

Sygn. akt VI GC 11/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Michalina Sanecka

Protokolant: st. sekr. sądowy Halina Ramska

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy I) z powództwa: (...) Spółki z o.o. w R.

przeciwko : (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością spółce komandytowo-akcyjnej z/s w K.

o zapłatę

II) z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółki komandytowo-akcyjnej z/s w K.

przeciwko (...) Spółce z o.o. w R.

o ustalenie

I. oddala powództwo,

II. 1) ustala, że umowa zawarta między stronami w dniu 1 sierpnia 2011 r. została rozwiązana dnia 6 września 2011 r,

2) zasądza od (...) Sp. z o.o. w R. na rzecz (...)

(...) Sp. z o.o. Spółki komandytowo-akcyjnej kwotę 50.386 zł.

(pięćdziesiąt tysięcy trzysta osiemdziesiąt sześć złotych) tytułem

kosztów procesu w tym kwotę 7.217 zł. (siedem tysięcy dwieście

siedemnaście złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt. VI GC 11/12

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 6 lutego 2015 r.

Powód (...) Sp. z o.o. w R. wniósł o zapłatę kwoty 151.667,33 zł. tytułem zapłaty czynszu najmu lokalu (...) położonego w Galerii Handlowej (...) w R. za okres od dnia 15 października 2011 r. do 30 listopada 2011 r. oraz opłatę eksploatacyjną za okres od 15 października do 30 listopada 2011 r.

Powód uzasadnia swoje roszczenie w ten sposób, że jego zdaniem strony wiąże umowa z dnia 1 sierpnia 2011 r. o najem lokalu użytkowego i od otwarcia Centrum w którym usytuowany jest przedmiotowy lokal, tj. od dnia 15 października 2011 r. pozwany powinien płacić czynsz.

Odstąpienie pozwanego od umowy jest, zdaniem powoda nieskuteczne, ponieważ nie miał podstaw odstąpienia od umowy.

Pozwany (...) Sp. z o.o. SKA w K. wniósł o oddalenie powództwa zarzucając, że odstąpił od umowy dnia 6 września 2011 r. i dlatego nie ma podstaw do zapłaty czynszu najmu za październik i listopad 2011 r. Od umowy odstąpił, ponieważ ze względu na opóźnienie w oddaniu przedmiotu najmu, co spowodowało niemożliwość otworzenia stoiska w czasie otwarcia całego obiektu, najem tego konkretnego lokalu stracił dla niego zamierzony cel umowy. Powód (...) Sp. z o.o. SKA w K. wniósł pozew o ustalenie, że stron nie wiąże umowa z dnia 6 września 2011 r. z powodu opóźnienia w wydaniu przedmiotu najmu, co uniemożliwiło uruchomienie stoiska wraz z uruchomieniem Centrum dnia 15 października 2011 r. Sprawa zawisła pod sygn. akt VI GC 139/12. Zarządzeniem z dnia 19 października 2012 r. sprawa VI GC 139/12 na podstawie art. 219 została połączona ze sprawą VI GC 11/12 do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia, była prowadzona pod sygn. akt VI GC 11/12. **Sąd ustalił, co następuje:** W dniu 1 sierpnia 2011 r. została zawarta umowa pomiędzy (...) Spółką z o.o. w R. zwaną Wynajmującym a (...) Spółką z o.o. spółką komandytowo-akcyjną w K. zwaną Najemcą. Przedmiotem umowy był najem lokalu użytkowego usytuowanego w Centrum Handlowym (...) stanowiącym własność Wynajmującego, nr lokalu (...) o pow. 905,76 m².

dowód : umowa najmu (k – 72 do 93).

W § 7 ust. 1 umowy strony ustaliły termin wydania przedmiotu umowy na dzień 16 sierpnia 2011 r. Po tej dacie najemca upoważniony był do rozpoczęcia prac wykończeniowych i aranżacyjnych w lokalu.

Zgodnie z pkt 4 § 7 umowy w terminie do dnia 9 września 2011 r. najemca miał przedstawić wynajmującemu projekt architektoniczny oraz projekt instalacji elektrycznej.

Stosownie do § 10 pkt 4 umowy najemca zobowiązał się do zakończenia prac wykończeniowych i aranżacyjnych lokalu do dnia otwarcia (...).

W aktach sprawy zalega protokół zdawczo-odbiorczy lokalu z dnia 22 sierpnia 2011 r. z wykazem usterek.

dowód : protokół zdawczo-odbiorczy (k – 105 do 108).

Ponieważ stan lokalu zgłoszonego do odbioru był sporny między stronami, Sąd dopuścił na tę okoliczność dowód z zeznań świadków : W. C., E. J., M. K., B. G., A. G., D. O., a także S. T. i A. L.. Słuchani na rozprawie w dniu 2 kwietnia 2013 r. przed Sądem Rejonowym dla K. Ś. świadkowie E. J., W. C., M. K., B. G., A. G. i D. O. różnie zapamiętali stan przedmiotowego lokalu, ale wszyscy zgodnie zeznali, że w dniu przekazania lokalu, tj. 16 sierpnia 2011 r. nie doszło do jego realizacji, gdyż obiekt nie był do tego przygotowany, nie nadawał się do odbioru. Wszyscy również pamiętali, że ze względu na termin otworzenia C. strony były zainteresowane jak najszybszym przekazaniem przedmiotu umowy, aby przygotować sklep równocześnie z otwarciem G., gdyż miało to decydujące znaczenie dla osiągnięcia celu gospodarczego jakim było przyciągnięcie klientów.

dowód : zeznania świadków (k- 518 – 530).

Słuchany w charakterze świadka S. T. na rozprawie w dniu 22 maja 2013 r. przed Sądem Rejonowym w K. dla K., zeznał, że nie jest pracownikiem żadnej ze stron, ale jako samodzielna firma usługodawca wykonywał projekt realizacyjny od strony najemcy. Świadek zeznał, że w dniu 16 sierpnia 2011 r. przedmiotowy lokal nie był przygotowany do odbioru – brakowało sufitu i posadzki, podłoga była zalana wodą. Lokal został odebrany za trzecim razem.

dowód : zeznania świadka (k - 541 do 544). Na rozprawie w dniu 9 stycznia 2014 r. przed Sądem Rejonowym dla W. W. słuchany w charakterze świadka A. L. zeznał, że był przy przekazywaniu przedmiotowego lokalu, który został odebrany za trzecim razem. Wcześniej nie mógł być odebrany, gdyż nie był do końca wydzielony, nie było wylewek, nie był posprzątny. Zeznał też, że stronom bardzo się śpieszyło z przygotowaniem lokalu.

dowód : zeznania świadka (k- 660 do 661).

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków, że opóźnienie przekazania lokalu było wynikiem niewywiązania się wynajmującego z umowy, polegającego na nieprzygotowaniu przedmiotu najmu do odbioru.

Sąd dopuścił również dowód z zeznań świadków M. P. (1), T. T. i A. B..

Na rozprawie w dniu 23 stycznia 2015 r. świadek M. P. (1) przyznał, że były opóźnienia w oddaniu obiektu, również przedmiotu najmu, jednakże opóźnienie w przygotowaniu przedmiotowego lokalu do rozpoczęcia sprzedaży w chwili otwarcia całego obiektu wyniknęło ze strony najemcy, a w szczególności nie przygotowania dokumentacji architektonicznej i projektu aranżacji. Świadkowie T. T. i A. B. zeznali, że opóźnienie w wydaniu przedmiotu umowy nastąpiło na skutek jego nienależytego przygotowania umożliwiającego adaptację na potrzeby sklepu i jego otwarcia w czasie uruchomienia C. Świadek A. B. zeznał, że dla najemcy okres otwarcia sklepu miało zasadnicze znaczenie, ze względu na sezonowość sprzedawanych towarów (kurtki swetry). Termin 15 października był bardzo dobrym terminem do sprzedaży ciepłych ubrań przed „Wszystkimi Świętymi”, kiedy klienci masowo kupują ciepłe rzeczy. Ponieważ zwłoka w przekazaniu lokalu uniemożliwiłaby rozpoczęcie sprzedaży w tym czasie, późniejsze otwarcie sklepu nie przyniosłoby zakładanych efektów finansowych. Sąd dał wiarę świadkom T. T. i A. B., że na skutek opóźnień wynajmującego, najemca nie był w stanie uruchomić sklepu na czas otwarcia C. H., ponieważ ich zeznania znajdują potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

dowód: zeznania świadków (k - 744 do 746).

Na rozprawie w dniu 23 stycznia 2015 r. Sąd dopuścił dowód z przesłuchania stron. Słuchana w charakterze strony prezes wynajmującego M. P. (2) zeznała, że przedmiot umowy został należycie przygotowany i najemca mógł zdążyć z przygotowaniem sklepu do otwarcia w czasie uruchamiania C., ale od umowy odstąpił na skutek własnych trudności finansowych. Słuchany w charakterze strony członek zarządu najemcy K. B. zeznał, że firma nie ma większych trudności finansowych i prowadzi działalność gospodarczą w różnych miastach.

Od umowy firma odstąpiła, ponieważ ze względu na opóźnienie w oddaniu przedmiotu umowy, nie było możliwe otwarcie sklepu w czasie uruchamiania C.i zawarta umowa najmu straciła zamierzony cel.

dowód : zeznania stron (k – 746).

Sąd ustalił, że wynajmujący pozostawał w zwłoce z przekazaniem przedmiotu najmu, przez co najemca nie był w stanie w ustalonym terminie przygotować sklep do otwarcia w trakcie odbioru całego zadania inwestycyjnego, przez co umowa najmu straciła dla niego zamierzony cel. **Sąd zważył co następuje:** Jak ustalono wyżej strony zawarły umowę najmu w dniu 1 sierpnia 2011 r, termin przekazania przedmiotu umowy ustalono na dzień 16 sierpnia 2011 r. Najmujący miał adoptować lokal na własne potrzeby i uruchomić sprzedaż w dniu 15 października 2011 r, tj. w trakcie uruchomienia Centrum Handlowego. Nie jest spornym, że w dniu 16 sierpnia 2011 r. nie dokonano przekazania przedmiotu umowy.

Strony sporządziły protokół odbioru w dniu 22 sierpnia 2011 r, ale jak ustalono wyżej na podstawie zeznań świadków, przedmiot umowy nie nadawał się w pełni do prowadzenia prac adaptacyjnych.

Z tego powodu najemca pismem z dnia 1 września 2011 r. zwrócił się do wynajmującego o udostępnienie przedmiotu umowy po przeprowadzeniu wszystkich prac uwzględnionych przez strony, w terminie 3 dni, z zagrożeniem odstąpienia od umowy, zgodnie z art. 491 § 1 kc (k – 120). Pismem z dnia 6 września 2011 r. najemca oświadczył,

że odstępuje od umowy, ponieważ przedmiot umowy nie został oddany w stanie uzgodnionym przez strony i nie jest już możliwym uruchomienie sklepu do 15 października 2011 r, a opóźnienie w uruchomieniu sklepu po tej dacie pozbawia umowę najmu celu gospodarczego (k – 132, 133). Zgodnie z art. 491 § 1 kc, jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, że w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy.

Dodatkowy termin 3 dniowy na usunięcie stwierdzonych wad lokalu nie jest terminem długim, ale w niniejszej sprawie wyznaczenie terminu dłuższego spowodowałoby jeszcze większe prawdopodobieństwo, że lokal sklepu nie zostałby oddany do dnia 15 października 2011 r. Z tych względów odstąpienie najemcy od umowy było skuteczne w świetle art. 491 § 1 kc. Wynajmujący nie przyjął do wiadomości odstąpienie od umowy przez najemcę. W tym stanie rzeczy na podstawie art. 189 kpc Sąd orzekł, że umowa zawarta w dniu 1 sierpnia 2011 r. przez strony została rozwiązana w dniu 6 września 2011 r. Przedmiotem roszczenia o zapłatę jest czynsz i opłaty eksploatacyjne za okres od 15 października 2011 r. do 30 listopada 2011 r. W świetle powyższego ustalenia, że umowa stron została rozwiązana dnia 6 września 2011 r. to żądanie zapłaty za czynsz i opłaty eksploatacyjne za październik i listopad 2011 r. jest bezpodstawne. Ponieważ stron nie wiąże umowa najmu zgodna z treścią 659 § 1 kc, Sąd powództwo oddalił. O kosztach Sąd orzekł w myśl art. 98 kpc.