

Sygn. akt I ACa 336/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marta Szerel

Sędziowie: SA Marzena Miąskiewicz (spr.)

SO (del.) Bernard Chazan

Protokolant: Karolina Długosz-Żółtowska

po rozpoznaniu w dniu 10 maja 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

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

przeciwko Bankowi (...) spółce akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 listopada 2015 r., sygn. akt XVI GC 1104/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz Banku (...) spółki akcyjnej z siedzibą w W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Marzena Miąskiewicz Marta Szerel Bernard Chazan

Sygn. akt I ACa 336/16

UZASADNIENIE

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniosła o zasądzenie od (...) Bank (...) spółka akcyjna w W. kwoty 136.267,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych w pozwie do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazano że dochodzona kwota stanowi sumę należności czynszowych za okres lipiec 2013 r. - wrzesień 2014 r., dotyczących lokalu użytkowego położonego przy ul. (...) w W..

W dniu 18 listopada 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu sprzeciwu wskazano, że pozwany jest następcą prawnym najemcy i uregulował płatności z tytułu umowy najmu należne do dnia 28 lipca 2013 r., czyli upływu 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, licząc od daty doręczenia zawiadomienia. Pozwany dochował wymogów formalnych wypowiedzenia

umowy, gdyż wskazał w jego treści § 22 ust. 2 umowy, a w kolejnych pismach wyjaśnił sytuację ekonomiczną Oddziału. Umowa zawarta na czas oznaczony nie gwarantuje absolutnej trwałości stosunku zobowiązaniowego, z uwagi na treść art. 673 § 3 k.c. Zastrzeżony długi okres wypowiedzenia równoważył ryzyko powoda z tytułu ewentualnego przedterminowego zakończenia umowy, dając mu możliwość spokojnego poszukiwania najemcy. W trakcie trwania okresu wypowiedzenia powód wynajął przedmiotowy lokal innemu najemcy, a lokal odebrał dopiero w dniu 30.08.2013 r., wcześniej, tj. w dniu 29 lipca 2013 r., nie stawiając się w miejscu odbioru.

W odpowiedzi na sprzeciw, powód podniósł, że w § 22 ust. 2 umowy wskazano, iż dokonując wypowiedzenia należało powołać się na konkretną, realną przyczynę ekonomiczną.

Na rozprawie w dniu 2 listopada 2015 r. strona powodowa sprecyzowała, iż nie kwestionuje faktu uzyskiwania ujemnego wyniku finansowego oddziału pozwanego w przedmiotowym lokalu, kwestionuje jedynie skuteczność wypowiedzenia umowy najmu ze względu na brak wskazania w wypowiedzeniu z dnia 14 stycznia 2014 r. przyczyny.

W dniu 2 listopada 2015 r. postępowanie zostało zawieszono i podjęte z udziałem Banku (...) spółka akcyjna w W. jako pozwanego.

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.298,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot 2.101,82 zł - od dnia 23 lipca 2013 r. do dnia zapłaty i od 1.196,88 zł - od dnia 24 września 2013 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Wyrok ten Sąd Okręgowy wydał w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

W dniu 28 grudnia 2007 r. pomiędzy powodem jako wynajmującym, a (...)spółka akcyjna w L., doszło do zawarcia umowy najmu, przedmiotem której były połączone lokale użytkowe o planowanej powierzchni 118,41 m² wraz z miejscami postojowymi. Czynsz ustalono na kwotę 15.300,00 zł netto, płatny w terminie 14 dni po otrzymaniu faktury przez najemcę (§ 7). Najemca miał zawrzeć umowę z dostawcami mediów i we własnym zakresie uiszczać należności wynikające z faktur wystawionych przez odpowiednie przedsiębiorstwa. (§ 9). Wynajmujący miał pokrywać fundusz remontowy, koszty zarządu częścią wspólną, wszelkie podatki od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie obciążające lokal (§ 10). Wydanie lokalu miało nastąpić do dnia 31 sierpnia 2008 r., zaś miejsc postojowych - do dnia 30 września 2008 r. (§ 13). Umowę zawarto na okres 10 lat od dnia protokolarnego przekazania lokalu najemcy (§ 20). Najemcy przysługiwało w określonych sytuacjach prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym (§ 22 ust. 1). Jednocześnie najemca miał prawo rozwiązać umowę za 6-miesięcznym wypowiedzeniem z przyczyn ekonomicznych, tj. gdy mimo dochowania należytej staranności w wykonaniu swojej działalności wymaganej przez przepisy prawne dla jej rodzaju lokal powodowałby większe koszty niż związane z nim przychody, ale nie wcześniej jak przed upływem 48 miesięcy trwania umowy (§ 22 ust. 2). Po zakończeniu umowy najemca miał zwrócić lokal w stanie niepogorszonym, po opróżnieniu z wszelkich rzeczy do niego należących (§ 23). Przy zwrocie lokalu strony miały sporządzić protokół zdawczo-odbiorczy (§ 24). Korespondencję między stronami uważało się za doręczoną po przekazaniu listem poleconym - w przypadku powoda- na adres: Al. (...), (...)-(...) W. (§ 27). Wynajmujący nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do treści § 22 ust. 2 umowy. W lokalu był prowadzony oddział Banku.

W wyniku uchwał podjętych w dniu 26 czerwca 2009 r. doszło do połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h.(...) przez przeniesienie całego majątku (...), działający wówczas pod firmą (...) spółka akcyjna w W..

Pismem z dnia 14 stycznia 2013 r. wysłanym na adres wynajmującego wskazany w § 27 umowy, (...) wypowiedział umowę najmu z zachowaniem 6- miesięcznego okresu wypowiedzenia - na podstawie § 22 ust. 2 umowy. W związku z niepodjęciem tej korespondencji przez powoda, pismem z dnia 27 lutego 2013 r. Bank poinformował o wypowiedzeniu umowy i potwierdził termin rozwiązania umowy z dniem 28 lipca 2013 r. Pisma te zostały podjęte przez powoda w dniu 13 marca 2013 r. W odpowiedzi wynajmujący oświadczył w piśmie z dnia 17 kwietnia 2013 r., że nie uznaje wypowiedzenia, gdyż nie zostały spełnione określone w umowie warunki, od których zależy skuteczność wypowiedzenia, a wynajmujący nie posiada żadnej wiedzy, aby Oddział (...) nie przynosił stosownych zysków. Pismem z dnia 26 kwietnia 2013 r. najemca poinformował, że niekorzystne wyniki finansowe prowadzenia tego

Oddziału zmusiły Bank do rezygnacji z dalszego prowadzenia placówki bankowej w tej lokalizacji i stały się podstawą wypowiedzenia umowy najmu. W okresie ostatnich 12 miesięcy przychód Oddziału nie wystarczał na pokrycie kosztów jego działalności, a pomimo podejmowanych przez Bank rozmaitych działań, które miały na celu poprawę rentowności oddziału, sytuacja nie uległa poprawie, zaś prognozy nie wskazywały na zmianę tego trendu. Do pisma załączył wyniki działalności Oddziału. Rok 2011(...) zakończył zyskiem brutto w wysokości 49.000.000,00 zł czyli o 17% wyższym w porównaniu do 2010 r., przy czym zysk netto Banku wyniósł 21.000.000,00 zł. Natomiast w 2012 r. Bank wypracował na działalności statutowej zysk netto w wysokości 29.287.457,52 zł, który został przekazany w części na kapitał zapasowy, a w części na fundusz ogólnego ryzyka. Natomiast działalność Oddziału w okresie listopad 2011 r. - grudzień 2012 r. przyniosła stratę w wysokości 740.000,00 zł, przy czym strata wystąpiła w każdym z tych miesięcy.

Po otrzymaniu pisma wypowiedzającego umowę powód nie odbierał lokalu, ale szukał kolejnego najemcy. W dniu 4 lipca 2013 r. powód zawarł z (...) spółka akcyjna w P. umowę najmu dotyczącą tych lokali użytkowych, przy czym lokale miały być przekazane najemcy do dnia 31 sierpnia 2013 r., a czynsz najmu określono na kwotę 110,00 zł netto za każdy 1 m2 powierzchni i miał podlegać corocznej waloryzacji (§ 1-2, 9). Umowę zawarto na okres 5 lat od dnia przekazania lokalu najemcy (§ 13 ust. 1). W przypadku zmiany profilu działalności, pogorszenia sytuacji finansowej, zmiany struktury organizacyjnej lub prawnej w odniesieniu do najemcy oraz w przypadku zaistnienia innych sytuacji skutkujących w szczególności brakiem możliwości lub opłacalności prowadzenia działalności gospodarczej w przedmiocie najmu, najemca mógł wypowiedzieć umowę z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia, ale dopiero od 30-tego miesiąca trwania umowy (§ 13).

Pismem z dnia 3 lipca 2013 r. Bank wezwał powoda do przejęcia lokalu do dnia 29 lipca 2013 r., proponując przekazanie lokalu w tym właśnie dniu. W wyznaczonym terminie przedstawiciel wynajmującego jednak nie stawił się. Do przekazania przedmiotu najmu doszło dopiero w dniu 30 sierpnia 2013 r. W protokole zdawczo-odbiorczym wynajmujący zastrzegł, że jego podpisanie i przejęcie lokalu od Banku nie może być poczytywane jako uznanie przez Spółkę skuteczności wypowiedzenia najmu przez najemcę, a działania wynajmującego nie oznaczają zrzeczenia się jakichkolwiek roszczeń finansowych wobec najemcy.

Powód wystawił na rzecz (...) faktury VAT za wynajmem i z tytułu opłat eksploatacyjnych lokali użytkowych i miejsc postojowych, z tytułu waloryzacji czynszu za lokale użytkowe i miejsca postojowe oraz z tytułu rozliczenia mediów.. Faktury te załączono do pozwu.

Z faktury nr (...) pozostała do zapłaty część kwoty. Bank płacił czynsz do momentu upływu okresu wypowiedzenia. Do chwili obecnej powód nalicza Bankowi różnicę w czynszu pomiędzy czynszem płaconym przez niego, a czynszem obecnego najemcy i przesyła mu fakturę proforma, przy czym w chwili obecnej w lokalu są kolejni najemcy, nie ma tego najemcy, który wszedł w miejsce Banku. Są to dwaj odrębni najemcy, którzy najmują oba lokale oddzielnie.

W wyniku uchwał podjętych w dniu 25 lutego 2015 r. doszło do połączenia w trybie art. 492 § 1 pkt 1 k.s.h. (...)z Bankiem (...) spółka akcyjna w W. przez przeniesienie całego majątku(...) na (...), a Bank miał działać pod nową firmą, co wywołało skutki określone w art. 494 § 1 k.s.h., a więc nowy podmiot wszedł w prawa i obowiązki pierwotnego pozwanego. Wyrazem tego było postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 2 listopada 2015 r.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo w niewielkiej części.

Przedmiotem sporu była kwestia wypowiedzenia umowy z 28 grudnia 2007 r. Zgodnie z § 20 umowa została zawarta na okres 10 lat od dnia protokolarnego przekazania lokalu najemcy. Skoro umowa miała obowiązywać do 2017 r. lub 2018 r. to wystosowane przez(...)w 2013 r. pismo wypowiedzające tę umowę miało miejsce na kilka lat przed zakończeniem okresu obowiązywania umowy.

Sąd Okręgowy podniósł, że w związku z wypowiedzeniem umowy zaistniała konieczność rozstrzygnięcia skuteczności tego oświadczenia woli. Jest to o tyle istotne, że o ile w przypadku umowy najmu zawartej na czas nieoznaczony, można wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych

(art. 673 § 1 k.c.), to w przypadku umowy najmu zawartej na czas oznaczony, można wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Postanowienie umowy najmu zawartej na czas określony przewidujące możliwość wypowiedzenia tej umowy z „ważnych przyczyn” mieści się w hipotezie art. 673 § 3 k.c. Jednocześnie z tego przepisu wynika także a contrario, że wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony nie jest dopuszczalne w wypadku niezamieszczenia w umowie najmu stosownej klauzuli w tym zakresie.

Zatem nie ma przeszkód, aby strony przewidziały w umowie zawartej na czas oznaczony możliwość jej wypowiedzenia w razie zajścia określonej w tej umowie przyczyny, przy czym podstawy wypowiedzenia nie muszą być enumeratywnie w umowie wymienione, wystarczające jest ich ogólne scharakteryzowanie. Sąd I instancji uznał, że taka klauzula znalazła się w przedmiotowej umowie, bowiem zgodnie z jej § 22 ust. 2 najemca miał prawo rozwiązać umowę za 6-miesięcznym wypowiedzeniem z przyczyn ekonomicznych, tj. gdy mimo dochowania należytej staranności w wykonaniu swojej działalności wymaganej przez przepisy prawne dla jej rodzaju, lokal powodowałby większe koszty niż związane z nim przychody, ale nie wcześniej jak przed upływem 48 miesięcy trwania umowy. Była to więc szczegółowo opisana okoliczność, po zaistnieniu której najemca mógł skorzystać z tego uprawnienia.

Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom świadka J. R., który w imieniu powodowej spółki nadzorował zawarcie umowy pod względem prawnym i warunków finansowych, że w umowie był zapis wypowiedzenia umowy najmu przez stronę przeciwną z przyczyn ekonomicznych, czyli w przypadku, gdyby wówczas (...) znalazł się w trudnej sytuacji finansowej, czy naprawczej, czyli chylił się ku upadkowi lub bankructwu.

Sąd Okręgowy odwołał się do art. 65 § 2 k.c., zgodnie z którym, w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Należy przyjąć, że podstawę wykładni oświadczeń woli mających formę pi-semną stanowi tekst dokumentu, w którym ujęto oświadczenie woli, chociaż uwzględnieniu podlegają także okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, oraz cel oświadczenia woli wskazany w tekście bądź możliwy do ustalenia na podstawie postanowień umowy. Treść § 22 ust. 2 umowy, w ocenie Sądu I instancji, nie mogła budzić wątpliwości, była ona jasna i czytelna. Przedstawiciele powoda zapoznawali się z treścią umowy przed jej podpisaniem i nie mieli żadnych wątpliwości co do treści wskazanego paragrafu. Świadek J. R. zeznał, że powód nie zgłaszał zastrzeżeń do tego paragrafu umowy, chociaż intencja była inna, gdyż nie przewidywano takiej sytuacji, że banki będą się łączyć, będą zamykane oddziały. Jednak poza zeznaniami tego świadka, zdaniem Sądu I instancji, żaden inny dowód nie wskazywał, aby faktycznie intencja stron była całkowicie sprzeczna z tym, co zapisano w umowie.

Trudno również zgodzić się ze stwierdzeniem reprezentanta powoda J. B., że nie przewidywał konsekwencji § 22 ust. 2, chociaż „sądził”, że pozwany miał możliwość wypowiedzenia tej umowy. Skoro strona była świadoma możliwości wypowiedzenia przez Bank przedmiotowej umowy po upływie 4 lat jej obowiązywania (48 miesięcy), a w umowie została wyraźnie wskazana podstawa takiego oświadczenia woli, to prowadząc działalność gospodarczą okoliczność tę powinien kalkulować w ramach ryzyka gospodarczego.. Jeżeli powód zawarł umowę o określonej treści, a umowa ta, jak i w szczególności jej § 22 ust. 2, nie była sprzeczna ani z przepisami bezwzględnie obowiązującymi, ani zasadami współżycia społecznego, nie naruszała zasad kontraktowania i równości stron (art. 58 k.c.), to powinien być świadomy konsekwencji z niej wynikających, zarówno tych pozytywnych, jak i negatywnych. Jest to o tyle istotne, że w umowie przewidziano bardzo długi okres wypowiedzenia, gdyż aż półroczny, co oznaczało, że umowa musiała wiązać przynajmniej 4,5 roku, niezależnie od tego, jak kształtowałyby się sytuacja ekonomiczna w Oddziale, zaś pozostałe 5,5 roku zależało od tej sytuacji. Trudno więc w tym przypadku mówić, aby jego interesy nie były zabezpieczone.

Zarzuty powoda sprowadzały się do braku skuteczności wypowiedzenia umowy najmu ze względu na brak wskazania w wypowiedzeniu z dnia 14 stycznia 2014 r. przyczyny wypowiedzenia, a powołanie się jedynie przez pozwanego w tym wypowiedzeniu na literalne brzmienie umowy co do wypowiedzenia.

Sąd Okręgowy uznał, że skoro strona powodowa wprost podała, że nie kwestionuje faktu uzyskiwania ujemnego wyniku finansowego Oddziału pozwanego w przedmiotowym lokalu, to niewątpliwie istniała merytoryczna podstawa do złożenia przez Bank oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu, co wynikało również z

przedłożonych dokumentów, które nie były w żaden sposób kwestionowane.. Co prawda, (...) zarówno 2011 r., jak i 2012 r. zakończył z dużym zyskiem netto, ale działalność Oddziału przy ul. (...) w okresie listopad 2011 r. - grudzień 2012 r. przyniosła stratę w wysokości 740.000,00 zł, przy czym strata wystąpiła w każdym z tych miesięcy. Tak więc strata z działalności tego oddziału w każdym miesiącu wynosiła średnio ponad 50.000,00 zł, a więc zaistniała okoliczność, o jakiej była mowa w § 22 ust. 2 umowy najmu, gdyż takiego stanu nie sposób uznać za przejściowy. Zresztą strona powodowa nie podnosiła, aby była możliwość przezwyciężenia takiego stanu rzeczy, były to problemy przejściowe itd., a więc aby nie zachodziły merytoryczne przesłanki do wypowiedzenia umowy.

W odniesieniu do kwestii braku spełnienia przez Bank formalnych wymogów wypowiedzenia, Sąd Okręgowy podniósł, że faktycznie w piśmie z dnia 14 stycznia 2013 r. wypowiadającym umowę najmu(...)jedynie powołał się na § 22 ust. 2 umowy, co potwierdzono w piśmie z dnia 27 lutego 2013 r. Dopiero w odpowiedzi na pismo powoda z dnia 17 kwietnia 2013 r., w którym powód poinformował Bank, że nie uznaje wypowiedzenia, gdyż nie zostały spełnione określone w umowie warunki, od których zależy skuteczność wypowiedzenia, a wynajmujący nie posiada żadnej wiedzy, aby Oddział (...) nie przynosił stosownych zysków, Bank pismem z dnia 26.04.2013 r. poinformował powoda o merytorycznych podstawach wypowiedzenia, a więc o ekonomicznej sytuacji Oddziału.

Okoliczność ta nie skutkowałą jednak uznaniem tego wypowiedzenia za bezskuteczne. Na tle umowy zawartej na czas nieoznaczony Sąd Najwyższy wskazał w wyroku z dnia 17 września 1997 r. (II CKN 320/97, Lex nr 477616), że wykładnia, iż skorzystanie przez stronę umowy najmu z prawa kształtującego jakim jest wypowiedzenie, nie wymaga dla swej skuteczności podawania przyczyn wypowiedzenia, wystarczające jest, aby zostało dokonane przez umocowane do tego osoby i dotarło do najemcy. Takie stanowisko znajduje pełne potwierdzenie w obowiązujących zasadach tłumaczenia oświadczeń woli, które nakazują badać zamiar stron i cel złożonego oświadczenia. Natomiast Sąd Apelacyjny w K. wyraził pogląd, że przepisy Kodeksu cywilnego regulujące stosunek najmu nie zawierają wymogu określenia w oświadczeniu o wypowiedzeniu najmu przyczyny, ze względu na którą wypowiedzenie jest dokonywane. Odmienne jest w razie stosunku najmu, do którego stosuje się przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.). Przepis art. 11 ust. 1 tej ustawy stanowi bowiem, że jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w art. 11 ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 ustawy o ochronie praw lokatorów, z tym że wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Milczenie ustawodawcy w przedmiocie określenia przyczyn wypowiedzenia w oświadczeniu o wypowiedzeniu tego stosunku najmu, do którego nie ma zastosowania ustawa o ochronie praw lokatorów, musi być uznane za zamierzone przez ustawodawcę. Dla skuteczności wypowiedzenia najmu, do którego nie ma zastosowania ta ustawa istotne jest jedynie, aby zachodziła przyczyna, ze względu na którą wypowiedzenie zostało dokonane, niezależnie od tego, czy w wypowiedzeniu zostanie powołana. W ocenie Sądu Okręgowego, całkowicie wystarczające było zatem powołanie się na umowną podstawę prawną wypowiedzenia, tym bardziej, że we wskazanym w piśmie wypowiadającym § 22 ust. 2 umowy była wymieniona tylko jedna okoliczność, zaistnienie której warunkowało skuteczność wypowiedzenia. Zatem powód był świadomy przyczyny, dla której doszło do złożenia takiego oświadczenia woli, skoro powołano stosowny paragraf umowy, i w żaden sposób nie doszło do naruszenia jego praw jako wynajmującego.

Niemniej gdyby nawet taka podstawa nie została wskazana, a w umowie byłoby kilka podstaw wypowiedzenia, to i tak nie można byłoby mówić o bezskuteczności takiego oświadczenia woli. W przypadku bowiem ewentualnego sporu to strona korzystająca z tego uprawnienia jest zobowiązana udowodnić istnienie „wypadku określonego w umowie”. Jeżeli temu obowiązkowi nie sprostą, umowa będzie nadal wiązać, zaś kontrahentowi przysługiwać będą ewentualne roszczenia odszkodowawcze. Zatem całkowicie wystarczające było uszczegółowienie przez Bank przyczyny wypowiedzenia w piśmie z dnia 26 kwietnia 2013 r., a tym bardziej jej udowodnienie dopiero na tym etapie. A nawet gdyby dojść do przeciwnego, niczym nieuzasadnionego wniosku, a więc że już w piśmie wypowiadającym umowę powinna zostać wskazana i udowodniona podstawa wypowiedzenia, to i tak pismo z kwietnia 2013 r. należałoby potraktować jako uzupełnienie pisma wypowiadającego i trzeba byłoby traktować je łącznie, jako oświadczenie woli nakierowane na wypowiedzenie stosunku prawnego.

Pismo z dnia 14 stycznia 2013 r. zostało wysłane przez Bank listem poleconym na adres powoda z § 27 umowy, a więc wywarło skutek, mając na względzie awizację i obrót pocztowy, na koniec stycznia 2013 r., czyli wypowiedzenie było skuteczne na koniec lipca 2013 r. Skoro powód wskazał w umowie określony adres, to pismo to doszło do niego w taki sposób, że mógł się z nim zapoznać (art. 61 § 1 k.c.).

Ponieważ umowa obowiązywała strony do końca lipca, pozwany był zobowiązany do zapłaty opłat wynikających z umowy najmu do końca tego miesiąca. Jest to o tyle istotne, że pismem z dnia 3 lipca 2013 r. Bank wezwał powoda do przejścia lokalu do dnia 29 lipca 2013 r., proponując przekazanie lokalu w tym właśnie dniu, ale w wyznaczonym terminie nie stawił się przedstawiciel wynajmującego. Tak więc Bank w sposób prawidłowy wywiązał się ze swojego obowiązku zwrotu lokalu po zakończeniu stosunku najmu (§ 23 umowy i art. 675 § 1 k.c.), ale lokal nie został oddany z przyczyn leżących po stronie powoda. Nastąpiła więc zwłoka po stronie wierzyciela (art. 486 § 2 k.c.). Do przekazania przedmiotu najmu doszło dopiero w dniu 30 sierpnia 2013 r. Jednocześnie powód nie wykazał, a w zasadzie nawet nie podnosił, aby Bank korzystał z tego lokalu w sierpniu 2013 r.

Tak więc Sąd Okręgowy uznał, że pozwany jest zobowiązany do zapłaty powodowi należności do lipca 2013 r. łącznie, czyli w zakresie dwóch faktur VAT (...) r. na kwotę 22.146,63 zł za lipiec 2013 r. i (...) na kwotę 1.196,88 zł z tytułu rozliczenia mediów lokali użytkowych za okres od 1 stycznia 2013 r. do 30 czerwca 2013 r.

Z pierwszej faktury powód dochodził kwoty 2.529,63 zł, co było zgodne z potwierdzeniem salda, podpisanego m.in. przez księgową Banku. Bank płacił czynsz do momentu upływu okresu wypowiedzenia. Na kwotę z tej pierwszej faktury składały się dwie kwoty: 21.718,82 zł z tytułu czynszu i 427,81 zł z tytułu tzw. opłat eksploatacyjnych. Wynajmujący miał pokrywać fundusz remontowy, koszty zarządu częścią wspólną, wszelkie podatki od nieruchomości i opłatę za wieczyste użytkowanie obciążające lokal (§ 10 umowy), zaś najemca miał we własnym zakresie ponosić koszty mediów, jak również pokrywać wszelkie inne koszty eksploatacji lokalu w zakresie swoich potrzeb, na podstawie rachunków i faktur przedstawionych przez wynajmującego lub za jego pośrednictwem, wystawionych w oparciu o dokumenty źródłowe (§ 9). Skoro faktura ta została wystawiona w pierwszym dniu lipca 2013 r., a koszty eksploatacyjne miały dotyczyć całego miesiąca, to trudno nawet ustalić, na jakiej podstawie powód wyliczył kwotę 427,81 zł, gdyż na pewno nie mógł tego uczynić na podstawie tzw. dokumentów źródłowych. Dlatego uwzględnieniu z tej faktury podlegała kwota 2.101,82 zł stanowiąca różnicę między kwotami 2.529,63 zł i 427,81 zł.

W odniesieniu do drugiej faktury, dotyczącej faktycznych kosztów mediów, możliwe było zastosowanie art. 230 k.p.c. W § 9 umowy zawarto zastrzeżenie, że jeżeli najemca nie podpisze stosownych umów z dostawcami mediów, rozliczenie miało nastąpić na podstawie faktur wystawionych przez właściciela do wysokości udokumentowanych faktycznie poniesionych kosztów. Zatem zasądzeniu na rzecz powoda podlegała łącznie kwota 3.298,70 zł. W pozostałym zakresie powództwo, co do kwoty głównej Sąd Okręgowy uznał za niezasadne.

Sąd Okręgowy podniósł też, że nawet gdyby uznać, że pozwany naruszył postanowienia umowy i stosunek prawny strony wiązał, zaś lokal był nadal w jego posiadaniu, to i tak powód w sposób nieprawidłowy określił wysokość dochodzonej kwoty. Z zestawienia faktur VAT wynika, że do września 2013 r. łącznie powód wystawiał faktury za całość czynszu, co samo w sobie nie znajdowało uzasadnienia, skoro lokal został przekazany innemu podmiotowi. Z materiału dowodowego nie sposób było również dociec, gdyż nie został przedłożony żaden dowód albo chociażby wyliczenie, skąd wzięła się kwota 14.554,60 zł za październik 2013 r. Natomiast w odniesieniu do kolejnych miesięcy, to Bank miałby płacić tytułem czynszu kwotę 22.950,23 zł brutto, w tym 22.522,42 zł za lokale i 427,81 zł za miejsca postojowe. Ponieważ (...) płaciła 15.935,63 zł brutto ($117,78 \text{ m}^2 \times 110,00 \text{ zł/m}^2 + 23\% \text{ VAT}$), widać wyraźnie, że kwota 6.586,79 zł stanowiła różnicę pomiędzy czynszem za lokale płaconym przez Bank, a czynszem za lokale płaconym przez (...) (umowa z tym podmiotem nie dotyczyła miejsc postojowych, ale z tego tytułu powód nie dochodził żadnych roszczeń), przy czym całość waloryzacji „przerzucono” na lokale, co było oczywiście błędne (mając na uwadze czynsz za lokale - 14.800,00 zł i za miejsca postojowe - 500,00 zł, waloryzacja powinna być podzielona w stosunku 96,7% do 3,3%, a więc na lokale przypadała kwota 777,08 zł, a nie 803,60 zł). Zatem właściwa stawka za kolejne miesiące związane z lokalami, poczynając od września 2013 r., powinna wynieść 6.560,27 zł, a nie 6.586,79 zł. W odniesieniu do faktury za wrzesień 2014 r., w której kwota jest wyższa niż za poprzednie miesiące, doszło do waloryzacji, ale nie

wynikało to z materiału dowodowego. Dałoby to łącznie kwotę 111.532,44 zł (3.298,70 zł + 22.146,63 zł + 803,60 zł + 6.560,27 zł x 13 miesięcy), ale ze wskazanych przyczyn jest to wyliczenie jedynie teoretyczne.

Jak zeznał świadek J. R., w związku z zaistniałą sytuacją firma ponosi straty, ale bardziej idzie w kierunku odszkodowawczym, niż to, że umowa z pozwanym jeszcze trwa (k. 254). Faktury to potwierdzają, gdyż faktycznie w prze-ważającej części dotyczą roszczenia odszkodowawczego, chociaż zatytułowane są jako „za wynajem lokali użytkowych”. Niezależnie od braku podstaw do obciążania pozwanego odpowiedzialnością odszkodowawczą, to roszczenie to jest odmienne od dochodzonego pozwem, gdzie wyraźnie wskazano, że powód dochodzi należności czynszowych.

Od wyroku Sądu Okręgowego apelację wniósł powód, zaskarżając go w zakresie oddalenia powództwa o zapłatę kwoty 132.969,03 zł. oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Zaskarżonemu w powyższym zakresie wyrokowi zarzucono:

I. naruszenie przepisu prawa materialnego tj. art. 65 § 1 oraz § 2 k.c. w zw. z § 22 ust. 2 umowy z dnia 28 grudnia 2007 r., oraz art. 353¹ k.c. poprzez błędną interpretację i nie wyciągnięcie należytych konsekwencji z zapisu umownego zawierającego szczegółowy opis sytuacji, w której najemca mógł skorzystać z uprawnienia - wypowiedzenia umowy najmu, a także stwierdzenie, że owa przyczyna nie musi być wskazana i uzasadniona w wypowiedzeniu;

II. naruszenie prawa materialnego tj. art. 61 § 1 k.c. poprzez nie uwzględnienie przy ustalaniu momentu skutecznego dojścia do powoda oświadczenia o wypowiedzeniu umowy „oświadczenia uzupełniającego” zawierającego wskazanie przyczyn wypowiedzenia, oraz dane na temat rentowności pozwanego.

Wskazując na powyższe zarzuty w apelacji wniesiono o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 132.969,03 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych w pozwie do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za II instancję ewentualnie zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 66.614,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem niezapłaconego czynszu do końca listopada 2013 r. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu za II instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna, a zaskarżony wyrok jako odpowiadający prawu jest prawidłowy.

Na wstępie należy podnieść, że w apelacji nie zgłoszono żadnych zarzutów naruszenia prawa procesowego. Sąd II instancji zaś związany jest zarzutami procesowymi, które dotyczą podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (wyrok SN z dnia 31 stycznia 2008r., III CZP 49/07). Zatem sąd II instancji z urzędu nie może zakwestionować ustaleń faktycznych sądu I instancji i dla postępowania apelacyjnego znaczenie wiążące mają tylko takie uchybienia prawu procesowemu, które wytknięte zostały w apelacji. Zatem skoro w apelacji nie zakwestionowano ustaleń stanu faktycznego poczynionych przez Sąd Okręgowy, to Sąd Apelacyjny podziela te ustalenia i przyjmuje za własne, dzieląc równocześnie w całości ocenę prawną dokonaną przez Sąd I instancji.

Wbrew przekonaniu skarżącego, nie można zarzucić Sądowi Okręgowemu naruszenia prawa materialnego, poprzez wadliwą interpretację umowy najmu, a w szczególności oceny warunków i sposobu dokonania wypowiedzenia umowy przez pozwanego.

Chociaż rację ma skarżący, że istotą umowy najmu lokalu na czas oznaczony jest pozostawianie stron w owej relacji przez cały z góry założony okres i niejako z założenia taki najem ma charakter trwały i ciągły, a celem takiej umowy jest zapewnienie trwałości stosunku najmu i ochrona obu stron, to sam skarżący w apelacji dostrzegł, że ta zasada trwałości doznaje ograniczenia. Zgodnie bowiem z przepisem art. 673 § 1 k.c.. strony takiej umowy mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie, co miało miejsce w przedmiotowej umowie. Strony zdecydowały się

bowiem na zawarcie umowy najmu na czas określony, ale dopuściły możliwość rozwiązania umowy przed upływem określonego terminu wprowadzając do niej zapis w § 22 ust.2 zgodnie z którym najemca miał prawo rozwiązać umowę za sześciomiesięcznym wypowiedzeniem z przyczyn ekonomicznych tj. gdy mimo dochowania należytej staranności w wykonaniu swojej działalności wymaganej przez przepisy prawne dla danego rodzaju działalności, lokal powoduje większe koszty niż związane z nim przychody, ale nie wcześniej jak przed upływem 48 miesięcy trwania niniejszej umowy.

Zupełnie niezrozumiałą jest zarzut skarżącego, że Sąd Okręgowy potraktował zapis § 22 ust.2 umowy, tak jakby w ogóle nie wymieniał on szczególnej podstawy („lokal powoduje większe koszty, niż związane z nim przychody”), bowiem w pisemnym uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przeprowadzono analizę tego zapisu umowy uznając, że opisano w nim szczegółowo okoliczność, po zaistnieniu której najemca mógł skorzystać z uprawnienia do wypowiedzenia umowy. Nie można zatem zarzucić Sądowi I instancji, jak to czyni skarżący w apelacji, że dokonując wykładni umowy pominął, iż strony w ramach swobody kontraktowania ograniczyły możliwości rozwiązania przedmiotowej umowy do ściśle określonej, szczególnej przesłanki - to jest konkretnie opisanej przyczyny ekonomicznej, związanej z wynikami finansowymi danej placówki Banku umiejscowionej w najmowanym lokalu.

Jakkolwiek rację ma skarżący i tak też przyjął Sąd Okręgowy, że strony, aby ograniczyć uprawnienie najemcy do zakończenia stosunku najmu do ściśle określonego przypadku, zawarły w umowie zapis § 22 ust.2, to gdy ten przypadek wystąpił tj. Oddział pozwanego mieszczący się w przedmiotowym lokalu uzyskiwał ujemny wynik finansowy, niewątpliwie zaistniała merytoryczna podstawa do złożenia przez Bank oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu. Zarzut skarżącego zawarty w apelacji, że przyczyna wypowiedzenia umowy nie zaszła, jest o tyle bezzasadny, że powód przed Sądem Okręgowym wprost podał, że nie kwestionuje faktu uzyskiwania ujemnego wyniku finansowego Oddziału pozwanego w przedmiotowym lokalu. Sytuację ekonomiczną przedmiotowego Oddziału Banku obrazują dokumenty. Sąd Okręgowy je przeanalizował i poczynił na ich podstawie prawidłowe ustalenia, których skarżący w apelacji nie zakwestionował. W tej sytuacji zarzut, że Sąd I instancji w ogóle nie odniósł się do kwestii kryteriów rentowności lokalu i faktycznych konsekwencji całego zapisu jest całkowicie chybiony.

Myli się skarżący, że warunkiem koniecznym skutecznego wypowiedzenia umowy najmu było powołanie w wypowiedzeniu przyczyn uzasadniających to wypowiedzenie i ich wykazanie powodowi. Argument skarżącego, że nie chodzi o samo „wypowiedzenie formułki”, ale o zaistnienie i wykazanie takiej przyczyny, którą strony uznały za relewantną w zakresie zakończenia umowy najmu, jakkolwiek słuszny co do zasady, nie może przynieść oczekiwanego przez niego rezultatu w sytuacji, gdy sam skarżący przyznał fakt uzyskiwania ujemnego wyniku finansowego przez Oddział pozwanego w przedmiotowym lokalu, co stanowi przesłankę wypowiedzenia umowy przewidzianą w § 22 ust.2.

Reasumując powyższe rozważania, nie można zgodzić się ze skarżącym, aby Sąd Okręgowy rozszerzająco potraktował zapis umowy o wypowiedzeniu albo, aby zlekceważył dane związane z rentownością lokalu. Wbrew zarzutom skarżącego, Sąd I instancji ocenił treść oświadczenia woli pozwanego z uwzględnieniem brzmienia nie tylko całości zapisu, ale i treści całej umowy.

Zarzut dotyczący wniosków wynikających z przeciwstawienia przez Sąd Okręgowy treści przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów i przedmiotowej umowy jest również całkowicie chybiony. Sąd Okręgowy bowiem dla wzmocnienia swojego stanowiska, iż skorzystał przez stronę umowy najmu z prawa kształtującego jakim jest wypowiedzenie, nie wymaga dla swej skuteczności podawania przyczyn wypowiedzenia, dokonał porównania przepisów kodeksu cywilnego regulujących stosunek najmu, które nie zawierają wymogu określenia w oświadczeniu o wypowiedzeniu najmu przyczyny, ze względu na którą wypowiedzenie jest dokonywane, z odmiennie regulującymi te kwestie przepisami ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U. z 2014 r., poz. 150 ze zm.) z których wprost wynika, że wypowiedzenie powinno określać przyczynę wypowiedzenia. Słusznie w wyniku tej analizy, Sąd Okręgowy uznał, że milczenie ustawodawcy w przedmiocie określenia przyczyn wypowiedzenia w oświadczeniu o wypowiedzeniu tego stosunku najmu, do którego

nie ma zastosowania ustawa o ochronie praw lokatorów, musi być uznane za zamierzone przez ustawodawcę i dla skuteczności wypowiedzenia najmu, do którego nie ma zastosowania ta ustawa istotne jest jedynie, aby zachodziła przyczyna, ze względu na którą wypowiedzenie zostało dokonane, niezależnie od tego, czy w wypowiedzeniu zostanie powołana.

Reasumując powyższe, zarzut naruszenia przepisu art. 65 § 1 oraz § 2 k.c. w zw. z § 22 ust. 2 umowy z dnia 28 grudnia 2007 r., oraz art. 353¹ k.c. jest całkowicie chybiony.

Również zarzut naruszenia art. 61 § 1 k.c. poprzez nie uwzględnienie przy ustalaniu momentu skutecznego dojścia do powoda oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, „oświadczenia uzupełniającego” zawierającego wskazanie przyczyn wypowiedzenia, nie może przynieść oczekiwanego przez skarżącego rezultatu. Należy bowiem podzielić stanowisko Sądu Okręgowego, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z powołaniem się na zapis § 22 ust. 2, zawarte w piśmie z dnia 14 stycznia 2013 r. było skuteczne i wywoływało skutki prawne, a kolejne pismo z dnia 26 kwietnia 2016 r. zawierające uszczegółowienie przez pozwanego przyczyny wypowiedzenia stanowiło jedynie uzupełnienie oświadczenia o wypowiedzeniu. Z tego też powodu pismo to, wbrew stanowisku skarżącego, nie miało wpływu na ustalenie daty, od której rozpoczął bieg 6 -miesięczny termin wypowiedzenia.

Skoro do skutecznego wypowiedzenia umowy doszło pismem z dnia 14 stycznia 2014 r., to nie może być mowy o żadnym konwalidowaniu pismem z dnia 26 kwietnia 2013 r. oświadczenia o wypowiedzeniu zawartego w piśmie z dnia 14 stycznia 2013 r., jak to uważa skarżący i nie można uznać za skarżącym, że dopiero pismem z dnia 26 kwietnia 2013 r., doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy ze skutkiem na koniec listopada 2013 r. W tej sytuacji zarzut, że pismo z dnia 26 kwietnia 2013 r. skierowano do adwokata - pełnomocnika powoda, który nie był umocowany do odbierania oświadczeń materialno- prawnych jest bezskuteczny. Niezależnie zaś od tego trzeba zauważyć, że w sytuacji, gdy pismo z dnia 17 kwietnia 2013 r., kwestionujące skuteczność wypowiedzenia, podpisał w imieniu powoda adwokat T. P., nie można zarzucić pozwanemu skierowania pisma z dnia 26 kwietnia 2013 r. właśnie do tego pełnomocnika..

Na koniec należy zauważyć, że chociaż rację ma skarżący, że nie należy z góry zakładać, że każda sprawa musi się skończyć w sądzie, to w przypadku zanegowania zaistnienia podstaw do wypowiedzenia umowy, możliwe jest późniejsze uszczegółowienie, a nawet wykazanie przez stronę wypowiadającą umowę, przyczyn wypowiedzenia. Tak też stało się w niniejszej sprawie. Powód pismem z dnia 17 kwietnia 2013 r., poinformował Bank, że nie uznaje wypowiedzenia, gdyż nie zostały spełnione określone w umowie warunki, od których zależy skuteczność wypowiedzenia, a wynajmujący nie posiada żadnej wiedzy, aby Oddział Banku nie przynosił stosownych zysków. Bank w odpowiedzi pismem z dnia 26 kwietnia 2013 r., poinformował, że niekorzystne wyniki finansowe prowadzenia tego Oddziału w okresie ostatnich 12 miesięcy zmusiły go do rezygnacji z dalszego prowadzenia placówki bankowej w tej lokalizacji i do pisma załączył wyniki działalności Oddziału. Zatem wbrew zarzutowi skarżącego, Bank przekazał stosowne dane w sposób pozwalający na weryfikację stanu faktycznego. W tej sytuacji nie można uznać, aby zachowanie Banku było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i lojalności kontraktowej, jak zarzuca to skarżący albo, aby było konieczne występowanie do sądu w celu weryfikacji przez powoda zaistnienia podstaw do wypowiedzenia umowy wynikających z § 22 ust. 2 umowy, których zresztą wystąpienia powód w niniejszej sprawie w ogóle nie kwestionuje.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację, z konsekwencją dla rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego wynikających z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Marzena Miąskiewicz Marta Szerel Bernard Chazan