyjęcie, że podpisanie przez pozwanych umowy i jej realizacja były uzależnione od pozaumownych czynników zewnętrznych;
- naruszenie art. 60 k.c., art. 61 § 1 k.c., art. 65 § 2 k.c., poprzez przyjęcie, że samo podpisanie umowy przez strony spornej umowy nie mogło statuować obowiązku realizacji świadczenia z § 3 ust. 1 umowy;
- naruszenie art. 365¹ k.c., poprzez uznanie, że wypowiedzenie przez pozwanych było skuteczne;
- naruszenie art. 353¹ k.c., poprzez przyjęcie, że strony umowy przedwstępnej nie mają możliwości ujęcia w jej treści postanowień wywołujących skutek rozporządzający;
- naruszenie art. 5 k.c., poprzez jego zastosowanie i przyjęcie, że uwzględnienie powództwa stanowiłoby nadużycie prawa w stosunku do pozwanych;
- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego.

Pozwani Z. K. (1) i M. P. w odpowiedzi na apelację, wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należało na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c., sprostować z urzędu oczywistą omyłkę pisarską, w punkcie 2 sentencji skarżonego orzeczenia, poprzez wpisanie w miejsce błędnie użytego nazwiska (...), prawidłowego określenia pozwanego - (...) (punkt 1 sentencji). Z treści zgromadzonych w aktach dokumentów wynika bowiem w sposób jednoznaczny, iż pozwanym w rozpoznawanej sprawie pozostaje Z. K. (1), a nie jak mogłoby to wynikać z punktu 2 sentencji „Z. K. (2). Uznając, iż powyższy błąd stanowi w istocie omyłkę pisarską, należało go naprawić, poprzez użycie odpowiedniej formy nazwiska pozwanego.

Zważyć należy, że bacząc na treść art. 382 k.p.c., sąd II instancji ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem postępowania przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy rozstrzygnięcie, jak i wnioski wywiedzione z ustalonych okoliczności, prowadzące do wydania zaskarżonego wyroku były prawidłowe. Sąd Okręgowy nie znalazł zatem podstaw do innej, aniżeli dokonana przez Sąd Rejonowy, oceny okoliczności powoływanych przez strony w toku postępowania sądowego przed obiema instancjami.

Sąd Okręgowy w pełni akceptuje poczynione przez Sąd I instancji ustalenia stanu faktycznego, jak i zaprezentowane w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia rozważania prawne. Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny merytorycznej zgłoszonego roszczenia. W konsekwencji, zarzuty podniesione w treści apelacji, w ocenie Sądu II instancji, stanowią w istocie gołosłowną polemikę z prawidłowymi wskazaniem i rozważaniami Sądu I instancji.

Zważyć należy, że powód oparł apelację na zarzucie naruszenia prawa procesowego, poprzez dokonanie przez Sąd I instancji błędnej, wybiórczej i dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, co w konsekwencji doprowadziło – jego zdaniem – do nieuzasadnionego oddalenia powództwa.

Należy mieć na uwadze, iż zgodnie z treścią - wyrażającego obowiązującą w polskiej procedurze cywilnej zasadę swobodnej oceny dowodów - art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału - swobodna ocena dowodów odnosi się do wyboru określonych środków dowodowych i do sposobu ich przeprowadzenia. Mają być one ocenione konkretnie i w związku z całym zebrany materiał dowodowy. Jest to podstawowym zadaniem sądu orzekającego, wyrażającym istotę sądenia, a więc rozstrzygnięcia kwestii spornych w warunkach niezawisłości, na podstawie własnego przekonania sędziego przy uwzględnieniu całokształtu zebranego materiału (orzeczenie Sądu Najwyższego z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95, nie publ.). W orzeczeniu z 10 czerwca 1999 roku, wydanym w sprawie II UKN 685/98 (OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655) Sąd Najwyższy stwierdził, że normy swobodnej oceny dowodów wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Jednocześnie przysługujące sądowi prawo swobodnej oceny dowodów musi być tak stosowane, aby prawidłowość jego realizacji mogła być sprawdzona w toku instancji. Dlatego skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99 – za pośrednictwem Systemu Informacji Prawnej Lex).

Zdaniem Sądu II instancji, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, iż Sąd Rejonowy uchybił zasadom logicznego rozumowania, lub doświadczenia życiowego. To z kolei czyni zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. gołosłownym.

Podzielając w pełni stanowisko Sądu I instancji, podkreślić jedynie należy, że z zeznań świadków R. R. (k. 65), M. G. (k. 65v) i K. R. (k. 66-66v) jednoznacznie wynika, iż w brew twierdzeniom powoda, hale będące przedmiotem umowy, były przez niego wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, aż do końca października 2011 roku. W jednej z nich trwała produkcja, w drugiej zaś przechowywane były wyłączone z eksploatacji maszyny. Z kolei ze znajdujących się w pomieszczeniach socjalnych toalet korzystali zatrudniani przez powoda pracownicy.

Zdaniem Sądu Okręgowego, przywołane okoliczności świadczą o tym, iż przedmiot umowy nie został wydany pozwanym. Co więcej, aż do końca października 2011 roku był wykorzystywany przez powoda w celach zarobkowych. Tym samym nie sposób przyjąć, iż powód wypełnił ciężące na nim zobowiązanie wynikające z treści § 3 spornej umowy przedwstępnej. Skoro więc pozwani nie weszli w posiadanie objętych umową pomieszczeń, powód nie był uprawniony do obciążania ich należnościami z tytułu czynszu najmu. Nawet gdyby przyjąć, że pozwani weszliby w posiadanie opisanych wyżej pomieszczeń z początkiem listopada 2011 roku, biorąc pod uwagę fakt, iż zgodnie z treścią § 3 umowy byłiby zwolnieni z czynszu przez okres 4 pierwszych miesięcy, to żądanie powoda i tak pozostawałoby bezzasadne w świetle złożonego przez Z. K. (1) i M. P. w styczniu 2012 roku oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Wyjaśnić również należy, iż czym innym jest wydanie najemcy przez wynajmującego przedmiotu najmy, a czym innym jest pozostawanie w gotowości do tegoż wydania. W pierwszym bowiem przypadku najemca staje się posiadaczem rzeczy. Obejmuje przedmiot umowy w faktyczne, fizyczne władanie (*corpus possessionis*), z jednoczesnym zamiarem władania rzeczą dla siebie (*animus rem sibi habendi*). W drugim zaś, rzecz pozostaje nadal w fizycznym władaniu wynajmującego, który jedynie zgłasza gotowość przekazania jej innej osobie (najemcy).

Bezsprzecznie w rozpoznawanej sprawie zaistniała druga z opisanych sytuacji. Pozwani nie stali się posiadaczami pomieszczeń będących przedmiotem umowy. Nie otrzymali tym samym od S. R. świadczenia, którego ekwiwalentem miał być żądany przez niego czynsz najmu. Tym samym dochodzone przez powoda roszczenie okazało się bezzasadne.

Z punktu widzenia logiki, chybione pozostają też zarzuty apelacji dotyczące rzekomego celu i motywów zawarcia umowy z dnia 22 maja 2011 roku. Szczegółowe rozważania na ten temat zostały zawarte w uzasadnieniu skarżonego wyroku, stąd też ich powielanie w tym miejscu należało uznać za zbędne.

Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację nie znajdując podstaw do jej uwzględnienia (punkt 2 sentencji).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c. i § 6 punkt 5 w zw. z § 13 ust. pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (punkt 3 sentencji).