

Sygn. akt VI GC 161/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Renata Bober

Protokolant: st.sekr.sądowy Agnieszka Krztoń

po rozpoznaniu w dniu 26 stycznia 2016 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: R. N. (1) prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) w T.

przeciwko: (...) Spółka z o.o. Spółka komandytowa w R.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) Spółki z o.o. Spółki komandytowej w R. na rzecz powódki R. N. (1) prowadzącej działalność gospodarczą pod firmą (...) w T. kwotę 41.484,66 zł (czterdzieści jeden tysięcy czterysta osiemdziesiąt cztery złote 66/100) z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 5.991,82 zł od dnia 15 września 2012r., do dnia zapłaty,
- 8.873,21 zł od dnia 11 października 2012r. do dnia zapłaty
- 8.873,21 zł od dnia 11 listopada 2012r. do dnia zapłaty,
- 8.873,21 zł od dnia 11 grudnia 2012r. do dnia zapłaty,
- 8.873,21 zł od dnia 11 stycznia 2013r. do dnia zapłaty,

II. oddała powództwo w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 337,02 zł (trzysta trzydzieści siedem złotych 02/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt VI GC 161/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 stycznia 2016r.

Powódka R. N. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z o.o. Spółki komandytowej w R. kwoty 91.982,59 zł tytułem czynszu najmu lokalu handlowego za okres od 16 września 2012r. do 31 stycznia 2013r. oraz odszkodowania za bezpodstawne zerwanie przez pozwaną umowy najmu, bez zachowania ustalonego w niej okresu wypowiedzenia.

W uzasadnieniu podała, że w dniu 11 grudnia 2010r. zawarła z pozwaną umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni ogólnej 680 m² z przeznaczeniem na prowadzenie w nim przez pozwaną sklepu meblowego. Umowa

została zawarta na czas nieoznaczony i mogła być rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia. W okresie od obowiązywania umowy pozwana miała problemy z płatnościami. Po około 1,5 roku od zawarcia umowy pozwana wezwała powódkę do przedłożenia pozwolenia na użytkowanie lokalu na cele handlowo – usługowe, wyznaczając 7-dniowy termin do powyższego, pod rygorem odstąpienia od umowy najmu, na podstawie art. 491 kc i 682 kc. Powódka dysponowała w tym czasie pozwoleniem na użytkowanie budynku na cele administracyjno – usługowe, jednakże w celu uniknięcia ewentualnych sporów prawnych poinformowała pozwaną, że wszczęła procedurę w celu zmiany sposobu użytkowania na cele handlowe. W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana wypowiedziała umowę najmu, z czym jednak powódka nie zgodziła się, argumentując, że brak pozwolenia na użytkowanie nie uzasadnia rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, a nadto, że w związku ze złożonym przez nią wnioskiem – stosowna decyzja administracyjna zostanie uzyskana w najbliższym czasie. Pozwana opuściła jednak lokal, jednostronnie sporządzając protokół jego przekazania. W tej sytuacji powódka nadal naliczała czynsz, który nie był jednak płacony, w związku z czym sama w dniu 25 stycznia 2012r. wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym. Dochodzona pozew kwota obejmuje zaległy czynsz za okres od 15 września 2013r. do 31 stycznia 2014r. w kwocie 41.484,66 zł, ale również odszkodowanie w wysokości 50.497,93 zł. Kwota ta stanowi wysokość czynszu który byłby należny powódce w przypadku, gdyby rozwiązanie umowy najmu przez pozwaną nastąpiło zgodnie z obowiązującym ją rocznym okresem wypowiedzenia. Gdyby bowiem umowa najmu została rozwiązana w ten sposób powódka uzyskałaby korzyść w postaci czynszu najmu do dnia kiedy upłynąłby okres wypowiedzenia. Brak przychodów z tego tytułu stanowi szkodę w postaci utraconych korzyści.

Na dalszym etapie postępowania, w piśmie z dnia 10 lipca 2013r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu o kwotę dodatkową 30.452,33 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie przez pozwaną obowiązku wynikającego z art. 675 kc, tj. wydania lokalu w stanie niepogorszonym. W uzasadnieniu żądania w tym zakresie powódka podała, że pozwana opuściła lokal pozostawiając go w stanie zdewastowanym, wymagającym generalnego remontu, a koszt przywrócenia tego lokalu do stanu sprzed daty wydania go najemcy według kosztorysu sporządzonego przez uprawnionego kosztorysanta wynosi 30.452,33 zł. Podkreśliła, że lokal po opuszczeniu go przez stronę pozwaną nie nadawał się do użytku.

W odpowiedzi na pozew pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa w całości.

Zarzuciła, że powódka wszystkie swoje roszczenia wywodzi z faktu rzekomo niezgodnego z przepisami prawa i umową najmu wypowiedzenia przez pozwaną tej umowy, tj. bez zachowania okresu wypowiedzenia. Założenie to jedna jest w jej ocenie błędne gdyż podstawą tego wypowiedzenia był brak właściwego pozwolenia na użytkowanie lokalu, o posiadaniu którego zawierając umowę najmu powódka pozwaną zapewniała. Na przełomie roku 2011 – 2012 w kilku lokalach wynajmowanych przez pozwaną od różnych podmiotów pojawili się inspektorzy z nadzoru budowlanego żądając przedstawienia stosownych pozwoleń. W sytuacji braku w jednym z przypadków takiego pozwolenia inspektorzy zagrozili pozwanej nałożeniem kary wynikającej z przepisów Prawa budowlanego. Chcąc uniknąć w przyszłości podobnego ryzyka pozwana wystosowała więc pisma do wynajmujących wzywające ich do przedstawienia wymaganych pozwoleń na użytkowanie, w tym też do powódki. Ponieważ w zakreślonym jej terminie powódka tego nie dokonała – pozwana wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, gdyż w jej ocenie lokal był nieprzydatny do umówionego użytku. W tej sytuacji brak było więc podstaw do naliczania i żądania czynszu za okres do wypowiedzenia umowy najmu przez powódkę. Brak było również żadnych podstaw w ocenie strony pozwanej do żądania przez powódkę odszkodowania, w sytuacji gdy wypowiedzenie umowy najmu nastąpiło w sposób zgodny z przepisami kodeksu cywilnego. Samo zresztą wypowiedzenie umowy nie może być traktowane jako niewykonanie czy też nienależyte jej wykonanie. Z daleko posuniętej ostrożności procesowej pozwana zarzuciła, że nawet przy przyjęciu, iż rozwiązanie umowy najmu przez pozwaną nastąpiło bez podstawy prawnej – to w takiej sytuacji powódka mogłaby żądać wyłącznie odszkodowania, a nie czynszu i odszkodowania. Dodała, że w sytuacji, gdy poszkodowany przyczynił się do powstania lub zwiększenia szkody obowiązek jej naprawienia ulega odpowiedniemu zmniejszeniu stosownie do okoliczności, a zwłaszcza do stopnia winy obu stron. Powódka przyczyniła się do wypowiedzenia umowy najmu, nie przedstawiając w żądanym terminie pozwolenia na użytkowanie.

Pozwana odnosząc się do żądania odszkodowania w zakresie pozostałym, tj. wynikającym ze zwrócenia lokalu w stanie pogorszonym, również wniosła o oddalenie powództwa w tym zakresie zarzucając, że stan lokalu w stosunku do tego w jakim był on w momencie zawarcia umowy najmu nie uległ żadnemu pogorszeniu, nadto wszelkie prace adaptacyjne wykonywane były zgodnie z ustaleniami zawartymi w umowie najmu.

Sąd Okręgowy ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

Strony niniejszego sporu, tj. (...) Sp. z o.o. Spółka komandytowa w R. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego z przeznaczeniem na prowadzenie przez najemcę sklepu meblowego wraz z artykułami wyposażenia wnętrz i sprzętem AGD w dniu 11 grudnia 2010r.

dowód: umowa oraz aneks nr (...) k. 19 do 23

Wcześniej przedmiotowy lokal wynajmowany był przez R. N. (2) – męża powódki spółce emka (...) Sp. z o.o. spółce komandytowej w R. na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 8 marca 2010r.

dowód: umowa wraz z załącznikiem nr 1 k. 151 do 155

Umowy te zawarte więc były pomiędzy różnymi podmiotami. Pierwsza z nich zawarta została ze spółką należącą do grupy kapitałowej pozwanej i została rozwiązana za obopólną zgodą stron (wyjaśnienia strony pozwanej w piśmie procesowym z 22 lipca 2013r., k. 128-135). Następna została zawarta na zasadzie, jak twierdzi pozwana, kontynuacji – lecz pomiędzy innymi już podmiotami. Kontynuacja ta polegać miała na tym, jak wynika z wyjaśnień złożonych przez przedstawiciela strony pozwanej, że nadal w tym samym miejscu prowadzony był sklep meblowy, bez żadnych zmian dotyczących towaru, ekspozycji, itd., zmieniły się natomiast strony umowy.

dowód: zeznania wiceprezesa pozwanej spółki (...) k. 227 do 228

Pierwsza z umów przewidywała, że najemca (błędnie sformułowano w niej, że wynajmujący) zobowiązał się do dokonania adaptacji lokalu na własny koszt zgodnie z planami zawartymi w załączniku nr 1. Z zeznań przedstawiciela strony pozwanej, jak też z zeznań zawnioskowanych przez pozwaną świadków, tj. P. G., R. B. i M. Ż. wynika, że przed objęciem lokalu przez spółkę emka MEBLE był on w złym stanie technicznym i wymagał szeregu prac adaptacyjnych na potrzeby związane z prowadzeniem sklepu meblowego i wyposażenia wnętrz. Strony tej umowy, tj. R N. i w/wym. spółka nie spisały protokołu przekazania przedmiotowego lokalu, z którego wynikałby jego stan techniczny na czas zawarcia umowy z dnia 8 marca 2010r. Wprawdzie świadek R N. zeznał, że chyba protokół taki został sporządzony, jednak powódka na ten protokół się nie powołuje, nie został on też przedłożony do akt sprawy.

Powódka pozostała w sprawie przy twierdzeniu, że stan tego lokalu był dobry i nie wymagał on dodatkowych remontów. Świadkowi słuchani w sprawie na wniosek powódki, tj. K. S. (1) i D. Ś. nie miały istotnej wiedzy na ten temat.

dowód: zeznania złożone przez świadków na rozprawie w dniu 8.10.2013r., k. 199

Także przy zawarciu umowy najmu pomiędzy stronami niniejszego postępowania, co miało miejsce 11 grudnia 2010r., a więc po 9 miesiącach od umowy zawartej przez R. N. (2) - nie spisano żadnego protokołu przekazania lokalu, co wynikało prawdopodobnie z faktu kontynuowania prowadzonej w lokalu tym działalności w tym samym zakresie – jednak, jak wspomniano przez inny już podmiot gospodarczy.

Strony swoje stanowiska w zakresie dotyczącym stanu lokalu przed zawarciem umowy najmu i po jego opuszczeniu przez stronę pozwaną wykazywały w niniejszej sprawie więc jedynie dowodami z zeznań świadków (które to zeznania co do tej były kwestii odmienne), a także dokumentacją fotograficzną, która składana była na kolejnych etapach postępowania. I tak, wraz z pismem procesowym z dnia 23 grudnia 2013r. powódka przedłożyła cztery zdjęcia lokalu, według jej twierdzeń dokumentujące jego wyład w czasie przed wynajęciem lokalu

dowód: 4 zdjęcia bez daty k. 232

Pozwana natomiast przy piśmie procesowym z dnia 7 stycznia 2014r. przedstawiła 22 zdjęcia lokalu oraz budynku również z tego okresu – także bez daty

dowód zdjęcia bez daty k. 244

Dwa ze zdjęć przedstawionych przez powódkę przedstawiają fragment pomieszczenia pomalowanego na kolor żółty, na zdjęciach tych nie ma widocznych uszkodzeń ścian czy podłogi. To samo dotyczy elewacji ściany frontowej budynku widniejącej na kolejnych dwóch zdjęciach.

Na zdjęciach natomiast przedstawionych przez stronę pozwaną, obejmujących zarówno pomieszczenia pomalowane na kolor żółty, biały, jak też popielaty stan techniczny lokalu przedstawia się zgoła odmiennie, wyraźne jest bowiem jego znaczne zużycie, uszkodzenie szeregu elementów, w tym podłogi czy też ścian. Także zdjęcie przedstawiające ścianę frontową budynku wskazuje, że po usunięciu reklamy poprzedniej firmy, tj. F. C. widoczne było na tej ścianie pozostawienie śladów po jej reklamie.

Choć zdjęcia te nie zawierają daty identyfikującej okres w którym zostały one wykonane, to jednak strony wzajemnie nie zaprzeczyły, że pochodzą one z okresu czasu przez nich wskazanego.

Strona powodowa przedstawiła w sprawie również dokumentację fotograficzną przedstawiającą stan lokalu po opuszczeniu go przez pozwaną spółkę, wskazującą na pozostałości w postaci uszkodzeń podłogi, rys i dziur w ścianach, zakrzywionych parapetów, jak też uszkodzeń elewacji po montażu reklamy na ścianie frontowej.

dowód: dokumentacja fotograficzna k. 121

Powołując się na tą właśnie dokumentację powódka wskazała, że w trakcie użytkowania przedmiotowego lokalu pozwana dokonując montażu boksów i ścian działowych uszkodziła niektóre elementy podłogi, ściany, poodrywała cokoły, zdemontowała gniazda elektryczne, regulatory kaloryferów, uszkodziła parapety okienne i ścianę frontową poprzez montaż baneru reklamowego. Powódka jednak nie sprecyzowała, czy uszkodzeń tych dokonała strona pozwana w okresie łączącej ich umowy, czy też powstały one w czasie wcześniejszym, tj. w którym wykonywana była umowa zawarta przez R. N. (2) z firmą e. (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowa.

Wnosząc niniejszy pozew powódka podała, że lokal znajduje się w takim stanie w jakim był po opuszczeniu go przez firmę pozwaną. W trakcie toczącego się postępowania jednak dokonywała stopniowo pewnych remontów, w tym, w zakresie podłogi – wskazując jednak, że są one możliwe do ustalenia, bowiem naprawione przez nią elementy wyraźnie się odgraniczają. W jej ocenie koszt usunięcia wszystkich uszkodzeń lokalu wynosi kwotę 30.452,33zł, co potwierdzić ma sporządzony na jej zlecenie kosztorys remontu elewacji budynku i pomieszczeń użytkowych z dnia 23 lutego 2013r. przez A. K.

dowód : kosztorys k 114 do 117

W sprawie przeprowadzony został dowód z opinii biegłego na okoliczność kosztów koniecznych do poniesienia przez powódkę, celem usunięcia uszkodzeń powstałych w jej lokalu po zdemontowaniu ścianek działowych, jak również reklamy. Opinia wydana przez biegłego Z. L. w ocenie Sądu nie zasługiwała na uwzględnienie, jako opinia mało profesjonalna, niewiarygodna, nie poparta żadnymi logicznymi i przekonującymi argumentami. Sąd podzielił w zupełności zarzuty strony pozwanej złożone w stosunku do tej opinii, a mianowicie, że w zasadzie jest ona jedynie skosztorysowaniem prac wskazanych przez stronę powodową, nie zawiera zaś żadnych własnych ustaleń i analizy, którą powinien zrobić biegły wydając opinię.

Za w pełni prawidłową i przekonującą uznał natomiast Sąd Okręgowy opinię drugiego biegłego J. K. (1), który w sposób precyzyjny wyliczył koszty usunięcia wskazanych przez powódkę usterek w zakresie zgodnym ze zleceniem Sądu. Biegły ten na pytanie Sądu, czy pozostałości na ścianach po usunięciu ścianek działowych, jak też pozostałości

na elewacji po usunięciu reklamy wskazywać mogą na nieprawidłowe montowanie tych elementów (prowadzące do nadmiernych, niepotrzebnych zniszczeń) wyjaśnił, że otwory pozostające po montażu ścianek działowych były wykonane w zakresie niezbędnym do ich posadowienia (wyjaśnienia biegłego protokół z rozprawy z dnia 26.01.2016r. k. 528), jak również, że reklama montowana była w sposób prawidłowy i nie można było uniknąć takich uszkodzeń, jakie miały miejsce (uszkodzenia te były normalnym następstwem montowania tej reklamy).

dowód: wyjaśnienia na rozprawie z dnia 15.05.2015r. k. 481

W ocenie Sądu Okręgowego zgromadzony w sprawie materiał dowodowy daje podstawę do przyjęcia, że przekazany przez R. N. w marcu 2010r. firmie (...) lokal był w stanie technicznym wymagającym jego remontu i adaptacji. Stanowisko powódki – odmienne, nie znalazło żadnego potwierdzenia, w tym w dokumentacji fotograficznej złożonej przez stronę pozwaną (a jak wspomniano powódka nie zaprzeczyła aby były to zdjęcia z tego właśnie okresu). Niewątpliwym jest natomiast w ocenie Sądu, że pierwszy najemca lokalu na potrzeby swojej działalności musiał dokonać szeregu prac adaptacyjnych, bowiem były one niezbędne dla potrzeb prowadzenia salonu meblowego. Potwierdzają to świadkowi zawnioskowani przez stronę pozwaną, ale także świadek K. S. – zawnioskowana przez powódkę. Te prace to min. zbudowanie boksów, ścian działowych – w taki właśnie bowiem sposób meble i elementy wyposażenia wewnątrz w sklepach są eksponowane. Tego rodzaju prace wymagały ingerencji zarówno w substancję ścian jak i w podłogę tego pomieszczenia i to w ocenie Sądu nie może budzić żadnej wątpliwości. Biegły J. K. potwierdził, że sposób montażu tych elementów przez najemcę wykonany został prawidłowo. Biegły nie stwierdził, aby pozostawione po tych pracach ślady wskazywać mogły na taki sposób ich wykonywania, który prowadzić mógłby do nadmiernych uszkodzeń.

Strony umowy najmu, zawartej w dniu 8 marca 2010r. przewidywały, że najemca będzie prowadził sklep meblowy i będzie adaptował lokal na potrzeby tej działalności. Zauważyć trzeba, że już z załącznika nr 1 do tej umowy wynikało, że musiał on wykonać szereg prac remontowych w zakresie min. poszerzenia i podniesienia otworu do pomieszczenia mniejszego, wykonania wiatrołapu, łazienki, drzwi i innych – na wartość którą podano w przybliżeniu w kwocie 17.970 zł. Okoliczności wskazane w sprawie wskazują, że prace te wykonane były więc już przez pierwszego najemcę, on też musiał montować zapewne boksy, ścinki działowe i drzwi przesuwne na potrzeby prowadzenia sklepu.

Zawierając natomiast umowę kolejną, tj. w dniu 11 grudnia 2010r. jej strony nie wskazały, aby była ona jedynie kontynuacją umowy wcześniejszej. Stwierdziły natomiast, że wynajmujący, tj. R. N. (1) z dniem 11 grudnia 2010r. przekazuje przedmiotowy lokal najemcy – a więc spółce (...) Sp. z o.o. Sp. komandytowej, również celem prowadzenia przez nią sklepu meblowego wraz z artykułami wyposażenia wewnątrz i sprzętem AGD. Także w tej umowie w paragrafie 7 przyjęto, że najemca (wydaje się, że i tu błędnie w pkt 3 użyto pojęcia wynajmujący) zobowiązuje się do dokonania adaptacji lokalu na własny koszt, zgodnie z planami w załączniku nr 2 do tej umowy – jednak żadnego załącznika do niej w sprawie nie przedstawiono. W ocenie Sądu było to więc sformułowanie będące jedynie przeniesieniem z umowy wcześniejszej, żadne dowody przedstawione do akt sprawy nie wskazują natomiast by najemca z tej umowy - dokonywał jakichkolwiek dalszych prac adaptacyjnych. W tej jednak umowie, w paragrafie 9 stwierdzono dodatkowo, że najemca ma prawo bezpłatnie umieścić ogłoszenia reklamowe dot. prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej – na całej powierzchni frontowej budynku nr (...) (w poprzedniej umowie w paragrafie 11 stwierdzono natomiast, że najemca ma prawo do bezpłatnej : 1. całej powierzchni frontowej budynku, 2. części bocznej powierzchni przylegającej od strony zachodniej – celem umieszczenia reklamy).

W pierwszej umowie też ustalono, że najemca obowiązany jest zwrócić lokal wynajmującemu w stanie nie pogorszonym. W kolejnej umowie z dnia 11 grudnia 2010r. przyjęto także, że najemca obowiązany jest zwrócić lokal w takim stanie, jednak sprecyzowano, iż ma on być nie gorszy od stanu wynikającego z normalnego zużycia, a najemca nie odpowiada za pogorszenie przedmiotu najmu będące następstwem jego prawidłowego używania. W paragrafie 8 tej umowy przyjęto także, że najemca zobowiązany jest naprawić na własny koszt, bądź ponieść koszt naprawy zniszczeń powstałych w wyniku niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka nie przedstawiła w sprawie żadnego dowodu wskazującego, że pozwany najemca lokal używał w sposób nieprawidłowy, jak też aby wskazywane przez nią uszkodzenia nie wynikały z normalnego korzystania z lokalu (przy założeniu, że wyrażała ona zgodę na niezbędne czynności adaptacyjne dla potrzeb prowadzenia sklepu meblowego, jak również, że wyrażała zgodę na zamontowanie przez najemcę baneru reklamowego w określonej formie).

Za wiarygodne uznał Sąd zeznania świadków zawnioskowanych przez stronę pozwaną w zakresie w jakim dotyczyły one stanu lokalu przed rozpoczęciem działalności przez poprzedniego najemcę, znajdują one bowiem potwierdzenie we wspomnianej wyżej, złożonej przez pozwaną dokumentacji fotograficznej. Odnośnie natomiast okresów na które wskazane wyżej umowy zostały zawarte, to w obu wypadkach był to czas nieoznaczony, z tym, że jak wynika z wyjaśnień strony pozwanej pierwsza umowa została zgodnie przez jej strony rozwiązana. Także w umowie z dnia 11 grudnia 2010r. przyjęto, że każda z jej stron może umowę rozwiązać z rocznym okresem wypowiedzenia (paragraf 2 pkt 2 umowy).

Zawierając umowę z pozwaną powódka oświadczyła, że posiada wszelkie decyzje o dopuszczeniu lokalu do użytkowania jako lokalu handlowego (paragraf 5 umowy).

Jak wynika z decyzji Prezydenta Miasta T. z dnia 20 sierpnia 2002r. R. i R. N. (2) udzielono jednakowoż pozwolenia na użytkowanie rozbudowanego budynku w zakresie usługowo – administracyjnym, nie zaś handlowym

dowód : decyzja k. 28

W dniu 9 sierpnia 2012r. pozwana spółka wezwała powódkę do przedstawienia pozwolenia na użytkowanie lokalu w celach handlowo – usługowych, wskazując, iż w ostatnim okresie spotyka się z nasiloną kontrolą służb administracyjnych, które sprawdzają przydatność lokali do działalności handlowej z punktu widzenia Prawa budowlanego i bezpieczeństwa osób i mienia. Spółka podkreśliła, że brak odpowiednich zezwoleń powoduje, iż prowadzenie działalności handlowej w danej lokalizacji jest niemożliwe. W piśmie tym określiła powódce 7 – dniowy termin do przedłożenia tego zezwolenia, zastrzegając, że niedochowanie powyższego będzie skutkowało odstąpieniem od umowy.

dowód: pismo k. 27

Powódka w odpowiedzi na w/wym. pismo poinformowała pozwaną, że została wszczęta procedura zmiany sposobu użytkowania budynku i po otrzymaniu właściwej decyzji zostanie ona niezwłocznie pozwanej przesłana.

dowód: pismo dnia 17 sierpnia 2012r. k. 29

Pozwana w piśmie z dnia 29 sierpnia 2012r. skierowanym do powódki, powołując się na brak odpowiednich pozwoleń – wypowiedziała umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia i poinformowała, że wypowiedzenie umowy i przekazanie lokalu nastąpi w dniu 15 września 2012r.

dowód: pismo k. 30

Powódka powyższego nie zaakceptowała, uznając, że brak przesłanek uzasadniających rozwiązanie umowy, a następnie w dniu 29 września 2012r. przesłała stronie pozwanej odpis zgłoszenia w przedmiocie zmiany sposobu użytkowania obiektu budowlanego z adnotacją organu administracyjnego o braku sprzeciwu co do powyższego, która dokonana została w dniu 20 sierpnia 2012r.

dowód: zgłoszenie k. 33

Powódka nie pojawiła się na spotkaniu w wyznaczonym przez pozwaną terminie celem przekazania lokalu, co skutkowało jednostronnym sporządzeniem protokołu przez pozwaną spółkę

dowód: protokół przekazania k. 35

Powódka, stając na stanowisku, że wypowiedzenie umowy najmu przez pozwaną nie było skuteczne, naliczała nadal czynsz i wystawiała dokumenty rozliczeniowe – tj. do miesiąca stycznia 2013r.

dowód: faktury k. 37, 39, 41 i 42

Z uwagi na brak płatności należności objętych kolejnymi fakturami, pismem z dnia 21 stycznia 2013r. wypowiedziała pozwaną umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym

dowód: pismo k. 43

Wypowiedzenie umowy przez powódkę w tym dniu było skuteczne, wypowiedzenie zaś dokonane przez pozwaną w okresie wcześniejszym nie odniosło skutków prawnych.

Ustaień w powyższym zakresie Sąd dokonał na podstawie dowodów z dokumentów oraz dowodów osobowych. Zarówno dokumenty jak i pisma złożone w sprawie nie były przez strony wzajemnie kwestionowane. Ocena natomiast zeznań świadków, jak i zeznań stron w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy, tj. w kwestii stanu technicznego lokalu - przedstawiona została powyżej.

Mając na względzie tak ustalony w sprawie stan faktyczny Sąd Okręgowy zważył w sprawie co następuje:

Powódka niniejszym pozwem dochodzi zapłaty zarówno zaległości czynszowych, jak też odszkodowania obejmującego utracone przez nią korzyści, z uwagi na, jak twierdzi, bezpodstawne rozwiązanie przez pozwaną umowy najmu w trybie natychmiastowym. Dochodzi także odszkodowania za szkodę wynikającą z pogorszenia stanu technicznego lokalu w stosunku do tego, w jakim lokal został stronie pozwanej wydany.

W ocenie Sądu Okręgowego odnośnie zaległości czynszowych roszczenie powódki należało uznać za zasadne, z przyczyn następujących.

Zasadnicze dla rozstrzygnięcia w tej kwestii było ustalenie – w jakim momencie umowa najmu zawarta pomiędzy stronami niniejszego sporu przestała ich wiązać, a więc które z oświadczeń złożonych przez strony o wypowiedzenie tej umowy ze skutkiem natychmiastowym, było skuteczne.

Zdaniem Sądu to strona powodowa skutecznie umowę tą wypowiedziała, co nastąpiło pismem z dnia 25 stycznia 2013r., wcześniejsze zaś wypowiedzenie dokonane przez stronę pozwaną skutku takiego, w świetle ustaień umowy najmu, jak też przepisów kodeksu cywilnego - nie wywarło.

Pozwana oparła bowiem swoją argumentację, wskazując na przyczynę powołaną przez siebie w piśmie kierowanym do powódki z dnia 9 sierpnia 2012r., tj. brak zarówno w tej dacie, jak i w dacie zawarcia umowy najmu pozwolenia na użytkowanie przedmiotowego lokalu na cele handlowo – usługowe (o posiadaniu którego powódka zapewniała, na co wskazuje paragraf 5 umowy). Zdaniem strony pozwanej brak powyższego zezwolenia (wada prawna) powodował, że prowadzenie działalności handlowej w tym lokalu było niemożliwe, to zaś skutkuje, w jego ocenie możliwością wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym (w powołanym piśmie najemca wskazał na przepisy art. 491 kc oraz 682 kc).

Zdaniem Sądu stanowisko to nie jest jednak zasadne, bez względu na treść powołanych przepisów (art. 682 kc dotyczy bowiem wad lokalu zagrażających zdrowiu najemcy lub jego domowników albo też osób u niego zatrudnionych)

Zgodnie natomiast z art. 664 par 2 kc jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego

zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą - najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Oczywiście nie można nie zgodzić się z zarzutem, że przed przystąpieniem do użytkowania obiektu należało uzyskać decyzję o pozwalaniu na jego użytkowanie w określony sposób. Niewątpliwie też w niniejszym przypadku powódka zawierając umowę najmu dysponowała decyzją o pozwoleniu na użytkowanie budynku w zakresie usługowo – administracyjnym, co wynika z treści decyzji z dnia 20 sierpnia 2002r. Art. 71 Prawa budowlanego określa na czym polega zmiana sposobu użytkowania obiektu, jednak są to pojęcia dość nieprecyzyjnie sformułowane. Budzić może pewną wątpliwość, czy w świetle brzmienia powołanego wyżej przepisu zmiana z zakresu działalności usługowej na handlową wymagała formy decyzji – czy też nie.

W niniejszym przypadku jednak, pomijając te rozważania, powódka dokonała stosowanego zgłoszenia, co miało miejsce pismem z dnia 16 lipca 2012r. skierowanym do Prezydenta Miasta T. (a więc jeszcze przed wezwaniem jej przez pozwaną).

W adnotacji dokonanej na tym zgłoszeniu przez zastępcę naczelnika Wydziału (...) Budownictwa i (...) wynika, że w dniu 20 sierpnia 2012r. stwierdzono brak sprzeciwu – co jest jednoznaczne z akceptacją powyższego zgłoszenia. To zaś oznacza, że w dniu 29 sierpnia 2012r., tj. w dniu wypowiedzenia umowy najmu przez stronę pozwaną zgłoszenie zmiany sposobu użytkowania na działalność handlową i sprzedaż w tym lokalu zostało zaaprobowane, a więc w tej dacie nie było już przyczyny do ewentualnego wypowiedzenia z powołaniem się na brak tej decyzji, bez względu na to, czy została ona przekazana najemcy czy też nie.

W ocenie Sądu Okręgowego, nawet jednak gdyby w dacie tej decyzja nie została jeszcze wydana, to nie można by uznać powyższego za przyczynę uniemożliwiającą pozwanej korzystanie z przedmiotu najmu, gdyż ewentualne użytkowanie lokalu przez jego właściciela w sposób niezgodny, czy też wykraczający poza ramy uzyskanych zezwoleń, w konsekwencji wywołać może negatywne skutki dla niego, nie zaś dla jego najemców. Nawet więc jeśli w istocie najemca obawiał się kontroli nadzoru budowlanego, które to, jak sam wspomina mogły zakończyć się nałożeniem ewentualnej kary pieniężnej, to w ocenie Sądu byłyby to dolegliwości (i konsekwencje) dla wynajmującego – co nie jest jednoznaczne ze stwierdzeniem, iż najemca nie miał możliwości korzystania z tego lokalu. Na marginesie zresztą należy zaznaczyć, że od daty zawarcia umowy najmu do daty jej wypowiedzenia minęło przeszło dwa lata, przez który to okres najemca korzystał z lokalu w sposób w umowie tej przewidziany.

W tej sytuacji więc, wobec nie spełnienia przesłanek z art. 664 par 2 kc należało przyjąć, że umowa najmu wiązała strony niniejszego sporu aż do momentu wypowiedzenia jej przez stronę pozwaną, które to wypowiedzenia znajdowało uzasadnienie w paragrafie 10 tej umowy. To zaś w rezultacie powodować musi przyjęcie, że roszczenie powódki o zapłatę kwoty 41.484,66 zł tytułem należności czynszowych do miesiąca stycznia 2013r. na podstawie art. 659 par 1 kc należało uznać za w pełni zasadne.

Sąd Okręgowy uznał natomiast za bezzasadne pozostałe roszczenia powódki, tj. roszczenia odszkodowawcze.

Odnosnie odszkodowania w kwocie 50.497,93 zł powódka konstruuje swoje roszczenie w ten sposób (wskazując na art. 471 kc), że skoro nie było podstaw do rozwiązania umowy najmu przez pozwaną w trybie natychmiastowym, a umowa ta mogła być wypowiedziana jedynie z zachowaniem rocznego okresu wypowiedzenia – to gdyby umowa ta została rozwiązana w ten właśnie sposób, powódka uzyskiwałaby do dnia 31 sierpnia 2013r. korzyść w postaci czynszu najmu. Wobec czego, w jej ocenie brak przychodów stanowi szkodę w postaci utraconych korzyści.

Stanowiska tego w żaden sposób jednak nie można podzielić. Powódka dopuszcza się po pierwsze pewnej niekonsekwencji, twierdząc – przy dochodzeniu należności czynszowych – że pozwana nie wypowiedziała skutecznie umowy najmu, a następnie, że wypowiedziała ją – choć mogła to uczynić jedynie z rocznym okresem wypowiedzenia.

W takim jednak przypadku należałoby więc przyjmować, jak słusznie wskazała pozwana, że również za dalsze okresy powódka mogłaby żądać ewentualnych należności czynszowych, skoro umowa byłaby nadal wiążąca. Powódka jednak

nawet tak nie twierdzi, nie wystawiała również za dalsze okresy dokumentów rozliczeniowych. Umyka natomiast jej uwadze podstawowy fakt, że po pierwsze, tak jak wyżej wskazano, wypowiedzenie umowy najmu przez pozwaną nie wywołało żadnych skutków, po drugie zaś to ona sama złożyła skuteczne oświadczenie o jej wypowiedzeniu w styczniu 2013r. - a więc zdecydowała się na rozwiązanie tego stosunku prawnego. W rezultacie powyższego więc, należało uznać, że niezyskiwanie przez nią należności czynszowych za dalsze okresy było wynikiem decyzji o wypowiedzeniu umowy w styczniu 2013r., nie zaś nieskutecznej próby wypowiedzenia jej ze skutkiem natychmiastowym przez pozwaną.

To powoduje, że tak skonstruowane przez powódkę roszczenie odszkodowawcze co do zasady należało uznać za bezzasadne.

Trzeba też podkreślić, że powódka nawet nie próbowała w sprawie wykazać aby stan lokalu po opuszczeniu go przez pozwaną, uniemożliwił dalszy najem, czy też, by usuwanie skutków ewentualnych jego uszkodzeń musiało trwać aż do sierpnia 2013r. Żadnym dowodem nie wykazała też, by poszukiwała w tym czasie innych najemców – ale bezskutecznie, co również warunkowałoby możliwość przyjęcia, iż to tylko z winy pozwanej (a nie np. z powodu braku własnych działań) nie uzyskiwała dalszego dochodu z czynszu najmu.

Powódka nie wykazała też w sprawie dalszych roszczeń w przedmiocie odszkodowania za szkodę jaką poniosła w wyniku zwrócenia jej przez pozwaną lokalu w stanie pogorszonym.

Przede wszystkim trzeba bowiem zaznaczyć, że – tak jak wspomniano wcześniej większość usterek, które wymienia strona powodowa, wiązała się z koniecznością adaptacji lokalu na cele wymagane prowadzoną działalnością handlową. Działalność ta została rozpoczęta już w marcu 2010r. przez firmę, która wprawdzie pozostaje w grupie spółek powiązanych kapitałowo z pozwaną, ale jest jednak innym podmiotem gospodarczym, czego jednak powódka nie wzięła pod uwagę. Brak jakichkolwiek protokołów przekazania lokalu uniemożliwił w zasadzie przede wszystkim stwierdzenie w jakim stanie był przedmiotowy lokal w grudniu 2010r. , a więc w momencie zawierania umowy z pozwaną. Nie można przyjmować wobec treści obu umów najmu, jak również określenia ich stron, że druga z nich była kontynuacją pierwszej - a co za tym idzie nie można nawet wyodrębnić – jakie teoretycznie uszkodzenia powstać mogły w okresie obowiązywania pierwszej, a jakie drugiej umowy. Już sama ta okoliczność powoduje, że roszczenie w tym zakresie kierowane do kolejnego najemcy, jako nieudowodnione, podlegać winno oddaleniu.

Nawet jednak gdyby przyjąć odmiennie, to w ocenie Sądu treść ustaleń stron obu umów, przede wszystkim zaś zgoda wynajmujących na dokonanie adaptacji lokalu, ustalenia opinii biegłego J. K. co do stwierdzenia normalnych skutków tych adaptacji – nie dają podstawy do przyjęcia, iż najemca zwrócił lokal w stanie pogorszonym w stosunku do tego jaki został mu wydany, a uszkodzenia ścian czy podłogi powstały w wyniku niewłaściwego użytkowania przedmiotu najmu.

Te same argumenty dotyczą reklamy umieszczonej na ścianie frontowej budynku, która jak wynika z ustaleń opinii biegłego wykonana została w sposób prawidłowy, a ślady na elewacji są normalnymi skutkami jej zamocowania, skoro wynajmujący wyraził na powyższe zgodę.

Zapewne strony – będące przedsiębiorcami - zawierając umowę i ustalając wysokość czynszu kalkulowały zarówno koszty adaptacji, jak i koszty ewentualnych napraw, a ponownie zaznaczyć trzeba, że jak wynika z dokumentacji zdjęciowej sporządzonej zapewne przez poprzedniego najemcę - przed rozpoczęciem użytkowania przedmiotowego lokalu wymagał on wykonania szeregu prac adaptacyjnych, których koszty miał ponieść najemca we własnym zakresie – co było wówczas z korzyścią dla wynajmującego.

To zaś w rezultacie powoduje, że również w tym zakresie roszczenie powódki, jako nieudowodnione (art. 6 kc) podlegać winno oddaleniu.

Reasumując więc powyższe, w świetle powołanych wyżej przepisów, tj. art. 659 par 1 kc, 471 kc, a także 675 par 1 kc oraz w świetle umowy zawartej pomiędzy stronami niniejszego sporu w dniu 11 grudnia 2010r. orzeczono jak w sentencji.

O odsetkach za opóźnienie w zapłacie orzeczono stosownie do art. 481 par 1 kc , a o kosztach postępowania na podstawie art. 100 kpc stosunkowo je rozdzielając. Sąd wziął pod uwagę, że powódka utrzymała się ze swoim roszczeniem w 33,9 %, a w skład kosztów postępowania wchodziły: opłata sądowa od pozwu w kwocie 6.122 zł, koszty zastępstwa procesowego obu stron w kwocie 7.234 zł, koszty opinii biegłych powołanych w sprawie w kwocie 3.238,78 zł, koszty stawienia świadków w kwocie 299 zł, jak również dodatkowe opłaty związane z wnioskami i środkami zaskarżenia.