

Sygn. akt I A Ca 1342/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jan Futro (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Gulczyńska,

SO Małgorzata Kaźmierczak

Protokolant: st. sekr. sąd. Agnieszka Paulus

po rozpoznaniu w dniu 1 kwietnia 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa głównego E. D.

przeciwko Federacji Stowarzyszeń (...) w P. z siedzibą w P.

oraz z powództwa wzajemnego Federacji Stowarzyszeń (...) w P. z siedzibą w P.

przeciwko E. D.

o zapłatę

na skutek apelacji E. D.

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 14 października 2014 r.

sygn. akt I C 264/12

1. oddała apelację;
2. zasądza od E. D. na rzecz Federacji Stowarzyszeń (...) w P. z siedzibą w P. 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Małgorzata Kaźmierczak Jan Futro Małgorzata Gulczyńska

I A Ca 1342/14

UZASADNIENIE

Powódka E. D. w pozwie wniesionym w dniu 26 stycznia 2012 r. skierowanym przeciwko Federacji Stowarzyszeń (...) w P. z siedzibą w P. wniosła o zasądzenie od pozwanego kwoty 210 361,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu twierdziła, że w dniu 1 października 2010 r. zawarła z pozwanym umowę najmu, na podstawie, której pozwany zobowiązał się oddać powódce do używania przez okres 10 lat lokal stanowiący salę konferencyjną

nr 1 w budynku przy ul. (...) w P., a powódka zobowiązała się płacić umówiony czynsz. Strony uzgodniły ponadto, że powódka wykona na swój koszt prace adaptacyjne przedmiotu najmu polegające na przebudowie/rozbudowie piętra sali konferencyjnej. Po wykonaniu przez powódkę części prac remontowych, w wyniku kontroli przeprowadzonej w dniu 21 kwietnia 2011 r. przez Inspektora Państwowej Straży Pożarnej, ujawniono, że wynajmowany lokal nie spełnia przepisów ochrony przeciwpożarowej. W związku z tym powódka kilkakrotnie wzywała pozwanego do usunięcia wady lokalu przez dostosowanie go do stanu zgodnego z przepisami prawa, w tym w szczególności przepisami o ochronie przeciwpożarowej. Ze względu na brak reakcji na powyższe wezwania i nieusunięcie wady lokalu w określonym terminie powódka pismem z dnia 11 lipca 2011 r. odstąpiła od umowy najmu. Na dochodzoną pozew kwotę składają się kwota 198 337,26 zł tytułem zwrotu wartości nakładów poczynionych przez powódkę na wynajmowany lokal i kwota 12 024,32 zł tytułem zwrotu uiszczonych przez powódkę kaucji w wysokości jednomiesięcznego czynszu.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, jednocześnie wnosząc pozew wzajemny, w którym domagał się zasądzenia od E. D. kwoty 24 048,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 6 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty. Wniósł również o zasądzenie od powódki kosztów postępowania w obu sprawach, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że żądana przez niego w pozwie wzajemnym kwota stanowi sumę zaległości czynszowych za okres od maja do lipca 2011 r., pozostałą do zapłaty po potrąceniu uiszczonych przez powódkę kaucji w kwocie 12 024,32 zł.

Powódka wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego, podnosząc, że do czasu usunięcia wady lokalu była uprawniona do powstrzymania się ze spełnieniem swojego świadczenia.

Wyrokiem z dnia 14 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo główne, zasądając z powództwa wzajemnego od E. D. na rzecz Federacji Stowarzyszeń (...) w P. z siedzibą w P. kwotę 24 048,64 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 sierpnia 2011 r.

Orzekając o kosztach postępowania zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 10 837 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Powódka prowadzi działalność gospodarczą pod firmą (...) - Wydawniczo-Reklamowe.

Pozwany – Federacja Stowarzyszeń (...) działa w formie stowarzyszenia.

Dnia 1 października 2010 r. strony zawarły umowę najmu lokalu o powierzchni 308 m², znajdującego się w budynku, którego współwłaścicielem jest pozwany, położonym w P., przy ul. (...). W § 3 pkt.2 umowy strony ustaliły, że powódka wykona na swój koszt prace adaptacyjne przedmiotu najmu, polegające na przebudowie/rozbudowie piętra sali konferencyjnej, to jest przeniesienia schodów, budowy dwóch wejść z zewnątrz budynku do przedmiotu najmu, zlokalizowanych od strony ogrodu i parkingu, wykonania instalacji elektrycznej i wodociągowo-sanitarnej, przy czym w pkt. 12 § 3 umowy ustalono, że poniesione przez powódkę nakłady zostaną zamortyzowane w okresie trwania umowy, to jest przez okres 10 lat, a nadto, że w razie rozwiązania umowy przez powódkę z przyczyn leżących po jej stronie lub po stronie innych użytkowników lokali, powódka utraci możliwość domagania się zwrotu poniesionych na adaptację sali konferencyjnej nakładów. W dniu zawarcia umowy wydano powódce przedmiot umowy, która zawarta została na czas określony – do dnia 30 września 2020 r. Uregulowano także szczegółowo godziny, w których powódka będzie mogła prowadzić swą działalność, przy czym zawarto zapis, że w przypadku prowadzenia przez powódkę działalności przy użyciu wyłącznie dobudowanego wejścia zewnętrznego może ona prowadzić działalność w innych godzinach, niż ustalono. Ustalono, że powódka uiszczać będzie czynsz miesięczny w wysokości 9 856 zł netto – 12 024,32 zł brutto, który regulowany będzie w oparciu o faktury VAT, wystawiane przez pozwanego – czynsz za miesiąc październik 2010 r. wyniósł 4 928,00 zł i powiększony został o podatek VAT. Powódka zobowiązała się w § 7 umowy do

wpłacenia kaucji w kwocie 12 024,32 zł, która nie podlegała by zwrotowi w razie rozwiązania umowy przez pozwanego bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Zawarcie umowy poprzedzone zostało wystąpieniem powódki do pozwanego z oficjalną prośbą o wydierżawienie jej sali wraz z możliwością korzystania przez nią z przyległego do oszklonego boku sali terenu. W piśmie z dnia 2 sierpnia 2010 r. sugerowała też możliwość wykonania, ze względów bezpieczeństwa, wejścia od strony parkingu, co nie kolidowałoby z jego funkcją.

Dnia 3 października 2010 r. powódka wpłaciła na konto pozwanego umówioną w umowie kaucję w kwocie 12 024,32 zł.

Pozwany zobowiązał się w umowie do przekazania powódce wszelkich dokumentów, niezbędnych do sporządzenia projektu przebudowy/rozbudowy i wystąpienia do właściwego organu w celu uzyskania niezbędnych pozwoleń na prowadzenie prac. Powódka dwukrotnie zwracała się do pozwanego o wydanie dokumentacji budowlanej. Pozwany wydał posiadaną dokumentację, co potwierdził w dniu 13 października 2010 r. M. M.. Powódka przystąpiła do wykonywania prac adaptacyjnych przedmiotu najmu. Dokumentacja ta była niepełna, jednakże jej stan nie przeszkodził temu, aby uzyskać wymagane decyzje organów budowlanych. W lutym 2011 r. wykonany został na zlecenie powódki projekt budowlany przebudowy sali konferencyjno-szkoleniowej. Projektant dokonał dokładnych oględzin stanu konstrukcji budynku i nie stwierdził jego poważniejszych uszkodzeń - ustalił, że konstrukcja budynku jest w dość dobrym stanie technicznym. W projekcie nie przewidziano budowy dodatkowego wejścia do sali konferencyjnej, w tym wejścia zewnętrznego. Stwierdzono w projekcie, że ochrona przeciwpożarowa wymaga wykonywania zabezpieczenia prętów stalowych nośnych antresoli i odpowiedniej odporności ogniowej schodów, uznając, iż pozostałe rozwiązania ochrony przeciwpożarowej pozostają bez zmian. W opracowaniu nie powołano żadnych przepisów, związanych z ochroną przeciwpożarową. Powódka zapłaciła za projekt 1 845,00 zł brutto – faktura wystawiona została na firmę powódki (...) Centrum (...) Wydawniczo – Reklamowe i zawierała podatek VAT w kwocie 345 zł.

Dnia 5 października 2010 r. powódka złożyła wniosek o ustalenie warunków zabudowy dla inwestycji, polegającej na przebudowie sali nr 1 im. F. T. przy budynku pozwanego. Do wniosku załączono rysunek tej sali, na którym umiejscowiono projektowane drugie wejście do budynku.

Dnia 24 lutego 2011 r. wydano powódce pozwolenie na budowę i dziennik budowy, przy czym po zaginięciu oryginału, w dniu 31 kwietnia 2011 r. wydano ten dziennik ponownie. Wykonano do dnia 30 marca 2011 r. zaplanowane prace remontowe na parterze – w sali konferencyjnej i pozostały do wykonania prace na antresoli i galerii, w tym pomieszczenia gospodarcze. Kierownik budowy P. P. dokonał wpisu w dzienniku budowy stwierdzającego, że salę na parterze (salę konferencyjną) można użytkować mimo, że piętro jest nieukończone. Za nadzór budowlany, wykonany przez P. P., powódka zapłaciła kwotę 1 820 zł.

Część prac remontowych – konstrukcje stalowe z montażem, wykonywała firma (...), który wystawił na firmę powódki fakturę VAT na kwotę 82 281,68 zł, przy czym na poczet tej faktury powódka wpłaciła kwotę 59 480 zł (wartość faktury netto wynosiła 67 444,00 zł, a podatek VAT wyniósł 14 837,68 zł).

Elementy antresoli wykonała dla powódki firma (...), która wystawiła fakturę na kwotę 15 717,26 zł.

Prace z dziedziny elektryki budowlanej wykonał J. M. (2). Za wykonaną pracę otrzymał on zaliczkę w kwocie 10 000 zł. Całość prac miała kosztować 10 500 zł. Przewidziane prace wykonano w ok 90 %, a wśród prac niewykonanych pozostały prace związane z wykonaniem oświetlenia, zabezpieczającego ewakuację, przy czym elementy tych prac miały być wykonane po uzgodnieniu ze strażą pożarną.

Podstawowe prace budowlane wykonywał M. M., który prowadził w tym czasie zakład budowlany – remontowy. Prace te wykonywał według przygotowanego przez powódkę projektu. Za prace te otrzymał wynagrodzenie w kwocie 107 500 zł.

W sumie powódka poniosła koszty wykonania prac remontowych, które wyniosły łącznie 196 362,26 zł (58 480,00 zł za konstrukcje stalowe, 15 717,26 zł za elementy antresoli, 10 000 zł za prace elektryczne, 1 845 zł za projekt budowlany przebudowy, 1 820,00 zł za wykonany nadzór budowlany i 107 500,00 zł za prace, wykonane przez M. M.).

W dniu 22 kwietnia 2011 r. funkcjonariusz Państwowej Straży Pożarnej M. S., w obecności powódki, przeprowadził kontrolę z zakresu ochrony przeciwpożarowej sali konferencyjno – szkoleniowej. Kontrola miała na celu ocenę zgodności rozwiązań techniczno-budowlanych z założeniami przyjętymi w dokumentacji projektowej, oraz z przepisami z zakresu bezpieczeństwa pożarowego i nastąpiła po zgłoszeniu, dokonanym przez powódkę dnia 11 kwietnia 2011 r. W protokole wskazano, że projekt przebudowy uzgodniono z rzeczoznawcą do spraw zabezpieczeń przeciwpożarowych inż. S. N.. W trakcie kontroli ustalono między innymi, że brak jest drugiego wyjścia ewakuacyjnego, brak jest oświetlenia ewakuacyjnego, brak jest protokołu z przeglądu instalacji elektrycznej w lokalu, brak jest wyposażenia lokalu w podręczny sprzęt gaśniczy, oraz brak jest potwierdzenia klasy odporności ogniowej na krzesła, stanowiące wyposażenie sali, brak jest zabezpieczenia prętów stalowych nośnych do odporności (...) i brak jest oznaczenia kierunków ewakuacyjnych zgodnych z PN. Dnia 28 kwietnia 2011 r. Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej w P. wydała decyzję odmowną, odnośnie zajęcia stanowiska dotyczącego zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i przepisami ochrony przeciwpożarowej. W uzasadnieniu tej decyzji stwierdzono, że aktualny stan warunków bezpieczeństwa pożarowego nie spełnia wymagań obowiązujących przepisów przeciwpożarowych w zakresie warunków technicznych ewakuacji, warunków techniczno-budowlanych bezpieczeństwa pożarowego, instalacji i urządzeń przeciwpożarowych i elementów stałego wyposażenia i wystroju wnętrz.

Dnia 26 kwietnia 2011 r. pełnomocnik powódki skierował pismo do pozwanego, w którym stwierdził, iż powódka wykonała prace adaptacyjne i w związku z tym, że nie nastąpiła zmiana sposobu użytkowania obiektu, nie zachodzi konieczność przedłożenia przez nią pozwanemu dokumentacji o dopuszczeniu przedmiotu najmu do użytkowania, czego domagał się pozwany i do czego powódka zobowiązała się w umowie (§ 3 pkt.10), a ponadto stwierdził, że kontrola przeprowadzona przez inspektora (...) wykazała brak drogi ewakuacyjnej z lokalu, co wg niego stanowi wadę w rozumieniu przepisów tytułu XVII k.c., a jej istnienie skutkuje wezwaniem do usunięcia wady w terminie 14 dni i żądaniem stosownego obniżenia czynszu.

Dnia 3 czerwca 2011 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla m. P. wezwał powódkę do uzupełnienia dokumentów, związanych z pozwoleniem na użytkowanie przez dołączenie kopii rysunków, wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego, oraz oświadczenia o braku sprzeciwu bądź uwag ze strony K. Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej, co do zakończenia budowy i zamiaru przystąpienia do jego użytkowania. Wezwanie dotyczyło m.in. uwag, które opisane w protokole kontroli, dokonanej dnia 22 kwietnia 2011 r.

Powódka nie podjęła dalszych działań, zmierzających do kontynuacji remontu i doprowadzenia wynajętych pomieszczeń do takiego stanu, który umożliwiłby wydanie pozytywnej opinii przez Państwową Straż Pożarną, a następnie pismem z dnia 11 lipca 2011 r. powódka zawiadomiła pozwanego, iż odstępuje od umowy z dnia 1 października 2010 r. i stwierdziła, iż rozliczenie pomiędzy stronami nastąpi na zasadach określonych w kodeksie cywilnym.

Pismem z dnia 29 lipca 2011 r. pozwany wyznaczył powódce termin do zapłaty czynszu za miesiące maj i czerwiec 2011 r., a nadto rozwiązał umowę ze skutkiem natychmiastowym i to z dniem doręczenia powódce tego pisma, co nastąpiło w dniu 2 sierpnia 2011 r.

Po odstąpieniu od umowy przez powódkę strony prowadziły pertraktacje, dotyczące ugodowego rozwiązania zaistniałej sytuacji, jednakże do porozumienia się stron nie doszło. W efekcie dnia 19 września 2011 r. doszło do przejęcia przez pozwanego przekazanego powódce obiektu. Powódka i jej pełnomocnik nie wzięli w tej czynności udziału.

Powódka nie zapłaciła umówionego czynszu za okres trzech miesięcy – od maja 2011 r. do lipca 2011 r. w kwocie po 12 024,32 zł miesięcznie – łącznie kwoty 36 072,96 zł. Pozwany potrącił z tej należności wpłaconą przez powódkę kaucję w wysokości 12 024,32 zł. Niezapłacona kwota 24 048,64 zł jest przedmiotem powództwa wzajemnego.

Sala konferencyjna była wykorzystywana przed zawarciem umowy zgodnie z jej przeznaczeniem. Na sali znajdowało się wyjście ewakuacyjne, które jednak nie mogło być wykorzystywane w razie ewakuacji w sytuacji, kiedy wejście to zostało umiejscowione pod sceną i nie było do niego dojścia. Wyjście to prowadziło na parking przy budynku. W wyniku przeprowadzonych przez powódkę prac budowlanych, wyjście to zostało zamurowane. Powódka przed zawarciem umowy, wiedziała o konieczności wykonania drugiego wejścia na wynajmowaną salę, czego potwierdzeniem jest treść pisma z 2 sierpnia 2010 r. oraz dokonany w umowie zapis w § 3 pkt. 2 umowy.

W dniu zawarcia przez strony umowy wynajmowana sala nie spełniała wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Przyczyną takiego stanu rzeczy był fakt, iż niezależnie od tego, dla potrzeb ilu osób byłaby wykorzystywana, niezbędne było zabezpieczenie dwóch wyjść z sali, zabezpieczających możliwość ewakuacji osób, które by się w tej sali znajdowały. Obowiązujące od dnia 29 czerwca 1966 r. Zarządzenie Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych nr.130 (Dz. Budowlany z 1966 r. nr 10 poz. 44), ustalało w § 130 obowiązek pobudowania dla pomieszczeń, w których przebywa więcej niż 10 osób lub o pow. przekraczającej 150 m², dwóch wyjść ewakuacyjnych w odległości nie bliższej niż 6 m od siebie. Podobny obowiązek istniał również od 1 stycznia 1981 r., to jest od wydania rozporządzenia Ministra Administracji, (...) Terenowej i Ochrony (...) z dnia 3 lipca 1980 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki (Dz. U. Nr 17 poz. 62), które w § 223 przewidywało konieczność istnienia w pomieszczeniach, w których przebywa ponad 50 osób, dwóch wyjść ewakuacyjnych o szerokości nie mniejszej niż 0,6 m na 100 osób, choć nie określał on odległości pomiędzy tymi wyjściami. Aktualnie obowiązujące rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. nr 75 poz. 690), w przepisie § 238 przewiduje obowiązek dwóch wyjść ewakuacyjnych dla pomieszczeń, przeznaczonych do jednoczesnego przebywania w nim ponad 50 osób, oddalone od siebie o co najmniej 5 m. Wykonanie przez powódkę któregośkolwiek z wejść do sali konferencyjnej, o których strony postanowiły w § 3 ust. 2 umowy, spełniałoby obowiązujące wymogi bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że nie było podstaw do uwzględnienia powództwa głównego, a podstawę uwzględnienia powództwa wzajemnego stanowią przepisy art. 659 i nast. k.c. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że przedmiot najmu nie był obarczony wadami w rozumieniu art. 664 § 1-3 k.c., o istnieniu których powódka nie wiedziała w chwili zawierania umowy. O świadomości powódki w zakresie niespełniania wynajętej przez nią sali wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego świadczy już tylko zawarcie w umowie zapisu upoważniającego powódkę do wykonania dwóch wejść do budynku. Gdyby powódka nie wiedziała o wymogach bezpieczeństwa przeciwpożarowego, to zapis ten byłby niecelowy i niepotrzebny. Świadomość powódki konieczności zapewnienia wymogów bezpieczeństwa potwierdza również treść jej pisma z dnia 2 sierpnia 2010 r.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powódka zapewniła sobie uprawnienie do wykonania remontu, w ramach którego miały powstać dwa wejścia z zewnątrz budynku, zlokalizowane od strony ogrodu i od strony parkingu. Bezspornym był przy tym fakt, że wykonanie choćby jednego z tych wejść skutkowałoby realizacją wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego. Pozostałe zastrzeżenia (...) nie stanowiły bowiem przeszkody nie do usunięcia i przynajmniej w części były zawinione przez powódkę – dotyczy to wykonania oświetlenia ewakuacyjnego, braku protokołu przeglądu instalacji elektrycznej, która została wykonana przez powódkę, brak oznaczenia kierunków ewakuacji, czy też brak wymaganego przez projekt przebudowy zabezpieczenia prętów stalowych nośnych. Realizacja przez powódkę swoich umownych uprawnień skutkowałaby tym, że nikt nie mógłby zarzucić istnienia wad, które uniemożliwiają korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z umową.

Zdaniem Sądu, dla rozstrzygnięcia sprawy nie miała istotnego znaczenia kwestia nieprzekazania powódce przez pozwanego wszystkich niezbędnych dokumentów, potrzebnych jej do sporządzenia projektów budowlanych. Powódka przygotowała projekt budowlany dla potrzeb prowadzonych prac budowlanych i uzyskała niezbędne pozwolenie na

ich wykonanie. Zatem okoliczność, że nie przekazano jej oczekiwanych przez nią, bliżej nieokreślonych dokumentów, nie miała żadnego wpływu na możliwość uzyskania przez nią zgody na użytkowanie przedmiotu najmu.

W konsekwencji należało uznać, że nie zachodziły podstawy do rozwiązania umowy najmu przez powódkę. Powyższe zaś skutkuje uznaniem żądania powódki zwrotu nakładów, które wywodziła z § 3 pkt 12 umowy (a contrario) za niezasadne.

Podobnie, jako niezasadne Sąd Okręgowy ocenił żądanie powódki zwrotu wpłaconej przez nią kaucji, stanowiącej zabezpieczenie wiarygodności pozwanego z tytułu zobowiązań finansowych powódki wynikających z umowy. Wobec uznania, że powódka bezpodstawnie rozwiązała umowę najmu, nie zachodzą okoliczności uzasadniające zwolnienie jej z obowiązku opłacania umownego czynszu. W tej sytuacji należało powództwo wzajemne uwzględnić w całości. Zasadnie bowiem pozwany, po potrąceniu przedmiotowej kaucji, domagał się zapłaty pozostałej części należności z tytułu nieuiszczonego czynszu w wysokości 24 048,64 zł.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepis art. 98 k.p.c. oraz § 2 i § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Od wyroku tego apelację wniosła E. D., zaskarżając go w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak ustalenia, że intencją powódki było odświeżenie wyglądu sali, dostosowanie jej wyglądu do potrzeb estetycznych i prowadzonej działalności powódki, a wykucie drzwi wynikało z chęci uniezależnienia wynajmowanej sali od pozostałych części budynku w związku z tym, że powódka zamierzała w przyszłości prowadzić działalność także w godzinach wykraczających poza godziny otwarcia pozostałych lokali w budynku;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak ustalenia, że szczegółowy zakres prac adaptacyjnych miał zostać ustalony po podpisaniu umowy najmu z dnia 1 października 2010 roku, na podstawie przedstawionej najemcy dokumentacji technicznej;
3. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie sprzecznego z materiałem dowodowym i zasadami logiki ustalenia, że powódka w momencie zawierania umowy najmu z pozwanym wiedziała, że sala konferencyjna nie spełniała wymogów bezpieczeństwa przeciwpożarowego;
4. naruszenie art. 65 § 1 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię oświadczenia zawartego w piśmie powódki z dnia 2 sierpnia 2010 roku dotyczącego możliwości wykonania dodatkowego wejścia;
5. naruszenie art. 65 § 1 k.c. i art. 65 § 2 k.c. poprzez niewłaściwą wykładnię umowy najmu z dnia 1 października 2010 roku w odniesieniu do postanowień związanych z pracami adaptacyjnymi.

Na wypadek nieuwzględnienia powyższych zarzutów, zarzuciła:

6. naruszenie art. 682 k.c. poprzez niezastosowanie wskazanego przepisu i w konsekwencji nieuznanie, że powódce przysługiwało uprawnienie wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia ze względu na okoliczność, że wynajmowana sala miała wady tego rodzaju, że zagrażały zdrowiu najemcy i osób u niego zatrudnionych.

Zarzuciła również:

7. naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność zakresu wykonanych w sali robót, stanowiących nakłady

poczynione przez powódkę na przedmiot najmu oraz ich wartości, mimo że ustalenie wskazanej okoliczności wymagało wiadomości specjalnych.

W konsekwencji E. D. wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od Federacji Stowarzyszeń (...) w P. z siedzibą w P. kwoty 210 361,58 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty oraz oddalenie powództwa wzajemnego, a nadto zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Wniosła również o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Federacja Stowarzyszeń (...) w P. z siedzibą w P. wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od E. D. kosztów postępowania apelacyjnego w obu sprawach, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna.

Wobec postawienia w niej zarówno zarzutów naruszenia prawa materialnego jak i procesowego zauważyć trzeba, że prawidłowość zastosowania lub wykładni prawa materialnego może być właściwie oceniona jedynie na kanwie niewadliwie ustalonej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Skuteczne, zatem zgłoszenie zarzutu dotyczącego naruszenia prawa materialnego wchodzi zasadniczo w rachubę tylko wtedy, gdy ustalony przez sąd pierwszej instancji stan faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie

budzi zastrzeżeń (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97 - OSNC 1997/9/128). Powyższe rodzi konieczność rozpoznania w pierwszym rzędzie zmierzających do zakwestionowania stanu faktycznego zarzutów naruszenia prawa procesowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 18/97 - OSNC 1997/8/112). Odnosząc się do zarzutów podniesionych w tym zakresie, przede wszystkim należy stwierdzić, że niezasadny jest zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Sąd Okręgowy dokonał ustaleń faktycznych, co do zakresu wykonanych robót oraz ich wartości na podstawie powołanych przez powódkę dowodów z dokumentów (dowodów zapłaty za wykonane prace i faktur) oraz dowodów z zeznań świadków J. M. (2) i M. M., uznając je za wiarygodne w całości. Powódka w apelacji nie kwestionowała oceny powyższych dowodów i nie twierdziła, że Sąd Okręgowy nie ustalił wszystkich wykonanych prac, bądź też, by wartość poszczególnych elementów wykonanych prac uwzględnionych przez Sąd Okręgowy została ustalona na zaniżonym poziomie (s. 17 apelacji). W tej sytuacji nie zachodziła potrzeba zasięgnięcia wiadomości specjalnych w celu ustalenia zakresu i wartości wykonanych prac, skoro Sąd ustalił, że powódka poniosła koszty wykonania prac remontowych w łącznej wysokości 196 362,26 zł, a zatem na poziomie wskazywanym przez powódkę w pozwie (198 337,26 zł).

Należy jednak przyznać rację skarżącej, że przeprowadzone postępowanie dowodowe nie daje dostatecznych podstaw do dokonania ustalenia, iż powódka przed zawarciem umowy z pozwanym wiedziała o konieczności wykonania drugiego wejścia na wynajmowaną salę, czego potwierdzeniem jest treść pisma z 2 sierpnia 2010 r. oraz dokonany w umowie zapis w § 3 pkt. 2 umowy.

Słusznie zarzuciła powódka, że z zeznań K. C. przesłuchanego za stronę pozwaną, uznanych przez Sąd Okręgowy ze w pełni wiarygodne, wynika, iż przy zawieraniu umowy najmu przyczyną remontu sali konferencyjnej miało być dostosowanie jej do potrzeb powódki, a plany wykonania dodatkowych drzwi (wyjścia na parking) były związane z tym, że powódka chciała uniezależnić się od pozostałej części budynku, a nie dla potrzeb ewakuacyjnych (k. 473). Zeznania te nie mogą stanowić podstawy do ustalenia, że powódka wiedziała, iż dla spełnienia aktualnych wymagań przepisów o ochronie przeciwpożarowej konieczne byłoby wykonanie drugiego wyjścia z sali. K. C. wskazując, że było dla niego oczywiste, iż wykonanie dodatkowych drzwi jest konieczne, jako efekt istnienia wymogów obciążających inwestora przy wykonywaniu jakichkolwiek prac remontowych, modernizacyjnych, budowlanych, że konieczne jest zapewnienie ochrony przeciwpożarowej, wyraził jedynie swoją ocenę w tym zakresie. Zeznania te nie odnoszą się do faktu, że powódka zawierając umowę miała świadomość konieczności wykonania drugiego wyjścia dla spełnienia

przez salę aktualnych wymagań, a wskazywał jedynie na ogólne obowiązki inwestora w ramach procesu budowlanego w ogólności.

Zasadnie też zauważyła apelująca, że z zeznań świadka M. M., który wykonywał na zlecenie powódki prace ogólnoremontowe również wynika, że wykonanie dodatkowych drzwi miało służyć temu, aby powódka mogła korzystać z wynajętych pomieszczeń, kiedy NOT nie pracuje. Świadek zeznał, że „o dodatkowym wejściu nie było mowy, gdyby nie strażak, to nikt o nim nie wspomniał” (k. 259-261).

Również postanowienia umowy najmu z dnia 1 października 2010 r., w szczególności zapis w § 3 pkt 2 umowy o budowie dwóch wejść z zewnątrz budynku, nie potwierdzają, by powódka w chwili zawarcia umowy miała świadomość potrzeby wykonania drugiego wyjścia z sali w celu dostosowania jej do aktualnych wymogów ochrony przeciwpożarowej. Postanowienia umowy wskazują, że przyczyną zamieszczenia w umowie zapisów o wykonaniu wyjścia na parking było zabezpieczenie interesu powódki, tj. możliwość takiej adaptacji wynajmowanego lokalu, która przez wybudowanie dodatkowego wyjścia z zewnątrz umożliwiłaby jej prowadzenie działalności w szerszym wymiarze godzin, niezależnie od funkcjonowania pozostałych lokali w budynku. Wskazują na to wyraźnie postanowienia zawarte w § 4 pkt 2 umowy, w którym przewidziano, że w przypadku prowadzenia przez najemcę działalności wyłącznie przy użyciu dobudowanego wejścia zewnętrznego najemca uprawniony jest do prowadzenia działalności w innych godzinach niż określone w zdaniu poprzednim, tj. w godzinach od 7.00 do 21.00 od poniedziałku do piątku oraz w soboty w godzinach od 9.00 do 14.00. (k. 36-41).

Powołanie się przez powódkę w piśmie z dnia 2 sierpnia 2010 r. stanowiącym propozycję zawarcia umowy najmu na ogólnie określone „względy bezpieczeństwa” nie uzasadnia przyjęcia, że powódka miała świadomość konieczności wykonania drugiego wyjścia dla spełnienia aktualnych wymogów przepisów przeciwpożarowych, a jedynie w ramach przedstawionej propozycji warunków umowy stanowiło dodatkowe uzasadnienie i zgodny z zasadami logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego argument, że zezwolenie powódce na wykonanie drugiego wyjścia nie tylko pozwoli powódce na zabezpieczenie jej potrzeb gospodarczych, lecz również przyczyni się do poprawy bezpieczeństwa w budynku (k. 33-35). Podniesione w powyższym zakresie zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. są więc uzasadnione.

Nie można natomiast zgodzić się z zarzutem naruszenia tego przepisu przez brak ustalenia, że szczegółowy zakres prac adaptacyjnych miał zostać ustalony po podpisaniu umowy najmu, na podstawie przedstawionej najemcy dokumentacji technicznej. Okoliczności dotyczące przekazania powódce dokumentacji, w szczególności jej kompletności nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Okoliczności te nie miały bowiem znaczenia dla oceny, czy przedmiot najmu był obciążony wadami w rozumieniu art. 664 k.c., uzasadniającymi wezwanie pozwanego do ich usunięcia i wypowiedzenia przez powódkę umowy.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego, tj. art. 65 k.c. należy przyznać rację skarżącej, że ze względu na powyższe okoliczności uznać należy, iż zgodnie z wolą stron przy zawieraniu umowy, wykonanie drugiego wyjścia na parking podyktowane było dostosowaniem wynajmowanego lokalu do potrzeb powódki i zabezpieczeniem jej interesu gospodarczego a nie aktualnymi wymogami przepisów o ochronie przeciwpożarowej.

Nie może to jednak prowadzić do uwzględnienia apelacji, chociażby nawet częściowo. W okolicznościach sprawy nie można bowiem uznać, że niespełnianie przez lokal w dacie zawarcia umowy wymogów bezpieczeństwa pożarowego, w tym w szczególności brak drugiego wyjścia ewakuacyjnego stanowił wadę przedmiotu najmu w rozumieniu art. 664 k.c., ograniczającą przydatność lokalu do umówionego użytku, co uprawniało powódkę po bezskutecznym wezwaniu wynajmującego do jej usunięcia (wybudowania dodatkowego wyjścia ewakuacyjnego) do niezwłocznego wypowiedzenia umowy najmu. Tym bardziej nie można uznać, że powódce przysługiwało uprawnienie wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia ze względu na okoliczność, iż wynajmowana sala miała wady tego rodzaju, że zagrażały zdrowiu najemcy i osób u niego zatrudnionych. (art. 682 k.c.).

Jak wynika z opinii biegłego Z. M., uznanej przez Sąd Okręgowy za wiarygodną i przydatną dla rozstrzygnięcia sprawy w całości a której powódka w apelacji nie kwestionowała, przedmiotowa sala konferencyjna nie spełniała wymagań w zakresie ochrony przeciwpożarowej w chwili zawierania umowy najmu. Nie następowała też zmiana jej przeznaczenia.

W konsekwencji biegły wskazał, że nie było wymogu dostosowania tego lokalu do aktualnych przepisów. Tylko zmiana sposobu użytkowania wymuszała dostosowanie przebudowywanego obiektu lub jego części do wymagań aktualnych przepisów budowlanych. Takie samo działanie jest konieczne gdyby zostało ocenione, że istniejące warunki ewakuacji zagrażają życiu ludzi. Twierdzenie, że ze względu na przepisy przeciwpożarowe nie było wymogu wykonywania remontu sali i dostosowania jej do wymagań obowiązujących obecnie przepisów potwierdza „Stanowisko dotyczące zgodności wykonania obiektu budowlanego z projektem budowlanym i przepisami ochrony przeciwpożarowej wydane przez K. Miejską (...) w P. w dniu 28 kwietnia 2011”. Komenda mianowicie odmówiła zajęcia stanowiska powołując się na brak konieczności uzyskania pozwolenia na użytkowanie. Już to stwierdzenie określa, że przebudowa nie zmieniła sposobu użytkowania sali. Biegły podkreślił, iż gdyby stwierdzono zagrożenie życia ludzi, to wydany byłby nakaz natychmiastowego usunięcia istniejącego zagrożenia. Tak się jednak nie stało (k. 340-341).

Należy podkreślić, że z uzasadnienia stanowiska z dnia 28 kwietnia 2011 r. Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej w P., o którym mowa w opinii biegłego Z. M., jednoznacznie wynika, że nie zajęcie stanowiska traktuje się, jako nie zgłoszenie sprzeciwu na użytkowanie ww. obiektu (k. 84).

Ustosunkowując się do pytań stron biegły Z. M. wskazał, że warunki ewakuacji osób z sali konferencyjnej sprzed remontu nie pozwalały na stwierdzenie, że stanowią zagrożenie życia ludzi. Zatem właściciel nie miał obowiązku w dniu zawarcia umowy dostosowania tego obiektu do aktualnych wymogów przeciwpożarowych (k. 365). Wystąpienie przez najemcę z wnioskiem o wydanie decyzji pozwolenia na wykonanie robót budowlanych mających na celu modernizację najmowanej sali nie zmieniało sposobu jej użytkowania. Nie skutkowało zatem koniecznością uwzględnienia w dokumentacji projektowej wszystkich wymagań określonych w obowiązujących przepisach. Z tego powodu, mimo, że projekt przebudowy sali był wykonany po dniu 9 lipca 2009 r. (data wejścia w życie istotnej zmiany rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie – Dz. U. nr 75, poz. 690 ze zm.) nie zawierał konieczności rozsunięcia istniejących drzwi ewakuacyjnych na nakazaną przepisami odległość 5 m i w tej sytuacji został uzgodniony przez rzeczoznawcę ppoż. (k. 366).

Biegły wskazał, że przepisy ww. rozporządzenia Ministra Infrastruktury dotyczą budynków istniejących, ale tylko wówczas, gdy na podstawie odrębnych przepisów istnieją warunki do stwierdzenia, że istnieje zagrożenie życia ludzi. Gdy nie stwierdzamy takiego zagrożenia wówczas tych przepisów nie stosuje się. Funkcja sali nie została zmieniona zatem brak w pozwoleniu na budowę decyzji o konieczności uzyskania pozwolenia na użytkowanie (k. 380).

Uwzględniając przytoczoną wyżej treść opinii biegłego z dziedziny ochrony przeciwpożarowej, należy przyjąć, że w istocie nie było żadnych przeszkód, by powódka użytkowała salę zgodnie z umową. Brak drugiego wyjścia ewakuacyjnego nie stanowił bowiem zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi. Jak wynika z pisma z dnia 3 czerwca 2011 r., Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego wezwał powódkę do uzupełnienia dokumentów związanych z pozwoleniem na użytkowanie przebudowy sali konferencyjno-szkoleniowej w części obejmującej parter jedynie poprzez kopie rysunków wchodzących w skład zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami, a w razie potrzeby uzupełniający opis potwierdzony przez projektanta oraz oświadczenie o braku sprzeciwu bądź uwag ze strony K. Miejskiej (...), co do zgłoszonego zakończenia budowy i zamiaru przystąpienia do jego użytkowania, w szczególności w zakresie: warunków technicznych ewakuacji, warunków techniczno-budowlanych, instalacji i urządzeń przeciwpożarowych, elementów stałego wyposażenia i wystroju wnętrz (k. 95). Jak już wyżej wskazano, ze stanowiska z dnia 28 kwietnia 2011 r. Komendanta Miejskiego Straży Pożarnej w P. wynika, że nie zgłaszała ona sprzeciwu na użytkowanie ww. obiektu.

W tej sytuacji należy uznać, że wypowiedzenie przez powódkę umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia było nieskuteczne.

Jak wynika natomiast z § 3 pkt 12 umowy, nakłady poniesione na rozbudowę/przebudowę przedmiotu miały zostać amortyzowane w okresie obowiązywania umowy, tj. 10 lat. Wcześniejsze rozwiązanie umowy przez Najemcę z jakichkolwiek przyczyn leżących po stronie Najemcy lub po stronie innych użytkowników lokali znajdujących się w

budynku, o którym mowa w § 1, z wyłączeniem przyczyn dotyczących najmu lokali i zakresu działalności wynikających z umów najmu zawieranych pomiędzy Wynajmującym a użytkownikami tych lokali lub też z przyczyn określonych w § 9 pkt 3 nie może stanowić podstawy do zwrotu nakładów poniesionych przez Najemcę na adaptację sali konferencyjnej (k. 38). W niniejszej sprawie umowa najmu została rozwiązana na skutek wypowiedzenia jej przez pozwanego z przyczyn określonych w § 9 pkt 3 a) umowy, tj. z powodu dopuszczenia się przez powódkę zwłoki w zapłacie czynszu, co najmniej za dwa pełne okresy płatności (k. 40). Zgodnie zatem z umową powódce nie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów na przedmiot najmu. Należy podkreślić, że powódka nie była też uprawniona do „odstąpienia od zapłaty czynszu w związku z niemożliwością prawidłowego korzystania z lokalu z powodu ujawnienia istotnych wad lokalu”, o czym poinformowała pozwanego pismem z dnia 17 maja 2011 r. (k. 92). Przepisy art. 664 k.c. nie dają najemcy prawa do powstrzymania się w ogóle z zapłatą czynszu. Przepisy te uprawniają jedynie do żądania obniżenia czynszu albo do wypowiedzenia umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (por. wyrok SN z dnia 12 października 2011 r., II CSK 29/11, LEX nr 1043996).

W apelacji powódka nie kwestionowała, że nie zapłaciła pozwanemu czynszu najmu za okres 3 miesięcy od maja do lipca 2011 r., zatem zasądzenie z tego tytułu kwoty 24 048,64 zł (po potrąceniu zapłaconej przez powódkę kaucji) było zasadne. Zgodnie z § 7 pkt 3 umowy, w przypadku określonym w § 9 pkt 3 a) kaucja nie będzie zwrócona i zostanie zaliczona na poczet zaległego czynszu, co nie wyłącza możliwości wystąpienia przez Wynajmującego przeciwko Najemcy na drogę postępowania sądowego z roszczeniem o zapłatę, w szczególności czynszu i innych kosztów wskazanych w § 6 umowy.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego strony wygrywającej postępowanie apelacyjne, wywołane wniesieniem apelacji zarówno od rozstrzygnięcia Sądu I instancji w przedmiocie powództwa głównego, jak i wzajemnego.

Małgorzata Kaźmierczak Jan Futro Małgorzata Gulczyńska