

Sygn. akt I ACa 1534/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Władysław Pawlak
Sędziowie:	SSA Grzegorz Krężolek SSA Marek Boniecki (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 27 stycznia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Wydawnictwa (...) Sp. z o.o. w K.**

przeciwko **E. G., M. G., J. O., J. K. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 6 maja 2014 r. sygn. akt IX GC 181/12

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten tylko sposób, że kwotę 5 830 zł zastępuje kwotą 13 028 zł (trzynaście tysięcy dwadzieścia osiem złotych);**
- 2. oddala apelację w pozostałej części;**
- 3. zasądza od strony powodowej tytułem kosztów postępowania apelacyjnego: na rzecz J. K. (1) kwotę 2 700 zł (dwa tysiące siedemset złotych), zaś na rzecz E. G., M. G., J. O. kwoty po 900 zł (dziewięćset złotych)**

Sygn. akt I ACa 1534/14

Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie

z dnia 27 stycznia 2015 r.

Strona powodowa – Wydawnictwo (...) sp. z o.o. w K. domagała się ostatecznie zasądzenia solidarnie od pozwanych M. G., E. G. i J. O. (następców prawnych (...) spółki jawnej w K.) oraz J. K. (1) kwoty 453.749,78 zł z ustawowymi

odsetkami od dnia 27 lutego 2012 r. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dwóch lokali mieszczących się w kamienicy położonej w K. przy ul. (...)/Św. M.(...), ewentualnie jako czynszu z tytułu z umów najmu ww. lokali. W ocenie powodowej spółki pozwani korzystali bez podstawy prawnej z lokalu nr (...) od 9 września 2011 r. do 31 stycznia 2012 r. (wynagrodzenie – 443.879,33 zł), a lokalu nr (...) od 24 października 2011 r. do 31 stycznia 2012 r. (9870,45 zł).

Wszyscy pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, zarzucając brak skutecznego wypowiedzenia umów najmu najemcy – J. K. (1), a w konsekwencji podnajemcy – spółce (...) oraz wskazując na sposób działania strony powodowej, mający na celu wyłącznie usunięcie pozwanych z nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 6 maja 2014 r., sprostowanym postanowieniem z dnia 22 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od J. K. (1) na rzecz strony powodowej 261.558,91 zł z ustawowymi odsetkami od 27 lutego 2012 r. wraz z kosztami postępowania 5.830 zł (pkt I); oddalił powództwo w stosunku do E. G., M. G. i J. O. oraz żądanie zapłaty 192.190,87 zł z odsetkami w stosunku do J. K. (1) (pkt II); zasądził od powoda łącznie na rzecz E. G., M. G. i J. O. koszty postępowania 14.400 zł (pkt III).

Sąd Okręgowy ustalił, że właściciele kamienicy na rogu ul. (...) wyemigrowali niedługo po zakończeniu II wojny światowej, powierzając zarząd kamienicy L. O.. Po jego śmierci w 1979 r. kolejni właściciele przebywający za granicą powierzyli zarząd wdowie po zmarłym R. O., a po jej śmierci w (...) synowi poprzednich zarządców K. O. (1), któremu udzielili pełnomocnictw z prawem do zawierania umów najmu. Gdy właściciele kamienicy powiedzieli K. O. o zamiarze jej sprzedaży, K. O. umowami z datą pewną wynajął w imieniu właścicieli szereg lokali w kamienicy, w tym umową z 22 lutego 2007 r. pozwanemu najemcy do 21 lutego 2017 r. lokal użytkowy o pow. 557 m⁽²⁾ w zamian za czynsz netto w wysokości równoważący 10.000 euro miesięcznie, wg kursu z pierwszego dnia miesiąca płatny do 15. dnia miesiąca (§(...)). Wynajmujący miał prawo raz do roku jednostronnym oświadczeniem podwyższyć czynsz wskaźnikiem inflacji w strefie euro ogłaszanym przez Europejski Bank Centralny. Najemca zobowiązał się do remontu lokalu za częściowym zwrotem kosztów przez wynajmującego (§ (...)) i zrzekł się roszczeń z tytułu tych nakładów. Najemca miał prawo podnajęcia lokalu (§ (...)) Wynajmujący miał prawo do natychmiastowego wypowiedzenia najmu, m.in. w razie dokonania w lokalu trwałych zmian niezgodzonych pisemnie z wynajmującym i nieusuniętych mimo wezwania, niewykonania uzgodnionych umową remontów do 7 czerwca 2007 r. i używania lokalu w sposób sprzeczny z umową lub przeznaczeniem lokalu (§ (...)) Najemca umową z 8 marca 2007 r. podnajął lokal pozwanemu podnajemcy. Umową z 5 kwietnia 2007 r. K. O. w imieniu właścicieli kamienicy wynajął pozwanemu najemcy do 31 grudnia 2016 r. piwnicę w zamian za czynsz netto 1.400 zł miesięcznie z możliwością waloryzacji raz na rok o ogłaszany przez GUS wskaźnik inflacji dla towarów konsumpcyjnych płatny do 15. dnia miesiąca po otrzymaniu faktury VAT (§ (...)). Umową 29 sierpnia 2008 r. powód kupił kamienicę i wstąpił w stosunki najmu bez możliwości ich wypowiedzenia bez podania przyczyn. Wynajmujący powierzył zarząd kamienicy L. K., działającej pod firmą (...). Zarządca pismem z 29 września 2008 r. wezwał najemcę do zaprzestania zanieczyszczania podwórka. Pismem z 13 października 2008 r. w imieniu wynajmującego zażądał zestawienia wykonanych prac remontowych. Pismami z 5 i 17 listopada 2008 r. zarzucił najemcy naruszenie substancji budynku oraz naruszenie pracami remontowymi przepisów administracyjnych. W kwietniu 2009 r. powód wniósł przeciwko najemcy i podnajemcy powództwo o eksmisję, podnosząc nieważność umów najmu poprzednich właścicieli z najemcą ze względu na znowę pełnomocnika właścicieli z pozwanym najemcą mającą na celu pokrzywdzenie właścicieli. Wyrokiem z 20 kwietnia 2010 r. w sprawie IX.GC.164/09 Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo, uznając, że tylko mocodawca pokrzywdzony znowę swojego pełnomocnika z drugą stroną umowy może powołać się na nieważność umowy ze względu na znowę, a ponadto wymieniając umowy najmu w umowie sprzedaży kamienicy, sprzedawca zatwierdził te umowy. Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z 26 października 2010 r. w sprawie I ACa 800/10 oddalił apelację wynajmującego ze względu na wiedzę powoda o umowach najmu w chwili nabycia kamienicy i niewykazanie znowę. Już po wniesieniu pozwu o eksmisję zarządca w imieniu wynajmującego ponowił zarzuty co do niewłaściwego korzystania z przedmiotu najmu (pisma z 25 maja, 21 lipca i 12 sierpnia 2009 r.). Pół roku po prawomocnym zakończeniu sprawy o eksmisję najemca pismem z 27 maja 2011 r. został wezwany do usunięcia niezgodzonych z wynajmującym trwałych zmian lokalu pod rygorem wypowiedzenia umowy na podstawie jej §(...) W piśmie wynajmujący zarzucił także niewykonanie przewidzianych umową najmu remontów w przewidzianym umową terminie do 7 czerwca 2007 r. oraz przeprowadzenie remontu z

naruszeniem prawa administracyjnego. Pismem z 8 sierpnia 2011 r. wynajmujący ponowił wezwanie z zagrożeniem wypowiedzenia umowy. Pismem z 20 czerwca 2011 r. najemca uznał wezwania za bezpodstawne. Pismem z 31 sierpnia 2011 r. wynajmujący wypowiedział umowę najmu lokalu użytkowego ze skutkiem natychmiastowym i wezwał najemcę do zwrotu lokalu w terminie 7 dni. W chwili wypowiedzenia najmu lokalu użytkowego najemca zalegał z czynszem za lipiec (51.562,03 zł za lokal użytkowy i 1.902,81 zł za piwnicę) i sierpień 2011 r. (51.865,21 zł za lokal użytkowy i 1.902,81 zł za piwnicę), tj. zalegał z zapłatą 107.232,86 zł. W dniu 19 września najemca zapłacił 105.000 zł, wskazując na poleceniu przelewu jako tytuł zapłaty „czynsz za lokal (...)/ (...)”. Po sierpniu 2011 r. wynajmujący wystawił tylko jedną fakturę na sumę 16.181,41 zł tytułem czynszu za lokal użytkowy od 1 do 9 września 2011 r. Po wpłacie z 19 września 2011 r. najemca nie płacił czynszu. Pismem z 19 października 2011 r. wynajmujący zaliczył wpłatę 105.000 zł w pierwszej kolejności na czynsz za lokal użytkowy za lipiec i sierpień, uznając, że najemca zalega za piwnicę za lipiec 330 zł i cały czynsz za sierpień 2011 r. 1.902,86 zł i pismem z 21 października 2011 r. wypowiedział umowę najmu piwnicy ze skutkiem natychmiastowym ze względu na zaległość czynszową za okres od lipca do października 2011 r. oraz wezwał najemcę do zwrotu lokalu w terminie 7 dni. Pismem z 21 grudnia 2011 r. najemca wezwał wynajmującego do wyrażenia zgody na planowane przez podnajemcę remonty pod rygorem wypowiedzenia umów najmu oraz wezwał o przesłanie faktur celem uregulowania należności czynszowych. Pismem z 29 grudnia 2011 r. wynajmujący odpowiedział, że nie może dostarczyć zgody ze względu na zbyt krótki termin oraz wezwał o szereg dokumentów dot. remontu koniecznych do rozważenia zgody. Pismem z 5 stycznia 2012 r. najemca wypowiedział umowy najmu lokalu użytkowego i piwnicy oraz wezwał do odbioru na dzień 31 stycznia 2012 r. Wynajmujący wypowiedział ponownie umowę najmu lokalu użytkowego pismem z 7 stycznia 2012 r. ze względu na zaleganie z czynszem. Wydanie lokali nastąpiło 31 stycznia 2012 r.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji przyjął, że brak było po stronie powodowej spółki uzasadnionych podstaw do wypowiedzenia umowy najmu. Odnośnie braku zakończenia prac remontowych przewidzianych umową do 7 czerwca 2007 r., w ocenie Sądu Okręgowego, nieskorzystanie niezwłocznie z prawa wypowiedzenia i godzenie się z opóźnieniem skutkowało tym, że z chwilą zakończenia remontu właściciel utracił prawo do wypowiedzenia umowy. Umowa nie określała także terminu, w jakim wynajmujący może wypowiedzieć najem z powodu dokonania trwałych zmian w przedmiocie najmu. Jednakże wykładnia zgodna z zasadami współzycia społecznego (art. 65 § 1 k.c.), tj. zasadami uczciwego obrotu w przypadku umów między przedsiębiorcami wykluczała możliwość powołania się na tę podstawę w dowolnym czasie po dokonaniu zmiany o charakterze trwałym. Celem tego postanowienia umownego było zapobieżenie samowoli najemcy. Gdy wynajmujący dowiedział się o takich samowolnych zmianach w lokalu, miał prawo wypowiedzieć najem. Skoro jednak nie skorzystał z tego prawa i nie żądał usunięcia zmian, to utracił prawo do wypowiedzenia z tej przyczyny. Wszystkie powołane przez powodowego wynajmującego zmiany miały miejsce na długo przed nabyciem przez niego kamienicy i powód wiedział o nich, nabywając kamienicę. Ponadto piec do pizzy nie jest zmianą trwałą – w każdej chwili może zostać rozebrany.

Sąd Okręgowy nie podzielił również argumentów o używaniu lokalu w sposób sprzeczny z umową. Wynajmujący wskazał naruszenie obowiązku z § (...) tj. dokonanie nakładów trwale zwiększających wartość lokalu bez uzgodnienia z wynajmującym. W § (...) umowy strony nie ustanowiły żadnych obowiązków najemcy, lecz wyszczególniły obowiązki, których naruszenie uzasadnia wypowiedzenie najmu przed terminem wygaśnięcia umowy. Podstawa wypowiedzenia określona w § (...) ściśle odpowiadała obowiązkowi z § (...) i naruszenie tego obowiązku nie mogło być podstawą wypowiedzenia na podstawie § (...).

Najemca nie dokonał także - zdaniem Sądu - zmiany przeznaczenia lokalu, albowiem poczynione nakłady służyły działalności restauracyjnej podnajemcy.

Odnośnie naruszenia § (...) umowy, tj. zakazu zmian o charakterze konstrukcyjnym bez uzgodnienia z wynajmującym, Sąd zestawiał cel tego zapisu z § (...) i uznał, iż celem tym było zapewne zapobieżenie wprowadzeniu wynajmującego w błąd przez najemcę co do charakteru nakładu. Strona powodowa nabyła kamienicę już po dokonaniu zmian, wiedząc o nich i w 2011 r. nie miała już prawa do wypowiedzenia umowy z tej przyczyny.

W kwestii umieszczenia szyldu restauracji bez zgody konserwatora zabytków Sąd Okręgowy zważył, że istotnie szyld ten został umieszczony w 2009 r. bez odpowiedniej zgody, lecz ostatecznie podnajemca uzyskał ją na długo przed wypowiedzeniem, a powołany przez wynajmującego administrator pismem z 24 czerwca 2008 r. zgodził się na szyld. Tak samo jak w przypadku zmian budynku wynajmujący powinien skorzystać z prawa do wypowiedzenia w rozsądnym czasie od dowiedzenia się o naruszeniu umowy.

Co do składowania odpadów na podwórku, Sąd wskazał, że od 2009 r. podnajemca miał stałą umowę w wywóz swoich śmieci, a przede wszystkim strony nie postanowiły, że każde naruszenie obowiązków najemcy określonych w § (...) będzie podstawą wypowiedzenia umowy, a jedynie używanie lokalu w sposób sprzeczny z umową. Dotyczyło to także uniemożliwienia wynajmującemu kontroli lokalu (naruszenie § (...)) Ponadto podniesione przez wynajmującego przypadki niedopuszczenia go do kontroli w lipcu i sierpniu 2009 r. nie mogły stanowić podstawy wypowiedzenia w 2011 r.

W ocenie Sądu pierwszej instancji także przepis art. 667 §2 k.c. nie dawał w okolicznościach rozpoznawanej sprawy podstawy do wypowiedzenia umów, albowiem jego hipoteza nie obejmuje naruszenia wszelkich obowiązków najemcy określonych w umowie, lecz jedynie obowiązki dotyczące sposobu używania przedmiotu najmu.

W kwestii prowadzenia remontu bez pozwolenia na budowę Sąd zauważył, że w chwili wykonania remontu podnajemca dysponował ważnym pozwoleniem na budowę i wykonanie remontu nie stanowiło naruszenia ani umowy, ani prawa budowlanego. Brak było podstaw do uznania, że pozwany podnajemca wyłudził pozwolenie lub pozwany najemca wprowadził go w błąd co do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Pełnomocnictwa K. O. od poszczególnych współwłaścicieli mogły być różnie interpretowane i pozwani mieli prawo działać w zaufaniu do zgody na remont udzielonej 26 lutego 2007 r. przez K. O..

Sąd Okręgowy podniósł również, że najemca płacił jednocześnie obydwie czynsze (za lokal użytkowy i piwnicę) i oznaczenie tytułu wpłaty 105.000 zł z 19 września 2011 r. jako „czynsz za lokal (...)/ (...)” wskazywało obydwie lokale mające ten sam adres i stanowiące jedną gospodarczą całość służącą prowadzeniu restauracji przez podnajemcę. Wynajmujący wobec takiego oznaczenia tytułu wpłaty nie miał podstaw do jej zaliczenia wyłącznie na poczet czynszu za lokal użytkowy i uznania, że zaległość 2.232,86 zł oznacza brak zapłaty czynszu 1.902,81 zł za piwnicę za w całości za sierpień i częściowo za lipiec 2011 r. Ponadto wynajmujący dokonał zaliczenia pismem z 19 października 2011 r. i już dwa dni później, nie dając najemcy czasu na dopłatę lub sprzeciw wobec takiego sposobu zaliczenia, pismem z 21 października 2011 r. wypowiedział umowę najmu piwnicy ze skutkiem natychmiastowym ze względu na zaległość czynszową za okres od lipca do października 2011 r. Umowa najmu piwnicy zobowiązywała najemcę do zapłaty czynszu dopiero po otrzymaniu faktury VAT. Tymczasem wynajmujący nie wystawił faktury za wrzesień i październik 2011 r. i nawet przy sposobie zaliczenia wynajmującego najemca zalegał z czynszem tylko za sierpień i częściowo za lipiec, co nie stanowiło podstawy wypowiedzenia w świetle §(...) umowy wymagającego co najmniej 3-miesięcznej zaległości. Ponadto wynajmujący nie wyznaczył najemcy terminu do zapłaty zaległości.

Ponieważ wypowiedzenia obydwu umów najmu były nieskuteczne, powodowemu wynajmującemu nie przysługiwało wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali, lecz czynsz w wysokości 51.865,21 zł miesięcznie. Takiego właśnie czynszu żądał powód na wypadek ustalenia nieskuteczności wypowiedzeń i za okres od 1 września 2011 r. do 31 stycznia 2012 r. wyniósł on 259.326,05 zł, co po dodaniu zaległości 2.232,86 zł na dzień 31 sierpnia 2011 r. dało zasądzoną od najemcy sumę 261.558,91 zł. Zgodnie z umową najmu piwnicy czynsz za nią za ten okres jest wciąż niewymagalny ze względu na niewystawienie faktury. Uzasadniając alternatywnie żądanie pozwu, powód odwołał się tylko do czynszu za lokal użytkowy.

Sąd oddalił powództwo w stosunku do podnajemcy, gdyż nie łączył go z powodem żaden stosunek prawny.

Uzasadniając rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu, Sąd pierwszej instancji powołał się na przepisy art. 98 i 100 k.p.c. i ocenił, że nakład pracy pełnomocnika najemcy uzasadniał podwójną stawkę minimalną, zaś pełnomocnika strony powodowej – pojedynczą.

Powyższy wyrok zaskarżyła apelacją strona powodowa w części oddalającej powództwo oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pomiędzy powodem a J. K. (1).

Skarżąca zarzuciła naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) postanowienia § (...) umowy najmu z dnia 22 lutego 2007 r. dotyczącej lokalu nr (...), poprzez pominięcie brzmienia tego postanowienia i uznanie, że Powód utracił prawo do natychmiastowego wypowiedzenia umowy najmu, skoro nie wykonał go niezwłocznie po zaistnieniu przesłanek do wypowiedzenia, podczas gdy przedmiotowe postanowienie umowy najmu wyraźnie stanowi, iż „brak ścisłego przestrzegania postanowień przewidzianych niniejszą umową nie może być uznany za zrzeczenie się praw lub roszczeń, jakie obu stronom przysługują”;

2) postanowienia §(...) umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2007 r. dotyczącej lokalu nr (...) oraz art. 451 § 1 i 2 KC poprzez uznanie, że w sprawie nie miało miejsce zaleganie przez najemcę z zapłatą czynszu za lokal nr (...) oraz że Powód nie mógł zaliczyć wpłaty w wysokości 105.000 zł z dnia 19 września 2011 roku w pierwszej kolejności na poczet czynszu najmu za lokal (...) oraz że Powód nie mógł wypowiedzieć umowy najmu lokalu nr (...), nie dając najemcy czasu na dopłatę, podczas gdy z treści art. 451 § 1 i 2 k.c. jasno wynika, że Powód mógł dokonać takiego zaliczenia, ponieważ Pozwany posiadał kilka długów tego samego rodzaju i nie ma podstaw do twierdzenia, że zobowiązanie czynszowe było jedno, skoro strony łączyły dwie umowy najmu o różnej treści, różnych warunkach wypowiedzenia i strony zawsze traktowały te lokale odrębnie, a ponadto J. K. (1) nigdy nie zakwestionował (aż do niniejszego postępowania sądowego) pokwitowania wystawionego przez Wydawnictwo (...), a nadto §(...) umowy najmu lokalu nr (...) nie wymagał udzielenia najemcy dodatkowego terminu na uregulowanie zaległości;

3) postanowień §§ (...) obu umów najmu łączących strony w związku z art. 673 §3 k.c. poprzez uznanie, że Powód nie mógł w wypowiedzeniu z dnia 31 sierpnia 2011 r. powołać się na żadną z przyczyn natychmiastowego wypowiedzenia najmu wymienionych w spornych postanowień umownych, podczas gdy Sąd ustalił, że w stanie faktycznym niniejszej sprawy zachodziło co najmniej kilka z przedmiotowych przyczyn wypowiedzenia najmu;

4) art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni umów wiążących Strony i błędne uznanie, że zawarte w §§(...) umów najmu Lokali postanowienia uprawniały Powoda do natychmiastowego wypowiedzenia umów najmu jedynie natychmiast po zaistnieniu przyczyn wypowiedzenia (przy czym Sąd I instancji nie sprecyzował, do kiedy owo „natychmiast” mogłoby trwać), podczas gdy przedmiotowe postanowienia umowne nie precyzują terminu, w jakim wynajmujący może wykonać swe uprawnienia, a zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje nie uzasadniają takiej interpretacji spornych postanowień umownych, jakiej dokonał Sąd I instancji;

5) art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez ich niezastosowanie wskutek uznania, że pomiędzy Wydawnictwem (...) a J. K. (1) umowy najmu trwały do dnia 31 stycznia 2012 r., podczas gdy Powód dokonał skutecznego wypowiedzenia umów najmu z dniem 31 sierpnia 2011 r.;

6) art. 667 §2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy w niniejszej sprawie miało miejsce używanie przez najemcę przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową, a przedmiotowy przepis nie zawiera „limitu” czasowego, w trakcie którego jedynie możliwe byłoby wypowiedzenie najmu na tej ustawowej podstawie prawnej;

7) art. 5 k.c. poprzez jego (dorozumiane) zastosowanie i uznanie, że jeżeli wynajmujący nie skorzystał z prawa do wypowiedzenia najmu natychmiast po zaistnieniu przesłanek do wypowiedzenia, to utracił taką możliwość, podczas gdy żadne zasady współżycia społecznego nie zakazują skorzystania z takiego prawa w terminie późniejszym, a społeczno-gospodarcze przeznaczenie tego prawa również nie wyklucza skorzystania z niego po pewnym czasie; w szczególności, że w niniejszej sprawie niektóre przyczyny wypowiedzenia miały miejsce w czasie, gdy właścicielami nieruchomości były osoby przebywające za granicą i które nie miały natychmiastowej wiedzy o stanie nieruchomości, a Powód natychmiast po nabyciu Budynku podejmował względem najemcy kroki zmierzające do wyeliminowania dokonywanych przez najemcę naruszeń, a w braku ich skuteczności zdecydował się na wypowiedzenie umów najmu; ponadto do czasu prawomocnego zakończenia postępowania sądowego przed Sądem Okręgowym w Krakowie o sygn.

akt IX GC 164/09 nieuzasadnionym było dokonywanie przez Powoda wypowiedzenia umów najmu, skoro Powód w postępowaniu sądowym stał na stanowisku, iż umowy najmu są nieważne.

Strona powodowa zarzuciła także naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wyjaśnienia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstawy prawnej wyroku i brak przytoczenia jakiegokolwiek przepisu prawa, stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia, w szczególności brak wskazania, na jakiej podstawie prawnej Sąd uznał, iż Powód utracił prawo do natychmiastowego wypowiedzenia umów najmu wskutek niewykonywania tego prawa przez pewien okres czasu, co czyni zaskarżony wyrok niemożliwym do weryfikacji przez Sąd II instancji;

2) art. 98 ust. 1 i 2 oraz art. 100 k.p.c. poprzez błędne stosunkowe rozdzielanie kosztów procesu pomiędzy Powodem a Pozwanym J. K. (1), a ponadto zastosowanie w mniejszej sprawie dwóch różnych stawek za zastępstwo procesowe rzekomo należnych za poszczególne żądania pozwu (żądanie główne i ewentualne), podczas gdy niniejsza sprawa dotyczyła zapłaty oznaczonej kwoty pieniężnej i Powód wygrał tę sprawę w ponad 57% (zasądzone 261.558,91 zł z żądanych 453.749,78 zł), a zatem koszty zastępstwa procesowego pomiędzy ww. stronami powinny być wzajemnie zniesione, natomiast Powodowi powinno być przez Pozwanego zwrócone 57,64% poniesionej opłaty sądowej, tj. wskazana przez Sąd kwota 13.078 zł.

W apelacji podniesiono także zarzut błędów w ustaleniach faktycznych, polegających na przyjęciu, że:

1) rzekomo wszystkie powołane przez powoda zmiany (w przedmiocie najmu, o charakterze trwałym) miały miejsce na długo przed nabyciem przez powoda kamienicy i powód wiedział o nich, nabywając kamienicę, a ponadto, że Powód dopiero pismem z dnia 27 maja 2011 r. wezwał najemcę do usunięcia niezgodnych z wynajmującym trwałych zmian, podczas gdy wybitcie otworu w ścianie nośnej budynku oraz umieszczenie w nim drzwi w charakterze wyjścia ewakuacyjnego miało miejsce w lipcu 2009 r., po czym niezwłocznie (pismem z dnia 21 lipca 2009 r. oraz pismem z dnia 18 sierpnia 2009 r.) Powód wystosował do najemcy wezwanie do usunięcia tego naruszenia, a Pozwany J. K. (1) nie ustosunkował się do tych pism, lecz dopiero w piśmie z dnia 20 czerwca 2011 r. wskazał, że wszelkie wezwania w stosunku do niego są bezzasadne;

2) podnajemca uzyskał zgody administracyjne na szyldy reklamowe na długo przed wypowiedzeniem, podczas gdy zgody te zostały uzyskane dopiero w listopadzie 2011 r., a więc po wypowiedzeniu najmu;

3) Powód nie wystawił za lokal (...) faktur za wrzesień i październik 2011 r., podczas gdy w materialne dowodowym zebranych w sprawie znajdują się załączniki nr (...) do pozwu, tj. faktury nr (...) NF, które dotyczą lokalu piwnicznego w tym właśnie okresie.

W konkluzji skarżąca spółka wniosła o zmianę punktu II i III wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu ewentualnie o uchylenie zaskarżonej części wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania - w związku z zarzutami procesowymi oraz koniecznością przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Dodatkowo strona pozwana wniosła o przeprowadzenie w postępowaniu apelacyjnym dowodu z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości na okoliczność wysokości odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z obu lokali w okresie objętym pozwem.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługuje na uwzględnienie jedynie w nieznacznej części.

W pierwszej kolejności podnieść należy, że Sąd Okręgowy zasadniczo prawidłowo, z poszanowaniem reguł oceny dowodów wskazanych w przepisie art. 233 §1 k.p.c. ustalił stan faktyczny sprawy, który Sąd Apelacyjny mógł przyjąć za własny. Ocena ta pozostaje aktualna także co do ustaleń dotyczących przebiegu postępowania administracyjnego w

sprawie pozwolenia na remont lokalu nr (...), które zostały zawarte w dalszej części uzasadnienia, a z których wynika, że pozwany podnajemca uzyskał ostateczne pozwolenie na budowę z dnia 4 września 2007 r. (k. 203). Na skutek interwencji strony powodowej Prezydent Miasta K. decyzją z 16 czerwca 2009 r. wstrzymał wykonanie pozwolenia wyłącznie ze względu na wątpliwości co do prawdziwości zapewnienia inwestora o posiadaniu tytułu cywilnoprawnego do dysponowania nieruchomością w tym zakresie. Na skutek zażalenia podnajemcy Wojewoda (...) decyzją z 18 września 2009 r. utrzymał wstrzymanie w mocy. Na skutek wznowienia postępowania w przedmiocie pozwolenia na budowę Prezydent Miasta K. decyzją z 20 stycznia 2011 r. uchylił pozwolenie na budowę i odmówił pozwolenia ze względu na niewykazanie, że wszyscy współwłaściciele kamienicy zgodzili się na remont. Prezydent uznał, iż pełnomocnictwo dla K. O. nie uprawniało go do wyrażenia zgody na remont w imieniu mocodawców. Ostateczną decyzją z 12 kwietnia 2011 r. Wojewoda (...) utrzymał w mocy decyzję z 20 stycznia 2011 r.

Powyższe okoliczności pozostawały w sprawie poza sporem, podobnie zresztą jak fakt prawomocnego oddalenia przez Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 11 grudnia 2013 r. w sprawie II SA/Kr 608/13 skargi na ostateczną decyzję organu administracyjnego uchylającą decyzję o pozwoleniu na budowę z dnia 4 września 2007 r. oraz odmawiającą udzielenia takiego pozwolenia (k. 1177).

Za bezsporne Sąd Apelacyjny uznał także okoliczności wykonania przez pozwanego najemcę w lokalu nr (...) prac budowlanych polegających na: wybiciu otworu w stropie i zamontowaniu schodów metalowych, wybiciu wejścia ewakuacyjnego oraz wybudowaniu pieca do wypieku pizzy, przy czym ostatnia z wymienionych robót nie była objęta pozwoleniem na budowę, a także przeprowadzania w lokalu, w którym urządzona była restauracja kontroli Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w K. oraz Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K..

Za udowodnioną z kolei uznać należało okoliczność niezakończenia przez najemcę prac remontowych lokalu nr (...) wskazanych w(...) umowy z 22 lutego 2007 r. w terminie do dnia 7 czerwca 2007 r. Okoliczność tę przyznał J. K. (1) w odpowiedzi na pozew złożonej do sprawy IX GC 230/09 Sądu Okręgowego w Krakowie (k. 213v.), a nadto wynika ona z protokołu odbiorczego prac z dnia 28 września 2007 r. (k. 205). Przyznała to zresztą w rozpoznawanej aktualnie sprawie pozwana spółka jawna. Z drugiej strony poza wszelkim sporem pozostaje, że ww. prace zakończone zostały w 2007 r.

Odnosząc się do podniesionych w apelacji zarzutów błędnych ustaleń faktycznych, zauważyć wypada, że dotyczą one w istocie tych ustaleń, które znalazły się w części rozważań Sądu Okręgowego, których Sąd Apelacyjny częściowo nie podziela.

Zgodzić należy się ze skarżącą spółką co do tego, że zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwala na przyjęcie, że do wybicia wejścia ewakuacyjnego doszło między 3 a 6 lipca 2009 r. Strona powodowa okoliczność tę wykazała materiałem fotograficznym oraz notatką administratora A. B. ((...)(...)). Strona pozwana poza gołosłownym kwestionowaniem tych dowodów nie przedstawiła jakichkolwiek dowodów przeciwnych, które poddałyby w wątpliwość materiał zaferowany przez powoda. Podobnie wykazane zostało stosownym dokumentem, że wynajmujący wezwał pismem z dnia 18 sierpnia 2009 r. najemcę do niezwłocznego przywrócenia stanu sprzed urządzenia wejścia ewakuacyjnego (k. 53).

Trafnie także skarżący podnosi, że zgoda Miejskiego Konserwatora Zabytków w K. na zamieszczenie reklamy na elewacji kamienicy, w której mieszczą się sporne lokale udzielona została dopiero w dniu 15 listopada 2011 r., co wynika wprost z treści pisma tego organu (k. 1071). Dodatkowo jednakże ustalić należało, że starania o uzyskanie stosownej zgody podnajemca rozpoczął już w maju 2008 r. (pismo – k. 1072), a nadto na zamieszczenie reklamy posiadał zgodę administratora budynku wyrażoną w dniu 24 czerwca 2008 r. (pismo – k. 1073). Wskazać w tym miejscu należy, iż strona powodowa nie zakwestionowała wartości dowodowej pism przedstawionych przez pozwanych w formie kserokopii.

Słusznie również podnosi skarżący, iż złożone zostały przez niego faktury VAT za miesiące wrzesień i październik 2011 r. dotyczące czynszu za lokal nr (...) (k. 403, 404), choć okoliczność ta okazała się dla rozstrzygnięcia sprawy bez znaczenia.

Nieskuteczny okazał się zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c. Jakkolwiek bowiem nie sposób odmówić racji skarżącej spółce co do pewnych braków konstrukcyjnych uzasadnienia zaskarżonego wyroku, to jednak nie wydaje się trafną konkluzja o niemożności weryfikacji tego orzeczenia przez Sąd drugiej instancji. Już sam apelujący dostrzegł, że podstawą prawną odmowy przyznania wynajmującemu uprawnienia do wypowiedzenia umowy po upływie kilku lat od zaistnienia przyczyn mógł być art. 5 k.c., którego naruszenie zresztą zarzucił. Mimo zatem niepowołania tego przepisu, możliwe było przesłedenie i ocena rozumowania Sądu Okręgowego.

Sąd pierwszej instancji wydając zaskarżone orzeczenie, nie dopuścił się także obrazy przepisów prawa materialnego w sposób pozwalający na wzruszenie wyroku co do meritum.

W rozpoznawanej sprawie nie doszło do naruszenia (...) umowy najmu z dnia 22 lutego 2007 r. Żaden przepis prawa ani zapis umowny nie wyznaczał wynajmującemu terminu do wypowiedzenia umowy, liczonego od dnia zaistnienia ewentualnej podstawy do wypowiedzenia. W tej sytuacji powoływanie się na (...) umowy wydaje się całkowicie zbędne. Z drugiej strony, przytaczane postanowienie umowne, nota bene bardzo ogólnikowe w swej treści, nie mogło wyłączać zastosowania przepisów o charakterze bezwzględnie obowiązującym, a także klauzul generalnych. Mowa w tym miejscu o unormowaniach zawartych w art. 354 k.c. oraz art. 5 k.c. Analiza zachowań powodowej spółki pozwala na przyznanie racji stronie pozwanej co do tego, że w istocie niemalże od momentu nabycia nieruchomości zamiarem wynajmującego było usunięcie najemców z zajmowanych pomieszczeń, co mogło wiązać się z założonym przez nabywcę docelowym, odmiennym od dotychczasowego przeznaczeniem nieruchomości. Strona powodowa nabywając nieruchomość, знаła jej stan prawny (k. 949 – pkt XIII umowy). W świetle zasad doświadczenia życiowego oczywistym być przy tym powinno, że istniejące obciążenia przedmiotu sprzedaży musiały mieć wpływ na cenę jego nabycia. W niedługim czasie po kupnie nieruchomości powodowa spółka podjęła równoległe działania zmierzające z jednej strony do eksmitowania pozwanego najemcy z powołaniem się na nieważność zawartych umów najmu, z drugiej – do wzruszenia udzielonego uprzednio pozwolenia na budowę. Jednocześnie wskazywała na występujące jej zdaniem naruszenia umowy, m.in. poprzez umieszczenie szyldu czy wybicie wejścia ewakuacyjnego. Znamienne jest przy tym, że wzywając do usunięcia naruszeń, strona powodowa nie powoływała się we wcześniejszych pismach na możliwość wypowiedzenia umowy, lecz na ewentualne roszczenia odszkodowawcze (k. 271). Nie przekonuje przy tym argument o bezcelowości wypowiedzenia umowy najmu w sytuacji jednoczesnego podważania w innym procesie ważności umów najmu. Nic nie stało na przeszkodzie, aby sprawie eksmisyjnej powoływać się na ewentualną podstawę nieistnienia stosunku najmu na skutek wypowiedzenia. Takie wypowiedzenie, opatrzone odpowiednim zastrzeżeniem, nie musiałoby oznaczać uznania ważności umowy najmu. Podkreślenia w tym miejscu wymaga niekonsekwencja strony powodowej, która kwestionując ważność umów najmu naliczała i pobierała czynsz umowy. W konsekwencji powyższych okoliczności zasadną wydaje się konstatacja, że w sytuacji gdy nie powiodła się próba usunięcia pozwanych z lokali z powołaniem się na nieważność umów, wynajmujący postanowił zrealizować swój cel z wykorzystaniem podstaw, które miały zaistnieć znacznie wcześniej. Zamiarem właściciela nie było zatem doprowadzenie do korzystania z jego nieruchomości w sposób odpowiadający zawartej umowie, a jedynie niezwłoczne zakończenie istniejącego stosunku prawnego. Wniosek taki wydaje się oczywisty szczególnie po analizie podstaw wypowiedzenia. Pierwszą, szczególnie akcentowaną zresztą w pozwie, podstawą wypowiedzenia było niedochowanie terminu wykonania prac remontowych, które miały zostać przeprowadzone do czerwca 2007 r., a bezspornie zakończone zostały najpóźniej w listopadzie 2007 r., a zatem przed nabyciem nieruchomości przez stronę powodową. Istniejący w dacie kupna stan techniczny budynku został przez nabywcę zaakceptowany, co wynika wprost w treści umowy przedwstępnej. Wykonanie remontu z kilkumiesięcznym opóźnieniem w żaden sposób nie godziło w interesy tak poprzednich, jak i obecnego właściciela. Mimo tego, powodowa spółka wskazała tę okoliczność jako podstawę wypowiedzenia, co w sposób jasny obrazuje jej rzeczywiste intencje. Zakładając bowiem nawet, że strona pozwana dostosowałaby się do wszystkich innych żądań wynajmującego, temu jednemu – co oczywiste – sprostać by nie mogła. Skoro zatem powodem wypowiedzenia było nie tyle naruszenie warunków umowy, ile chęć opróżnienia lokali

przy wykorzystaniu wszelkich możliwych środków, takie działanie wynajmującego jako wierzyciela było sprzeczne tak z istotą łączącego strony stosunku prawnego, jak i zasadami współżycia społecznego, w szczególności uczciwości kupieckiej i lojalności względem kontrahenta. Z powyższych przyczyn nie mogły się też ostać zarzuty oparte na przepisach art. 5 k.c. i art. 65 §1 i 2 k.c.

Niezależnie od powyższego, nie sposób przypisać Sądowi Okręgowemu naruszenia (...) umowy tudzież art. 673 §3 k.c. Na wstępie zauważyć należy, iż strony umowy najmu z dnia 22 lutego 2007 r. w sposób wyczerpujący w §8 określiły przyczyny wypowiedzenia umowy przez wynajmującego w trybie natychmiastowym. Sięganie zatem do przepisu art. 667 §2 k.c. było tyleż niedopuszczalne, wobec umownego uregulowania tej kwestii, ile zbędne.

Przechodząc do oceny poszczególnych podstaw wypowiedzenia umowy, wskazać należy, że strona powodowa bądź to nie wykazała, aby dana okoliczność miała miejsce, bądź to nie sposób było zakwalifikować konkretnego zachowania jako uzasadniającego wypowiedzenie umowy najmu.

Odnosnie niedokonania prac remontowych w lokalu w terminie do 7 czerwca 2007 r., jak już wskazano wyżej, powoływanie się obecnie przez wynajmującego na tę podstawę musi zostać uznane za rażące nadużycie prawa, które z ochrony korzystać nie może. Podkreślenia wymaga, że w dacie nabycia nieruchomości przez stronę powodową prace były już zakończone, a stan techniczny budynku został przez nabywcę zaakceptowany. To samo dotyczy zresztą wybicia w stropie otworu i poprowadzenie do niego schodów metalowych. Poza tym, praca ta objęta była pozwoleniem na budowę, a nadto została zaakceptowana i częściowo zrefinansowana przez ówczesnego zarządcę nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego, niezależnie od ostatecznego wyniku postępowania administracyjnego, tak najemca, jak i podnajemca mieli uzasadnione podstawy do przyjęcia, że ówczesny zarządca K. O. (1) miał uprawnienia do wyrażania w imieniu współwłaścicieli zgody na dokonywanie prac budowlanych oraz akceptowania dokonywanych robót. Pamiętać należy, iż pozwani dysponowali ostatecznym pozwoleniem na budowę, do uzyskania którego konieczna była zgoda współwłaścicieli, zaś stronie powodowej nie udało się wykazać, aby mieli oni świadomość wadliwości takiej zgody w tym wypadku. Podkreślenia w tym miejscu wymaga także, że powodowa spółka nie wykazała, aby zmiana ta miała charakter trwały. W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji zgłoszony został wprawdzie dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa na tę okoliczność, ale jego nieprzeprowadzenie nie stało się przedmiotem prawnoprocesowego zarzutu apelacji, którymi Sąd Apelacyjny jest związany w odróżnieniu od zarzutów natury materialnoprawnej. Wystarczającego dowodu nie mogła stanowić sporządzona na zlecenie powoda i kategorycznie zakwestionowana przez stronę przeciwną ekspertyza R. L. (1).

Uwagi powyższe pozostają aktualne także co do prac polegających na wybudowaniu pieca do wypieku pizzy oraz urządzeniu wejścia ewakuacyjnego. Piec wybudowany został przed nabyciem nieruchomości przez powoda, w czasie jego wykonywania ówczesny zarządca nie sprzeciwił się jego postawieniu, nie zostało wykazane też, aby budowla ta (czy urządzenie) miała charakter trwały (podobnie jak związany z tym system wentylacyjny). Pamiętać przy tym należy, iż najemca, zgodnie z (...)umowy, miał prawo do wyposażenia lokalu w urządzenia potrzebne do prowadzenia działalności. Skoro lokal wykorzystywany był dla potrzeb restauracji – pizzerii, przydatność ww. urządzenia do tego celu wątpliwości budzić nie może.

Wybicie z kolei wyjścia ewakuacyjnego przewidziane było w pozwoleniu na budowę, czego strona powodowa nie kwestionowała. Potwierdza to zresztą treść projektu adaptacji lokalu (k. 602), stanowiącego część dokumentacji koniecznej do uzyskania pozwolenia na budowę. Strona powodowa nie wykazała przy tym, aby wykonanie otworu drzwiowego nastąpiło po doręczeniu najemcy lub podnajemcy decyzji o wstrzymaniu wykonania pozwolenia na budowę (k. 297). Niezależnie od tego, nie zostało udowodnione, aby zmiana ta miała charakter trwały. Nie wystarczy tutaj posłużenie się potocznym rozumieniem tego wyrażenia tudzież skorzystanie z zasad doświadczenia życiowego. W tym zakresie niezbędne jest skorzystanie z wiadomości specjalnych, co w rozpoznawanej sprawie nie miało miejsca.

Reasumując powyższe, wskazać należy, iż nie zostało wykazane w toku procesu, aby wykonanie wskazanych prac stanowiło naruszenie(...)umowy. Nie przeprowadzono skutecznego dowodu na okoliczność trwałości zmian, a nadto wybicie otworu w stropie czy wyjścia ewakuacyjnego było przewidziane w dokumentacji, na podstawie której uzyskano

ostateczne pozwolenie na budowę. Oczywistym być winno, że zarządca wiedział o zakresie tych prac i je akceptował, zaś pozwani mieli uzasadnione podstawy do przyjęcia, że ma do tego prawo. W tej sytuacji (przy objęciu robót dokumentacją) trudno też powoływać się na brak pisemnego uzgodnienia dokonywanych zmian w przedmiocie najmu. Ubocznie zauważyć należy, iż strona powodowa nie wykazała, aby najemca bądź podnajemca dokonali innych prac, o których mowa w wypowiedzeniu z dnia 31 sierpnia 2011 r. w sposób naruszający umowę najmu.

Pozostałe podstawy wypowiedzenia umowy najmu znajdowały zdaniem strony powodowej podstawę w(...) umowy.

Nie sposób zgodzić się z poglądem, że najemca, a w zasadzie podnajemca korzystał z przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z jego przeznaczeniem. W (...) umowy strony wyraźnie określiły, że w lokalu może być prowadzona działalność gastronomiczna i tak było w rzeczywistości. Nie zostały także wprowadzone żadne zmiany, które z celem tym były sprzeczne.

Odnosnie z kolei prowadzenia prac bez pozwolenia na budowę wskazać trzeba, że nie była to umownie przewidziana podstawa wypowiedzenia, ale przede wszystkim roboty (z wyjątkiem postawienia pieca) wykonane zostały na podstawie ostatecznego pozwolenia na budowę, które dopiero następnie zostało uchylone. Trudno w tej sytuacji mówić o naganności postępowania strony umowy najmu. Z kolei wybudowanie pieca do wypieku pizzy zostało zaakceptowane przez zarządcę, a przede wszystkim służyło do prowadzenia działalności zgodnej z celem wskazanym w umowie.

Nie wydaje się też trafne przyjmowanie, że nieprzekazanie aktualnemu wynajmującemu dokumentacji technicznej oraz kosztorysu mogłoby stanowić podstawę do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Jak wynika zresztą z protokołu przekazania dokumentacji budynku (k. 788-798), zarządca A. B. stosowną dokumentację w dniu 3 kwietnia 2008 r. Niezależnie od tego, zasadnym jest przyjęcie, że obowiązek przedstawienia wynajmującemu kosztorysu powykonawczego określony w (...) umowy był immanentnie związany z kwestią rozliczenia nakładów, o której mowa w (...). Trudno także w zgodzie ze zdrowym rozsądkiem przyjąć, że dokonanie nakładów zwiększających wartość lokalu w sposób trwały bez pisemnej zgody wynajmującego, o ile nie byłyby one sprzeczne z przeznaczeniem rzeczy, stanowić miało podstawę do wypowiedzenia umowy najmu. Pomijając nawet fakt, że w danym wypadku prace zostały uzgodnione z zarządcą, to czynienie takich nakładów bez porozumienia z wynajmujących skutkować mogłoby jedynie odmową zwrotu ich wartości.

Strona powodowa nie wykazała również, aby najemca lub podnajemca dokonali w lokalu zmian naruszających konstrukcję kamienicy, do stwierdzenia czego niewątpliwie wymagana byłaby wiedza specjalna biegłego. Ponadto aktualne w tym względzie pozostają uwagi dotyczące trwałych zmian w lokalu, w szczególności co do objęcia prac polegających na przebicciu stropu i urządzeniu wyjścia ewakuacyjnego pozwoleniem budowlanym. Ubocznie jedynie zauważyć należy, iż w opinii sporządzonej na potrzeby postępowania w sprawie IV GC 7/13/S Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie stwierdzono, że wybicie otworu w stropie nie naruszyło konstrukcji budynku (k. 1160).

Nie można także podzielić poglądu strony skarżącej co do tego, że umieszczenie szyldów bez zgody konserwatora zabytków mogło stanowić podstawę wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Należy zwrócić uwagę na fakt, że zarządca nieruchomości A. B. wyraził zgodę na montaż reklamy w dniu 24 czerwca 2008 r. Istotne jest też to, że podnajemca podjął starania o uzyskanie zgody na montaż już w maju 2008 r. Ostatecznie zgodę taką uzyskał w listopadzie 2011 r. Strona powodowa zwracała się wprawdzie pismem z dnia 18 sierpnia 2009 r. o usunięcie szyldów i reklam (k. 371), lecz nie wskazywała, że traktuje takie zachowanie jako używanie lokalu sprzeczne z umową. Zauważyć trzeba, że to zaniechanie strony pozwanej nie zostało wymienione jako zachowanie sprzeczne z umową mogące doprowadzić do wypowiedzenia umowy w piśmie powodowej spółki z 27 maja 2011 r. (k. 125-127). Dopiero w wypowiedzeniu umowy z dnia 31 sierpnia 2011 r. znalazła się wzmianka o tym, że umieszczenie szyldów i reklam bez zgody właściwego organu administracyjnego, stanowiło naruszenie umowy skutkujące jej wypowiedzeniem. Skoro zatem wynajmujący nie uprzedził najemcy, że nieprzedstawienie zezwolenia ww. zgody skutkować będzie wypowiedzeniem umowy ze skutkiem natychmiastowym, a podstawa taka nie wynikała wprost z umowy (tj. z(...)),

nie mógł skutecznie z powołaniem się na tą przesłankę umowy wypowiedzieć. Obowiązek taki (uprzedzenia o naruszeniach mogących skutkować wypowiedzeniem umowy) nie był wprawdzie przewidziany w umowie, ale sam wynajmujący przyjął taką praktykę, o czym świadczy treść pisma z dnia 27 maja 2011 r. Niezależnie od powyższego trudno przyjąć, aby zamieszczenie szyldu czy reklamy bez zgody konserwatora zabytków mogło być traktowane jako używanie lokalu sprzecznie z umową w rozumieniu §8.d umowy.

Nie zostało także wykazane, aby składowanie przez pozwanego podnajemcę odpadów poza lokalem dawało podstawę do wypowiedzenia umowy. Jak wynika z protokołu kontroli sanitarnej z dnia 2 września 2009 r. (k. 997), w istocie stwierdzono nieprawidłowości w składowaniu odpadów przy restauracji. Jednakże kontrola sprawdzająca z 15 września 2009 r. (k. 1003) wskazała na usunięcie wszelkich uchybień. Dalsze kontrole Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w K. (k. 1010-1036) nie stwierdziły nieprawidłowości w tym zakresie.

Nie można wreszcie w okolicznościach rozpoznawanej sprawy przyjąć, że odmowa kontroli lokalu przez stronę powodową stanowić mogła podstawę do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. Pozwani podnajemcy przyznali, że sytuacja taka miała miejsce jeden raz, zaś powodowi nie udało się wykazać, aby było inaczej. Ponadto zauważyć należy, iż przedstawiciel strony powodowej miał możliwość udziału w oględzinach Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. (k. 239). Podnajemca udostępnił również lokal na potrzeby sporządzenia opinii przez R. L. na zlecenie powodowej spółki (k. 250), co potwierdza stanowisko pozwanych negujące uniemożliwienie wynajmującemu kontroli pomieszczeń.

Nie mógł także odnieść zamierzonego skutku zarzut naruszenia art. 451 §1 i 2 k.c. oraz(...)umowy najmu lokalu nr (...). W rozpoznawanej sprawie bezsporne było, że wypowiedzenie umowy najmu tego lokalu nie zostało poprzedzone wyznaczeniem najemcy dodatkowego terminu do uregulowania zaległego czynszu (k. 148). Zdaniem powoda działanie takie było zbędne, wobec faktu nieprzewidywania takiego obowiązku przez umowę. Z poglądem takim zgodzić się jednak nie można. Zdaniem Sądu Apelacyjnego semimperatywny z uwagi na konieczność zapewnienia ochrony praw najemcy charakter art. 687 k.c. nie może budzić żadnych wątpliwości. Przepis ten pozwala jedynie na przedłużenie w drodze umowy stron miesięcznego terminu do zapłaty zaległego czynszu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011 r., II CSK 587/10, nie publ.). W tych okolicznościach nie można mówić o skutecznym wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 5 kwietnia 2007 r. przed 31 stycznia 2012 r., a co za tym idzie o bezumownym korzystaniu z lokalu nr (...).

Przechodząc do oceny wypowiedzenia umowy najmu lokalu nr (...) pismem z dnia 7 stycznia 2012 r., wskazać należy, iż nawet przyjęcie za stronę powodową skuteczności tego wypowiedzenia, nie uzasadniałoby zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu za okres od 12 do 31 stycznia 2012 r. We wskazanym piśmie strona powodowa wezwwała pozwanego J. K. do wydania lokalu w terminie 7 dni od daty doręczenia wypowiedzenia. Nie zostało jednak wykazane, kiedy wypowiedzenie to zostało doręczone pozwanemu. Nie może stanowić dowodu potwierdzenie odbioru przesyłki poleconej przedłożone przy wypowiedzeniu (k. 156), albowiem odbiór miał nastąpić w dniu 5 stycznia 2012 r., podczas gdy pismo datowane było na 7 stycznia 2012 r. (k. 154). Niezależnie od tego, pozwany J. K. (1) w piśmie z dnia 5 stycznia 2012 r. wypowiadając umowy najmu, zaproponował wydanie obu lokali w dniu 31 stycznia 2012 r. Abstrahując od skuteczności tego wypowiedzenia, zauważyć wypada, że termin ten został zaakceptowany przez stronę powodową. Zważywszy zatem z jednej strony na fakt niewykazania, kiedy upłynął wyznaczony przez wynajmującego 7-dniowy termin wydania lokalu, z drugiej na zaakceptowanie terminu wskazanego przez najemcę, uzasadnionego – co istotne – koniecznością usunięcia wyposażenia lokalu gastronomicznego, przyjąć należało, że strony porozumiały się w kwestii terminu wydania lokali, a korzystanie z nich przez około 2 tygodnie przez podnajemcę objęte było zgodą wynajmującego. Trudno w takiej sytuacji mówić o bezumownym korzystaniu z nieruchomości, a jeżeli nawet, to nie sposób przypisać najemcy tudzież podnajemcy przymiotu złej wiary.

W konsekwencji nie mógł się ostać również zarzut obrazy art. 224 §2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., a to wobec braku podstaw do przyjęcia bezumownego korzystania z lokali przez któregokolwiek z pozwanych.

Trafiony okazał się natomiast zarzut naruszenia art. 100 k.p.c. w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu należnych powodowej spółce od J. K. (1). W realiach rozpoznawanej sprawy brak było jakichkolwiek podstaw do różnicowania stawek wynagrodzeń pełnomocników obu stron. Powód trafnie wskazał, że uległ swojemu żądaniu w stosunku do tego pozwanego w 43%. Zważywszy, że poniósł koszty w łącznej kwocie 29.905 zł, zaś pozwany 7217 zł, żądanie zasądzenia kwoty 13.028 zł z tego tytułu uznać należało za uzasadnione.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 §1 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

Za podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego, które zarówno w przypadku J. K. (1), jak i następców (...) spółki jawnej (...) ograniczyły się do wynagrodzenia profesjonalnych pełnomocników przyjęto art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. (w przypadku J. K. (1)) oraz art. 98 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. (co do pozostałych pozwanych) w zw. z §13 ust. 1 pkt 2 w zw. z §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.). Pozwany J. K. (1) w nieznacznym zakresie uległ apelacji strony powodowej, zaś w stosunku do M. G., E. G. i J. O. okazała się ona całkowicie bezzasadna.