

Sygnatura akt II Ca 1922/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny – Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Grzegorz Buła

Protokolant: osobiście

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2014 roku w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. R.i R. R.

przeciwko P. N.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 24 czerwca 2014 roku, sygnatura akt VI C 1540/13/S

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) punktowi I nadaje brzmienie „I. zasądza od pozwanego P. N. na rzecz powodów M. R.i R. R. kwotę 3000 (trzy tysiące) złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 1000zł od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty;

- 1000zł od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty;

- 1000zł od dnia 11 lipca 2013 roku do dnia zapłaty;

b) punktowi III nadaje brzmienie: „III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów

kwotę 611 (sześćset jedenaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.”

2. w pozostałym zakresie oddala apelację;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 232 (dwieście trzydzieści dwa) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 26 września 2014 roku

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Niniejsza sprawa była rozpoznawana w trybie uproszczonym, co na zasadzie art. 505¹³ §2 k.p.c. powoduje ograniczenie uzasadnienia Sądu drugiej instancji do wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Sąd Okręgowy nie przeprowadzał bowiem żadnego postępowania dowodowego.

W ocenie Sądu Okręgowego apelacja pozwanego wywiedziona od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie z dnia 24 czerwca 2014 roku jest częściowo zasadna.

Rozpoznając niniejszą sprawę Sąd Okręgowy przyjął za własny stan faktyczny, który stanowił podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku Sądu pierwszej instancji, natomiast nie podzielił oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego.

Bezspornie strony zawarły w dniu 18 grudnia 2012 roku umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w K. z przeznaczeniem na prowadzenie w nim przez pozwanego działalności cateringowej. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a miesięczna stawka czynszu wynosiła 1000zł. Zgodnie z §9 tej umowy pozwany jako najemca oświadczył, że znany mu jest stan techniczny przedmiotu najmu i uznaje go za dobry, a także iż po przeprowadzeniu przez niego niezbędnych prac adaptacyjnych będzie się on nadawał do prowadzenia zamierzonej działalności. Podnieść należy, iż po zawarciu umowy najmu stan przedmiotowego lokalu nie uległ jakimkolwiek zmianom, poza zmianami wywołanymi pracami adaptacyjnymi pozwanego.

Zdaniem Sądu Okręgowego stan faktyczny ustalony w niniejszej sprawie nie uzasadnia przyjęcia, iż wystąpiły przesłanki do skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu przez pozwanego na podstawie art. 664 §2 k.c. Podniesiony przez powodów zarzut naruszenia tego przepisu należy więc uznać za zasadny. Zgodnie z powyższym przepisem jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Należy jednak zwrócić uwagę na treść §3 tego przepisu, który stanowi, że uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Pozwany jako wady najętego lokalu, uniemożliwiające jego używanie zgodnie z przeznaczeniem wskazanym w umowie, wskazał usytuowanie przynależnej do niego toalety, które doprowadziło do negatywnej opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w K. w przedmiocie projektu pizzerii przy ul. (...) w K.. Należy zwrócić uwagę, iż usytuowanie przedmiotowej toalety w chwili zawarcia umowy było znane najemcy i nie uległo jakimkolwiek zmianom po jej zawarciu. Podnieść też trzeba, że wadę lokalu istniejącą w momencie zawarcia umowy lub powstałą później nie może zostać uznane negatywne zaopiniowanie projektu prowadzenia w lokalu pizzerii. Zdaniem Sądu Okręgowego stan faktyczny ustalony w tej sprawie nie prowadzi do wniosku, aby wynajmujący (powodowie) gwarantowali pozwanemu uzyskanie pozytywnej opinii w tym zakresie, co jest zresztą oczywiste, gdyż nie mogli oni mieć jakiegokolwiek wpływu na treść opinii organu administracyjnego, właściwego w kwestiach oceny spełnienia norm w zakresie prawidłowego stanu sanitarnego konkretnego lokalu. Nie można też uznać, aby w tej kwestii wprowadzili pozwanego w błąd, gdyż nigdy podobna działalność w ich lokalu nie była prowadzona, a poprzednim najemcom prowadzącym sklep spożywczy udzielana była pozytywna opinia przez ten organ.

Zwrócić należy uwagę, że pozwanemu znana była procedura uzyskania zgody Państwowej Inspekcji Sanitarnej dla inwestora zamierzającego otworzyć nowy lokal, w którym będzie prowadzona działalność żywnościowo-żywnościowa, skoro sam przedłożył do akt sprawy dokument opisujący tę procedurę (k.105-109). Pomimo tego nie dokonał on wcześniejszego uzgodnienia projektu adaptacji tego lokalu na potrzeby zamierzonej działalności, lecz podjął samodzielnie prace adaptacyjne, zaś projekt został sporządzony już po wykonaniu tych prac. Podnieść trzeba, że skoro nawet architekt sporządzający na zlecenie pozwanego w/w projekt nie dostrzegł przeszkód w zaadaptowaniu przedmiotowego lokalu na cele pizzerii, choć projekt winien uwzględniać regulacje prawne wskazane przez (...), to trudno założyć, aby były one wiadome powodowi, którzy jedynie informowali pozwanego o poprzednim sposobie wykorzystania tego lokalu. Zdaniem Sądu Okręgowego, uznać należy, iż pozwany, który jest przedsiębiorcą, od którego należy wymagać dołożenia wyższej niż przeciętna staranności w prowadzeniu własnych spraw, stara się obecnie przerzucić na powodów skutki własnych zaniedbań w przygotowaniu rozpoczęcia zamierzonego przedsięwzięcia inwestycyjnego. W ocenie Sądu drugiej instancji, pozwany jak wynika z treści zawartej umowy, wiedząc gdzie zlokalizowana jest toaleta przynależna do tego lokalu, uznał, że lokal spełnia wymagania dla celu w jakim go wynajął.

Późniejsza zmiana stanowiska w tej kwestii wynika jedynie z otrzymania przez niego negatywnej opinii administracji sanitarnej.

Trafnie podnoszą też powodowie, że ze stanu faktycznego tej sprawy nie wynika, iż w lokalu nie jest możliwe prowadzenie działalności „cateringowej”, a taki profil działalności gospodarczej pozwany określił w umowie najmu zawartej z wynajmującymi, a jedynie iż nie jest możliwa w nim produkcja żywności. W ocenie Sądu Okręgowego, powodów nie mogą też obciążać działania i oświadczenia pośrednika obrocie nieruchomościami, pośredniczącego w zawarciu przedmiotowej umowy najmu. Nie byli oni bowiem stronami umów zawartych przez Biuro (...) s.c. w K., a pozwanym P. N.. Nie odpowiadali także za treść ogłoszeń zamieszczanych przez ten podmiot.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu Okręgowego, nie prawidłowo Sąd pierwszej instancji uznał, iż pozwany w dniu 15 maja 2013 roku złożył skuteczne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania określonych w umowie terminów jej wypowiedzenia. Powyższe stwierdzenie prowadzi do wniosku, iż powodowie byli uprawnieni do domagania się od pozwanego zapłaty czynszu za okres od maja do lipca 2013 roku, który wynosił 1000zł/miesięcznie. Podstawę prawną dla ich roszczenia stanowił §5 umowy z dnia 18 grudnia 2012 roku, a nadto art. 659 §1 k.c. Zasadnie także domagali się zasądzenia odsetek od w/w zaległości czynszowej, gdyż termin zapłaty czynszu wynika z treści umowy, a pozwany niewątpliwie pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem tego świadczenia. Żądanie powodów w tym zakresie znajdowało podstawę w art. 481 §1 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie zostało przez pozwanego wykazane spełnienie przesłanek z art. 88 §1 k.c. w związku z art. 84 k.c. Nie można bowiem uznać, aby błędna ocena samego pozwanego co do przydatności przedmiotowego lokalu do prowadzenia zamierzonej działalności gospodarczej była wywołana przez powodów. Nie ma też jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, że powodowie o powyższym błędzie wiedzieli lub mogli go z łatwością dostrzec.

Nie można się natomiast zgodzić z apelującymi co do nieprawidłowości oddalenia przez Sąd Rejonowy powództwa w zakresie kwoty 270zł. Roszczenie powodów w tym zakresie nie zostało w jakikolwiek sposób udowodnione, a to na nich, zgodnie z art. 6 k.c., spoczywał w tym zakresie ciężar dowodu. Podnieść należy, że powyższa kwota nie wynika z treści umowy najmu. Nie zostało także wykazane, aby odpowiadała ona jakimkolwiek innym opłatom, które obciążały pozwanego. Nadto bezzasadna była apelacja powodów w zakresie w jakim ich powództwo zostało uwzględnione przez Sąd Rejonowy.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy zmienił zaskarżony wyrok zgodnie z punktem 1 sentencji, o czym orzekł na podstawie wskazanych przepisów oraz art. 386 §1 k.p.c., zaś dalej idącą apelację jako niezasadną Sąd Okręgowy oddalił na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania, zarówno za pierwszą instancję, jak i za instancję odwoławczą, Sąd Okręgowy orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c., a to w związku z częściowym uwzględnieniem powództwa oraz częściowym uwzględnieniem apelacji, a częściowym ich oddaleniem. Wskazać należy, że ostatecznie powództwo zostało uwzględnione w 92%, zatem w takim zakresie pozwany winien zwrócić powodom poniesione przez nich koszty. Powyższa proporcja odpowiada kwocie 659zł (pełne koszty powodów za I instancję to 717zł, 92% w/w kwoty to 659zł). Z kolei pozwany w pierwszej instancji wygrał sprawę jedynie w 8% i tylko w takiej części należy mu się zwrot poniesionych kosztów. Odpowiada to kwocie 48zł (pełne koszty pozwanego to 600zł, a 8% z w/w kwoty to 48zł). Różnica pomiędzy kosztami należnymi powodom, a kosztami należnymi pozwanemu to 611zł (659zł – 48zł = 611zł) i kwota ta została zasądzona od pozwanego na rzecz powodów z tytułu zwrotu kosztów procesu przed Sądem Rejonowym. Z kolei w postępowaniu apelacyjnym powodowie byli stroną wygrywającą w 76%, skoro zaskarżyli wyrok w całości (2500zł, co do których uwzględniono apelację stanowi 76% kwoty 3270zł). Ponieważ koszty powodów w postępowaniu odwoławczym wyniosły 400zł, to pozwany winien im zwrócić 304zł (400zł x 76% = 304zł). Koszty pozwanego w postępowaniu odwoławczym wyniosły 300zł, a powodowie powinni je zwrócić w 24%, czyli kwotę 72zł (300zł x 24% = 72zł). Różnica pomiędzy kosztami należnymi powodom i pozwanemu wynosi 232zł (304zł – 72zł = 232zł) i taka też kwota została zasądzona w punkcie 3 wyroku. Na koniec należy dodać, iż wysokość kosztów z tytułu wynagrodzeń profesjonalnych pełnomocników

stron została określona na podstawie art. 98 §3 k.p.c. oraz §2, §6 pkt 3 i §13 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 461), także odpowiadającym im regulacjom zawartym w rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z tej samej daty w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 490).