

UZASADNIENIE WYROKU

z dnia 25 kwietnia 2022 roku

Pozwem wniesionym w dniu 16 sierpnia 2021 roku **powódka E. B.** domagała się zasądzenia na swoją rzecz od strony pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty 20.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od kwoty:

- 12.000,00 zł od dnia 11 marca 2020 roku do dnia zapłaty;
- 6.000,00 zł od dnia 11 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty;
- 2.000,00 zł od dnia 11 maja 2020 roku do dnia zapłaty.

Wniósł ponadto o zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania.

W treści uzasadnienia pozwu wskazano, że powódka jest jedynym właścicielem lokali usługowych (...), położonych przy ul. (...) w K.. Powódka zawarła ze stroną pozwaną umowę z dnia 1 listopada 2015 roku, a następnie cesję z dnia 23 sierpnia 2016 roku na lokal usługowy (...) oraz umowę z dnia 15 czerwca 2016 roku na lokal usługowy. W umowie z dnia 1 listopada 2015 roku w par. 3 pkt 1 i 2 najemca zobowiązał się do zapłaty za lokal (...) kwotą 5.500,00 zł/miesiąc do 10 dnia każdego miesiąca z góry. W umowie z dnia 15 czerwca 2016 roku w par. 3 pkt 1 i 2 najemca zobowiązał się do zapłaty za lokal LU 1 kwotą 6.500,00 zł/miesiąc do 10 dnia każdego miesiąca z góry. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. nie dopełnił zobowiązań wynikających z zawartych umów najmu. Strona pozwana w marcu 2020 roku nie zapłaciła czynszu w wysokości 12.000,00 zł, w kwietniu 2020 roku opłaciła czynsz za dwa lokale usługowe w kwocie 6.000,00 zł zamiast 12.000 zł, natomiast w maju 2020 roku zapłaciła czynsz za dwa lokale usługowe w kwocie 10.000,00 zł zamiast 12.000,00 zł. Powódka wskazała również, że strona pozwana jest reprezentowana przez prezesa G. J., który pismami z kwietnia 2020 roku wnioskował o pomniejszenie czynszu w 2020 roku z uwagi na pandemię. Powódka nie wyraziła zgody na pomniejszenie czynszów wynikających z zawartych umów najmu, jednak wyraziła zgodę na wypowiedzenie umowy przez wynajmującego w trybie natychmiastowym bez obciążenia dla niego. Pozwany pomimo otrzymania pisma o rozwiązaniu umów nadal zajmował przedmiotowe lokale równocześnie płacąc czynsz za dwa lokale w całej kwocie 12.000,00 zł miesięcznie od czerwca 2020 roku do dnia wniesienia pozwu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 30 sierpnia 2021 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa- Podgórze w Krakowie uwzględnił powództwo w całości.

Sprzeciwem od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 11 września 2021 roku **strona pozwana** (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. zaskarżyła wydany nakaz zapłaty w całości oraz wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu sprzeciwu strona pozwana przyznała, że jest stroną umowy najmu dwóch lokali użytkowych LU1 i LU2, położonych w budynku przy ulicy (...) w K.. Stosownie do treści umowy najmu wynajmujący zobowiązał się udostępnić najemcy lokale wraz z ogrodem oraz łącznie z dwudziestoma miejscami parkingowymi do wyłącznego użytku. Strona pozwana podniosła, że po zawarciu umowy najmu okazało się, że wynajmującemu nie przysługuje żadne prawo do wskazanych w umowie miejsc parkingowych, gdyż na wskazanych miejscach parkingowych parkują mieszkańcy okolicznych budynków uniemożliwiając najemcy wyłączne korzystanie z tychże miejsc. W związku z powyższym należy uznać, iż rzecz ma wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy. Tym samym, na podstawie art. 664 k.c. najemcy przysługiwało uprawnienie do obniżenia czynszu, natomiast w przypadku uiszczono już czynszu za okres występowania wady może domagać się zwrotu odpowiedniej jego części. Wada przedmiotu najmu istnieje od chwili zawarcia umów najmu tj. w przypadku lokalu (...) od 15 czerwca 2016 roku,

natomiast w przypadku lokalu (...) od 2 listopada 2015 roku. Strona pozwana wskazała, że z uwagi na niemożność wyłącznego korzystania z 20 miejsc parkingowych czynsz powinien zostać obniżony o 500,00 zł miesięcznie za lokal (...) i 500,00 zł miesięcznie za lokal (...). Ponadto strona pozwana w związku z prowadzoną działalnością podniosła zarzut nadzwyczajnej zmiany stosunków wobec wybuchu pandemii koronawirusa, co doprowadziło do zawieszenia działania publicznych i niepublicznych przedszkoli i innych form wychowania przedszkolnego od dnia 12 marca 2020 roku do dnia 6 maja 2020 roku. Strona pozwana podniosła również, że po zawarciu umowy najmu lokali użytkowych powódka udostępniła stronie pozwanej całą powierzchnię ogrodu za budynkiem do wyłącznego używania. Powierzchnia rzeczzonego ogrodu została przez stronę pozwaną zagospodarowana, m.in. poprzez wykonanie ogrodzenia części terenu ogrodu na własny koszt strony pozwanej. Ponadto podczas trwania umowy powódka zażądała od strony pozwanej wydania części ogrodu i w konsekwencji, bez zgody pozwanego, teren został zajęty przez powódkę oraz najemcę sąsiedniego lokalu. Powódka przejęła część ogrodzenia wykonanego przez stronę pozwaną, nie rozliczając poniesionych nakładów natomiast strona pozwana była zmuszona na własny koszt wykonać nowe wejście do ogrodu, gdyż poprzednie prowadziło przez nieruchomość wydaną powódkę.

Bezsporne w sprawie było:

Powódka jest właścicielką lokali użytkowych nr (...), położonych przy ulicy (...) w K..

Strona pozwana prowadzi działalności w zakresie świadczenia usług opieki nad dziećmi w ramach żłobków i przedszkoli. Prezesem zarządu strony pozwanej jest G. J. /patrz: informacja z KRS – k. 16-20/

W dniu 1 listopada 2015 roku powódka E. B. jako wynajmujący zawarła z G. J. jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) położonego w K. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 167,34 m² z przynależnymi 10 miejscami parkingowymi oraz przynależnym ogrodem o powierzchni ok. 200 m².

Zgodnie z § 2 pkt 1 umowy wynajmujący przez umowę najmu zobowiązał się oddać najemcy do używania lokal użytkowy, a najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Według brzmienia § 2 pkt 3 wynajmujący poinformował najemcę, że ma on prawo używać parking przed lokalem do jego wyłącznego użytku o szerokości 16 m, dokładnie przed lokalem (...). Miejsca parkingowe najemca może oznaczyć na własny koszt.

Z tytułu najmu lokalu użytkowego najemca zobowiązał się płacić miesięczny czynsz z góry, do 10 dnia każdego miesiąca w kwocie 5.500,00 zł brutto. W okresie adaptacji lokalu tj. przez 3 miesiące od dnia podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego czynsz będzie wynosił 50% kwoty, tj. 2.750,00 zł brutto. (§ 3 pkt 1 i 2).

Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 sierpnia 2026 roku z możliwością jej przedłużenia w drodze pisemnego porozumienia, zawartego najpóźniej na jeden miesiąc przed dniem wygaśnięcia umowy. (§ 7 pkt 1).

Wynajmujący nie może w trakcie trwania umowy najmu wypowiedzieć jej poza sytuacjami, gdy:

- najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali znajdujących się w budynku uciążliwym, bądź w inny sposób rażąco nie wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z postanowień umowy najmu;
- najemca wykorzystuje lokal w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go tak wykorzystywać albo gdy zaniedbuje lokal do tego stopnia, że jest on narażony na zniszczenie;
- najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub częścią czynszu za dwa pełne okresy rozliczeniowe. (§ 7 pkt 2 i 3).

/patrz: umowa najmu z dnia 1 listopada 2015 roku – k. 5 -9/

W dniu 15 czerwca 2016 roku powódka E. B. jako Wynajmujący zawarła ze stroną pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego nr (...) położonego w K. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 163,14 m² z przynależnymi 10 miejscami parkingowymi oraz przynależnym ogrodem o powierzchni ok. 200 m² użytkowanego z lokalem (...).

Zgodnie z § 2 pkt 1 umowy wynajmujący przez umowę najmu zobowiązał się oddać najemcy do używania lokal użytkowy, a najemca zobowiązał się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Według brzmienia § 2 pkt 3 wynajmujący poinformował najemcę, że ma on prawo używać parking przed lokalem do jego wyłącznego użytku o szerokości 16 m, dokładnie przed lokalem (...). Miejsca parkingowe najemca może oznaczyć na własny koszt.

Z tytułu najmu lokalu użytkowego najemca zobowiązał się płacić miesięczny czynsz z góry, do 10 dnia każdego miesiąca w kwocie 6.500,00 zł brutto. W okresie adaptacji lokalu tj. od dnia 15 czerwca 2016 roku do dnia 31 sierpnia 2016 roku czynsz będzie wynosił za czerwiec 1.375,00 zł oraz za lipiec i sierpień po 2.750,00 zł brutto. (§ 3 pkt 1 i 2).

Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 sierpnia 2026 roku z możliwością jej przedłużenia w drodze pisemnego porozumienia, zawartego najpóźniej na jeden miesiąc przed dniem wygaśnięcia umowy. (§ 7 pkt 1).

Wynajmujący nie może w trakcie trwania umowy najmu wypowiedzieć jej poza sytuacjami, gdy:

- najemca wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje zachowanie czyni korzystanie z innych lokali znajdujących się w budynku uciążliwym, bądź w inny sposób rażąco nie wywiązuje się ze zobowiązań wynikających z postanowień umowy najmu;
- najemca wykorzystuje lokal w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje go tak wykorzystywać albo gdy zaniedbuje lokal do tego stopnia, że jest on narażony na zniszczenie;
- najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub częścią czynszu za dwa pełne okresy rozliczeniowe. (§ 7 pkt 2 i 3).

/patrz: umowa najmu z dnia 15 czerwca 2016 roku – k. 10 -14/

Umową cesji z dnia 23 sierpnia 2016 roku zawartą między G. J., a stroną pozwaną (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. oraz powódką E. B., G. J. jako najemca przeniósł z dniem 1 września 2016 roku na stronę pozwaną (...) spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością jako przejmującego wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu z dnia 1 listopada 2015 roku.

/patrz: umowa cesji z dnia 23 sierpnia 2016 roku – k. 4/

Strona pozwana w marcu 2020 roku nie zapłaciła czynszu za najem lokali użytkowych LU1 oraz LU2, natomiast w dniu 15 kwietnia 2020 roku opłaciła czynsz w wysokości 6.000,00 zł oraz w dniu 8 maja 2020 roku opłaciła czynsz w kwocie 10.000,00 zł.

W okresie od czerwca do sierpnia 2020 roku strona pozwana opłacała czynsz w pełnej wysokości tj. 12.000,00 zł miesięcznie. /patrz: zestawienie transakcji – k. 21/

Sąd ustalił ponadto następujący stan faktyczny w sprawie:

Powódka nabyła od F. D. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...) lokale użytkowe o nr LU1, LU2 oraz LU3 przy ulicy (...) w K.. Powódka wobec rozwiązania w dniu 14 marca 2016 roku umowy dzierżawy nr (...) łączącej F. D. i Gminę Miejską K., zawarła z Gminą Miejską K. umowę dzierżawy działek o nr (...), obr. 15 – P., które stanowią parking przed lokalami o nr (...) przy ulicy (...) w K.. Na podstawie porozumienia z dnia 2 listopada 2017 roku F. D.

jako deweloper przeniósł na powódkę E. B. jako nabywcę wszelkie prawa jakie przysługiwały mu względem Gminy Miejskiej K. w związku z poczynionymi nakładami na dzierżawione działki o nr (...), obr. 15 – P. (§1 porozumienia).

Dowód: porozumienie z dnia 2 listopada 2017 roku – k. 110.

W dniu 15 czerwca 2016 roku powódka przekazała stronie pozwanej lokal użytkowy nr (...) położony w K. przy ul. (...). Strona pozwana złożyła oświadczenie o braku jakichkolwiek uwag i zastrzeżeń co do lokalu, co potwierdziła poprzez złożenie własnoręcznego podpisu.

Dowód: Protokół zdawczo- odbiorczy z dnia 15 czerwca 2016 roku – k. 15

Wyłącznie uprawnionymi do korzystania z miejsc parkingowych umiejscowionych przed lokalami użytkowymi nr (...) są właściciele tych lokal. Do wyłącznej dyspozycji właścicieli lokali użytkowych nr (...) należą również 3 miejsca parkingowe znajdujące się w części wspólnej nieruchomości, obok altany śmietnikowej. Osobom uprawnionym zostały wydane specjalne identyfikatory, które uprawniają do wjazdu i parkowania na terenie nieruchomości przy ul. (...) w K..

Dowód: zeznania świadka W. B. – k. 104- 107, pismo Zarządcy Wspólnoty Mieszkaniowej z dnia 6 października 2016 roku – k. 111-112.

Osobą uprawnioną do korzystania z ogrodu oznaczonego nr L3 jest najemca lokalu użytkowego nr (...), natomiast ogród nr L2 jest przynależny lokalowi (...) oraz ogród nr L1 lokalowi (...). Wejście do (...) prowadzi wprost z lokalu (...), do ogrodu L2 wprost z lokalu (...), natomiast wejście do ogrodu L3 znajduje się od strony parkingu przy lokalu (...).

Dowód: podział użytkowania ogrodu – k. 53, zeznania świadka W. B. – k. 104- 107, zeznania świadka A. J. – k. 104, przesłuchanie powódki E. B. – k 120-123.

W marcu 2020 roku strona pozwana pobrała pełne czesne od rodziców, a czesne było płatne z góry. Oprócz powyższego strona pozwana pobierała dofinansowania z Urzędu Miasta K. oraz od wojewody za każde zapisane do przedszkola dziecko. Strona pozwana korzystała także z części tarcz rządowych.

Dowód: zeznania G. J.– k 124-126.

W piśmie z dnia 31 marca 2020 roku wysłanym stronie pozwanej powódka nie wyraziła zgody na obniżenie czynszu za lokale użytkowe LU1 i LU2 położone przy ul. (...) w K. oraz wniosła o polubowne rozwiązanie umowy najmu i oddanie przedmiotowych lokali jeżeli strona pozwana nie jest w stanie zapłacić czynszu.

Dowód: pismo powódki z dnia 31 marca 2020 roku – k. 26.

Pismem z dnia 5 maja 2020 roku powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 18.000,00 zł tytułem zaległości czynszowych za marzec i kwiecień 2020 roku do dnia 10 maja 2020 roku łącznie.

Dowód: pismo powódki z dnia 5 maja 2020 roku – k. 25.

Pismem z dnia 15 maja 2020 roku powódka poinformowała stronę pozwaną, że umowy najmu lokali użytkowych LU1 i LU2 zostały w dniu 1 maja 2020 roku rozwiązane w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia wobec naruszenia § 7 pkt 3c umów najmu z dnia 1 listopada 2015 roku oraz z dnia 15 czerwca 2016 roku. Powódka nakazała również opuszczenie lokali przez stronę pozwaną w terminie 7 dni od otrzymania wypowiedzenia umów.

Dowód: pismo powódki z dnia 15 maja 2020 roku – k. 21

Pismem z dnia 5 sierpnia 2020 roku powódka wezwała stronę pozwaną do natychmiastowego zwrotu bezprawnie zajętej części ogrodu oznaczonego na mapie numerem L3 i stanowiącego część integralną wyłącznie z lokalem użytkowym LU3 położonym w K. przy ul. (...) w K..

Dowód: pismo powódki z dnia 5 sierpnia 2020 roku – k. 51.

Pismem z dnia 30 lipca 2021 roku powódka wezwała stronę pozwaną do zapłaty kwoty 21.487,37 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 30 lipca 2021 roku – k. 23-24.

Powyższych ustaleń faktycznych dokonano na podstawie powołanych dowodów z dokumentów prywatnych, które nie budziły wątpliwość Sądu.

Stan faktyczny Sąd ustalił także na podstawie dowodu z zeznań świadka W. B. oraz dowodu z przesłuchania powódki E. B., a także częściowo z zeznań świadka A. J. w zakresie sposobu korzystania przez najemców z przestrzeni ogrodowej, w szczególności z ogrodu L3, gdyż w pozostałym zakresie świadek nie posiadała wiedzy istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd uznał zeznania G. J. za wiarygodne jedynie w zakresie, w którym uznał je za jasne, logiczne oraz spójne z pozostałym materiałem dowodowym i nie znalazł tym samym podstaw do ich kwestionowania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało w zdecydowanej części na uwzględnienie.

W żądaniu pozwu powódka domagała się zapłaty na swoją rzecz kwoty 20.000,00 zł, w tym kwoty 12.000,00 zł stanowiącej zaległości czynszowe za marzec 2020 roku, kwoty 6.000,00 zł stanowiącej zaległości czynszowe za kwiecień 2020 roku oraz kwoty 2.000,00 zł stanowiącej zaległości czynszowe za maj 2020 roku.

Poza sporem w sprawie było, iż strony procesu łączyła umowa najmu lokalu użytkowego LU1 z dnia 15 czerwca 2016 roku oraz umowa najmu lokalu użytkowego LU2 z dnia 1 listopada 2015 roku.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Stosownie do art. 664 k.c. § 1 jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu

za czas trwania wad. Z kolei według brzmienia § 3 przytoczonego przepisu roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia najmu nie przysługuje najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Przedmiotowe powództwo należało oceniać także przez pryzmat umów najmu łączących strony. Zgodnie z § 3 umowy najmu z dnia 15 czerwca 2016 roku strona pozwana z tytułu najmu lokalu użytkowego LU1 była zobowiązana płacić miesięczny czynsz z góry, do 10 dnia każdego miesiąca w kwocie 6.500,00 zł brutto, natomiast według § 3 umowy najmu z dnia 1 listopada 2015 roku strona pozwana z tytułu najmu lokalu użytkowego LU2 była zobowiązana płacić miesięczny czynsz z góry, do 10 dnia każdego miesiąca w kwocie 5.500,00 zł brutto.

Na podstawie umowy najmu z dnia 15 czerwca 2016 roku strona pozwana była wyłącznie uprawniona do korzystania z 10 miejsc parkingowych usytuowanych dokładnie przed lokalem użytkowym LU1 oraz z ogrodu o powierzchni ok. 200 m² użytkowanego z lokalem (...), natomiast na podstawie umowy najmu z dnia 1 listopada 2015 roku strona pozwana była wyłącznie uprawniona do korzystania z 10 miejsc parkingowych usytuowanych dokładnie przed lokalem użytkowym LU2 oraz z ogrodu o powierzchni ok. 200 m² użytkowanego z lokalem (...).

W toku procesu strona pozwana podniosła, że przedmiot najmu był obciążony wadami, które uniemożliwiały przewidziane w umowie używanie rzeczy, gdyż po zawarciu umowy najmu okazało się, że wynajmującemu nie

przysługuje żadne prawo do wskazanych w umowie miejsc parkingowych, na których parkują mieszkańcy okolicznych budynków uniemożliwiając najemcy wyłączne z nich korzystanie.

Strona pozwana nie zdołała jednak wykazać powyższej okoliczności, przez co nie sprostała obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy należy zauważyć w pierwszej kolejności, iż w dniu wydania stronie pozwanej lokalu użytkowego nr (...) w listopadzie 2015 roku oraz później, w dniu wydania lokalu użytkowego nr (...) – dnia 15 czerwca 2016 roku, nie zgłaszała ona w stosunku do nich żadnych uwag. Ponadto strona pozwana w osobie G. J. w protokole zdawczo-odbiorczym z dnia 15 czerwca 2016 roku oświadczyła iż nie zgłasza uwag i zastrzeżeń co do lokalu użytkowego LU1. G. J. będący prezesem zarządu strony pozwanej, w swoich zeznaniach twierdził, że wadliwość przedmiotu najmu została ujawniona już na samym początku trwania najmu lokali użytkowych LU1 oraz LU2, jednak co wynika z zebranego przez Sąd materiału dowodowego w przedmiotowej sprawie, strona pozwana przed 2020 rokiem, czyli przez prawie 5 lat od zawarcia umowy najmu lokalu (...), oraz przez prawie 4 lata od zawarcia umowy najmu lokalu (...) nie zgłaszała powodce problemów związanych z użytkowaniem wydzielonych miejsc parkingowych, a także opłacała przez ten czas czynsz w pełnej wysokości. G. J. w swoich zeznaniach podnosił również, że pracownicy strony pozwanej oraz rodzice dzieci uczyszczających do placówki prowadzonej przez stronę pozwaną regularnie mieli problem z miejscami parkingowymi przynależnymi do lokali (...), jednak nie przedstawił w tym zakresie żadnych dowodów, w szczególności nie wniósł o powołanie na świadka żadnego z rzeczonych pracowników strony pozwanej czy rodziców, którzy mogliby potwierdzić powyższą okoliczność.

Na marginesie, podnieść należy, iż umowa najmu ma charakter zobowiązujący, w związku z czym nie jest niezbędne istnienie po stronie wynajmującego tytułu uprawniającego do rozporządzania rzeczą. Z zawarciem umowy najmu nie wiąże się żadna czynność rozporządzająca rzeczą (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 19.12.2012 r., I ACA 739/12). Dla spełnienia świadczenia po stronie wynajmującego koniecznym jest faktyczna możliwość zapewnienia najemcy korzystania z rzeczy przez czas trwania najmu. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego, może to uczynić osoba, która oddaje w najem rzecz cudzą, nawet jeżeli nie przysługuje jej względem rzeczy żaden tytuł prawny.

Strona pozwana nie zdołała również wykazać okoliczności, aby była uprawniona do korzystania z ogrodu L3 położonego przy ulicy (...) w K..

Ogród oznaczony nr L3 ze względu na swoje położenie stanowi niewielki wycinek w stosunku do całej przestrzeni ogrodowej przynależnej do lokali użytkowych nr (...). Wejście na każdy z ogrodów zostało poprowadzone w określony sposób – do ogrodu L1 wprost z lokalu (...), do ogrodu L2 wprost z lokalu (...), natomiast do ogrodu L3 przez furtkę od strony parkingu przy lokalu nr (...). Nawet przy założeniu, że w dniu zawarcia umów najmu lokali użytkowych ogrody nie były od siebie oddzielone ogrodzeniem fakt osobnego wejścia na ogród L3, które znajdowało się w innym miejscu, przy innym lokalu użytkowym niż lokale użytkowe strony pozwanej powinien świadczyć o tym, że ta część terenu ogrodowego nie jest przeznaczona do korzystania stronie pozwanej jako najemcy lokali użytkowych LU1 oraz LU2. Co także wynikało z zawartych umów najmu strona pozwana była uprawniona do korzystania z określonych części powierzchni ogrodowej. Na podstawie umowy z dnia 1 listopada 2015 strona pozwana była upoważniona do korzystania z ogrodu o powierzchni ok. 200 m², oraz na podstawie umowy najmu z dnia 15 czerwca 2016 roku do korzystania z ogrodu o powierzchni ok 200 m², łącznie 400 m². Biorąc pod uwagę doświadczenie życiowe już sam fakt istnienia trzeciego lokalu użytkowego, który posiada osobne wejście do ogrodu oraz fakt wydzielenia w umowach najmu konkretnych powierzchni przestrzeni ogrodowej jakie przynależą lokalom użytkowym LU1 oraz LU2, wskazuje, że podobne rozwiązanie miało zastosowanie również w przypadku lokalu (...), czego strona pozwana powinna mieć świadomość.

W toku przedmiotowego postępowania strona pozwana podnosiła także zarzut nadzwyczajnej zmiany stosunków wobec pojawienia się pandemii koronawirusa i związanego z tym przymusowego zawieszenia działalności przez stronę pozwaną na okres kilku miesięcy.

Zgodnie z art. 357¹ § 1 k.p.c. jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąco stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy, sąd może po rozważeniu interesów stron, zgodnie z zasadami współzycia społecznego, oznaczyć sposób wykonania zobowiązania, wysokość świadczenia lub nawet orzec o rozwiązaniu umowy. Rozwiązując umowę sąd może w miarę potrzeby orzec o rozliczeniach stron, kierując się zasadami określonymi w zdaniu poprzedzającym.

Możliwość powołania się na powyższy przepis jest uzależniona od spełnienia następujących przesłanek:

- 1) źródłem powstania zobowiązania jest umowa;
- 2) zmiana stosunków ma charakter nadzwyczajny;
- 3) zmiana ta niesie ze sobą nadmierną trudność w spełnieniu świadczenia lub grozi jednej ze stron rażąco stratą, czego strony – zawierając umowę – nie przewidywały;
- 4) między dwiema ostatnimi przesłankami zachodzi związek przyczynowy.

Nie powinno budzić wątpliwości – jako zasada – stanowisko, że z dobrodziejstwa art. 357¹ nie może skorzystać strona, która popadła w zwłokę, zgodnie bowiem z ogólną koncepcją kodeksu cywilnego strona na skutek zwłoki nie powinna odnosić korzyści. Warto jednak wskazać orzeczenie SN z dnia 24 stycznia 1950 r., Wa.C. 268/49, NP 1950, nr 10, s. 79, według którego sam fakt zwłoki dłużnika co do spełnienia świadczenia nie wyklucza zastosowania klauzuli rebus sic stantibus, z tym zastrzeżeniem, że dłużnik powinien podać szczególne okoliczności, które przemawiałyby za zmianą umowy. Należałoby też wyodrębnić sytuację, gdy okoliczności, o których mowa w art. 357¹, zaistniały przed zwłoką, wówczas bowiem sam fakt zwłoki miałby inne znaczenie. Rozwiązanie omawianego problemu powinno być identyczne zarówno przy zwłoce dłużnika (art. 476), jak i przy zwłoce wierzyciela (art. 486 § 2).

Warto jednak przytoczyć wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2000 r., (sygn. II CKN 644/98, LEX nr 51053) zgodnie z którym pozwany nie może bronić się zarzutem opartym na przesłankach uzasadniających zastosowanie art. 357¹ k.c. Samo zgłoszenie przez stronę pozwaną zarzutu opartego na okolicznościach odpowiadających przesłankom wynikającym z art. 357¹ § 1 kc, ale bez wytoczenia powództwa wzajemnego uwzględniającego wymogi art. 204 § 1 kpc, nie może być uznane za skuteczny procesowo środek obrony strony pozwanej. Odmienne stanowisko musiałoby bowiem prowadzić do nieuzasadnionej aprobaty trudnego do obrony poglądu o dopuszczalności zgłoszenia samoistnego roszczenia w sposób nieznaną prawu procesowemu, rozstrzygnięcie o którym to roszczeniu musi znaleźć przecież wyraz w sentencji wyroku orzekającego o określonym sposobie modyfikacji zobowiązania umownego. Żądanie modyfikacji stosunku zobowiązaniowego, oparte na przepisie art. 357¹ § 1 kc i podniesione w postaci zarzutu obronnego, nie może być skutecznym środkiem obrony strony pozwanej w sprawie o zapłatę, gdyż jest swoistą nieznaną prawu procesowemu, próbą zgłoszenia przez stronę pozwaną odrębnego roszczenia. Ponieważ jednak procesową formą uzewnętrznienia przez stronę pozwaną roszczenia jest m.in. wytoczenie powództwa wzajemnego, a rozstrzygnięcie o tak zgłoszonym roszczeniu winno znaleźć wyraz w sentencji wyroku, przeto strona pozwana nie mogła skutecznie żądać wydania orzeczenia z uwzględnieniem przesłanek wynikających z treści przepisu art. 357¹ § 1 kc bez wytoczenia powództwa wzajemnego, a ograniczając się jedynie do samego zgłoszenia zarzutu (por. wyrok SA w Poznaniu, I ACr 463/91, OSA 1992, z. 4, poz. 35).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, zarzut nadzwyczajnej zmiany stosunków podniesiony przez stronę pozwaną bez wytoczenia powództwa wzajemnego nie mógł zostać uwzględniony przez Sąd.

Ponadto, w toku niniejszego postępowania strona pozwana twierdziła, że wskutek znaczącego spadku osiągniętych dochodów w związku z wybuchem pandemii koronawirusa i przymusowym zawieszeniem swojej działalności nie była w stanie pokryć kosztów najmu w pełnej wysokości za miesiące marzec-maj 2020 roku. Jak wynika z zeznań G. J. strona pozwana w marcu 2020 roku pobrała od swoich klientów czesne w pełnej wysokości i to z góry a mimo to nie wpłaciła żadnej kwoty tytułem czynszu za marzec 2020 roku.

Podstawą zasądzenia odsetek był art. 481 § 1 k.c. zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Wobec zwłoki w zapłacie należności czynszowych powódce należały się niewątpliwie odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od dnia wymagalności do dnia zapłaty. Zgodnie z umowami najmu lokali użytkowych LU1 oraz LU2 czynsz był płatny do 10 dnia każdego miesiąca. Roszczenie stawało się zatem wymagalne z dniem kolejnym, chyba, że w myśl art. 115 k.c. koniec terminu do wykonania czynności przypadał na dzień uznany ustawowo za wolny od pracy lub na sobotę, wówczas termin upływał następnego dnia, który nie był dniem wolnym od pracy ani sobotą. W związku z powyższym Sąd zasądził na rzecz powódki odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od kwoty 12.000 zł od dnia 11 marca 2020 roku do dnia zapłaty, odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od kwoty 6.000 zł od dnia 11 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty oraz odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od kwoty 2.000 zł od dnia 12 maja 2020 roku do dnia zapłaty (mając na względzie, iż dzień 11 maja 2020 roku przypadał na niedzielę). (pkt. I sentencji wyroku)

Jako niezasadne ocenił Sąd powództwo wyłącznie w zakresie dochodzonych odsetek ustawowych za opóźnienie od kwoty 2.000 zł za okres od dnia 11 maja 2020 roku do dnia 12 maja 2020 roku z uwagi na konieczność przyjęcia późniejszej daty wymagalności świadczenia za msc. maj 2020 roku. Tylko zatem w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu. (pkt. II sentencji wyroku)

W pkt. III sentencji wyroku Sąd orzekł o kosztach procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 k.p.c.). Na zasadzoną od przegrywającej strony pozwanej na rzecz powódki złożyła się kwota 1.000,00 zł tytułem opłaty sądowej od pozwu.