

Sygn. akt I ACa 390/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Regina Kurek
Sędziowie:	SSA Wojciech Kościołek SSO del. Robert Jurga (spr.)
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2014 r. w Krakowie na rozprawie

połączonych spraw :

z powództwa A. S. (1), S. S. i B. S.

przeciwko M. J.

o zapłatę kwoty 431.414,14 zł,

z powództwa A. S. (1), S. S. i B. S.

przeciwko M. J.

w której Sąd Okręgowy w Kielcach w dniu 9 października 2012 r. wydał nakaz zapłaty w sprawie I Nc 107/12,

z powództwa A. S. (1), S. S. i B. S.

przeciwko M. J.

w której Sąd Okręgowy w Kielcach w dniu 18 października 2012 r. wydał nakaz zapłaty w sprawie I Nc 119/12,

z powództwa A. S. (1), S. S. i B. S.

przeciwko M. J.

w której Sąd Okręgowy w Kielcach w dniu 14 grudnia 2012 r. wydał nakaz zapłaty w sprawie I Nc 149/12,

z powództwa A. S. (1)

przeciwko M. J.

w której Sąd Okręgowy w Kielcach w dniu 8 marca 2013 r. wydał nakaz zapłaty w sprawie I Nc 29/13

na skutek apelacji powodów : A. S. (1), S. S. i B. S. i pozwanego M. J. od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 5 listopada 2013 r. sygn. akt I C 2703/12

1. zmienia pkt I i VII zaskarżonego wyroku w ten sposób, że nadaje im treść :

I. zasądza od pozwanego M. J. solidarnie na rzecz powodów A. S. (1), S. S. i B. S. kwotę 431.414,14 zł (czterysta trzydzieści jeden tysięcy czterysta czternaście złotych i czternaście groszy) z ustawowymi odsetkami od kwoty :

- 44,85 zł (czterdzieści cztery złote i osiemdziesiąt pięć groszy) od dnia 8 marca 2011 r. do dnia zapłaty,

- 15.181,06 zł (piętnaście tysięcy sto osiemdziesiąt jeden złotych i sześć groszy) od dnia 12 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,

- 15.156,66 zł (piętnaście tysięcy sto pięćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt sześć groszy) od dnia 11 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty,

- 15.186,60 zł (piętnaście tysięcy sto osiemdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt groszy) od dnia 11 września 2011 r. do dnia zapłaty ,

- 15.156,66 zł (piętnaście tysięcy sto pięćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt sześć groszy) od dnia 11 października 2011 r. do dnia zapłaty,

- 18.330,84 zł (osiemnaście tysięcy trzysta trzydzieści złotych i osiemdziesiąt groszy) od dnia 11 listopada 2011 r. do dnia zapłaty,

- 35.577,03 zł (trzydzieści pięć tysięcy pięćset siedemdziesiąt siedem złotych i trzy grosze) od dnia 11 grudnia 2011 r. do dnia zapłaty,

- 50.587,59 zł (pięćdziesiąt tysięcy pięćset osiemdziesiąt siedem złotych i pięćdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 11 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty,

- 50.774,46 zł (pięćdziesiąt tysięcy siedemset siedemdziesiąt cztery złote i czterdzieści sześć groszy) od dnia 11 lutego 2012 r. do dnia zapłaty,

- 50.949,57 zł (pięćdziesiąt tysięcy dziewięćset czterdzieści dziewięć złotych i pięćdziesiąt siedem groszy) od dnia 11 marca 2012 r. do dnia zapłaty,

- 6.331,44 zł (sześć tysięcy trzysta trzydzieści jeden złotych i czterdzieści cztery grosze) od dnia 23 marca 2012 r. do dnia zapłaty,

- 52.848,48 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści osiem złotych i czterdzieści osiem groszy) od dnia 11 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,

- 52.848,48 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące osiemset czterdzieści osiem złotych i czterdzieści osiem groszy) od dnia 11 maja 2012 r. do dnia zapłaty,

- 60,12 zł (sześćdziesiąt złotych i dwanaście groszy) od dnia 7 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty,

- 52.380,30 zł (pięćdziesiąt dwa tysiące trzysta osiemdziesiąt złotych i trzydzieści groszy) od dnia 12 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty.

VII. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 46.033,30 zł (czterdzieści sześć tysięcy trzydzieści trzy złote i trzydzieści groszy) z tytułu zwrotu kosztów procesu.

2. oddala apelacje stron w pozostałym zakresie ;

3. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 10.236 zł (dziesięć tysięcy dwieście trzydzieści sześć złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 390/14

UZASADNIENIE

Powodowie : A. S. (1), B. S. i S. S. wnieśli o zasądzenie od pozwanego M. J. na rzecz powodów solidarnie kwoty 431.414,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami naliczanymi od kwot i terminów szczegółowo wskazanych w pozwie.

Uzasadniając swoje żądanie powodowie wskazali, że zawarli z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego położonego w T. przy ulicy (...). Lokal został wydany M. J. i zgodnie z umową zobowiązany on był do comiesięcznego uiszczania czynszu i innych należności. Od 2009 r. pozwany zaczął opóźniać się w zapłacie, co było powodem wystąpienia przez powodów na drogę postępowania sądowego. W toku tych postępowań wydane zostały nakazy zapłaty lecz należności z nich wynikające nie zostały dotychczas uiszczone w całości. Przeciwno pozwanemu toczyły się postępowania egzekucyjne. Nieuregulowane przez pozwanego należności powodów wynosiły na dzień 13 czerwca 2012 r. dochodzoną kwotę 431.414,14 zł.

Sąd Okręgowy w Kielcach Wydział I Cywilny w dniu 13 września 2012 r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. I Nc 87/12) uwzględniając w całości dochodzoną przez powodów kwotę i zasądzając od pozwanego na ich rzecz koszty postępowania.

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany wniósł sprzeciw, domagając się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia kosztów procesu. Po wniesieniu sprzeciwu sprawa otrzymała sygnaturę I C 2703/12.

Pozwany zarzucił, że nie istnieje jakiegokolwiek jego zadłużenie z tytułu opłat wynikających z umowy dnia 5 lutego 2004 r. Od kwietnia 2011 r. do stycznia 2012 r. dokonał bowiem obniżenia czynszu najmu w oparciu o art. 664 § 1 K.c., przy czym obniżenie to w miesiącach kwiecień - czerwiec 2011 r. wyniosło 30%, zaś w miesiącach lipiec 2011 r - styczeń 2012 r - 50%. Następnie wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 r. a zatem od 1 lutego 2012 r. strony nie wiąże żaden stosunek zobowiązaniowy.

Wyjaśnił, że za okres od kwietnia 2011 r. do stycznia 2012 r. zapłacił na rzecz powodów kwotę, która w całości pokrywa czynsze najmu (zgodnie z dokonany obniżeniem), a także opłaty związane z utrzymaniem i eksploatacją części wspólnych wynajętej nieruchomości. Pozwany podniósł, że najął lokal głównie ze względu na jego lokalizację przy ruchliwej, często uczęszczanej oraz dostępnej zarówno dla pieszych jak i samochodów ulicy. Tymczasem w okresie od kwietnia 2011 r. do kwietnia 2012 r. trwał remont ulicy (...) w T., który utrudniał, chwilami zaś uniemożliwiał, dostęp do wynajętej nieruchomości. Ponadto w wyniku prac remontowych zniszczeniu ulegał towar w sklepie, a atrakcyjność lokalu znacznie spadła. Przedłużający się remont ulicy spowodował, że likwidacji uległy liczne placówki handlowe, księgarnie, kwaciarnie, salony firmowe. Ulica stała się trudno dostępna dla pieszych, nieprzejezdna i straciła charakter głównego miejsca spacerowego oraz zakupów. Skutki remontu dotknęły nie tylko pozwanego, ale i innych handlowców, wśród których powszechnym zjawiskiem był spadek obrotów o 70%, a nawet bankructwo

M. J. zarzucił, że cechy położenia wynajętej nieruchomości, począwszy od kwietnia 2011 r. uległy diametralnej zmianie w stosunku do daty zawierania umowy. Pomimo zakończenia remontu otoczenie wynajętej nieruchomości nie powróciło do pierwotnego stanu i do handlowego profilu. Ulica jest rzadziej uczęszczana, znane marki nie powróciły do sklepów przy niej położonych. W konsekwencji opisanych zmian obroty pozwanego z prowadzonej działalności

znacznie spadły, podobnie jak i ilość klientów odwiedzających sklep, która zmniejszała się o ponad jedną czwartą w kolejnych latach (2011 i 2012).

Pozwany podniósł, że niekorzystne skutki remontu ulicy zostały odnotowane i potwierdzone przez Urząd Miasta T., który jako wynajmujący dokonał obniżenia swoim najemcom czynszów najmów o 30 % za przewidywany czas trwania remontu i o 50 % za czas jego przedłużenia. Podniósł także, że od czasu rozpoczęcia remontu ulicy (...) informował powodów, że kontynuowanie współpracy z nimi na dotychczasowych warunkach nie jest zasadne, ani możliwe. Wobec bezczynności powodów, a nadto wobec utrzymywania się wad przedmiotu najmu, pismem z dnia 2 listopada 2011 r. wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 r. Kolejnym pismem z dnia 15 listopada 2011 r., potwierdzając swoje wcześniejsze wezwania do obniżenia czynszu najmu, zażądał dokonania korekty faktur za okres od kwietnia do czerwca 2011 r. o 30%, zaś od lipca 2011 r. do stycznia 2012 r. o 50%, a nadto zażądał dalszego wystawiania faktur uwzględniający 50% obniżenie.

Dalej pozwany zarzucił, że w związku z dokonaniem wypowiedzeniem umowy najmu strony podjęły rozmowy w zakresie możliwości dalszego jego pozostania w lokalu i ustaliły, że czynsz najmu zostanie obniżony o 30% za okres kwiecień – październik 2011 r., natomiast w okresie od listopada 2011 r do czasu zakończenia remontu do kwoty 25.000 zł. Do podpisania porozumienia nie doszło, gdyż powodowie zażądali przeniesienia na nich własności nieruchomości za cenę stanowiącą niespełną połowę jej wartości. Nieruchomość ta miała następnie zostać odsprzedana pozwanemu za bliżej nieokreśloną cenę, na co on nie wyraził zgody. Rozmowy ostatecznie zostały zerwane w lipcu 2012 r.

M. J. podniósł, że z tytułu należności z umowy najmu za okres od kwietnia 2011 r. do stycznia 2012 r. zapłacił powodom łącznie kwotę 340.542,11 zł, co jego zdaniem w całości zaspokaja ich roszczenia wraz z odsetkami za zwłokę, a nawet po jego stronie powstała nadpłata w wysokości 30.000 zł.

Pismem z dnia 25 października 2012 r. powodowie podnieśli, że wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez pozwanego nie wywołało skutku prawnego, gdyż było niedopuszczalne w świetle postanowień umowy jak również z braku istnienia przesłanek z art. 664 § 2 K.c. Potwierdzili, że od maja 2011 r. Gmina T. prowadziła remont ulicy (...), lecz odbywał się on etapami. Prace przed przedmiotowym lokalem nie były prowadzone przez okres roku, niedogodności mogły trwać co najwyżej dwa miesiące, a utrudnione dojście do lokalu przez kilka godzin.

Zaprzeczyli, aby remont pogorszył stan ulicy czy też wpłynął negatywnie na jej profil handlowy, bowiem ulica zyskała na atrakcyjności, a w miejsce zamykanych działalności powstały nowe placówki handlowe. Tylko powodowie w okresie remontu i po nim zawarli dwie nowe umowy najmu lokali położonych przy tej ulicy. Dalej powodowie podnieśli, że przyczyną rozpoczęcia rozmów z M. J. nie było wypowiedzenie przez niego umowy najmu, bo tego nie uznali już w listopadzie 2011 r., a przekazywana przez niego informacja, że ogłosi upadłość i nie zapłaci należności z tytułu najmu. Zdając sobie sprawę z wielkości zadłużenia pozwanego byli skłonni obniżyć czynsz, ale pod ściśle określonymi warunkami, w tym między innymi spłatą w całości zadłużenia i bieżącym regulowaniu należności. Pozwanemu zależało jednak tylko na obniżce czynszu toteż do zawarcia porozumienia nie doszło.

Pozwem z dnia 27 września 2012 r. w sprawie I Nc 119/12 powodowie domagali się orzeczenia nakazem zapłaty, aby M. J. i H. J. zapłacili solidarnie na rzecz A. S. (1), B. S. i S. S. kwotę 114.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu wraz z kosztami procesu. Powołując się na umowę najmu lokalu łączącego powodów z M. J. wskazali, że pozostaje on w zwłoce z zapłatą czynszów najmu za miesiąc lipiec w wysokości 52.710,87 zł i sierpień 2012 r. w kwocie 52.710,87 zł, a nadto z tytułu odsetek za zwłokę w nieterminowej płatności należności czynszowych w roku 2011 r. w wysokości 8.578,26 zł. W związku z narastającymi zaległościami powodowie wypełnili weksel i wezwali najemcę jak i poręczyciela wekslowego - H. J. do jego wykupu. Sąd Okręgowy w Kielcach w K. w dniu 18 października 2012 r. w sprawie I Nc 119/12 wydał nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym orzekając, że M. J. i H. J. zobowiązani są zapłacić A. S. (1), B. S. i S. S. kwotę 14.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 września 2012 r. oraz kwotę 5042 z tytułem zwrotu kosztów procesu w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty, albo wniesli w tym terminie zarzuty. W ustawowym terminie M. J. i H. J. wniesli zarzuty do nakazu zapłaty wnosząc o uchylenie nakazu

zapłaty i oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na ich rzecz kosztów procesu. Zarzucili, że umowa najmu została wypowiedziana przez pozwanego ze skutkiem na dzień 1 lutego 2012 r. z uwagi na wady lokalu, argumentując swoje stanowisko analogicznie jak w pismach kierowanych do sprawy I C 2703/12. Z ostrożności procesowej podnieśli, że od kwietnia 2011 r. stan przedmiotu najmu ograniczał jego przydatność do umówionego użytku, co uzasadnia obniżenie wysokości czynszu co najmniej o 50%. Zarzucili ponadto, że nota odsetkowa na kwotę 8578,26 zł dotyczy faktur objętych nakazami I Nc 17/11, I Nc 42/11 oraz faktur, których dotyczy sprawa I Nc 87/12 - te zaś zostały w całości zapłacone przez pozwanego, bowiem objęte są kompensatą z 28 września 2012 r.

Po wniesieniu zarzutów sprawa została zarejestrowana pod nowym numerem I C 3144/12, a następnie połączona do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą I C 2703/12.

W dniu 13 września 2012 r. A. S. (1), B. S. i S. S. wnieśli o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym, aby M. J. zapłacił solidarnie na ich rzecz kwotę 75.724,33 zł z ustawowymi odsetkami naliczanymi w sposób szczegółowo podany oraz koszty procesu. Podnieśli, że dochodzone pozwem kwoty obejmują czynsz najmu za miesiąc wrzesień 2012 r., opłaty za zużycie gazu (83,28 zł) oraz odsetki od nieterminowych płatności czynszu w roku 2011 (869,17 zł) i 2012 r. (22.061,01 zł). Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym w dniu 9 października 2013 r. w sprawie I Nc 107/12 Sąd nakazał M. J., aby zapłacił powodom kwotę 52.710,87 zł z odsetkami od kwoty 52.710,87 zł od dnia 11 września 2012 r., od kwoty 83,28 zł od dnia 8 września 2012 r. i od kwoty 22.930,18 zł od dnia 13 września 2012 r. oraz kwotę 7404 zł tytułem kosztów procesu. Na skutek zarzutów pozwanego sprawa ta została zarejestrowana pod sygnaturą I C 2985/12. Pozwany wniósł o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa zarzucając, że skutecznie wypowiedział łączącą go z powodami umowę najmu. Przytoczył zarzuty jak w sprawie I C 3144/12.

Zarządzeniem z dnia 29 listopada 2012 r. sprawa I C 2985/12 została połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą I C 2703/12.

Pozwem z dnia 22 listopada 2012 r. zarejestrowanym pod sygnaturą I Nc 149/12 powodowie A. S. (1), B. S. i S. S. wnieśli o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i orzeczenie, aby M. J. zapłacił solidarnie na rzecz powodów kwotę 105.421,74 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 52.710,81 od dnia 11 października 2012 i od kwoty 52.710,87 zł od dnia 11 listopada 2012 r. oraz koszty procesu. Powodowie wskazali, że dochodzone kwoty stanowią nieuiszczony przez pozwanego czynsz najmu lokalu użytkowego za październik i listopad 2012 r. Sąd Okręgowy w Kielcach w dniu 14 grudnia 2012 r. w sprawie I Nc 149/12 wydał nakaz w postępowaniu nakazowym uwzględniając w całości żądanie powodów, a nadto nakazując pozwanemu zapłatę 4.952 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Pozwany M. J. wniósł zarzuty od wskazanego nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego uchylenie, oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. Przytoczył zarzuty tożsame z zarzutami zgłoszonymi w sprawie I C 3144/12.

Zarządzeniem z dnia 13 lutego 2013 r. sprawa I C 257/13 (bo taki numer otrzymała po wniesieniu zarzutów w sprawie I Nc 149/12) została połączona do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia ze sprawą I C 3144/12.

Pozwem z dnia 26 lutego 2013 r. A. S. (1) domagał się orzeczenia nakazem zapłaty w trybie postępowania nakazowego, że pozwany M. J. obowiązany jest w terminie 14 dni zapłacić na jego rzecz kwotę 109.082, 16 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 52.642,82 zł od dnia 11 stycznia 2013 r. i od kwoty 56.435,34 z od dnia 12 lutego 2013 r. oraz koszty procesu. Wskazał, że dochodzona przez niego należność wynika z umowy najmu lokalu użytkowego i obejmuje czynsz za miesiące styczeń i luty 2013. Powód podał, że wprawdzie wynajmującymi obok niego byli również B. S. i S. S., lecz umową z dnia 20 grudnia 2012 r. współwłaściciele znieśli współwłasność nieruchomości i jedynym jej właścicielem jest obecnie powód. Sąd Okręgowy w Kielcach w dniu 8 marca 2013 r. w sprawie I Nc 29/13 nakazał pozwanemu M. J., aby zapłacił na rzecz A. S. (1) kwotę 109.083 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 52.646,82 z od dnia 11 stycznia 2013 r., od kwoty 56.435,34 z od dnia 12 lutego 2013 r. oraz 4.964 zł tytułem kosztów procesu w terminie 14 dni. W ustawowym terminie pozwany M. J. wniósł zarzuty do nakazu zapłaty w części - w zakresie kwoty 31.854,42 zł tytułem należności głównej wnosząc o uchylenie nakazu zapłaty w tej części i oddalenie powództwa w zakresie żądania zapłaty tej kwoty. Pozwany zarzucił, że w dniu 25 marca 2013 r. zapłacił na rzecz powoda kwotę 78.835,48 zł, na którą złożyły się: 37.287,89 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z lokalu za miesiąc styczeń 2013 r. oraz odsetki za zwłokę w

kwocie 996,05 zł, a nadto 39.939,86 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z lokalu za miesiąc luty 2013 r. wraz z odsetkami w wysokości 611,68 zł . Po raz kolejny zarzucił, że skutecznie wypowiedział umowę najmu. Uiszczone przez niego sumy tytułem wynagrodzenia za korzystanie z lokalu odpowiadają swą wysokością pomniejszonemu o 30% czynszowi najmu jakiego żąda powód.

Sprawa została wpisana pod nowy numer- I C 983/13, a następnie zarządzeniem z dnia 5 lipca 2013 r. połączona do wspólnego rozpoznania ze sprawą I C 2703/12.

A. S. (1), B. S. i S. S. w sprawach I C 3144/12, I C 257/13 , I C 2985/12, 983/13 zarzucili, że pozwany poza stwierdzeniem, że umowa najmu uległa rozwiązaniu nie sformułował żadnych innych zarzutów w zakresie roszczeń powodów o zapłatę czynszu za okres przypadający po remoncie ulicy (...). Podtrzymali swoje twierdzenia, że brak było podstaw do wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu, albowiem lokal nie posiadał wad w rozumieniu art. 664 § 2 K.c. W strukturze przedmiotu najmu nie nastąpiła żadna zmiana, nie zmieniła się jego dostępność, położenie, posiadał on wszelkie cechy jakimi charakteryzował się w chwili zawierania umowy najmu. W okresie remontu lokai nawet przez jeden dzień nie był zamknięty, cały czas prowadzona w nim była działalność gospodarcza, co oznacza iż używanie go zgodnie z umową było możliwe. Podnieśli, że pozwany prowadzi w przedmiotowym lokalu działalność gospodarczą lecz nie płaci należności czynszowych od lipca 2011 r.

Pismem z dnia 10 lipca 2013 A. S. (1) rozszerzył powództwo domagając się od pozwanego zapłaty kwoty 54.587,62 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 11 czerwca 2013 r. tytułem należności czynszowych za miesiąc czerwiec 2013 r. M. J. w toku procesu zapłacił tą kwotę. Powód cofnął w tym zakresie pozew na co pozwany nie wyraził zgody.

Wyrokiem z dnia 5 listopada 2013 r., sygn. akt I C 2703/12 Sąd Okręgowy w Kielcach orzekł w ten sposób, że:

I. zasądził od M. J. solidarnie na rzecz A. S. (1), B. S. i S. S. kwotę 370.707,25 zł. wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 18.304,93 zł od dnia 11 listopada 2011 r.;
- od kwoty 35.577,03 zł od dnia 11 grudnia 2011 r.;
- od kwoty 50.587,59 zł od dnia 11 stycznia 2012 r.;
- od kwoty 50.949,57 zł od dnia 11 marca 2012 r.;
- od kwoty 6.331,44 zł od dnia 23 marca 2012 r. ;
- od kwoty 52.848,48 zł od dnia 11 kwietnia 2012 r. ;
- od kwoty 52.848,48 zł od dnia 11 maja 2012 r.;
- od kwoty 60,12 zł od dnia 07 czerwca 2012 r. ;
- od kwoty 52.380,30 zł od dnia 12 czerwca 2012 r.

II. utrzymał w całości nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Kielcach w dniu 18 października 2012 r. w sprawie I Nc 119/12;

III. utrzymał w całości nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Kielcach w dniu 9 października 2012 r. w sprawie I Nc 107/12;

IV. utrzymał w całości nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Kielcach w dniu 14 grudnia 2012 r. w sprawie I Nc 149/12;

V. utrzymał w mocy nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Kielcach w dniu 8 marca 2013 r. w sprawie I Nc 29/13 w jego zaskarżonej części, tj. do kwoty należności głównej w wysokości 31.854,42 zł;

VI. oddalił powództwo w pozostałej części;

VII. zasądził od M. J. solidarnie na rzecz A. S. (1), B. S. i S. S. kwotę 37.819,83 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i oddalił wnioski powodów o zasądzenie kosztów procesu w pozostałej części

W uzasadnieniu wyroku Sąd I instancji wskazał, iż w sprawie zostało ustalone, że w dniu 5 lutego 2004 r. A. S. (1), B. S. i S. S. - współwłaściciele nieruchomości - zawarli z M. J. umowę najmu lokalu położonego w T. przy ulicy (...) składającego się z pomieszczenia na parterze o powierzchni około 350 m², pomieszczenia na pierwszym piętrze o powierzchni około 40 m² oraz klatki schodowej o powierzchni około 20 m². W lokalu tym pozwany prowadzi działalność gospodarczą - sklep z odzieżą firmy (...).

Stawka czynszu ustalona została w wysokości równoważności w złotych polskich kwoty 18 euro za jeden metr kwadratowy dla pomieszczenia na parterze i 4,24 euro za metr kwadratowy pomieszczenia na pierwszym piętrze oraz klatki schodowej i była waloryzowana każdego roku o wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni. Strony ustaliły, że czynsz najmu płatny będzie do 10-go każdego miesiąca przelewem na konto wynajmującego, a w przypadku opóźnienia w zapłacie wynajmującemu przysługują odsetki ustawowe za każdy dzień opóźnienia.

Umowa została zawarta na czas oznaczony do 31 sierpnia 2009 r. zaś aneksem z dnia 5 lutego 2009 r. strony przedłużyły ją do dnia 31 sierpnia 2014 r. Powodowie z przyczyn podatkowych wystawiali oddzielnie faktury z tytułu opłat wynikających z umowy najmu (po trzy każdego miesiąca). Za okres marzec 2011 r. do czerwca 2012 r. wystawili faktury numer:

- (...), (...)i (...)z należnościami po 14,95 zł z terminem płatności określonym na dzień 8 marca 2011 r.
- (...) na kwotę 15.181,06 zł z terminem płatności na dzień 10.07.2011 r.
- (...), (...) i (...) z kwotami po 16.840,73 i terminem płatności na dzień 10 sierpnia 2011 r.
- (...) i (...) z kwotami po – 16.874 zł i terminem płatności oznaczonym na dzień 10 września 2011 r.
- (...) i (...) - po 16.869,52 zł z terminem płatności na dzień 10 października 2011 r.
- (...); (...) i (...) - po 16880,06 zł z terminem płatności na 10 listopada 2011 r.
- (...) i (...) - po 16.859,01 zł i terminem płatności na dzień 10 grudnia 2011 r.
- (...), (...) i (...) - po 16.862,53 zł. z terminem wymagalności na dzień 10 stycznia 2012 r.
- (...), (...)i (...) po 16.924,82 zł z terminem płatności na dzień 10 lutego 2012 r.
- (...), (...) i (...) - po 16.983,19 zł z terminem płatności na dzień 10 marca 2012 r.
- (...) i (...) - po 2.110,48 zł z terminem płatności oznaczonym na dzień 22 marca 2012 r.
- (...)i (...) - po 17.616,16 zł z terminem płatności na dzień 10 kwietnia 2012 r.
- (...) i (...) - po 17.616,16 zł z terminem płatności na dzień 10 maja 2012 r.
- (...) i (...) - po 20,04 zł z terminem płatności na 6 czerwca 2012 r.
- (...) - trzy faktury po 17.460,10 zł. z terminem płatności na dzień 10 czerwca 2012 r.

Pismem z dnia 13 czerwca 2012 r. powodowie wezwali M. J. do zapłaty zaległości czynszowych za okres od lipca 2011 r. do czerwca 2012 r. w wysokości 431.414,14 zł w terminie 5 dni pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego.

Pozwany zajmował lokal, prowadził w nim działalność gospodarczą lecz nie uiszczał należności w żądanej przez powodów i ustalonej umową wysokości. Za miesiąc lipiec 2012 r. powodowie wystawili faktury (...), za miesiąc sierpień 2012 r. faktury (...) w kwotach po 17.570,29 zł każda z terminem płatności do 10 - go miesiąca.

Pismami z dnia 27 sierpnia 2012 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty należności za miesiąc lipiec oraz kwoty 9.447,43 zł tytułem odsetek za zwłokę w zapłacie czynszu najmu za rok 2011. Wobec braku zapłaty w dniu 27 września 2012 r. wypełnili weksel in blanco na kwotę 114.000 zł i wezwali M. J. i H. J. do jego wykupu.

W dniu 1 września 2012 r. powodowie wystawili faktury nr (...) na łączną kwotę 52.710,87 zł tytułem czynszu za miesiąc wrzesień 2012 r, tytułem należności za gaz 83,28 zł. W dniu 1 października 2012 r. powodowie wystawili faktury (...). (...)w kwotach po 17.570 zł tytułem należności za miesiąc październik 2012 z terminem płatności przypadający na 10 października 2012 r., zaś 2 listopada 2012 r. trzy faktury w kwotach po 17.570,29 zł z terminem płatności na dzień 10 listopada 2012 r.

Umową z dnia 20 grudnia 2012 r. A. S. (1), B. S. i S. S. znieśli współwłasność nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...) i na mocy tej umowy jedynym właścicielem stał się A. S. (1). W dniu 2 stycznia 2013 r. wystawił on fakturę obejmującą czynsz najmu za miesiąc styczeń 2013 r. w wysokości 52.646,82 zł, zaś w dniu 1 lutego 2013 r. fakturę z należnością czynszową za miesiąc luty 2013 r. w wysokości 56.435,34 zł.

Od maja 2011 r. o kwietnia 2012 r. Miasto T. prowadziło remont głównej ulicy miasta - (...), przy której położony jest przedmiotowy lokal. Polegał ona na wymianie wszelkich instalacji podziemnych, wymianie nawierzchni oraz nowej jej aranżacji. Był on prowadzony etapami. Na czas trwania remontu ulica wyłączona została z ruchu pojazdami. Przejście nią, na odcinkach prowadzonych prac, było utrudnione z powodu wykopów prowadzonych środkiem ulicy, zalegania materiałów budowlanych. Dojścia do lokali użytkowych były jednak zapewnione W bezpośrednim sąsiedztwie wynajmowanego lokalu remont był prowadzony przez okres około dwa - trzy miesiące. W listopadzie 2011 r. dostęp do sklepu nie był utrudniony.

Pozwany nie zgłaszał administratorowi budynku żadnych problemów z dostępnością do lokalu. Prace remontowe ulicy wpłynęły na spadek ilości klientów odwiedzających sklep prowadzony przez pozwanego. Od lipca 2011 r. sklep (...) odnotowywał systematyczny spadek „wejść” klientów, tendencja taka utrzymywała się również w 2012 r.

Mailiem z 27 października 2011 r. M. J. poprosił powoda A. S. (2) o spotkanie celem ustalenia nowych warunków współpracy w związku z utratą rentowności punktu handlowego prowadzonego przez niego. Powód zaproponował spotkanie w tygodniu po 1 listopada 2011 r.

W dniu 2 listopada 2011 r. M. J. skierował do A. S. (1) pismo w którym wskazał, że w związku z niewywiązaniem się z ustaleń dotyczących obniżenia czynszu najmu, a nadto okolicznością, że od wiosny 2011 r. dostęp do lokali handlowych przy ulicy (...) jest praktycznie uniemożliwiony, rozwiązuje umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 r.

W odpowiedzi na powyższe powodowie - w piśmie z dnia 10 listopada 2011 r. wskazali, że oświadczenie pozwanego o wypowiedzeniu umowy traktują jako bezskuteczne z uwagi na brak przesłanek prawnych i faktycznych do rozwiązania umowy. Zaprzeczyli, aby kiedykolwiek deklarowali obniżenie czynszu najmu jak również to, że klienci mają utrudniony dostęp do lokalu. Pozwany w dniu 15 listopada 2011 r. drogą mailową poinformował powoda A. S. (1), że ponosi straty z prowadzonej działalności i może pozostać w wynajętym lokalu przy 50% stawce umówionego czynszu najmu. Wskazał nadto, że każdy inny poziom czynszu jest stratą dla firmy prowadzonej przez niego i „naturalne staje się rozwiązanie umowy najmu”. Powodowie tego samego dnia zwrócili pozwanemu uwagę, że pomimo wymiany nawierzchni ulicy wejścia do lokali handlowych są dostępne lecz wygląd salonu nie świadczy o zaangażowaniu właściciela w jego prowadzenie. Propozycja obniżenia czynszu o 50% pozostawili bez komentarza.

Pismem z dnia 15 listopada 2012r. skierowanym do powodów pozwany zażądał dokonania korekty faktur za okres kwiecień - czerwiec 2011 r. o 30% zafakturowanych kwot, od lipca do października 2011 r. o 50% zafakturowanych kwot oraz obniżenia czynszu i pozostałych należności o 50 % od listopada 2011 r. A. S. (1) na powyższe żądanie odpowiedział, że korekty faktur zostaną dokonane tylko w przypadku spłaty zadłużenia i bieżących terminowych płatności i to jest warunek rozmów o ewentualnym obniżeniu czynszu. Ostatecznie strony nie doszły do porozumienia .

M. J. dokonał częściowej zapłaty należności czynszowych i tak za faktury oznaczone numerami

- (...), (...) i (...) kwotę 50.462,31 zł w dniu 25.07.2011 r. (należność za kwiecień 2011 r.)
- (...) i (...) i (...) kwotę 50.572,95 zł w dniu 23.08.2011 r. (należność za maj 2011 r.)
- (...) i (...) i (...) kwotę 50.522,19 zł w dniu 26.09.2011 r. (należność za czerwiec 2011 r.)
- (...), (...) i (...) – kwotę 134,34 zł w dniu 10.01.2012 r.
- (...) i (...) – kwotę 35.422,49 zł w dniu 23.02.2012 (należność za lipiec 2011 r.)
- (...) i (...) kwotę 35.365,53 zł w dniu 10.04.2012 (należność za sierpień 2011 r.)
- (...) i (...) zapłacono 15.000 zł w dniu 10.04.2012 r. i 20.435,40 zł w dniu 16.05.2012 r. (należność za wrzesień 2011 r.)
- (...), (...) i (...) kwotę 35.451,90 zł w dniu 17 maja 2012 r. (za październik 2011 r.)
- (...), (...) i (...) kwotę 32.309,34 zł w dniu 12 czerwca 2013 r. (należność za listopad 2011 r.)
- (...) (...) i (...) kwotę 15.000 zł w dniu 12 czerwca 2012 r. (należność za grudzień 2011 r.)

W dniu 12 lipca 2013 r. pozwany M. J. dokonał płatności należności czynszowych za miesiąc czerwiec 2013 r.

M. J. w dalszym ciągu zajmuje lokal i prowadzi w nim działalność gospodarczą.

W zakresie uzasadnienia prawnego Sąd I instancji wyjaśnił, iż powództwo o zapłatę należności czynszowych zgłoszonych przez powodów w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie. Spór w rozpoznawanej sprawie dotyczył okoliczności, czy na skutek remontu zmianie uległy cechy przedmiotu najmu. W tej zaś kwestii Sąd Okręgowy stwierdził, że wbrew stanowisku pozwanego z treści umowy najmu z dnia 5 grudnia 2004 r. i aneksu do tej umowy nie można skutecznie wyprowadzić twierdzenia, że powodowie gwarantowali, że ulica (...) przez cały czas trwania umowy najmu zachowa niezmienny profil handlowy, będzie „najbardziej ruchliwą” ulicą tego miasta, a tym samym, aby udzielili mu zapewnienia, iż prowadzona przez niego w przedmiotowym lokalu działalność będzie dochodowa. To pozwany zawierając umowę na czas oznaczony powinien rozważyć czy lokal będzie przydatny do planowanej przez niego działalności, czy też nie. Okoliczność, iż wskazana działalność pozwanego jest niedochodowa, następuje systematyczny spadek klientów sklepu, nie może prowadzić do wniosku, że wynajęta rzecz ma wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie lokalu. Nie wynika oba bowiem z wady fizycznej rzecz, czy też jej użyteczności, na jej powstanie ma wpływ wiele innych czynników. Brak było zatem podstaw do wypowiedzenia przez pozwanego umowy, ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2012 r., które było bezskuteczne. Sąd I instancji uznał natomiast za zasadne obniżenie czynszu, na podstawie art. 664 § 1 K.c. w okresie intensywnego prowadzenia prac remontowych ulicy, na skutek którego dostęp do przedmiotu najmu był dla klientów utrudniony, ulica była rozkopana, nieprzejezdna, zalegały na niej materiały budowlane. Prowadziło to do wniosku iż zmniejszyła się użyteczność wynajmowanego lokalu ze względu na cel oznaczony w umowie. Sąd I instancji uznał, że pozwany zasadnie za okres od lipca 2011 . do października 2011 r. obniżył czynsz najmu, lecz obniżkę tę ustalił na poziomie 30%, kierując się wielkością spadku przepływu klientów w sklepie. Uwzględniając to założenie, Sąd I instancji dokonał rozliczenia kwot, których w jego ocenie powodowie mogli się zasadnie domagać, z kwotami faktycznie uiszczonymi przez pozwanego.

Sąd Okręgowy wskazał wreszcie, iż o kosztach postępowania rozstrzygnął na podstawie art. 100 K.p.c. stosunkowo je rozdzielając pomiędzy stronami. W tym zakresie ustalił, że żądanie powodów zostało uwzględnione co do kwoty 370.707,25 zł, co stanowiło 76% dochodzonego roszczenia. Poniesione przez nich koszty postępowania wyniosły łącznie kwotę 52.131,35 zł. Powodom z tej kwoty należało się 76%, pozwanemu 24%, co po potrąceniu daje kwotę 37.819,83 zł zasądzoną na rzecz powodów. Sąd Okręgowy stwierdził ponadto, że koszty zastępstwa procesowego oraz opłat od pozwu w sprawach, w których zostały wydane nakazy zapłaty w postępowaniu nakazowym zostały rozliczone w tych postępowaniach, albowiem nakazy zostały utrzymane w mocy.

Apelacje od powyższego wyroku wniosły obydwie strony.

Powodowie zaskarżyli przedmiotowe orzeczenie w części, tj. w zakresie pkt VI, którym oddalono częściowo powództwo oraz de facto w części dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Przeciwko wyrokowi podnieśli zarzuty naruszenia następujących przepisów prawa:

1) art. 664 K.c. poprzez:

- zastosowanie w sprawie pomimo niewystąpienia przesłanek w nim określonych, a mianowicie pomimo braku w okresie od lipca do października 2011 roku, wady ograniczającej przydatność lokalu do umówionego użytku;
- z ostrożności także poprzez zastosowanie obniżki w wysokości nieadekwatnej do charakteru wady i stopnia ograniczenia przydatności przedmiotu najmu, tj. z naruszeniem zasady odpowiedniego obniżenia czynszu.

2) art. 233 K.p.c.. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznanie, iż:

- niedogodności związane z remontem ul. (...) w T. wpłynęły na przydatność lokalu do prowadzenia w nim umówionego użytku, pomimo istnienia w zebranych materiale dowodów świadczących o tym, iż działalność pozwanego przebiegała normalnie bez żadnych nadzwyczajnych zmian w funkcjonowaniu;
- swobodną ocenę wysokości obniżki i przyjęcie, iż przysługuje ona pozwanemu w takiej wysokości jak spadek wejść klientów, przy jednoczesnym uznaniu, iż na spadek wejść klientów wpływ miały także inne czynniki;
- przyjęcie za wiarygodny dowód analiz trafficów złożonych przez pozwanego, pomimo braku chociażby ich podpisu i potwierdzenia, iż przedstawione w nim spadki wejść miały w rzeczywistości miejsce i to w wykazywanej wysokości.

3) Sprzeczność ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym sprawy polegająca na uznaniu, iż niedogodności związane z remontem ul. (...) w T. wpłynęły na przydatność lokalu do prowadzenia w nim umówionego użytku, pomimo braku okoliczności potwierdzających takie założenie oraz pomimo wskazywania przez pozwanego, iż w okresie remontu do lokalu docierało średnio 17.000 klientów.

W oparciu o powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwoty 60.751,74 zł. z odsetkami liczonymi od kwoty 44,85 zł. od dnia 08.03.2011 roku, od kwoty 15.181,06 zł. od dnia 12.07.2011 roku, od kwoty 15.156,66 zł. od dnia 11.08.2011 roku, od kwoty 15.186,60 zł. od dnia 11.09.2011 roku, od kwoty 15.156,66 zł. od dnia 11.10.2011 roku, od kwoty 25,91 zł. od dnia 11.11.2011 roku. Ponadto wnieśli o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania zgodnie ze złożonymi spisami kosztów oraz kosztów postępowania przed Sądem II instancji.

Pozwany wniesioną apelacją zaskarżył wyrok Sądu I instancji w części, co do pkt I, II, III, IV, V, VII. Przeciwko orzeczeniu podniósł zarzuty:

I) naruszenia przepisów prawa procesowego:

A art. 227 k.p.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, iż:

a) okoliczności w postaci spadku obrotów w salonie pozwanego przy ul. (...) w T. i jego wysokości pozostają bez znaczenia dla niniejszej sprawy oraz oddalenie wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego dotyczącego tych okoliczności,

b) przesłuchanie w charakterze świadka H. N. nie wniesie nowych informacji do sprawy, a okoliczności, na które świadek został powołany zostały udowodnione innymi środkami dowodowymi oraz oddalenie wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań tego świadka;

B art. 278 §1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie oraz oddalenie wniosku pozwanego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność spadku obrotów w salonie pozwanego przy ul. (...) w T. i jego wysokości oraz związków tego spadku z remontem przedmiotowej ulicy, mimo, iż poczynienie ustaleń w zakresie tych okoliczności wymagało wiadomości specjalnych;

C art. 207 §6 k.p.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię, a w konsekwencji zastosowanie i przyjęcie, iż powołany przez pozwanego dowód z zeznań świadka H. N. spowoduje zwłokę w rozpoznaniu sprawy;

D art. 233 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i dokonanie dowolnej i nieprawidłowej i oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przyjęcie, iż:

a) .remont ul. (...) w T. rozpoczął się w maju 2011r.,

b) remont tej ulicy prowadzony był etapami,

c) w okolicy salonu pozwanego remont zakończył się w październiku 2011 r.,

d) brak było podstaw do wypowiedzenia umowy najmu oraz przyjęcie wysokości uzasadnionej obniżki czynszu na poziomie 30%,

e) pozwany twierdził, że powodowie gwarantowali mu dochodowość prowadzonej w jego salonie działalności gospodarczej,

f) pozwany wskazywał brak dochodowości jego salonu jako wadę uzasadniającą wypowiedzenie umowy najmu,

g) pozwany wskazywał spadek liczby klientów (traffico) w jego salonie w ogólności (bez związku z prowadzonym remontem) jako wadę uzasadniającą wypowiedzenie umowy najmu,

h) okres, w którym uzasadnione było obniżenie czynszu najmu w salonie pozwanego przy ul. (...) w T. wyniósł jedynie 4 miesiące, od lipca do października 2011 r.,

i) dokonane przez pozwanego potrącenia nie mają znaczenia dla sprawy, przy całkowitym braku rozważenia ich skuteczności,

j) sprzeczności w uzasadnieniu odnośnie kwot wpłaconych przez pozwanego,

k) negocjacje stron związane z obniżeniem czynszu, ich treść oraz okoliczności im towarzyszące nie mają znaczenia dla sprawy oraz brak ich dostatecznego rozważenia;

E art. 328 § 2 K.p.c. poprzez jego niezastosowanie oraz brak należytego uzasadnienia poczynionych ustaleń i pominięcia określonych dowodów lub uznania je za niewiarygodne, a także ze względu na sprzeczności pojawiające się w obrębie samego uzasadnienia;

F art. 485 § 2a K.p.c. w zw. z art. 98 K.p.c. poprzez ich niewłaściwą wykładnię oraz przyjęcie, iż zasadnym jest wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym oraz zasądzenie na rzecz powodów kosztów postępowania zabezpieczającego odnośnie sprawy I Nc 107/12;

G z daleko posuniętej ostrożności - art. 485 § 2a K.p.c. w zw. z art. 493 K.p.c. poprzez przyjęcie, iż zasadnym jest wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym oraz, że zarzut potrącenia objętego kompensatą z dn. 29.10.2012 r. nie mógł być podniesiony w toku sprawy Nc 107/12.

H art. 98 K.p.c. poprzez:

- a) przyjęcie, iż zasadnym jest zasądzenie potrójnych kosztów zastępstwa procesowego w sprawie I C 2703/12, podczas gdy sytuacja powodów, współuczestników materialnych, była analogiczna, a ich stanowisko prezentowane w toku postępowania jednolite,
- b) zasądzenie kosztów, które nie wynikają z niniejszej sprawy, a także
- c) zasądzenie kosztów, których poniesienie nie zostało wykazane.

II) naruszenia przepisów prawa materialnego:

- a) art. 664 § 2 K.c. poprzez jego niewłaściwą wykładnię, a w konsekwencji niezastosowanie i przyjęcie, iż dokonane przez pozwanego wypowiedzenie umowy najmu było nieskuteczne;
- b) art. 664 § 2 K.c., poprzez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, iż zaistniałe wady lokalu uzasadniały obniżenie czynszu najmu jedynie od lipca do października 2011 r. i tylko o 30%;
- c) art. 498 K.c. poprzez jego niezastosowanie oraz przyjęcie, iż w niniejszej sprawie po stronie pozwanego nie doszło do skutecznego potrącenia przez niego jego należności z należnościami powodów.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie o oddaleniu powództwa w całości oraz zasądzenie na rzecz pozwanego od powodów solidarnie kosztów procesu w I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przewidzianych. Ewentualnie pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. W apelacji pozwany zamieścił wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego oraz przesłuchania świadka H. N..

Strony w toku postępowania złożyły odpowiedzi na wzajemnie wniesione apelacji i argumentując niezasadność zarzutów sformułowanych przez stronę przeciwną wniosły o ich oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem II instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się niemal w całości zasadna i skutkuje zmianą zaskarżonego orzeczenia. Na uwzględnienie nie zasługiwała natomiast apelacja wniesiona przez pozwanego poza tą częścią, która dotyczy rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Apelacyjny przyjął ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz dokonane na jego podstawie ustalenia faktyczne Sądu Okręgowy, jako własne.

Dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy zasadnicze znaczenie okazało się mieć rozpoznanie podniesionego w apelacji powodów zarzutu błędnego zastosowania przez Sąd I instancji art. 664 § 1 K.c. i na jego podstawie częściowego uwzględnienia podnoszonych przez pozwanego zarzutów, w sytuacji, gdy w okolicznościach faktycznych sprawy nie zachodziły przesłanki umożliwiające obniżenie czynszu najmu na zasadzie wskazanej w tym przepisie, albowiem będący przedmiotem zawartej między stronami umowy najmu lokal użytkowy nie posiadał wad, które skutkować miały ograniczeniem jego przydatności do umówionego między stronami użytku. W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd I instancji wyjaśniając przyczyny, dla których uznał za częściowo zasadny zarzut pozwanego dotyczący konieczności obniżenia czynszu najmowanego od powodów lokalu, w swojej argumentacji skoncentrował się na wykazaniu wpływu jaki na użyteczność tego lokalu miały mieć roboty budowlane polegające na remoncie ulicy (...) w

T., przy której lokal ten jest położony. Należy jednak zauważyć, że w świetle przepisu art. 664 § 1 K.c. dopuszczalne jest żądanie obniżenia czynszu najmu jedynie w sytuacji, gdy skutek w postaci ograniczenia przydatności rzeczy do umówionego użytku wynika z wady przedmiotu najmu. Sąd I instancji kwestię tą zupełnie pominął, co oznacza, że albo zagadnienia tego nie dostrzegł, albo apriorycznie założył, iż prowadzenie robót budowlanych w sąsiedztwie lokalu użytkowego stanowi jego wadę. Niezależnie od przyczyny braku wyjaśnia tej kwestii w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, podkreślić należy, że w tym zakresie trafne okazało się niejednokrotnie artykułowane w toku postępowania stanowisko powodów, którzy kwestionowali możliwość przyjęcia, iż prowadzony przez Gminę M. T. remont ulicy i wynikające z niego dalsze konsekwencje, mogą zostać uznane wadę oddanego w najem lokalu. Niewątpliwie bowiem za wadę przedmiotu najmu może zostać uznane jedynie coś co tkwi w tym przedmiocie, znajduje w nim swoją przyczynę, która ostatecznie negatywnie wpływa na walory użytkowe, ograniczając, jak stanowi powoływany art. 664 § 1 K.c. jego przydatność do umówionego użytku. Za tak rozumiane wady wynajmujący ponosi odpowiedzialność z tytułu rękojmi, która rzeczywiście nie jest uzależniona od winy wynajmującego. Zdecydowanie należy natomiast wykluczyć rozszerzanie pojęcia „wady” na wszelkie okoliczności zewnętrzne, które jedynie oddziałują na przedmiot najmu. Za takie zewnętrzne okoliczności należy uznać czynniki, którym nie można się skutecznie przeciwstawić poprzez dokonanie odpowiednich modyfikacji przedmiotu najmu. Taka wykładnia pojęcia wady w rozumieniu art. 664 § 1 K.c. prowadziłaby wprost do nieuzasadnionego rozszerzenia odpowiedzialności wynajmującego na okoliczności, wynikające z działania osób trzecich, na które nie ma on jakiegokolwiek wpływu i którym nie może się skutecznie przeciwstawić. Należy podkreślić, iż w sytuacji kiedy negatywne oddziaływanie na przedmiot najmu jest konsekwencją działania osób trzecich, najemcy lokalu przysługuje możliwość obrony swoich praw na podstawie art. 690 K.c. Tego typu roszczenia należy kierować jednak do osoby, która jest odpowiedzialna za naruszenie tych uprawnień, nie zaś do wynajmującego.

Uwzględniając powyższe rozważania należy stwierdzić, że okoliczności wskazywane przez pozwanego w postaci utrudnienia dostępu do przedmiotowego lokalu, stan techniczny całej ulicy (...) wyłączonej z ruchu oraz jej wygląd, zamykanie się lokali handlowych w trakcie remontu oraz utrzymujący się zmieniony profil handlowy nie mogą zostać uznane wbrew jego stanowisku za wady lokalu, ani za okoliczności za które powodowie ponoszą odpowiedzialność na innej podstawie. Abstrahując już od spornego charakteru niektórych ze wskazanych czynników, które jak argumentuje pozwany ostatecznie wpływają na dochodowość prowadzonej przez niego działalności gospodarczej w przedmiotowym lokalu, należy stwierdzić, że stanowią one konsekwencje remontu prowadzonego przez podmiot trzeci poza lokalem stanowiącym przedmiot najmu i to zapewne, uwzględniając rodzaj inwestycji zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa. Cechy użytkowe tego lokalu określone w umowie nie uległy zmianie i istotnie trudno oczekiwać, by wynajmujący mogli dokonać jakichkolwiek modyfikacji w tym obiekcie, które usunęłyby definiowane przez pozwanego „wady”. Powodowie zasadnie zatem argumentowali, że w strukturze lokalu nie nastąpiła żadna zmiana, nie zmieniła się jego powierzchnia, sprawne są wszystkie urządzenia, posiada wodę, kanalizację, prąd oraz instalację centralnego ogrzewania podłogowego, frontowe witryny i drzwi dwuskrzydłowe, czyli wszystko to, do czego zobowiązywali się powodowie w § 5 zawartej przez strony w dniu 5 lutego 2004 r. umowy. Nadto posiada dostęp do drogi publicznej, nie zmieniła się jego lokalizacja i nie ma utrudnionego dostępu spowodowanego np. przebudową nieruchomości. Żadna ze wskazanych cech nie wpływa na okoliczności, na które powołuje się pozwany domagając się obniżenia czynszu najmu na podstawie art. 664 § 1 Kc nie mówiąc już o braku jakichkolwiek podstaw do wypowiedzenia umowy w oparciu o art. 664 § 2 Kc.

Na odmienną interpretację wskazanego przepisu nie może wpływać powoływana w toku postępowania okoliczność, iż faktycznie doszło do obniżenia czynszu najmu w lokalach, których podmiotem wynajmującym była Gmina M. T.. Gmina ta niewątpliwie poczuwała się do odpowiedzialności za wpływ prowadzonego remontu na wyniki działalności gospodarczej prowadzonej w lokalach położonych na remontowanej ulicy, nie mniej jednak okoliczność tą należy wiązać nie z faktem prawnej konieczności partycypowania właścicieli nieruchomości w ryzyku prowadzenia działalności w wynajmowanych przedsiębiorstwach lokalach, lecz tym, iż była ona inwestorem tych robót budowlanych i tym samym liczyła się z odpowiedzialnością za szkody, jakie mogły zostać wywołane prowadzoną inwestycją. Niejako zatem, aby uprzedzić ewentualne roszczenia swoich najemców zdecydowała się zmodyfikować treść łączących ją stosunków najmu lokali użytkowych. Na podobnej zasadzie podjęta została uchwała zmniejszająca wymiar

podatku lokalnego obciążającego właścicieli nieruchomości. Istotnie jednak działania Gminy względem właścicieli nieruchomości nie mogły wywołać bezpośredniego skutku między najemcami lokali a innymi wynajmującymi, jak również prawnie obligować tych drugich do zmodyfikowania stawek czynszu wynikających z zawartych umów. Wskazane działania nie uchylały jednak odpowiedzialności Gminy względem najemców, którzy wskutek prowadzonego remontu odnieśli szkody w żaden sposób naprawione.

W konsekwencji stwierdzenia, iż powoływane przez pozwanego okoliczności nie mogą zostać uznane za wady będącego przedmiotem najmu lokalu użytkowego przyjąć należy, że pozwanemu nie przysługiwało prawo do wypowiedzenia łączącej go z powodami umowy w oparciu o szczególną regulację art. 664 § 2 Kc. Ponieważ umowa ta była zawarta na czas oznaczony nie było podstawy do wypowiedzenia w oparciu o ogólne przepisy o zobowiązaniach, albowiem przewidziana w art. 365¹ Kc możliwość wypowiedzenia zobowiązania o charakterze ciągłym odnosi się wyłącznie do zobowiązań bezterminowych. Strony nie skorzystały także z możliwości zastrzeżenia w treści samej umowy sytuacji, w których przysługiwałoby im uprawnienie do jej wypowiedzenia, co było dopuszczalne w myśl art. 673 § 3 Kc. W tym stanie rzeczy skierowane do powodów oświadczenie z dnia 2 listopada 2011 r. o wypowiedzeniu umowy najmu było bezskuteczne i powodowie w dalszym ciągu uprawnieni byli do naliczania czynszu a pozwany zobowiązany do jego zapłaty.

Podniesiony przez pozwanego zarzut, mający doprowadzić do oddalenia skierowanego przeciwko niemu powództwa w swej istocie opierał się na żądaniu uznania zasadności obniżenia czynszu najmu z uwagi na spadek dochodowości prowadzonej w będącym przedmiotem tego najmu lokalu działalności gospodarczej. Analiza zarówno przepisów regulujących stosunek najmu, jak i treści zawartej przez strony umowy nie pozwala jednak przyjąć, aby wskazana okoliczność w jakikolwiek sposób wpływała na zakres świadczenia, do spełnienia którego pozwany był zobowiązany względem powodów. W szczególności odnotować należy, że wśród przepisów art. 659-692 Kc normujących najem, brak jest odpowiednika przepisu art. 700 Kc, zgodnie z którym dzierżawca może żądać obniżenia czynszu w sytuacji, gdy wskutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności i które nie dotyczą jego osoby, zwykły przychód z przedmiotu dzierżawy uległ znacznemu zmniejszeniu. Również w treści umowy z dnia 5 lutego 2004 r. strony dość szczegółowo regulując kwestię wysokości czynszu, ani nie uzgodniły żadnej procedury jego korekty, w sytuacji zmniejszenia się zysków osiąganych z prowadzonej w lokalu działalności, spowodowanego okolicznościami niezależnymi od pozwanego, ani też nie rozszerzyły odpowiedzialność wynajmujących na wypadek zaistnienia okoliczności, które do takiej sytuacji prowadziłyby. Zamieszczenie w umowie tego typu postanowienia, jako skutek indywidualnego uzgodnienia przez strony szczegółowych warunków zawieranej umowy byłoby niewątpliwie skuteczne w świetle obowiązującej zasady swobody kształtowania treści umów (art. 353¹ Kc). Jego brak natomiast uniezależnia obowiązek zapłaty czynszu najmu od kwestii dochodowości prowadzonego w lokalu sklepu odzieżowego i na obecnym etapie czyni nie możliwym faktyczne przerzucenie na wynajmujących, wbrew ich woli części ryzyka gospodarczego prowadzonej przez pozwanego działalności. Należy także zwrócić uwagę na to, że tak powodowie jak i pozwany zawierali umowę najmu w ramach prowadzonych przez siebie działalności gospodarczych. Okoliczność ta ma znaczenie nie tylko przy określaniu miary staranności, której należałoby oczekiwać także na etapie kreowania stosunków zobowiązaniowych od osób, które są profesjonalnymi uczestnikami obrotu gospodarczego ale przede wszystkim z uwagi na możliwość swobodnego kształtowania zasad odpowiedzialności z tytułu rękojmi bez ograniczeń wynikających z art. 558 § 1 Kc. W relacjach między stronami dopuszczalne zatem było nie tylko przyjęcie szerszego pojęcia wady ale też rozbudowa zakresu uprawnień najemcy z przypadku ich wystąpienia. Strony z tej możliwości nie skorzystały.

Podkreślić należy, że skoro z punktu widzenia interesów pozwanego istotne dla decyzji o wynajmowaniu od powodów przedmiotowego lokalu użytkowego, były cechy okolicy, w której ten lokal się znajdował, to nikt inny lecz właśnie pozwany winien był doprowadzić do tego, aby w umowie zostały przewidziane uprawnienia, czy to w postaci obniżenia czynszu czy też do rozwiązania umowy wskutek wypowiedzenia, na wypadek, gdyby charakterystyka otoczenia uległa długotrwałej lub stałej zmianie w tym zakresie.

W rezultacie przyjęcia stanowiska o braku podstaw do obniżenia czynszu należnego od pozwanego stwierdzić należy, iż zapłacone przez niego środki pieniężne nigdy nie przewyższały wysokości jego zadłużenia względem powodów, co czyni bezskutecznymi złożone przez pozwanego oświadczenia o potrąceniu rzekomo przysługującym mu z tego tytułu wierzytelności względem powodów z ich roszczeniami o zapłatę części zaległego czynszu lub wynikających z faktu opóźnienia w jego zapłacie odsetek. Potrącenie jest bowiem możliwe jedynie między osobami, które są względem siebie równocześnie wierzycielami i dłużnikami, natomiast pozwany w przedstawianych przez siebie okolicznościach nie stał się, wbrew własnym twierdzeniom wierzycielem powodów. Tym samym brak jest podstaw do uznania zasadności sformułowanych na takiej podstawie zarzutów apelacji pozwanego.

Podobnie należy wyjaśnić, iż wobec wyżej przedstawionego stanowiska Sądu Apelacyjnego co do kwestii istnienia rzekomych wad lokalu, bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy stały się pozostałe podniesione w apelacjach stron zarzuty zmierzające do podważenia rozważań Sądu I instancji co okresu, za który w ocenie tego Sądu należało obniżyć wysokość należnego od pozwanego czynszu z uwagi na ograniczenie użyteczności przedmiotowego lokalu ze względu na cel oznaczony w umowie, jak i wysokości obniżenia, które w nakreślonych warunkach winno było zostać uznać za odpowiednie. W szczególności należy podkreślić, że na uwzględnienie nie zasługiwały zarzuty pozwanego związane z zaniechaniem przeprowadzenia przez Sąd I instancji dowodów w postaci opinii biegłego sądowego i zeznań świadka H. N., które miały służyć dokonaniu ustaleń w zakresie wpływu prowadzonego remontu ulicy (...) na spadek osiągniętych przez pozwanego dochodów z działalności realizowanej w lokalu wynajmowanym od powodów. Okoliczności te nie miały wpływu na treść rozstrzygnięcia w związku z czym Sąd Apelacyjny oddalił zawarte w apelacji pozwanego wnioski o ich dopuszczenie w toku postępowania odwoławczego.

Ostatecznie zatem, skoro niezasadne okazały się zarzuty pozwanego, co do istnienia okoliczności, stanowiących w świetle art. 664 § 1 K.c. podstawę obniżenia należnego powodom czynszu, którego zapłaty wraz z odsetkami za opóźnienie dochodzili w niniejszym postępowaniu, zaskarżony wyrok Sądu I instancji podlegał zmianie w pkt I polegającej na uwzględnieniu w całości powództwa i zasądzeniu od pozwanego na rzecz powodów kwoty 431.414,14 zł wraz z ustawowymi odsetkami naliczanymi od kwot i w terminach szczegółowo wykazanych w pozwie.

Nadto zmianie podlegało rozstrzygnięcie o kosztach postępowań, które zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia już z tej przyczyny, że ostatecznie powództwo zostało uwzględnione w całości a zatem brak jest podstaw do stosunkowego rozdzielenia kosztów postępowania. Analizując tą część zaskarżonego wyroku Sąd Apelacyjny zwraca uwagę na to, że Sąd I instancji nie wyjaśnił dlaczego w ramach zwrotu kosztów procesu przyznał powodom potrójne koszty zastępstwa procesowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego ani stopień skomplikowania tej sprawy, skala problemów prawnych w nim występujących, ani czas jego trwania nie upoważniają do określenia tego wynagrodzenia w stawce wyższej niż minimalna. Podstawą do takiego określenia kosztów zastępstwa procesowego nie może być tutaj ani liczba powodów, ani rodzaj współuczestnictwa występujący po ich stronie. Wynagrodzenie pełnomocnika powodów za jego udział w postępowaniu przed Sądem I instancji powinno zostać ustalone w stawce minimalnej określonej w § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 lipca 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 – t.j.). Uwzględniając powyższe oraz uiszczoną przez powodów w niniejszej sprawie : opłatę sądową w wysokości 21.571 zł, opłatę od wniosku o udzielenie zabezpieczenia, opłatę od wniosku o wpis hipoteki, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powodów za udział w postępowaniu zabezpieczającym i zażaleniowym a także opłaty poniesione przez powodów w połączonych sprawach : I C 2985/12 (opłata od wpisu hipoteki), I C 3144/12, I C 257/13 i I C 283/13 (opłaty od wniosków o udzielenie zabezpieczenia) oraz wynagrodzenie pełnomocnika powodów za udział w sprawach : I C 3144/12 (postępowanie zabezpieczające – 900 zł), I C 257/11 (postępowanie zabezpieczające – 900 zł i zażaleniowe), I C 283/11 (postępowanie zabezpieczające – 600 zł) nie objęte wydanymi w nich nakazami zapłaty ani w inny sposób nie rozliczone, Sąd Apelacyjny ustalił koszty procesu należne powodom na kwotę 46.033,30 zł i taką też kwotę na podstawie art. 98 Kpc , w myśl zasady odpowiedzialności za wynik postępowania, zasądził w pkt. VII zmienionego wyroku. Częstkowe kwoty wynagrodzenia pełnomocnika powodów poza przypadkami wyraźnie wskazanymi zostały określone według stawek

minimalnych wskazanych w przepisach powołanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości. Wynagrodzenia pełnomocnika powodów z połączonych spraw zostały określone w utrzymanych w mocy nakazach zapłaty.

Na zakończenie należy zwrócić uwagę, iż Sąd I instancji nie zauważył, że nie wszystkie przekazane mu do rozpoznania sprawy, które ostatecznie zostały rozstrzygnięte zaskarżonym wyrokiem nadawały się do takiego połączenia. Połączenie do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia nadają się bowiem sprawy, które są ze sobą tożsame podmiotowo, podczas gdy powodem w sprawie o zapłatę kwoty 109.082,16 zł, w której wydany został nakaz zapłaty o sygn. I Nc 29/13 był wyłącznie A. S. (1), w pozostałych zaś sprawach obok niego w charakterze powodów występowali również B. S. oraz S. S.. Powyższa różnica, jak wyjaśnił A. S. (1) jest skutkiem umowy z dnia 20 grudnia 2012 r., na mocy której dotychczasowi współwłaściciele znieśli współwłasność nieruchomości, w ten sposób, iż jej wyłącznym właścicielem stał się A. S. (1). Okoliczność ta winna zostać uwzględniona przez Sąd Okręgowy, niemniej jednak ostatecznie nie wpłynęła ona treść rozstrzygnięcia, albowiem przedmiotowy nakaz zapłaty został przez Sąd I instancji utrzymany w mocy w jego zaskarżonej części. Zbliżony problem dotyczy także sprawy I C 3144/12 z uwagi na to, że powodowie pozwali w jej ramach także H. J.. Niezależnie od powyższych uwag należy zwrócić uwagę, że połączenie spraw do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia generuje obowiązek sądu uwzględnienia tej okoliczności w komparcji wyroku. Zaskarżony wyrok tych wymogów nie spełnia.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny, działając na podstawie art. 386 § 1 K.p.c. w uwzględnieniu apelacji powodów i częściowo apelacji pozwanego zmienił zaskarżony wyrok w pkt. I i VII oraz na zasadzie art. 385 K.p.c. oddalił w pozostałym zakresie apelację pozwanego i apelację powodów w zakresie niektórych zarzutów co do rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd II instancji rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 K.p.c. w zw. z art. 391 § 1 K.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania. Uwzględniając iż, powodowie wygrali w całości sprawę (z niewielkimi zmianami dotyczącymi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania) wywołaną zarówno wniesioną własną apelacją, jak i apelacją pozwanego, która praktycznie w całości okazała się niezasadna, od pozwanego na ich rzecz należało zasądzić kwotę 10.236 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Na kwotę tą złożyła się kwota 3.036 zł uiszczona przez pozwanych tytułem opłaty od wniesionej apelacji oraz kwota 7.200 zł stanowiąca sumę kwot : zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w sprawie wywołanej apelacją pozwanego ustalonej w stawce minimalnej zgodnie z § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 lipca 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 – t.j.) a także kwoty stanowiącej zwrot kosztów zastępstwa procesowego w sprawie wywołanej apelacją powodów, ustalonej w ¼ stawki minimalnej z § 6 pkt 7 ww. rozporządzenia. W ocenie Sądu Apelacyjnego tak określone wynagrodzenie, mieszące się w granicach najwyższej stawki minimalnej najpełniej oddaje specyficzną sytuację procesową jaka miała miejsce w ramach postępowania odwoławczego oraz nakład pracy pełnomocnika powodów.