

Sygn. akt I ACa 2436/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok (spr.)

Sędziowie: SA Robert Obrębski

SO del. Agnieszka Wachowicz-Mazur

Protokolant: sekretarz sądowy Marta Puskarska

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

przeciwko Ł. F. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 maja 2014 r., sygn. akt XVI GC 1925/13

I. oddala apelację,

II. zasądza od Ł. F. (1) na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Ewa Kaniok Robert Obrębski

Sygn. akt I ACa 2436/15

UZASADNIENIE

(...) spółka z o.o. w W. wystąpiła przeciwko Ł. F. (1) o zapłatę kwoty 88.686,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 208,62 zł za okres od 17 maja 2012 r. do dnia zapłaty,
- 3.633,85 zł za okres od dnia 17 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.647,44 zł za okres od dnia 17 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- 61,80 zł za okres od dnia 29 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- 67,16 zł za okres od dnia 2 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,

- 3.847,11 zł za okres od dnia 16 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 25.155,17 zł za okres od dnia 4 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 694,80 zł za okres od dnia 7 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.703,41 zł za okres od dnia 17 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.611,64 zł za okres od dnia 16 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 102,29 zł za okres od dnia 18 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 86,36 zł za okres od dnia 18 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.677,55 zł za okres od dnia 18 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- 40,05 zł za okres od dnia 19 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.601,60 zł za okres od dnia 16 października 2012 roku do dnia zapłaty,
- 80,10 zł za okres od dnia 3 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.613,37 zł za okres od dnia 17 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.606,58 zł za okres od dnia 18 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.574,01 zł za okres od dnia 17 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty,
- 90,17 zł za okres od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,
- 3.681,27 zł za okres od dnia 16 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,
- 320,22 zł za okres od dnia 7 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 3.634,16 zł za okres od dnia 16 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 17.733,79 zł za okres od dnia 23 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 71,45 zł za okres od dnia 29 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 72,48 zł za okres od dnia 29 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 70,13 zł za okres od dnia 29 marca 2013 roku do dnia zapłaty,

oraz zasądzenie kosztów procesu.

W uzasadnieniu powódka podała, że roszczenie wywodzi z umowy najmu zawartej w dniu 12 marca 2012 r. Począwszy od maja 2012 r. pozwany przestał regulować należności wynikające z tej umowy z tytułu miesięcznego czynszu gwarantowanego, opłaty eksploatacyjnej oraz za energię elektryczną i ogrzewanie za okres od maja 2012 r. do stycznia 2013 r.

W związku z zaprzestaniem prowadzenia działalności gospodarczej przez pozwanego w lokalu począwszy od dnia 28 maja 2012 r., a także wobec rażących naruszeń postanowień regulaminu wewnętrznego(...), w wyniku nieposiadania lokalu otwartego dla klientów w godzinach otwarcia centrum, powódka obciążyła pozwanego karami umownymi w łącznej kwocie 25.155,17 zł. Wobec niezaprzestania naruszeń powódka rozwiązała umowę najmu bez wypowiedzenia, a także obciążyła pozwanego karą umowną w kwocie 17.733,79 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 6 sierpnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Warszawie uwzględnił powództwo.

Pozwany zaskarżył nakaz zapłaty w całości i wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu.

Pozwany podniósł, iż zawarł z powódką umowę najmu lokalu głównie ze względu na dostępność miejsc parkingowych dla klientów prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Od samego początku prowadzenia działalności w najmowanym lokalu były problemy z dostępnością miejsc parkingowych dla klientów oraz dostarczających do lokalu towar. W związku z brakiem działań ze strony powódki mających na celu poprawę tego stanu, pismem z dnia 28 maja 2012 r. odstąpił od umowy najmu, wyznaczając termin wydania lokalu na 31 maja 2012 r., godz. 12.00, nadto złożył wniosek o zaliczenie kaucji na poczet czynszu za miesiąc marzec-maj 2012 r. Wedle regulaminu wynajmujący miał obowiązek oznaczyć miejsca parkingowe, z których najemca może korzystać w celach dostawy towarów oraz godziny, w których te miejsca będą dostępne. Wynajmujący takich miejsc nie wyznaczył, co spowodowało, że pozwany nie mógł prowadzić działalności gospodarczej. W ocenie pozwanego lokal miał wady, które uprawniały go do odstąpienia od umowy w oparciu o art. 664 §2 k.c. Wskazując na art. 662 §1 k.c. pozwany argumentował, że brak zapewnienia przez wynajmującego miejsc parkingowych oraz miejsca do wyładunku towaru czyniło przedmiotowy lokal bezużytecznym.

Wyrokiem z dnia 6 maja 2014 roku Sąd Okręgowy w Warszawie w punkcie pierwszym zasądził od Ł. F. (1) na rzecz (...) Spółki z o.o. w W. kwotę 63.531,41 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 208,62 złotych za okres od 17 maja 2012 r. do dnia zapłaty,
- 3.633,85 złotych za okres od dnia 17 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.647,44 złotych za okres od dnia 17 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- 61,80 złotych za okres od dnia 29 maja 2012 roku do dnia zapłaty,
- 67,16 złotych za okres od dnia 2 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.847,11 złotych za okres od dnia 16 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 694,80 złotych za okres od dnia 7 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.703,41 złotych za okres od dnia 17 lipca 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.611,64 złotych za okres od dnia 16 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 102,29 złotych za okres od dnia 18 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 86,36 złotych za okres od dnia 18 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.677,55 złotych za okres od dnia 18 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- 40,05 złotych za okres od dnia 19 września 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.601,60 złotych za okres od dnia 16 października 2012 roku do dnia zapłaty,
- 80,10 złotych za okres od dnia 3 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.613,37 złotych za okres od dnia 17 listopada 2012 roku do dnia zapłaty,
- 3.606,58 złotych za okres od dnia 18 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty,

- 3.574,01 złotych za okres od dnia 17 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty,
- 90,17 złotych za okres od dnia 8 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,
- 3.681,27 złotych za okres od dnia 16 lutego 2013 roku do dnia zapłaty,
- 320,22 złotych za okres od dnia 7 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 3.634,16 złotych za okres od dnia 16 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 17.733,79 złotych za okres od dnia 23 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 71,45 złotych za okres od dnia 29 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 72,48 złotych za okres od dnia 29 marca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 70,13 złotych za okres od dnia 29 marca 2013 roku do dnia zapłaty,

w punkcie drugim oddalił powództwo w pozostałym zakresie, w punkcie trzecim zasądził od Ł. F. (1) na rzecz (...) Spółki z o.o. w W. kwotę 4.785 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 12 marca 2012 r. pomiędzy (...) Spółką z o.o. w W. (wynajmującym) a Ł. F. (1) (najemcą) zawarta została umowa najmu. Jej przedmiotem był lokal o powierzchni 29,21 m⁽²⁾, położony w budynku (...) w R. przy ul. (...). A. F. wynajął lokal na okres 5 lat w celu prowadzenia w nim sklepu z wyrobami spożywczymi regionalnymi pod nazwą (...). Lokal został wydany najemcy w dniu 14 marca 2012 r.

(...) prowadzone przez (...) Sp. z o.o. zostało otwarte w listopadzie 2011 r., zaś po przeciwnej stronie jezdni znajduje się inne centrum handlowe -(...). Prowadzący działalność w (...) mają wejścia do lokali od frontu, parking przed centrum służy do użytku wszystkich zainteresowanych. Ł. F. (2) w momencie podpisywania umowy nie poznał szczegółowych uwarunkowań związanych z dostępnością parkingu pod(...).

W dniu 11 maja 2012 r. Ł. F. (2) zwrócił się do (...) Sp. z o.o. z pismem, w którym zwrócił uwagę, iż nie są udostępniane miejsca parkingowe chociażby dla klientów; nie ma też miejsca na rozładowanie przywiezionego towaru.

W dniu 28 maja 2012 r. Ł. F. (2) wystosował do (...) Sp. z o.o. pismo, w którym oświadczył, iż odstępuje od umowy z dnia 12 marca 2012 r. w trybie natychmiastowym z uwagi na niewywiązywanie się przez wynajmującego z obowiązku zapewnienia najemcy możliwości prowadzenia działalności gospodarczej tj. brakiem miejsc parkingowych i brakiem możliwości dowozu towaru. Od wypowiedzenia umowy Ł. F. (2) zaprzestał prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu centrum handlowego. W odpowiedzi (...) Sp. z o.o. wskazała, iż umowa została zwarta na 5 lat i nie przewidziano możliwości odstąpienia od umowy, więc oświadczenie Ł. F. (1) jest nieskuteczne. Wezwano Ł. F. (1) do wznowienia działalności w lokalu w terminie 7 dni pod groźbą naliczania najemcy kary umownej w wysokości stanowiącej równowartość 500 euro za każde naruszenie obowiązków wynikających z regulaminu.

W związku z trwałym zaprzestaniem prowadzenia działalności gospodarczej przez Ł. F. (2)(...) Sp. z o.o. naliczyła mu karę umowną w kwocie 23.026,17 zł oraz stwierdziwszy naruszenie postanowień regulaminu – karę umowną 2.129 zł stanowiącą równowartość 500 euro za rażące naruszenie regulaminu. W piśmie z dnia 26 lipca 2012 r. Ł. F. (2) został wezwany do zapłaty kary umownej w łącznej kwocie 25.155,17 zł.

Pismem z dnia 22 lutego 2013 r. (...) Sp. z o.o. wezwała Ł. F. (1) do wykonania zobowiązań umownych tj. do wznowienia działalności w najmowanym lokalu oraz do przekazania spółce odpowiedniego zabezpieczenia umownego, w nieprzekraczalnym terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Pismo odebrano 1 marca 2013 r.

W dniu 13 marca 2013 r. (...) Sp. z o.o. wystosowała do Ł. F. (1) pismo, w którym powołując się na §18 lit c), f) oraz h) umowy najmu lokalu z 12 marca 2012 r. oświadczyła, iż rozwiązuje tę umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Zaś 15 marca 2013 r. wystawiono notę księgową naliczając karę umowną za przedwczesne rozwiązanie umowy z przyczyn leżących po stronie najemcy w kwocie 17.733,79 zł.

(...) Sp. z o.o. wystawiła faktury VAT na należności wynikające z umowy do czasu rozwiązania umowy przez spółkę, a mianowicie na kwoty:

- 208,62 zł tytułem rozliczenia opłat eksploatacyjnych za okres 14.03.12 r. – 31.03.12 r. z terminem płatności 16 maja 2012 r.,
- 3.633,85 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc kwiecień 2012 r oraz opłaty eksploatacyjnej za miesiąc kwiecień 2012 r. z terminem płatności 16 maja 2012 r.,
- 3.647,44 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc maj 2012 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za miesiąc maj 2012 r. z terminem płatności 16 maja 2012 r.,
- 61,80 zł tytułem opłaty za ogrzewanie za okres 25.02.12 r. – 26.03.12 r. z terminem płatności 28 maja 2012 r.,
- 67,16 zł tytułem opłaty za ogrzewanie za okres 26.03.12 r. – 25.04.12 r. z terminem płatności 1 czerwca 2012 r.,
- 3.847,11 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc czerwiec 2012 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za miesiąc czerwiec 2012 r. z terminem płatności 15 czerwca 2012 r.,
- 694,80 zł tytułem opłaty za energię elektryczną za okres 14.03.12 – 22.05.12r z terminem płatności 6 lipca 2012 r.,
- 3.703,41 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc lipiec 2012 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za miesiąc lipiec 2012 r. z terminem płatności 16 lipca 2012 r.,
- 3.611,64 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc sierpień 2012 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za miesiąc sierpień 2012 r. z terminem płatności 15 sierpnia 2012 r.,
- 102,29 zł tytułem opłaty za energię elektryczną za okres 22.09.12 – 9.07.12r z terminem płatności 17 sierpnia 2012 r.,
- 86,36 zł tytułem opłaty za ogrzewanie za okres 26.04.12 r. – 25.05.12 r. oraz 1.06.12 r. – 30.06.12 r. z terminem płatności 17 sierpnia 2012 r.,
- 3.677,55 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc wrzesień 2012 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za miesiąc wrzesień 2012 r. z terminem płatności 17 września 2012 r.,
- 40,05 zł tytułem opłaty za ogrzewanie za okres 1.07.12 r. – 31.07.12 r. z terminem płatności 18 września 2012 r.,
- 3.601,60 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc październik 2012 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za miesiąc październik 2012 r. z terminem płatności 15 października 2012 r.,
- 80,10 zł tytułem opłaty za ogrzewanie za okres 1.08.12 r. – 31.08.12 r. oraz 1.09.12 r. – 30.09.12 r. z terminem płatności 2 listopada 2012 r.,
- 3.613,37 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc listopad 2012 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za miesiąc listopad 2012 r. z terminem płatności 16 listopada 2012 r.,
- 3.606,58 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc grudzień 2012 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za miesiąc grudzień 2012 r. z terminem płatności 17 grudnia 2012 r.,
- 3.574,01 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc styczeń 2013 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za miesiąc styczeń 2013 r. z terminem płatności 16 stycznia 2013 r.,

- 90,17 zł tytułem opłaty za ogrzewanie za okres 29.10.12 r. – 29.11.12 r. z terminem płatności 7 lutego 2013 r.,
- 3.681,27 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc luty 2013 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za miesiąc luty 2013 r. z terminem płatności 15 lutego 2013 r.,
- 320,22 zł tytułem opłaty za ogrzewanie za okres 25.05.12 r. – 29.10.12 r. oraz 28.11.12 r. – 28.12.12 r. oraz 28.12.12 r – 29.01.13 r. z terminem płatności 6 marca 2013 r.,
- 3.634,16 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc marzec 2013 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za miesiąc marzec 2013 r. z terminem płatności 15 marca 2013 r.,
- 71,45 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc marzec 2013 r. z terminem płatności 28 marca 2013 r.,
- 72,48 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc styczeń 2013 r. z terminem płatności 28 marca 2013 r.,
- 70,13 zł tytułem czynszu gwarantowanego za miesiąc luty 2013 r. z terminem płatności 29 marca 2013 r.

W umowie najmu strony określiły, iż przedmiotem najmu jest lokal, w którym najemca ma prowadzić sklep z wyrobami spożywczymi (pkt. I umowy). W §9 umowy zapisano, iż najemca umożliwi wynajmującemu wstęp do lokalu w godzinach otwarcia Centrum, a także po godzinach, w sytuacji awarii lub zagrożenia. W §10 pkt. 1 i 3 regulaminu wewnętrznego(...) w R., stanowiącego integralną część umowy najmu lokalu, postanowiono, iż „parkingi na Centrum przeznaczone są wyłącznie do użytku klientów”, „wynajmujący oznaczy miejsca parkingowe, z których najemca może korzystać w celach dostawy towarów oraz godziny, w których te miejsca będą mu udostępnione”. Z kolei §7 pkt. 1 i 2 tego regulaminu stanowił, iż „dostawa i transport towarów może odbywać się jedynie w miejscach i godzinach określonych przez wynajmującego”, „Transport towaru w częściach wspólnych (a takimi były m.in.: wejścia, wyjścia oraz parkingi) może odbywać się wyłącznie poza godzinami otwarcia Centrum dla klientów”.

W ocenie Sądu Okręgowego z przedstawionych zapisów nie można wyinterpretować zobowiązania (...) Sp. z o.o. w stosunku do Ł. F. (1) do zapewnienia jego dostawcom towaru jak i jego klientom wolnych miejsc parkingowych przed Centrum, w którym znajdował się najmowany lokal. O klientach pozwanego przytoczone umowne regulacje nie mówią nic, zaś o dostawach to, że powinny odbywać się poza godzinami otwarcia Centrum dla klientów – jeśli chodzi o części wspólne. Faktem jest, że powódka nie wyznaczyła pozwanemu miejsc i godzin dla transportu towaru drogą pomijającą miejsca wspólne. Jednak z zapisu regulaminu nie wynika, żeby powódka zobowiązała się wobec pozwanego do zapewnienia wolnych miejsc parkingowych. Okoliczności te wskazują, że powódka nie uchybiła obowiązkowi art. 662 k.c., z którego wynika, że wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Dostawa towaru do najmowanego lokalu była możliwa, tylko z utrudnieniami wynikającymi z faktu czasowego braku dostępności miejsc parkingowych pod Centrum, wynikającego z częstotliwości odwiedzania przez klientów(...), w którym znajdował się przedmiotowy lokal, jak i (...) zlokalizowanej po przeciwnej stronie jezdni.

Pozwany powoływał się na art. 664 §2 k.c., który upoważnia najemcę lokalu do natychmiastowego wypowiedzenia najmu w przypadku, gdy lokal ma wady uniemożliwiające przewidziane w umowie korzystanie z rzeczy. W ocenie Sądu I instancji takiej sytuacji w niniejszym przypadku nie było. Pozwany miał możliwość korzystania z lokalu poprzez prowadzenie działalności handlowej. Rzeczą irrelevantną jest nieopłacalność prowadzenia działalności przez pozwanego w najętym lokalu. To powoduje, że wypowiedzenie najmu lokalu dokonane przez pozwanego było nieskuteczne, zatem pozwany jest zobowiązany do zapłaty na rzecz powódki dochodzonych należności czynszowych na ogólną kwotę 45.797,62 zł.

Sąd ustalił, że strony postanowiły, w §6 umowy, iż jednym z podstawowych warunków umowy jest ten dotyczący działania lokalu najemcy od dnia otwarcia lokalu. Jak zostało ustalone, najmowany przez pozwanego lokal nie działał od dnia złożenia przez pozwanego oświadczenia o wypowiedzeniu najmu. §18 umowy stanowił, iż wynajmujący może rozwiązać umowę – po uprzednim wezwaniu najemcy do wykonania zobowiązania w dodatkowym

terminie 7 dni, który upłynął bezskutecznie - bez wypowiedzenia przed terminem na jaki została zawarta m.in. w przypadkach wskazanych w punktach: c) niedoręczenia wynajmującemu gwarancji bankowej lub niedokonania na rzecz wynajmującego wpłaty kaucji w terminie i w wysokości wskazanej w umowie; f) używania lokalu sprzecznie z przeznaczeniem wynikającym z umowy albo trwałego zaprzestania przez najemcę prowadzenia działalności w lokalu lub jego części oraz h) rażącego lub powtarzającego się nieprzestrzegania przez najemcę lub przez osoby za które jest odpowiedzialny, przepisów regulaminu wewnętrznego, w szczególności w zakresie postępowań dotyczących godzin otwarcia lokalu. Okoliczności te w niniejszej sprawie miały miejsce. Wobec tego zdaniem Sądu Okręgowego wypowiedzenie umowy najmu złożone pozwanemu przez powódkę dnia 13 marca 2013 r. było skuteczne.

Strony umowy, w §19 umowy przewidziały, iż w przypadku rozwiązania umowy przez wynajmującego z przyczyn leżących po stronie najemcy – najemca będzie zobowiązany do zapłaty wynajmującemu kary umownej w wysokości 6 miesięcznych czynszów gwarantowanych powiększonych o podatek VAT i 6 miesięcznych opłat na poczet opłat eksploatacyjnych powiększonych o podatek VAT. W ocenie Sądu I instancji z uwagi na zaistnienie przesłanek przewidzianych w tym postanowieniu umownym - karę umowną w kwocie 17.733,79 zł - nałożoną na pozwanego przez powódkę notą księgową nr (...) z 15.03.2013 r. należy uznać za uzasadnioną.

Sąd I instancji stwierdził, że zupełnie inna jest ocena nałożenia na pozwanego przez powódkę kar umownych notą księgową z dnia 26.06.12 r. nr (...). Kwota 23.026,17 zł. kary umownej jest niezasadna. Podobnie niezasadne jest żądanie kary umownej w kwocie 2.129 zł (równowartość 500 euro za rażące naruszenie regulaminu).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany zaskarżając go w pkt. 1 i zarzucił naruszenie:

1. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego poprzez pominięcie okoliczności, iż parking przed(...) jest płatny powyżej 2h postoju, co oznacza brak chęci zysku Powódki, a jedynie zmniejszenie obłożenia parkingu oraz niezajmowanie go przez klientów okolicznych obiektów użyteczności publicznej,

2. art. 233 § 1 k.p.c. polegające na pominięciu okoliczności, iż parking przed(...) był zajmowany przez klientów (...), co w konsekwencji powodowało, iż klienci Pozwanego nie mogli zrobić zakupów u Pozwanego, a dostawcy nie mogli rozładować towaru,

3. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na:

a) ustaleniu, iż brak miejsc parkingowych oraz miejsca do wyładunku towaru nie czyni lokalu bezużytecznym i nie jest wadą lokalu, co w konsekwencji oznacza, iż wypowiedzenie umowy przez Pozwanego było nieskuteczne,

b) ustaleniu, iż Pozwany mógł korzystać z najętego lokalu w sposób, który planował, podczas gdy Sąd ustalił, iż były utrudnienia w związku z dostawą towarów oraz Powódka nie wyznaczyła miejsca i godzin na dostawy.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku w pkt. I poprzez oddalenie powództwa, alternatywnie o uchylenie wyroku w pkt I i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego. Nadto wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. nie zasługuje na uwzględnienie.

Okoliczność, iż parking przed (...) jest płatny powyżej 2h postoju, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia albowiem nie została objęta umową stron.

Okoliczność, iż parking przed (...) był zajmowany przez klientów (...), jest bezsporna. Bezsporne jest również, że zawierając umowę najmu pozwany miał obowiązek zapoznać się z usytuowaniem lokalu i wziąć pod uwagę fakt, że z parkingu przed (...) należąca do powódki, korzystają klienci sąsiedniej (...). Fakt, że tego nie uczynił, nie może obciążać powódki i uzasadniać odstąpienia przez pozwanego od umowy najmu.

Okoliczność, że potencjalni klienci pozwanego nie mogli zrobić zakupów u pozwanego, a dostawcy nie mogli rozładować towaru, nie została wykazana.

Skoro klienci powódki mieli możliwość zaparkowania pojazdów przed(...) należącym do powódki i robili zakupy w sklepach należących do powódki oraz w innych sklepach znajdujących się w w/w Centrum, w lokalach wynajmowanych od powódki, to nie sposób przyjąć, że klienci pozwanego byli takiej możliwości pozbawieni, skoro wynajmowany przez niego lokal znajdował się na terenie w/w Centrum, zwłaszcza że jak wynika z doświadczenia życiowego, klienci(...) zazwyczaj robią zakupy w różnych sklepach na terenie Centrum.

Jak wynika z regulaminu wewnętrznego (...) w R. (pkt 7 ppkt 1 i 2) **transport towarów w częściach wspólnych mógł odbywać się wyłącznie poza godzinami otwarcia Centrum dla klientów** (k.42), co oznacza, że dostawy towarów do sklepu pozwanego mogły odbywać się albo przed otwarciem Centrum albo po jego zamknięciu. Parking zgodnie z umową najmu został zaliczony do powierzchni wspólnych. Pozwany nie wystąpił do powódki o określenie czasu przeładunku i transportu w innych godzinach, stosownie do pkt 7 ppkt 3 regulaminu. W ustalonym w regulaminie przedziale czasowym pozwany mógł bez przeszkód korzystać z parkingu przed (...) albowiem klienci Centrum nie korzystają z parkingu poza godzinami otwarcia Centrum. Oczywistym jest także, iż zapis regulaminu „parkingi na terenie Centrum przeznaczone są wyłącznie do użytku klientów” dotyczy godzin otwarcia Centrum a nie czasu przed otwarciem lub po zamknięciu Centrum.

Zasady logiki wskazują, że zapis regulaminu „wynajmujący oznaczy miejsca parkingowe, z których Najemca może korzystać w celach dostawy towarów oraz godziny, w których te miejsca będą mu udostępnione” (k.43), nie dotyczy czasu przed otwarciem lub po zamknięciu Centrum, lecz sytuacji, w której najemca zwróci się o umożliwienie mu dokonywania dostaw w godzinach otwarcia Centrum dla klientów.

W żadnym z postanowień umowy powódka nie zobowiązała się do zapewnienia pozwanemu wolnych miejsc parkingowych w godzinach otwarcia Centrum, zatem twierdzenie pozwanego, że powódka uniemożliwiła mu prowadzenie działalności gospodarczej poprzez brak zapewnienia miejsc parkingowych dla klientów oraz miejsc dla dostaw towaru do sklepu jest nieprawdziwe.

Rację ma sąd I instancji, że w takim stanie faktycznym wypowiedzenie umowy najmu przez pozwanego było nieskuteczne.

Przepis art. 662 § 1 k.c. stanowi, że wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu. Przedmiotem najmu był lokal użytkowy, którego powierzchnia została ściśle określona w umowie, w §3. Zgodnie z §3 pkt 2, to właśnie powierzchnia lokalu stanowiła podstawę do obliczenia czynszu i innych opłat wynikających z umowy.

Przedmiotowy lokal został oddany pozwanemu w stanie zdatnym do prowadzenia działalności gospodarczej w postaci sprzedaży produktów spożywczych. Zgodnie z §4 pkt 3 umowy, w dniu wydania lokalu strony sporządzą protokół zdawczo-odbiorczy. Jeżeli więc w tym dniu ujawniłyby się jakiegokolwiek wady przedmiotu najmu, powinny one znaleźć odzwierciedlenie w tym protokole. Pozwany nie odwołuje się do treści w/w protokołu.

Utrudnienie dostępu do miejsc parkingowych znajdujących się przed (...) nie może być oceniane jako wada rzeczy, w rozumieniu art. 664 § 1 k.c.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem, 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. Zdecydowanie należy 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 prowadziłaby do nieuzasadnionego rozszerzenia odpowiedzialności wynajmującego.

Rzecz powinna być wydana najemcy w stanie przydatnym do używania jej w zakresie i w sposób określony w umowie najmu (zob. wyrok SN z dnia 3 lipca 1997 r., II CKN 25/97, LEX nr 56808). Jeżeli w umowie najmu nie ma stosownego postanowienia w tym zakresie, rzecz powinna być wydana najemcy w stanie nadającym się do użytku zgodnego z właściwością i przeznaczeniem rzeczy (tak, słusznie, J. Panowicz-Lipska (w:) System prawa prywatnego, t. 8, s. 25; J. Jezioro (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, s. 1179–1180; zob. uwagi do art. 65 oraz art. 663).

Pozwany nie zagwarantował sobie w umowie miejsc parkingowych dostępnych wyłącznie dla jego klientów i dla dokonywanych przez niego dostaw towarów, zaś jako osoba prowadząca działalność gospodarczą powinien wiedzieć, że parkingi przed(...) są zazwyczaj obłożone. Nie może zatem skutecznie podnosić, że wynajęty przez niego lokal z uwagi na niedostępność parkingu nie był przydatny do umówionego użytku. W piśmie z 4.06.2012r. (k.104) powódka wyraźnie wskazała pozwanemu, że dostawy towarów powinny odbywać się poza godzinami otwarcia Centrum dla klientów, co gwarantuje niezakłócony dostęp do miejsc parkingowych znajdujących się pod lokalem będącym przedmiotem najmu. Pozwany zaś nie wykazał, że dostawy towarów poza godzinami otwarcia Centrum były niemożliwe lub znacznie utrudnione. Argument pozwanego, że zawarł umowę najmu przedmiotowego lokalu głównie ze względu na dostępność miejsc parkingowych dla klientów, nie znajduje oparcia w treści umowy najmu.

Podsumowując, pozwany nie wykazał, aby wydany mu lokal nie nadawał się do prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw, aby podzielić twierdzenie, że utrudnienia w dostawie i dostępności miejsc parkingowych czyniły korzystanie z lokalu niemożliwym i bezużytecznym z punktu widzenia prowadzonej sprzedaży. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż w momencie podpisywania umowy wynajmujący mógł zapoznać się ze sposobem organizacji centrum handlowego oraz dostępnością miejsc parkingowych. Miejsca te były bowiem stale dostępne, a o ich liczbie decydowała popularność centrum handlowego. Tym samym dokonane przez pozwanego wypowiedzenie umowy prawidłowo ocenione zostało jako nieskuteczne. W konsekwencji, był on zobowiązany do zapłaty na rzecz powódki dochodzonych należności czynszowych w wysokości 45.797,62 zł. Zaznaczyć przy tym wymaga, że pozwany nie kwestionował w apelacji sposobu wyliczenia wysokości czynszu, jak również naliczenia zasądzonej przez sąd I instancji kary umownej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną, o czym rozstrzygnął w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie 98 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu i w punkcie II wyroku zasądził od Ł. F. (1) na rzecz (...) spółki z o.o. kwotę 2700,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania za drugą instancję.

Robert Obrębski Ewa Kaniok Agnieszka Wachowicz - Mazur