

Sygn. akt **IC 25/21**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 kwietnia 2023 roku

**Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny**

**w składzie: Przewodniczący: Sędzia Sławomir Splitt**

Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2023 r. w Gdyni na rozprawie

sprawy z powództwa **R. M.**

przeciwko **M. S. (1) i P. P.**

o zapłatę

**I.** zasądza solidarnie od **pozwanych M. S. (1) i P. P.** na rzecz powoda **R. M.** kwotę **27.060,00 złotych** (dwadzieścia siedem tysięcy sześćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 6.765,00 złotych od dnia 17 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.765,00 złotych od dnia 15 września 2020 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.765,00 złotych od dnia 26 października 2020 roku do dnia zapłaty,
- od kwoty 6.765,00 złotych od dnia 16 listopada 2020 roku do dnia zapłaty,

**II.** oddała powództwo w pozostałym zakresie;

**III.** zasądza solidarnie od **pozwanych M. S. (1) i P. P.** na rzecz powoda **R. M.** kwotę **4.140,50 złotych** (cztery tysiące sto czterdzieści złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt **IC 25/21**

## UZASADNIENIE

**(wyroku z dnia 14 kwietnia 2023 roku)**

Powód R. M. domagał się od pozwanych M. S. (1) oraz P. P. zapłaty solidarnie kwoty 31.297,87 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 503,79 zł od dnia 12 czerwca 2020 roku do dnia zapłaty,
- 503,29 zł od dnia 20 lipca 2020 roku do dnia zapłaty,
- 7.332,56 zł od dnia 17 sierpnia 2020 roku do dnia zapłaty,
- 7.317,49 zł od dnia 15 września 2020 roku do dnia zapłaty,
- 7.865,27 zł od dnia 26 października 2020 roku do dnia zapłaty,

- 7.775,47 zł od dnia 16 listopada 2020 roku do dnia zapłaty,

a także zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od pozwanych zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, iż zawarł z pozwanymi, prowadzącymi działalność w formie umowy spółki cywilnej, umowę najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ulicy (...) na czas oznaczony, to jest od dnia 19 lutego 2020 roku do dnia 18 lutego 2030 roku.

Pozwani byli zwolnieni z obowiązku płacenia czynszu w okresie do dnia 19 kwietnia 2020 roku. Mieli w tym okresie ponosić koszty eksploatacyjne. Następnie okres wakacji czynszowych przedłużono do dnia 31 lipca 2020 roku.

Pismem z dnia 14 maja 2020 roku pełnomocnik najemców złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy i wygaśnięciu dotychczasowych zobowiązań powołując się na rzekome wady prawne lokalu. Następnie jednak pozwani dokonali zapłaty za zaległe faktury.

Ostatecznie wskutek braku dalszych płatności powód wypowiedział pozwanym umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2020 roku.

Kwoty żądane niniejszym pozwem dotyczą kosztów eksploatacyjnych i administracyjnych za okres od czerwca 2020 roku do listopada 2020 roku oraz czynszu za okres od sierpnia do listopada 2020 roku.

(pozew - k. 3-12)

Pozwani wnieśli sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym domagali się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na swoją rzecz kosztów procesów według norm przepisanych.

Pozwani wskazali, iż z dniem 13 marca 2020 roku na terenie Rzeczypospolitej Polskiej w związku z ogłoszeniem stanu zagrożenia epidemicznego wprowadzono całkowity zakaz prowadzenia działalności polegającej na przygotowywaniu i podawaniu posiłków i napojów gościom siedzącym przy stołach.

Tymczasem lokal został wynajęty przez pozwanych z zamiarem prowadzenia działalności gospodarczej o profilu gastronomicznym, pozwani nie przewidywali prowadzenia sprzedaży posiłków na wynos, albowiem ich posiłki najlepiej smakują na świeżo. Zakazy sprawiły, iż niemożliwym stało się wykonanie umowy i wykorzystanie lokalu zgodnie z umówionym celem.

Ponadto w treści pisma skierowanego do powoda wskazano, iż wynajmowany lokal z uwagi na ograniczenia wynikające z zakazów jest niezdalny do wykorzystania zgodnie z ustalonym przez strony celem umowy.

Z kolei w piśmie z dnia 12 października 2020 roku wskazano również na wady fizyczne lokalu. Stwierdzono niesprawność instalacji elektrycznej oraz instalacji wentylacyjnej.

Ponadto pozwani zakwestionowali to, aby powodowi przysługiwało uprawnienie do naliczania podatku VAT do czynszu.

Ponadto pozwani zakwestionowali roszczenie w zakresie dotyczącym naliczania opłat eksploatacyjnych, albowiem były one naliczane na podstawie faktur wystawianych przez powoda, podczas gdy zgodnie z treścią umowy miały być płacone na podstawie faktury wystawionej przez administratora i na jego rachunek bankowy.

Odwołując się do powyższego pozwani zakwestionowali wysokość tych opłat, wskazując, iż nie wiedzą o tym w jaki sposób ta wysokość została obliczona, a zatem nie są w stanie odnieść się do powyższych kwot jako rzeczywiście związanych z przedmiotowym lokalem.

(sprzeciw - k. 168-171v.)

W odpowiedzi na powyższe w piśmie procesowym z dnia 2 sierpnia 2022 roku powódka wskazała, iż w dniu wydania lokalu, to jest 27 lutego 2020 roku w protokole zdawczo-odbiorczym nie zawarto żadnych zastrzeżeń co do stanu lokalu.

Ponadto instalacje elektryczne i wentylacyjne zostały zniszczone przez pozwanych podczas wykonywanego przez nich remontu, co czyni dowód z opinii biegłego niecelowym.

W dniu 14 maja 2020 roku powodowie powoływali się jedynie na wady prawne lokalu w kontekście stanu zagrożenia epidemicznego, a powołanie się na wady fizyczne nastąpiło dopiero w piśmie z dnia 12 października 2020 roku.

W ocenie powoda wskazane przez pozwanych rozporządzenia nie uniemożliwiały wykonywania działalności gospodarczej polegającej na przygotowywaniu i podawaniu posiłków i napoi gościom siedzącym przy stołach lub gościom dokonującym własnego wyboru potraw z wystawionego menu spożywanych na miejscu, ale wprowadzały jedynie ograniczenia.

Jednocześnie pozwani prowadzili lokal gastronomiczny w W., w której do dzisiaj są realizowane zamówienia online i możliwość zamówienia posiłków na wynos.

Po dniu 18 maja 2020 roku lokale gastronomiczne mogły z niewielkimi ograniczeniami wznowić swoją działalność. Ponadto biorąc pod uwagę skalę remontu przeprowadzonego przez pozwanych nie sposób uznać, że do maja 2020 roku mogliby oni rozpocząć wykonywać działalność gastronomiczną w lokalu.

(pismo z dnia 02.08.2022r. – k. 184-188)

### ***Stan faktyczny:***

Pozwani poszukiwali lokalu użytkowego do wynajęcia, który miał być przeznaczony na stworzenie filii baru (...). Miały być w nim serwowane posiłki takie jak naleśniki, gofry, bajgle. W prowadzonym już lokalu w W. wydawano posiłki zarówno na miejscu jak i na wynos.

Pozwani szukali lokalu o powierzchni 100 m<sup>2</sup> w dobrej lokalizacji, taki, który mogli przystosować do swojej działalności.

Wyboru lokalu miał dokonać M. S. (2), który miał być menadżerem tego lokalu.

W okresie dwóch miesięcy poprzedzających zawarcie umowy pozwani dokonywali oględzin lokalu nr (...) przy ul. (...) w G. od strony technicznej. Oględziny trwały przy udziale osób trzecich (fachowców). Architekt ze strony pozwanych M. K. dokonał oględzin lokalu w lutym 2020 roku przed zawarciem umowy, po czym sporządził notatkę dotyczącą możliwości przystosowania lokalu do potrzeb pozwanych.

Wówczas pozwani twierdzili, że nie interesuje ich stan techniczny lokalu, bo zamierzają dokonać dużego remontu. Założeniem pozwanych było przebudowanie wynajętego lokalu całkowicie pod kątem ich działalności z uwagi na istniejącą znacząca różnicę między kawiarnią a barem.

Powyższe wynikało to z różnicy między tym co w lokalu zastali, a wymogami, jakie wiązały się z planowaną w lokalu tzw. ciężką gastronomią. Z uwagi na to, że stan lokalu nie spełniał wymagań dla planowanego przez nich baru to co w lokalu się znajdowało z góry zostało przez nich spisane na straty.

Pozwani słuchali uwag architekta dokonującego oględzin, co do konieczności i zakresu prac, ale przede wszystkim chcieli od niego uzyskać wiedzę co do możliwości przeprowadzenia wentylacji, albowiem mieli świadomość tego, iż wentylacja nie jest przeprowadzona, co było widoczne na pierwszy rzut oka.

W tym celu w obecności przedstawiciela wynajmującego odwiedzali lokale sąsiednie. Wynikało to z tego, iż ciężka gastronomia wymaga odpowiedniej wentylacji – wymaga podziału wentylacji między kuchnią, salą a pomieszczeniami sanitarnymi. Z kolei w pomieszczeniu wynajmowanym istniała wentylacja wspólna sali i pomieszczeń sanitarnych podłączona do wentylacji grawitacyjnej. W trakcie rozmów pozwani przyjmowali, iż wentylacja jest problemem do rozwiązania i nie może wstrzymać to dalszych prac.

W momencie oględzin pozwani ponadto wiedzieli, że istniejąca instalacja elektryczna jest niewystarczająca na potrzeby działalności, zwłaszcza jeśli chodzi o wyposażenie kuchni. Wiedzieli o tym, iż ściany zewnętrzne lokalu są nałożone na ściany, a sufit jest podwieszany. Wiedzieli, że instalacja elektryczna jest poprowadzona między ścianami, a w związku z tym, że elementy te będą demontowane, demontażowi ulegnie również ona.

Spodziewali się, że będą musieli wykonać instalację od nowa.

Pozwani po zawarciu umowy wystąpili do Urzędu Miasta w G. o zgodę na przeprowadzenie systemu wentylacji i taką zgodę uzyskali.

Pozwani wskazywali przy okazji wakacji czynszowych na to, iż remont może trwać około 2-3 miesięcy. Pozwani wyszli z inicjatywą zawarcia umowy na okres 10 lat.

M. S. (2) rozpoczął prace demontażowe 4 marca 2020 roku. Lokal był remontowany przez okres dwóch tygodni i po ogłoszeniu pandemii został przerwany.

W momencie wydania lokal był możliwy do wynajęcia, miał wyposażone obie łazienki, lokal socjalny i salę, natomiast po wydaniu przez pozwanych był wyburzony, a wszelkie istniejące instalacje zostały zdjęte.

(dowód: notatka M. K. – k. 217-218, zeznania świadka M. L. – k. 241-244, płyta – k. 245, zeznania świadka M. K. – k. 258-260, płyta – k. 263, zeznania świadka M. S. (2) – k. 260-261v., płyta – k. 263, zeznania pozwanego P. P. – k. 261-262, płyta – k. 263, 284-285, płyta – k. 288, zeznania pozwanej M. S. (1) – k. 285-286, płyta – k. 288)

W dniu 27 lutego 2020 roku (z datą wsteczną 19 lutego 2020 roku) pomiędzy R. M. a M. S. (1) i P. P. prowadzącymi działalność w formie spółki cywilnej została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego, na podstawie której pozwany wynajął lokal użytkowy znajdujący się na ulicy (...) w G. oznaczony jako lokal (...) z przeznaczeniem na prowadzenie w nim działalności gospodarczej o profilu gastronomicznym BISTRO.

Umowa została zawarta na czas oznaczony – od dnia 19 lutego 2020 roku do dnia 18 lutego 2030 roku co było rozwiązaniem wprowadzonym do umowy przez pozwanych.

Najemca miał prawo do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia i bez wyznaczenia dodatkowego terminu w przypadku gdy w lokalu ujawnią się znaczące wady fizyczne lub prawne lokalu uniemożliwiające korzystanie z niego w wyznaczony sposób.

Najemca został zobowiązany do zapłaty czynszu w kwocie brutto 6.765,00 zł za miesiąc, z góry do dziesiątego dnia każdego miesiąca.

Wynajmujący wyraził zgodę na to, aby w związku z adaptacją lokalu przez pierwsze dwa miesiące, to jest do dnia 19 kwietnia 2020 roku najemcy byli zwolnieni z obowiązku płacenia czynszu za ten okres.

Poza czynszem najemca ponosić miał koszty zużytej energii elektrycznej, opłaty czynszowe.

(...) elektryczna miała być płacona bezpośrednio przez najemcę na podstawie faktury dostawcy.

Opłaty czynszowe miały być płacone na podstawie faktury od administratora.

Najemca oświadczył, iż znany jest mu stan techniczny lokalu i nie wnosi do niego zastrzeżeń.

(dowód: umowa – k. 21-25, protokół zdawczo-odbiorczy – k. 26, zeznania pozwanego P. P. – k. 284-285, płyta – k. 288, zeznania pozwanej M. S. (1) – k. 285-286, płyta – k. 288)

Strony zawarły aneks do umowy, w którym stwierdziły, iż w związku z istniejącą sytuacją epidemiczną uniemożliwiającą normalną działalność gospodarczą i niemożność kontynuowania prac remontowych ustalono przedłużenie okresu wakacji czynszowych na okres od dnia 19 kwietnia 2020 roku do dnia 31 lipca 2020 roku.

(dowód: aneks – k. 28)

W związku z koniecznością poniesienia opłat eksploatacyjnych powód wystawił faktury:

- za okres od 19 lutego 2020 roku do 29 lutego 2020 roku - z terminem płatności 15 marca 2020 roku – w kwocie 335,95 zł
- za okres marca 2020 roku, z terminem płatności 15 marca 2020 roku – w kwocie 1.049,98 zł,
- z terminem płatności 19 kwietnia 2020 roku – w kwocie 957,06 zł,
- z terminem płatności 14 maja 2020 roku – w kwocie 503,79 zł,
- numer (...) z terminem płatności 11 czerwca 2020 roku – w kwocie 503,79 zł,
- numer (...) z terminem płatności 19 lipca 2020 roku – w kwocie 503,29 zł,
- numer (...) z terminem płatności 14 sierpnia 2020 roku – w kwocie 567,56 zł,
- numer (...) z terminem płatności 14 września 2020 roku – w kwocie 552,49 zł,
- numer (...) z terminem płatności 15 października 2020 roku – w kwocie 1.100,27 zł,
- numer (...) z terminem płatności 13 listopada 2020 roku – w kwocie 1.010,47 zł.

(dowód: faktury – k. 33-37, k. 87-89, k. 91, k. 93, k. 95)

Ponadto powód wystawił na pozwanych faktury z tytułu czynszu:

- numer (...) z terminem płatności 14 sierpnia 2020 roku – w kwocie 6.765,00 zł (w tym VAT w kwocie 1.265,00 zł) tytułem czynszu za miesiąc sierpień 2020 roku,
- numer (...) z terminem płatności 14 września 2020 roku – w kwocie 6.765,00 zł (w tym VAT w kwocie 1.265,00 zł) tytułem czynszu za miesiąc wrzesień 2020 roku,
- numer (...) z terminem płatności 25 października 2020 roku – w kwocie 6.765,00 zł (w tym VAT w kwocie 1.265,00 zł) tytułem czynszu za miesiąc październik 2020 roku,
- numer (...) z terminem płatności 13 listopada 2020 roku – w kwocie 6.765,00 zł (w tym VAT w kwocie 1.265,00 zł) tytułem czynszu za miesiąc listopad 2020 roku,

(dowód: faktury – k. 90, k. 91, k. 94, k. 96)

W dniu 14 maja 2020 roku pełnomocnik pozwanych przesłał pełnomocnikowi powoda zawiadomienie „o wygaśnięciu zobowiązania”.

W powyższym piśmie pozwani powołali się na wady prawne lokalu co miało wyrażać się we wprowadzeniu ograniczeń w prowadzeniu działalności gospodarczej w związku z rygorami covidowymi. W ocenie pozwanych stan epidemii mieści się w sile wyższej powodując skutek w postaci wygaśnięcia zobowiązania.

Ponadto pozwani złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

W piśmie tym również pozwani powołali się na wadę prawną lokalu – w postaci tego, iż z uwagi na stan epidemiczny lokal jest niezdatny do użytkowania zgodnie z ustalonym przez strony celem umowy.

(dowód: zawiadomienie z dnia 14.05.2020r. – k. 39-42)

W piśmie z dnia 19 czerwca 2020 roku powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 1.964,64 zł tytułem zapłaty za faktury nr (...).

(dowód: pismo z dnia 19.06.2020r. – k. 44-47)

Pismem z dnia 13 lipca 2020 roku pełnomocnik pozwanych podtrzymał stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 14 maja 2020 roku. Jednocześnie wskazał, iż pozwani nie zamierzają korzystać z lokalu w przyszłości. Zaproponowali polubowne rozwiązanie.

Nie wskazywał na istniejące wady fizyczne.

(dowód: pismo z dnia 13.07.2020r. – k. 55-56)

Pismem z dnia 10 września 2020 roku pełnomocnik pozwanych oświadczył, iż znalazł nowych najemców na lokal deklarujących wolę jego przejęcia i przystosowania do planowanego przez nich profilu działalności.

(dowód: pismo z dnia 10.09.2020r. – k. 62-63, oświadczenie – k. 64)

Pismem z dnia 12 października 2020 roku pełnomocnik pozwanych stwierdził, iż w chwili przejęcia lokalu nie był on podłączony do sieci energetycznej.

Po usunięciu kafli i ścianek gipsowych stwierdzono to, iż zastana w lokalu instalacja elektryczna nie odpowiada aktualnym przepisom, co spowodowało konieczność jej całkowitej wymiany.

Ponadto stwierdzono całkowitą niesprawność instalacji wentylacyjnej, w szczególności zaś to, iż lokal nie był podłączony do żadnego drożnego przewodu grawitacyjnego.

W związku z powyższym pozwani wezwali powoda do przedłożenia w terminie 14 dni pełnej dokumentacji lokalu ze szczególnym uwzględnieniem wszelkich wymaganych prawem protokołów z kontroli i przeglądów instalacji elektrycznych, wentylacyjnych, wodno-kanalizacyjnych.

(dowód: pismo z dnia 12.10.2020r. – k. 72-75)

Pismem z dnia 15 października 2020 roku powód wyznaczył pozwanym dodatkowy termin zapłaty faktur nr (...).

(dowód: pismo z dnia 15.10.2020r. – k. 67-68)

W dniu 23 listopada 2020 roku powód wypowiedział pozwanym umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 listopada 2020 roku.

(dowód: pismo – k. 76-77)

W dniu 18 grudnia 2020 roku został wydany powodowi lokal.

(dowód: protokół zdawczo-odbiorczy – k. 78, dokumentacja zdjęciowa – k.79-85)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił po rozważeniu całego zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów przedłożonych przez strony, fotografii, zeznań świadków oraz stron.

Oceniając zebrany materiał dowodowy Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować autentyczność przedstawionych przez strony dokumentów prywatnych, a także dowodów w postaci fotografii. Zważyć bowiem należało, że żadna ze stron nie podniosła w toku niniejszego postępowania zarzutów co do autentyczności tych dokumentów, w szczególności tego, że osoby pod nimi podpisane nie złożyły oświadczeń określonej treści. Podobnie manipulacji nie dopatrzono się w wydrukach cyfrowych fotografii.

W znacznej mierze zeznania świadków oraz stron były zbieżne i stanowiły pełnowartościowy dowód na osnowie, którego ustalono w szczególności przebieg podejmowanych przez strony czynności poprzedzających zawarcie umowy. Przy czym Sąd nie dał wiary zeznaniom w tym zakresie, w którym pozwani twierdzili, że nie znali pełnego stanu technicznego lokalu, w szczególności stanu instalacji wentylacyjnej oraz elektrycznej. Przeczą temu przede wszystkim zeznania architekta M. K. dokonującego oględzin na zlecenie pozwanych, a także częściowo również samego pozwanego.

Na podstawie art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 k.p.c. pominięto wnioski dowodowe zawarte w piśmie procesowym z dnia 10 lutego 2022 roku w punktach 3.-7., albowiem były spóźnione i nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia skoro pozwani byli świadomi stanu technicznego lokalu.

Podstawę prawną powództwa stanowił przepis art. 659 § 1 k.c., gdzie wskazano, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Obok czynszu najemca może mieć obowiązek wnoszenia innych świadczeń, noszących nazwę świadczeń dodatkowych, lub innych opłat niezależnych od właściciela, jak opłaty za dostawę energii, gazu, centralnego ogrzewania, wywozu nieczystości (P. Zakrzewski, w: M. Habdas, M. Frasz, Komentarz KC, t. 4, 2018, s. 381).

W całości podlegały uwzględnieniu kwoty wynikające z należności czynszowych za cały okres objęty pozwem. Powyższe wynika z faktu nieskuteczności podejmowanych przez pozwanych czynności zmierzających do odstąpienia od zawartej umowy. Pozwani dokonując czynności odstąpienia od umowy powoływali się na wady prawne w postaci wprowadzonych obostrzeń w związku ze stanem zagrożenia epidemicznego. Abstrahując od stanu faktycznego ograniczenia działalności z okresu objętego żądaniem pozwu należy zauważyć, iż w momencie składania oświadczeń lokal, w którym miała być prowadzona działalność nie został do takiej działalności przystosowany.

W ocenie Sądu odstąpienie od umowy z uwagi na wady prawne nie było skuteczne również z uwagi na to, iż wprowadzone obostrzenia nie miały charakteru takich wad. Nie można również mówić o niemożliwości spełnienia świadczenia, ile ewentualnie o wadzie fizycznej. Niemożliwość świadczenia można odnieść do braku lokalu jako takiego, ewentualnie do lokalu znajdującego się w stanie w ogóle wyłączającym możliwość świadczenia najmu (np. w stanie, w którym lokal ten znajduje się po pracach rozbiórkowych prowadzonych przez M. S. (2)) nie można natomiast powyższego odnieść do istniejących wad. W przypadku wady należy również zaznaczyć, iż po pierwsze strona pozwana nie dokonała wypowiedzenia umowy z uwagi na istotną wadę fizyczną, po drugie zaś z przeprowadzonego postępowania można wnioskować, iż o stanie lokalu – również w zakresie prowadzonej instalacji elektrycznej, jak również wentylacji wiedziała w chwili zawarcia umowy najmu.

Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynikało bowiem to, iż umowa została zawarta faktycznie w dniu 27 lutego 2020 roku, podczas gdy M. K., który dokonywał oceny stanu technicznego lokalu był w tym lokalu w okresie bezpośrednio poprzedzającym zawarcie umowy. Jego ocena stanu technicznego lokalu (vide: k. 217-218) datowana jest na luty 2020 roku. Jednocześnie oględzin lokalu dokonywał w obecności strony pozwanej, zaś swoje

uwagi komunikował na bieżąco. Kwestia wentylacji i jej poprowadzenia była przedmiotem szczegółowej analizy poprzedzającej zawarcie umowy, zaś ustalenia co do przebiegu wentylacji były możliwe do dokonania – jak podał pozwany – „na pierwszy rzut oka” – bez szczegółowej analizy.

Ponadto należało zaznaczyć, iż pozwani poszukując lokalu nie kierowali się wymogiem spełnienia przez niego wymogów dla planowanej przez nich działalności. Poszukując lokalu kierowali się jego powierzchnią i lokalizacją. Prowadzony już wcześniej lokal w W. poprzednio był biblioteką i sprostali oni dostawaniu tego lokalu do wymogów ciężkiej gastronomii. Otrzymali wakacje czynszowe na okres dostosowania lokalu, zaś prace rozbiórkowe podjęli w okresie bezpośrednio po zawarciu umowy. Dostrzeżenie wady było możliwe w okresie wakacji czynszowych, zaś późniejsze jej przywołanie świadczy jedynie o woli uniknięcia ponoszenia obciążeń z tytułu czynszu.

Po zawarciu umowy nie ujawniły się zatem żadne wady fizyczne lub prawne, które stosowanie do § 2 ust. 6 lit. b umowy najmu dawały podstawę do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia.

Wskazać również należało, że obowiązki kontraktowe stron, których zaburzenie nastąpiło wobec epidemii (...)2, były przedmiotem regulacji szczególnych ustawodawcy (w szczególności dotyczących np. umów najmu w galeriach handlowych), ale też na gruncie Kodeksu cywilnego ustawodawca przewidział uniwersalne instytucje prawne, które mogą stanowić podstawę dla roszczeń najemcy mających na celu doprowadzenie do obniżenia czynszu bądź zwolnienia w całości z obowiązku jego zapłaty. Nie ma tu jednak żadnego automatyzmu i każdorazowo istnieje potrzeba zbadania przesłanek istotnych z punktu widzenia konkretnych instytucji. Chodzi tu w szczególności o przepisy regulujące następczą niemożliwość świadczenia (art. 465 k.c.), niemożność świadczenia w umowach wzajemnych, za którą nie odpowiada żadna strona (art. 495 k.c.), klauzulę rebus sic stantibus (art. 357<sup>1</sup> k.c.), a także przepisy o świadczeniu nienależnym (art. 410 k.c.).

Na marginesie warto więc było zwrócić uwagę, że generalnie przyjmuje się, że aby można było mówić o niemożliwości świadczenia (niezależnie czy chodzi o niemożliwość pierwotną czy następczą), muszą zostać spełnione kumulatywnie trzy przesłanki (cechy), tj. niemożliwość musi być: obiektywna, trwała i zupełna. Niemożliwość świadczenia ma charakter obiektywny, jeżeli takiego świadczenia nie może spełnić nie tylko dłużnik, ale żadna inna osoba. Chodzi tu więc o świadczenie rzeczywiście niewykonalne (zob. np. wyr. SN: z 7.10.1986 r., III CRN 256/86, OSNCP 1987, Nr 12, poz. 211; z 8.5.2002 r., III CKN 1015/99, L.; z 10.4.2003 r., III CKN 1320/00, OSNC 2004, Nr 7–8, poz. 112; z 18.5.2011 r., III CSK 217/10, L.). Trwałość (zob. szerzej np. wyr. SN: z 30.11.1971 r., II CR 505/71, OSPiKA 1972, Nr 4, poz. 75; z 30.8.1984 r., I CR 164/84, L.; z 5.12.2000 r., V CKN 150/00, L.; z 15.11.2013 r., V CSK 500/12, L.) oznacza zaistnienie takiego stanu, który charakteryzuje się stabilnością i nieprzemijalnością, co oznacza, że w świetle przewidywania opartego na logicznym rozumowaniu i doświadczeniu życiowym nie sposób przyjąć, aby zaistniały stan uległ zmianie w ten sposób, że dłużnik będzie mógł spełnić świadczenie, do którego był zobowiązany. A contrario, przejściowe i przemijające trudności w wykonaniu zobowiązania nie świadczą o niemożliwości świadczenia, a prowadzą do zwłoki lub opóźnienia dłużnika, w zależności od tego, czy dłużnik ponosi za nie odpowiedzialność, czy też nie (chyba że chodzi o świadczenie ciągłe – zob. Nb 7). Przemijającą (chwilową) przyczyną niemożliwości świadczenia są ograniczenia w handlu wprowadzane przez poszczególne państwa czy nawet restrykcje gospodarcze, jakie dotyczą poszczególnych przedsiębiorców (wyr. SN z 30.8.1984 r., I CR 164/84, L.). Cecha trwałości może dotyczyć przedmiotu świadczenia, np. zniszczenia rzeczy oznaczonej co do gatunku i – teoretycznie – zniszczenia całego gatunku (por. A. Rembieliński, w: J. Winiarz, Komentarz KC, t. 1, 1989, s. 486), niemożności wykonania określonych czynności, jak i osoby dłużnika, jeżeli – z uwagi na treść art. 356 k.c. – jedynie dłużnik mógł spełnić świadczenie z uwagi na cechy, które posiada, a zaistniały okoliczności, które to uniemożliwiły, np. malarz, który miał namalować obraz, stracił dłoń (w takiej wyjątkowej sytuacji zachodzi jednocześnie subiektywna niemożliwość świadczenia, która stanowi o niemożliwości spełnienia świadczenia, chociaż nie ma ona charakteru obiektywnego w powyższym rozumieniu). Jeżeli zaś chodzi o cechę zupełności, oznacza ona, że wierzyciel nie może zostać w jakikolwiek sposób zaspokojony (żadnej części), przy czym trzeba mieć tu na uwadze kwestię częściowego wygaśnięcia zobowiązania, podzielności świadczeń, jak i możliwość spełniania świadczenia etapami (np. w wypadku umowy o roboty budowlane). Nie można mówić o niemożliwości świadczenia, jeśli chodzi o świadczenia pieniężne. W orzecznictwie słusznie przyjęto, że



dłużnik odpowiada za swoją "zdolność płatniczą". Brak bowiem środków pieniężnych na realizację umowy nie stanowi "niemożliwości świadczenia" w rozumieniu art. 493 w zw. z art. 475 k.c., a może – co najwyżej – powodować opóźnienie (w tym również kwalifikowane) dłużnika w wykonaniu zobowiązania, ze wszystkimi konsekwencjami przewidzianymi w prawie cywilnym (zob. wyr. SN z 9.2.2000 r., III CKN 598/98, L., i z 10.4.2003 r., III CKN 1320/00, OSNC 2004, Nr 7–8, poz. 112; wyr. SA w Białymstoku z 27.3.2015 r., I ACa 887/14, L.). Świadczenie w postaci zapłaty sumy pieniężnej jest świadczeniem oznaczonym rodzajowo, a więc niemożność jego spełnienia można rozpatrywać tak naprawdę jedynie z punktu widzenia subiektywnego, a nie obiektywnego. Poza tym braku środków finansowych nie można traktować jako stanu niezmiennego (trwałego), ale jako stan, który może ulec zmianie w krótszej lub dłuższej perspektywie czasu (M. Załucki (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Wyd. 3, Warszawa 2023).

Utrudnienia w prowadzeniu działalności gastronomicznej wynikające z wprowadzonego po zawarciu umowy nie miały charakteru trwałego, lecz przemijający. Zważywszy, że umowa zawarta została do 2030 roku, w niniejszym przypadku można było mówić co najwyżej o częściowej niemożliwości świadczenia w postaci zapłaty czynszu najmu w poszczególnych okresach rozliczeniowych. Przy czym pozwani zakładali, że w początkowym okresie najmu nie będą osiągać dochodów z tytułu prowadzenia docelowej działalności gospodarczej. W rzeczywistości w ogóle nie osiągać dochodów, albowiem nie przeprowadzili planowanego remontu, który miał dostosować lokal do warunków ciężkiej kuchni. Jedyne do czego doprowadzili pozwani to niemożność wynajęcia lokalu po zakończonej umowie najmu, albowiem został on kompletnie zdewastowany. Wprowadzone obostrzenia nie uniemożliwiały prowadzenia działalności gastronomicznej, a jedynie je ograniczały. Jedyne za przyjętą taktykę procesową należało uznać twierdzenia o chęci serwowania jedynie posiłków na miejscu. Lokal w G. miał być kalką lokalu w W., który w dalszym ciągu serwuje dania również na wynos. Racjonalne prowadzenie działalności gospodarczej, a zatem w zamierzeniu generujące jak największe zyski zasadniczo nie pozwala na ograniczanie podawania dań jedynie na miejscu. Co więcej działalność pozwanych w W. funkcjonuje do tej pory, co jedynie potwierdza, że ograniczenia miały charakter przemijający i nie doprowadziły do zamknięcia prowadzenia tej działalności również w W.. Zakładając więc, że lokal w G. doprowadzony zostałby do stanu analogicznego jak lokal w W. nie sposób wy tłumaczyć, dlaczego działalność w G. nie mogłaby być prowadzona, a działalność w W. kontynuowała swoją działalność. Również w tym kontekście pozwani nawet nie wykazali, aby nie posiadali środków pieniężnych na zapłatę czynszu. Nawet gdyby tak było, to oczywistym jest, że ich sytuacja majątkowa mogła się zmienić. Pozwani odpowiadają bowiem za swoje zobowiązania całym swoim majątkiem, a nie wyłącznie środkami pochodzącymi z prowadzonej działalności gospodarczej.

Innymi słowy, w kontekście powyższych rozważań, nie doszło do niemożności świadczenia w postaci zapłaty czynszu najmu, a brak zapłaty czynszu przez pozwanych nie wynikał z okoliczności, na które nie mieli oni wpływu.

Sąd uwzględnił roszczenie powoda z naliczeniem podatku VAT, albowiem art. 43 ust. punkt 36 ustawy o podatku Vat zakłada zwolnienie od podatku VAT tylko w przypadku świadczenia usługi polegającej na wynajmie lokali mieszkalnych.

Tym samym czynsz był należny w terminach i wysokości określonych umową, o czym na podstawie art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c. orzeczono jak w punkcie I. wyroku.

Natomiast w punkcie II. wyroku na tej samej podstawie prawnej stosowanej a contrario oddalono powództwo o zapłatę opłat eksploatacyjnych, albowiem zgodnie z umową najemcy w czasie umowy mieli ponosić koszty eksploatacyjne i administracyjne zgodnie z fakturą administratora budynku (§ 3). Tymczasem powód przedstawił pozwanym faktury wystawione przez niego samego. Ponadto, wobec zarzutu strony pozwanej, brak było podstaw do zweryfikowania prawidłowości dokonanych naliczeń.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie III. wyroku na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 ze zm.).

Powód wygrał proces w 86,5 %, pozwany – w 13,5 %. Koszty poniesione przez powoda to opłata sądowa od pozwu (1.565,00 zł), opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej (3.600,00 zł), opłata skarbową

od pełnomocnictwa (17,00 zł) oraz koszty doręczeń przez komornika (172,15 zł). Iloczyn sumy tych kosztów (5.354,15 zł) do udziału, w jakim powód wygrał proces wyniósł 4.631,00 zł.

Natomiast koszty poniesione przez pozwanych to opłata za czynności kwalifikowanego pełnomocnika w stawce minimalnej identycznej jak strony przeciwnej (3.600,00 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictw (34,00 zł). Iloczyn sumy tych kosztów (3.634,00 zł) do udziału, w jakim pozwani wygrali proces wyniósł 490,50 zł.

Bezwzględna różnica wskazanych wyżej iloczynów zasądzona została w punkcie III. wyroku na korzyść powoda.