

Sygn. akt I C 295/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Aneta Fiałkowska – Sobczyk

Protokolant: Aneta Łokaj

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa (...) Apteka Spółki z o. o. z siedzibą w K.

przeciwko U. K. i L. K.

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powoda (...) Apteka Spółki z o. o. z siedzibą w K. na rzecz pozwanej U. K. i pozwanego L. K. kwoty po 7 217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt IC 295/13

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Apteka Spółka z o.o. z siedzibą w K. w pozwie z dnia 16 stycznia 2013 r. wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych U. K. i L. K. kwoty 228 650 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powodowa spółka wskazała, że jako najemca, zawarła z pozwanymi, jako wynajmującymi, w dniu 28.10.2011 r. umowę najmu lokalu w budynku przy ul. (...) we W.. W przywołanej umowie najmu wynajmujący zobowiązali się do podjęcia szeregu czynności względem najemcy. Jednak wynajmujący ze swoich obowiązków nie wywiązywali się wcale albo wywiązywali się bardzo opieszale. Największym problemem było to, że po podpisaniu umowy i po przystąpieniu przez najemcę do prac remontowo - adaptacyjnych okazało się, że przedmiot najmu ma niedrożne przewody wentylacyjne (kominowe). Problem ten ujawnił się na początku roku 2012 r. i został od razu zgłoszony wynajmującym. Niestety wynajmujący nie zajęli się tym problemem należycie i nie wywiązali się ze swoich obowiązków określonych w umowie, bowiem dopiero po około 3 miesiącach udało się sprawdzić dostępność przewodów kominowych.

Mając świadomość swej opieszłości i zawinięcia wynajmujący zgodzili się na podpisanie aneksu z dnia 27.04.2012 r., w którym obniżyli czynsz najmu za miesiące maj i czerwiec 2012 r. Przez następne ponad 2 miesiące sprawa sprawdzenia, w którym miejscu przewody kominowe obsługujące przedmiot najmu są niedrożne, nie została przez nich rozwiązana. Dopiero w dniu 6.06.2012 r. dzięki staraniom najemcy udało się zorganizować spotkanie, na którym miało dojść do poczynienia ustaleń jak rozwiązać ów problem. Pewne ustalenia na tym spotkaniu poczyniono, ale okazało się, że nie są one dotrzymywane przez wynajmujących. Wynajmujący praktycznie nie współdziałali w żaden sposób w rozwiązywaniu braku drożności przewodów wentylacyjnych (kominowych). Wobec nieskuteczności ustaleń

poczynionych na spotkaniu w dniu 6.06.2012 r. i upływu dalszych 3 tygodni, pełnomocnik najemcy ustanowiony w sprawie, w dniu 27.06.2012 r. wezwał wynajmujących do wykonania świadczenia poprzez realizację ciężących na nich obowiązków w zakresie udroźnienia przewodów kominowych i wentylacyjnych przeznaczonych do obsługi lokalu będącego przedmiotem najmu i określił termin na ich wykonanie do dnia 6.07.2012 r.

Wobec braku odzewu i bezskutecznego upływu określonego terminu do wykonania świadczenia, pismem z dnia 7.07.2012r. najemca wypowiedział (rozwiązał) umowę najmu w trybie natychmiastowym. Pismo to zostało skutecznie doręczone wynajmującym w dniu 10.07.2012 r.

W kolejnych pismach najemca, poprzez ustanowionego w sprawie pełnomocnika, wzywał wynajmujących do zwrotu wpłaconych świadczeń z tytułu regularnie uiszczanego przez powodową spółkę czynszu najmu. W dniu 15.10.2012 r. doszło do spotkania pełnomocników stron umowy i podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego pod dyktando pełnomocnika wynajmujących. W projekcie protokołu przygotowanego przez pełnomocnika wynajmujących nie było żadnej wzmianki o tym, że najemca poczynił znaczne nakłady na remont lokalu i adaptację dla swoich potrzeb i pozostawił je, gdyż nie chciał naruszać już zmodernizowanej konstrukcji lokalu. Chodzi głównie o wykonane praktycznie na nowo instalacje wewnętrzne, piki ceramiczne na podłogach, tynki wewnętrzne, stropy podwieszane. Suma wskazanych powyżej nakładów wynosi 212 482,78 zł. Strona powodowa ogranicza jednak roszczenia z tego tytułu do kwoty 161 000 zł, gdyż przed wydaniem przedmiotu umowy w posiadanie wynajmującym, na podstawie protokołu zdawczo - odbiorczego z dnia 15.10.2012 r., zdemontowała nadającą się do tego część wyposażenia, to jest oprawy oświetleniowe, grzejniki, umywalki, wewnętrzną stolarkę drzwiową oraz część osprzętu elektrycznego, a także część układu klimatyzacyjno - wentylacyjnego o łącznej wartości 51 000 zł i tak wyliczoną różnicę strona powodowa zaakceptowała w dół (z korzyścią dla wynajmujących) do pełnych tysięcy złotych.

Na okoliczność zaś wysokości kary umownej jako równowartość trzymiesięcznego czynszu najmu, na zasadzie ust. 8.4 umowy, w łącznej kwocie 67 650 zł strona powodowa przywołała faktury za czynsz najmu za ostatnie 3 miesiące obowiązywania umowy (kwiecień – 30 750 zł, maj i czerwiec 2012 r. po 18 450 zł).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 24 stycznia 2013r. Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwach od nakazu zapłaty pozwani U. K. i L. K. (1) zaskarżyli nakazy w całości i wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu swoich stanowisk w sprawie pozwani wskazali, że w ich ocenie roszczenia powodowej spółki są bezpodstawne, bowiem strona powodowa nie była uprawniona do wypowiedzenia umowy, przede wszystkim dlatego, że przed upływem określonego pozwanym terminu do dokonania czynności tj. do dnia 6 lipca 2012 r., pozwani wykonali żadaną czynność.

Ponadto przez okres obowiązywania umowy pozwani aktywnie współdziałali przy wykonywaniu umowy. Pozwani nie mieli świadomości braku drożności przewodów wentylacyjnych z poziomu ich lokalu, albowiem ani wcześniejsi najemcy ani inne służby techniczne nie sygnalizowały problemów z wentylacją grawitacyjną lokalu. W trakcie okresowych przeglądów przewodów wentylacyjnych wykonywanych na zlecenie Zarządcy budynku, nie była kwestionowana ich drożność, czy też prawidłowość w działaniu. W szczególności problemów z wentylacją nie sygnalizowały służby techniczne powodowej spółki w dacie przekazania lokalu oraz w okresie przewidzianym do jego należytego zbadania, powiązanego z możliwością wypowiedzenia umowy najmu. Niemniej jednak, gdy problem już zaistniał pozwani, wbrew twierdzeniom powódki, dołożyli należytych starań, aby doprowadzić do jak najszybszego udroźnienia przewodów.

Dodatkowo pozwani wskazali, że przewody wentylacyjne nie należą do instalacji, o których mowa w punkcie 5 ust. 5.2. umowy, bowiem należą do części wspólnych nieruchomości. Dlatego też pozwani nie odpowiadają za udroźnienie tych instalacji zgodnie z umową. Jednakże pozwany L. K. (1) wystąpił do odpowiednich służb technicznych oraz do Zarządcy

nieruchomości sygnalizując problem braku drożności wentylacji oraz podjął nawet czynności wykraczające ponad wzorzec starannego działania, nawiązując kontakt osobisty z właścicielami poszczególnych lokali, gdyż konieczność udroźnienia przewodów kominowych wymagała wykonania dodatkowych prac z poziomu innych lokali mieszkalnych w budynku, w którym znajduje się sporny lokal i zawierając odpłatne umowy dostępności do lokali oraz ponosząc własne koszty z tym związane.

Prace kominiarskie udroźnienia przewodów kominowych rozpoczęły się dnia 25.06.2012 r., dwa przewody kominowe udało się udroźnić. Udroźnienie natomiast trzeciego przewodu kominowego możliwe było wyłącznie z poziomu innego jeszcze lokalu mieszkalnego, znajdującego się na drugim piętrze budynku. Pozwani w tej sprawie zwrócili się do mieszkańców tego lokalu o udostępnienie pomieszczenie kuchennego w celu przeprowadzenia prac.

Pomimo wiedzy powodowej spółki o podjęciu przez pozwanych czynności umożliwiających zamontowanie przez Aptekę wentylacji w lokalu, powodowa spółka skierowała w dniu 27.06.2012 r. do pozwanych wezwanie do wykonania prac w celu udroźnienia przewodów kominowych. Termin wykonania tych prac, powódka określiła pozwany do dnia 6.07.2012 r.

Prace kominiarskie udroźnienia trzeciego przewodu kominowego rozpoczęły się 4.07.2012 r. i tego dnia powiodła się próba udroźnienia ostatniego przewodu kominowego.

Spółdzielnia pracy usług kominiarskich we W. (...), potwierdziła, iż prace związane z udrażnianiem przewodów kominowych dla wynajmowanego lokalu przyniosły rozwiązanie problemu, w związku z czym pozwany L. K. (1) dnia 5.07.2012 r. poinformował o tym fakcie drogą elektroniczną R. S. (1) (przedstawiciela powódki). W tej samej wiadomości, kolportowanej za pomocą poczty elektronicznej, pozwany L. K. (1) poprosił R. S. (1) o pilne powiadomienie o tym fakcie zarządu powodowej spółki.

Tego samego dnia, tj. dnia 5.07.2012 r. R. S. (1), potwierdził drogą elektroniczną pozwanemu, iż poinformował zarząd powodowej spółki o udroźnieniu przewodów kominowych. Dnia 5 lipca 2012 r. pozwany mając na uwadze obowiązek płynący z ust. 11.5 umowy przesłał powódce informacje o pomyślnym wykonaniu robót kominiarskich wraz z wezwaniem do zapłaty czynszu za miesiąc czerwiec 2012 r. na podstawie faktury VAT nr (...) z dnia 1.06.2012 r.

Jednocześnie bowiem, w związku z prowadzonymi pracami wentylacyjnymi powódka domagała się zawarcia aneksu nr (...) do umowy najmu z dnia 28.10.2011 r. Przy czym strony ustaliły, iż ww. aneks nr (...) do umowy zostanie podpisany dnia 22.06.2012 r. i przesłany w drodze korespondencji listowej na adres stron. Zgodnie z ustaleniami, pozwani wskazany aneks nr (...) podpisali i przekazał R. S. (1) za pośrednictwem W. S.. W związku z tym, iż powódka nie przesłała pozwany podpisanego aneksu nr (...) do umowy najmu, to zachodzi niepewność co do stanu stosunku zobowiązaniowego w zakresie wysokości zobowiązania pieniężnego powódki w ramach świadczenia z tytułu należnego czynszu.

Z przedstawionych wyżej okoliczności wynika zatem, że pozwani w określonym terminie wywiązali się ze swoich zobowiązań, a co za tym idzie strona powodowa nie miała już żadnych przeszkód do zamontowania w lokalu wentylacji niezbędnej do prowadzenia działalności farmaceutycznej i tym samym brak było podstaw do odstąpienia od umowy z winy pozwanych.

W zakresie roszczeń z tytułu zapłaty kary umownej z daleko posuniętej ostrożności procesowej, pozwani podnieśli zarzut miarkowania kary umownej uzasadniając go rażącym wygórowaniem zastrzeżonej kary umownej oraz z uwagi na wykonanie zobowiązania w całości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani U. K. i L. K. (1), jako właściciele lokalu położonego we W., przy ul. (...), składającego się z pomieszczeń położonych na parterze oraz piwnicy o łącznej powierzchni około 159 m², zawarli ze stroną powodową (...) Apteka

Spółką z o. o. z siedzibą w K. umowę najmu tego lokalu. Powodowa spółka w wynajmowanym lokalu miał prowadzić działalność farmaceutyczną.

Zgodnie z pkt 6 ust. 6.1 umowy najmu z dnia 28.10.2011 r. strony ustaliły, że czynsz najmu płatny będzie w kwocie 25 000 zł netto miesięcznie, przy czym za okres od miesiąca listopada 2011 r. do miesiąca grudnia 2011r. płatny będzie w wymiarze połowy wartości czynszu, tj. w kwocie 12 500 zł netto miesięcznie, natomiast od 1.01.2012 r. czynsz opłacany będzie przez stronę powodową w pełnej wysokości, tj. w kwocie 25 000 zł netto miesięcznie. Ustalona między stronami obniżona wartość czynszu przez pierwsze dwa miesiące najmu wiązała się z czasem niezbędnym do uzyskania przez stronę powodową wymaganych zezwoleń związanych z pracami remontowo - adaptacyjnymi i przebudową lokalu w celu dostosowania lokalu do działalności farmaceutycznej.

W umowie najmu pozwani jako wynajmujący wyrazili zgodę na dokonywanie przez najemcę, w ciągu całego okresu obowiązywania umowy nakładów polegających na wykonaniu prac remontowo - adaptacyjnych i przebudowy lokalu w celu doprowadzenia go do wymaganego standardu (ust. 3.1 umowy) Wynajmujący zobowiązali się utrzymać właściwy stan techniczny wszelkich instalacji i urządzeń związanych z funkcjonowaniem najemcy, a jeżeli urządzenia i instalacje znajdują się poza lokalem wynajmujący miał dołożyć wszelkich starań aby umożliwić swobodny dostęp do tych urządzeń, miał dołożyć też starań by Wspólnota Mieszkaniowa wywiązywała się ze swoich obowiązków (ust. 5.2).

W punkcie **8.4 umowy** strony postanowiły, że w przypadku **umyślnego działania wynajmującego** skutującego uniemożliwieniem prowadzenia działalności najemcy, w szczególności poprzez:

- (a) uniemożliwienie dostaw usług eksploatacyjnych,
- (b) uniemożliwienie korzystania przez najemcę z lokalu w czasie trwania umowy całodobowo,
- (c) niedokonywanie napraw, remontów lokalu, które zgodnie z niniejszą umową i przepisami kodeksu cywilnego leżą po stronie wynajmującego,

najemca zawiadomi pisemnie wynajmującego umożliwiając podjęcie odpowiednich środków zaradczych w celu usunięcia przeszkody, w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Jeżeli najemca po wyznaczonym terminie nadal nie będzie mógł prowadzić działalności w lokalu będzie miał prawo wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym, a wynajmujący zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz najemcy kary umownej stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu najmu wyliczonego w oparciu o stawkę czynszu powiększoną o kwotę stanowiącą niezamortyzowaną wartość nakładów poniesionych przez najemcę w lokalu, w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.

Punkt **10.3.b tej umowy** stanowi natomiast, że **gdy wynajmujący rażąco i uporczywie nie wykonuje swoich obowiązków wynikających z niniejszej umowy, rozwiązanie w tym trybie będzie możliwe gdy najemca wyznaczy wynajmującemu co najmniej 7 dniowy termin do zaniechania naruszeń, a wynajmujący w tym terminie nie zaniecha naruszeń.**

W przypadku wypowiedzenia umowy przez najemcę z przyczyn leżących po stronie wynajmującego w sytuacji opisanej w ustępie 8.4 i 10.3b umowy, najemcy przysługuje prawo zwrotu niezamortyzowanej części nakładów poczynionych na lokal (**punkt 10.4 umowy**).

Natomiast **w punkcie 11.4 umowy** strony postanowiły, że do wszelkich nie uregulowanych umową praw i zobowiązań stron zastosowanie będą miały odpowiednie przepisy kodeksu cywilnego, z wyłączeniem stosowania art. 685¹ k.c., a **w punkcie 11.5 umowy** strony zastrzegły, że wszelkie powiadomienia i pisma wymagane lub dozwolone umową będą sporządzane pod rygorem nieważności na piśmie i przekazane bezpośrednio do rąk drugiej strony z jednoczesnym potwierdzeniem otrzymania i powiadomienia, lub wysłane będą listem poleconym na adres drugiej strony.

(dowód: umowa najmu z dnia 28.10.2011 r. – k. 20-25);

W preambule umowy strony ustaliły dodatkowo, że najemca w terminie do 5.11.2011 r. ma możliwość jednostronnego wypowiedzenia umowy w sytuacji, gdy służby techniczne najemcy, po weryfikacji technicznej lokalu, uznają że najemca nie może prowadzić w tym lokalu działalności.

Z zapisem tym został skorelowany punkt 5 ust. 5.13 w/w umowy. Strony ustaliły w nim, że pozwani, od dnia podpisania umowy do dnia przekazania lokalu, zobowiązują się udostępnić służbom technicznym powódki, posiadaną dokumentację techniczną lokalu wraz z umożliwieniem wejścia do lokalu w celu przeprowadzenia pomiarów i inspekcji technicznej.

Służby powodowej Spółki po weryfikacji technicznej lokalu potwierdziły, że w najmowanym lokalu może prowadzić działalność gospodarczą, w konsekwencji czego umowa nie została wypowiedziana.

Strony podpisały protokół zdawczo - odbiorczy przekazania lokalu. Za powodową spółkę działał P. C. (1) będący pełnomocnikiem (...) Apteki. W protokole tym powodowa spółka potwierdziła, że lokal nadaje się do planowanej przez spółkę działalności stwierdzając, że lokal jest w dobrym stanie technicznym i nie wnosi żadnych uwag.

(dowód: umowa najmu z dnia 28.10.2011 r., k. 20-25, zeznania świadka J. M., e-protokół z 7.01.2014 r., 27:49-34:56, zeznania świadka P. C. (1), e-protokół z 7.01.2014 r. 16:40-25:14, przesłuchanie pozwanego L. K., e –protokół z 24.06.2014 r. 17:27-35:55);

Po podpisaniu umowy, podczas prac remontowo – adaptacyjnych, na etapie montażu urządzeń wentylacyjnych w lokalu, w marcu 2012 r., okazało się, że przewody kominowe (wentylacyjne) są niedrożne. Problem ten został zgłoszony do wynajmujących, jak i zarządcy nieruchomości.

(dowód: wydruk korespondencji z poczty elektronicznej z dnia 28.03.2012 r., k. 41, zeznania świadka I. B., e-protokół z dnia 27 03.2014 r. 01:09-03:56, zeznania świadka P. B., e-protokół z dnia 27 03.2014 r. 14:05-22:19);

W związku z przedłużaniem się prac adaptacyjnych lokalu na potrzeby prowadzenia działalności farmaceutycznej, co było związane m.in. z nieusuniętą jeszcze niedrożnością przewodów kominowych i koniecznością uzyskania stosownych zezwoleń przez najemcę, pełnomocnik powoda do spraw rozwoju sieci aptek (...) Spółki z o.o. - R. S. (1), w dniu 17.04.2012 r. zwrócił się drogą elektroniczną do pozwanych, sygnalizując chęć zawarcia przez powoda aneksu nr (...) do umowy najmu z dnia 28.10.2011 r. obniżającego wartość rozliczania comiesięcznego czynszu najmu za całą powierzchnię lokalu przez kolejne miesiące do czasu pełnego przystosowania lokalu do prowadzonej działalności przez pozwanego.

Pełnomocnik powoda zarzucał także w tym piśmie wynajmującemu opieszałość w kontaktach i w działalności pozwanych jako właścicieli lokalu w kwestii podjęcia koniecznej dla najemcy uchwały Wspólnoty.

(dowód: wydruk korespondencji z poczty elektronicznej z dnia 17.04.2012 r., k.104, zeznania świadka J. M., e-protokół z 7.01.2014 r., 27:49-34:56, zeznania świadka R. S. (1), e-protokół z 7.01.2014 r., 08:59-16:40);

W dniu 27 kwietnia 2012 r. podpisany został przez strony aneks nr (...) do umowy, w którym strony ustaliły, że czynsz najmu począwszy od dnia 1.05.2012 r. do 30.06.2012 r. będzie wynosić 15 000 zł miesięcznie, natomiast od 1.07.2012 r. czynsz najmu miał wrócić do początkowej wysokości według pierwotnych ustaleń stron, tj. do kwoty 25 000 zł miesięcznie.

(dowód: odpis aneksu nr (...) z dnia 27.04.2011 r., k.29-30);

W dniu 6.06.2012 r. zorganizowane zostało, z inicjatywy najemców, spotkanie, na którym miało dojść do poczynienia ustaleń jak rozwiązać problem niedrożności przewodów kominowych (wentylacyjnych) przynależnych do przedmiotu

najmu. Stwierdzono wówczas niedrożność jeszcze dwóch przewodów kominowych (jeden komin udało się już udrożnić wcześniej). Ustalono kierunek prac w tym zakresie, które miały się zakończyć do dnia 13.06.2012 r.

(dowód: wydruk korespondencji z poczty elektronicznej z dnia 6.06.2012 r., k. 42, - zeznania świadka R. S. (1), e-protokół z 7.01.2014 r., 08:59-16:40);

Pozwany L. K. (1) wystąpił do odpowiednich służb technicznych oraz do zarządcy nieruchomości sygnalizując problem braku drożności przewodów wentylacyjnych. Z uwagi na to, że przeprowadzanie czynności udrażniających wymagało dostępu do lokali na wyższych kondygnacjach oraz zgody właścicieli tych lokali, pozwany nawiązał kontakt osobisty z właścicielami poszczególnych lokali i podjął starania zmierzające do uzyskania zgody na dostęp do tych lokali, celem przeprowadzenia czynności udrożnienia przewodów wentylacyjnych przez odpowiednie służby techniczne, nadto zawierając odpłatne umowy dostępności do lokali, ponosząc własne koszty z tym związane.

Po przeprowadzeniu prac kominarskich udało się udrożnić jeszcze jeden przewód kominowy - nr 12 i stwierdzono, że udrożnienie przewodu nr 11 możliwe jest wyłącznie z poziomu innego lokalu mieszkalnego, znajdującego się przy ul. (...), co zostało stwierdzone pismem - informacją nr (...)z dnia 25 czerwca 2012 r. wydaną przez wykonawcę - Spółdzielnię Pracy Usług (...)we W.(...).

Powyższe było przyczyną domagania się przez powodową spółkę aneksu nr (...) do umowy najmu z dnia 28.10.2011 r. Przy czym strony ustaliły, iż aneks nr (...) do umowy zostanie podpisany dnia 22.06.2012 r.

(dowód: odpis umowy o udostępnienie lokalu z dnia 12.06.2012 r.- k. 91, informacja nr (...)z dnia 25.06.2012 r., k. 93, list z poczty elektronicznej z dnia 22.06.2012 r., k. 135-139, zeznania świadka J. M., e-protokół z 7.01.2014 r. 27:49-34:56, zeznania świadka J. K., e-protokół z 7.01.2014 r. 34:56-42:29, przesłuchanie pozwanego L.K., e – protokół z 24.06.2014 r. 17:27-35:55);

Podpisany przez pozwanych projekt aneksu nr (...) został przekazany R. S. (1) za pośrednictwem W. S..

(dowód: projekt aneksu nr (...) do umowy najmu z dnia 28.10.2011 r., k. 92, zeznania świadka J. M., e-protokół z 7.01.2014 r., 27:49-34:56, przesłuchanie pozwanego L. K., e –protokół z 24.06. 2014 r. 17:27-35:55);

W celu udrożnienia ostatniego przewodu kominowego (nr 11), pozwany L. K. (1) w dniu 2.07.2012 r. zawarł umowę o udostępnienie lokalu znajdującego się przy ul. (...) i w dniu 4.07.2012 r. rozpoczęły się prace kominarskie z poziomu lokalu mieszkalnego, znajdującego się przy ul. (...). Przewód kominowy nr 11 został tego dnia udrożniony, co potwierdziła Spółdzielnia pracy usług kominarskich we W. (...).

Tego samego dnia tj. 4.07.2012 r., córka pozwanych - J. K. - wiadomością sms powiadomiła przedstawiciela powodowej spółki - (...) o udrożnieniu ostatniego z przewodów wentylacyjnych. Dnia następnego 5.07.2012 r., pozwany L. K. (1), poinformował o tym fakcie drogą elektroniczną R. S. (1). W tej wiadomości pozwany L. K. (1) poprosił R. S. (1) o pilne powiadomienie o tym fakcie zarządu powodowej spółki. Tego samego dnia, tj. dnia 5.07.2012 r. R. S. (1), potwierdził drogą elektroniczną pozwanemu, iż poinformował zarząd powodowej spółki o udrożnieniu przewodów kominowych. Dnia 5.07.2012 r. pozwany mając na uwadze obowiązek płynący z pkt 11.5 umowy przesłał powodce informacje o pomyślnym wykonaniu robót kominarskich wraz z wezwaniem do zapłaty czynszu za miesiąc czerwiec 2012 r.

(dowód: informacja nr (...)r. o przeprowadzonych pracach wydaną przez Spółdzielnię Pracy Usług (...)we W.(...)z dnia 25.06.2012 r., k. 93, umowa udostępnienia pomieszczenia kuchennego z dnia 02.07.2012 r., k. 94, pismo potwierdzające wykonanie prac udrażniających przez (...)F., k. 96, pismo L. K.z dnia 05.07.2012 r. wraz z dowodem nadania, k. 97, potwierdzenie wysłania wiadomości pocztą mailowa z dnia 05.07.2012 r., k.140, odpowiedź R. S.z 05.07.2012 r., k. 141, protokół wysłanej wiadomości tekstowej, k. 160-161, wezwanie do zapłaty czynszu wraz z fakturą VAT, k. 128- 132, zeznania świadka T. K., e-protokół z 7.01.2014 r., 25:14-27:09, zeznania świadka J. M., e-protokół

z 7.01.2014 r., 27:49-34:56, zeznania świadka W. R. (1), e-protokół z 7.01.2014 r., 05:48-08:59, zeznania świadka J. K., e-protokół z 7.01.2014 r., 34:56-42:29, przesłuchanie pozwanego L.K., e –protokół z 24.06.2014r. 17:27-35:55);

Po udroźnieniu ostatniego z przewodów kominowych (wentylacyjnych), w dniu 5.07.2012 r., w mieszkaniu małżonków E. i A. H. (1) położonym przy ul. (...) we W. należało wykonać jeszcze prace porządkowe: zamurować ubytki w kominie, odmalować ścianę, posprzątać kurz i zanieczyszczenia. Prace porządkowe odbywały się w kolejnych dniach: 7 i 8 lipca 2012 r.

(dowód: umowa udostępnienia pomieszczenia kuchennego z dnia 02.07.2012 r., k. 94, pismo z dnia 13.07.2012 r. (załącznik do umowy), k. 95, zeznania świadka E. H. , e protokół z dnia 24.06.2014 r. 01:19-11:14, zeznania świadka A. H. (1), e protokół z dnia 24.06.2014 r. 12:01-15:31, przesłuchanie pozwanego L. K., e –protokół z 24.06.2014 r. 17:27-35:55);

W trakcie trwania prac związanych z udroźnianiem przewodów kominowych, pełnomocnik najemcy ustanowiony w dniu 27.06.2012 r. pismem z tego dnia wezwał wynajmujących do wykonania świadczenia poprzez wykonanie ciężących na nich obowiązków w zakresie udroźnienia przewodów kominowych i wentylacyjnych przeznaczonych do obsługi lokalu będącego przedmiotem najmu i określił termin na ich wykonanie do dnia 6.07.2012 r. zastrzegając sobie jednocześnie prawo, w przypadku niewykonania w określonym terminie powyższego obowiązku przez wynajmujących, do odstąpienia od umowy najmu i prawo żądania kar umownych, zwrotu czynszu najmu i nakładów poczynionych na przedmiot najmu.

Pismo zostało wysłane do pozwanego L. K. w dniu 29.06.2012 r.

(dowód: wezwanie do wykonania świadczenia z dnia 27.06.2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania, k. 44-46);

Pismem z dnia 07.07.2012 r. najemca, poprzez ustanowionego pełnomocnika, wypowiedział umowę najmu w trybie natychmiastowym z powodu braku drożności przewodów kominowych i wentylacyjnych w budynku, powołując się na punkt 10.4 w zw. z punktem 8.4 i 8.3 oraz punktem 10.3 zawartej przez strony umowy, a także na punkt 11.4 zawartej umowy w zw. z art. 682 k.c., jednocześnie wzywając wynajmujących do zwrotu kwoty 172 200 zł tytułem wpłaconego czynszu najmu.

Pismo to zostało doręczone wynajmującym w dniu 10.07.2012r.

(dowód: wypowiedzenie umowy z dnia 7.07.2012 r. wraz z dowodem jego doręczenia, k. 47-50);

W kolejnych pismach najemca wzywał wynajmujących do dokonania zapłaty na jego rzecz określonych kwot tytułem zwrotu wpłaconych świadczeń: wpłaconego czynszu najmu, a nadto zwrotu kosztów poniesionych nakładów na lokal w wysokości 196 534.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 17.07.2012 r. wraz z dowodem nadania, k. 51-53, wezwanie do zapłaty z dnia 3.08.2012 r. wraz z dowodem nadania, k. 54-56, wezwanie zapłaty z dnia 29.08.2012 r. wraz z dowodem nadania, k. 57-59);

W lipcu i sierpniu 2012 r. pozwani wzywali powoda do zapłaty zaległych rat czynszu ale ponieważ wezwania były bezskuteczne, pismem z dnia 01.10.2012 r. pozwani wypowiedzieli umowę najmu spornego lokalu oraz zażądali opróżnienia i wydania lokalu.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 12.07.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru i fakturą VAT k. 128-130, wezwanie do zapłaty z dnia 30.08.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru i fakturą VAT k. 131-132, wypowiedzenie umowy z 1.10.2012 r. wraz z potwierdzeniem nadania wypowiedzenia i odbioru, k. 133);

W dniu 15.10.2012 r. doszło do spotkania pełnomocników stron umowy i podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego spornego lokalu.

(dowód: protokół zdawczo - odbiorczego z dnia 15.10.2012 r., k. 60);

W okresie od listopada 2011 r. do końca czerwca 2012 r. strona powodowa uiszczala na rzecz pozwanych wynikający z umowy czynsz najmu oraz opłaty eksploatacyjne. W tym za kwiecień 2012 r. uiszczono z ego tytułu kwotę 30 750 zł, a za maj i czerwiec 2012 r. po 18 450 zł.

(dowód: faktura VAT, k. 31-38);

Nakłady poczynione przez najemcę na przystosowanie lokalu do potrzeb prowadzenia działalności gospodarczej - apteki wyniosły łącznie 212 482,78 zł. Przy czym przed wydaniem przedmiotu umowy w posiadanie wynajmującym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 15.10.2012 r., powodowa spółka zdemontowała nadającą się do tego część wyposażenia, to jest oprawy oświetleniowe, grzejniki, umywalki, wewnętrzną stolarkę drzwiową oraz część osprzętu elektrycznego, a także część układu klimatyzacyjno-wentylacyjnego, o łącznej wartości 51 000 zł.

(dowód: faktura VAT, k. 61-74, zeznania świadka R. S. (1), k. 201, zeznania świadka P. C. (1), k. 201, zeznania świadka W. Ś., k. 201, zeznania świadka P. C. (2), k. 263,264).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 228 650 zł, na którą składały się niezamortyzowane nakłady powoda na wynajmowany od pozwanych lokal w wysokości 161 000 zł oraz kara umowna w wysokości 67 650 zł w związku z wypowiedzeniem przez stronę powodową umowy najmu z winy pozwanych.

Pozwani natomiast wnosząc o oddalenie powództwa wskazywali, że wypowiedzenie umowy najmu przez stronę powodową było bezpodstawne i pozwani nie ponoszą za to żadnej odpowiedzialności (winy).

Wobec powyższego, kierując się stanowiskami stron w tym zakresie istotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było przede wszystkim ustalenie czy strona powodowa skutecznie wypowiedziała pozwanym umowę najmu i czy przyczyną tego wypowiedzenia było zawinione zachowanie pozwanych, bo tylko wówczas, zgodnie z zawartą przez strony umową najmu, najemca może domagać się kary umownej oraz zwrotu nakładów na wynajmowany lokal.

W tym miejscu zauważyć jeszcze należy, że w oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu najemca (powód), oprócz powołania się na zapisy umowy będące w jego przekonaniu podstawą do wypowiedzenia umowy najmu, wskazał jeszcze przepis art. 682 k.c.

Zgodnie z tym przepisem jeżeli wady najętego lokalu są tego rodzaju, że zagrażają zdrowi najemcy albo osób u niego zatrudnionych, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, chociażby w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

Oznacza to, że najemca ma obowiązek wykazania (czego strona powodowa w niniejszej sprawie nawet nie usiłowała robić), że objęte art. 682 k.c. zagrożenie ma charakter realny, a więc możliwy do zweryfikowania w świetle wiedzy i doświadczenia życiowego w odniesieniu do wskazanych w tym przepisie osób. Przy czym w tym zakresie orzecznictwo sądowe uznało za wystarczające wykazanie nadmiernego zawilgocenia oraz zagrzybienia lokalu, które utrzymuje się na przestrzeni kilku lat, także użycie do budowy domu materiałów emitujących substancje toksyczne. Ponadto w piśmiennictwie tak samo traktuje się groźbę zawalenia się elementów budowlanych lokalu czy oddziaływanie na lokal lokali lub nieruchomości sąsiadujących (nadmierny hałas, emisja czynników wywołujących alergię).

Tym samym, niedrożności jednego z kominów wentylacyjnych, nie dawał najemcy prawa wypowiedzenia umowy najmu, na podstawie omawianego przepisu prawa (i to jeszcze po terminie jego udrożnienia, o czym niżej).

Zatem w realiach rozpoznawanej sprawy istotne było ustalenie czy pozwani w terminie zakreślonym przez stronę powodową udroznili przewody wentylacyjne należące do wynajmowanego lokalu.

Powodowa spółka wskazywała, że pomimo wielokrotnych wezwań najemcy i wzajemnie poczynionych ustaleń, nie zostały w wyznaczonym przez powoda terminie usunięte nieprawidłowości w przewodach kominowych i powodowa spółka nie mogła rozpocząć w wynajmowanym lokalu zamierzonej działalności. Wobec bezskutecznego upływu zakreślonego przez stronę powodową terminu do wykonania obowiązków w zakresie udroźnienia przewodów kominowych i wentylacyjnych, pismem z dnia 7.07.2012 r. najemca wypowiedział umowę najmu w trybie natychmiastowym

Dokonując wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym strona powodowa powołała się na zapis 8.4 umowy najmu, który stanowił, że w **przypadku umyślnego działania wynajmującego skutkującego uniemożliwieniem prowadzenia działalności najemcy, w szczególności poprzez:**

(a) uniemożliwienie dostaw usług eksploatacyjnych,

(b) uniemożliwienie korzystania przez najemcę z lokalu w czasie trwania umowy całodobowo,

(c) **niedokonywanie napraw, remontów lokalu, które zgodnie z niniejszą umową i przepisami kodeksu cywilnego leżą po stronie wynajmującego,**

najemca zawiadomi pisemnie wynajmującego umożliwiając podjęcie odpowiednich środków zaradczych w celu usunięcia przeszkody w terminie nie dłuższym niż 14 dni od dnia doręczenia zawiadomienia. Jeżeli **najemca po wyznaczonym terminie nadal nie będzie mógł prowadzić działalności w lokalu będzie miał prawo wypowiedzieć niniejszą umowę w trybie natychmiastowym**, a wynajmujący zobowiązany będzie do zapłaty na rzecz najemcy kary umownej stanowiącej równowartość trzymiesięcznego czynszu najmu wyliczonego w oparciu o stawkę czynszu powiększoną o kwotę stanowiącą niezamortyzowaną wartość nakładów poniesionych przez najemcę w lokalu w terminie 30 dni od daty rozwiązania umowy.

Gdy natomiast wynajmujący **rażąco i uporczywie nie wykonuje swoich obowiązków** wynikających z niniejszej umowy, rozwiązanie w tym trybie będzie możliwe gdy najemca wyznaczy wynajmującemu co najmniej **7-dniowy termin do zaniechania naruszeń**, a wynajmujący w tym terminie nie zaniecha naruszeń. (ustęp 10.3.b umowy).

Po analizie zabranego w sprawie materiału dowodnego Sąd doszedł do wniosku, że oświadczenie o wypowiedzeniu umowy złożone w piśmie w dniu 7.07.2012 r. nie może być uznane za skuteczne albowiem nie zaistniały okoliczności, o których mowa w umowie najmu uzasadniające takie wypowiedzenie. Pozwani nie tylko dołożyli wszelkich starań w zakresie obowiązków umownych opisanych w 3.1 i 5.2 umowy, ale doprowadzili ostatecznie do udroźnienia przewodów wentylacyjnych w wyznaczonym terminie, tj do dnia 6.07.2012 r., o czym poinformowali powodową spółkę. Zatem twierdzenia powoda, że pozwani nie współdziałali w żaden sposób w rozwiązaniu braku drożności przewodów wentylacyjnych są nieprawdziwe i przeczą tezie, że pozwani istotnie naruszyli obowiązki określone w umowie, a przede wszystkim, że zaistniały okoliczności o których mowa w ust 10.3b i 8.4 umowy najmu.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynika, że pozwany L. K. (1), po powiadomieniu go o niedrożności przewodów wentylacyjnych, a także po wspólnych uzgodnieniach poczynionych na spotkaniu z przedstawicielem najemcy w dniu 6.06.2012 r. podjął działania i wystąpił do odpowiednich służb technicznych oraz do zarządcy nieruchomości sygnalizując problem braku drożności wentylacji. Po przeprowadzeniu prac kominiarskich udało się udroźnić jeden przewód kominowy - nr 12, natomiast udroźnienie drugiego przewodu - nr 11 możliwe było wyłącznie z poziomu innego lokalu mieszkalnego, znajdującego się przy ul. (...), co zostało stwierdzone pismem - informacją nr (...)z dnia 25.06.2012 r. wydaną przez wykonawcę - Spółdzielnię Pracy Usług (...)we W.(...).

Prace kominiarskie udrożnienia przewodu nr 11 dokonywane z poziomu lokalu mieszkalnego, znajdującego się przy ul. (...) rozpoczęły się dnia 4.07.2012 r. i w tym dniu próba udrożnienia przewodu kominowego nr 11 powiodła się. Spółdzielnia Pracy Usług (...), potwierdziła, iż prace związane z udrażnianiem przewodów kominowych dla najmowanego lokalu przyniosły rozwiązanie problemu w dniu 4.07.2012r.

Powyższa okoliczność potwierdzona została dowodami z dokumentów, w tym m.in. informacją nr (...)z dnia 25.06.2012 r. wydaną przez Spółdzielnię Pracy Usług (...)we W.(...)(k.93), odpisem umowy o udostępnienie lokalu z dnia 12.06.2012 r. (k.91), umową o udostępnieniu pomieszczenia kuchennego z dnia 02.07.2012 r. i załącznika do tej umowy (k. 94-95). W kontekście tych dowodów nie można również podważać wiarygodności dowodu w postaci pisma potwierdzającego wykonanie w dniu 4.07.2012 r. prac udrożniających przez (...)F.(k.96) i to tylko dlatego, że nie został dołączony do pisma pozwanego L.K.z dnia 5.07.2012 r. zawierającego informację o pomyślnym wykonaniu robót kominiarskich. Treść tego oświadczenia w pełni koresponduje z całym materiałem dowodowym, w tym również z zeznaniami świadków J. M.i W. R. (2), a także J. K.oraz małżonków E. H.i A. H. (2), a ponadto świadka T. K. (2). Twierdzenia tych świadków są logiczne i spójne ze sobą, jak i są zbieżne z treścią przedłożonych dokumentów dlatego Sąd uznał je za w pełni wiarygodne.

Ustaleń tych nie może podważyć powoływana przez stronę powodową treść umowy o udostępnienie pomieszczenia kuchennego z dnia 2.07.2012 r., a w szczególności załącznika do tej umowy (k.95-96). Z treści tej umowy zawartej między pozwanym L. K., a właścicielami lokalu nr (...), z którego miały nastąpić próby udrażniania przewodu kominowego nr 11 – E. H. i A. H. (1), wynika, że prace zgodnie z umową miały trwać od dnia 2.07.2012 r. do dnia 5.07.2012 r. Jednocześnie z załącznika do tej umowy z dnia 13.07.2012 r., wynika, że de facto, prace trwały jeszcze w dniach 7 i 8.07.2012 r. – tj. w dniach wolnych od pracy (sobota i niedziela). Niemniej jednak świadkowie E. i A. H. (1), wyjaśnili – co jest też zbieżne z zeznaniami samego pozwanego i świadków J. M. i J. K., że prace kominiarskie istotnie zakończone zostały 4.07.2012 r., natomiast po tej dacie trwały jedynie prace porządkowe w lokalu małżonków E. i A. H. (1), obejmujące uzupełnianie ubytków po pracach kominiarskich, malowanie, czyszczenie. E. H. zeznawała, że prace porządkowe trwały około 2-3 dni, po tym jak prace kominiarski zostały zakończone, a data 8.07.2012 r. odnosi się w do zakończenia w całości wszelkich prac w jej lokalu. Prowadzenie prac wykończeniowych w lokalu małżonków H. nie stało jednak na przeszkodzie, aby powodowa spółka już w tym czasie mogła podjąć czynności zmierzające do rozpoczęcia swojej działalności farmaceutycznej, albowiem kminy były już drożne.

O fakcie udrożnienia ostatniego przewodu kominowego w dniu 4.09.2012 r. powodowa spółka została natychmiast powiadomiona, co wynika z przedłożonych w sprawie dowodów oraz zbieżnych zeznań świadków. Z notarialnego potwierdzenia wysłania wiadomości tekstowej (k.160-161) wynika, że już w dniu zakończenia prac kominiarskich tj. 4.07.2012r. córka pozwanych - J. K.wiadomością sms-ową powiadomiła przedstawiciela powodowej spółki - (...)o udrożnieniu komina. Dnia następnego tj. 5.07.2012 r. pozwany L. K. (1)poinformował o tym fakcie drogą elektroniczną R. S. (1)i tego samego dnia R. S. (1), potwierdził też drogą elektroniczną pozwanemu, iż poinformował zarząd powodowej spółki o udrożnieniu przewodów kominowych (k. 141). Również w dniu 5.07.2012 r., pozwany mając na uwadze obowiązek płynący z pkt 11.5 umowy, przesłał stronie powodowej pisemną informację o pomyślnym wykonaniu robót kominiarskich.

Pomimo jednak uzyskania przez powódkę informacji o skutecznym wykonaniu prac kominiarskich w wyznaczonym terminie tj. do dnia 6.07.2012 r. powodowa Spółka skierowała do pozwanych, w dniu 07.07.2012 r. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 28.10.2011 r. uzasadniając, iż przyczyną wypowiedzenia jest brak drożności wentylacji w budynku, które jednak w zaistniałych okolicznościach należy uznać za bezskuteczne.

Dodać też trzeba, że już w preambule umowy strony ustaliły, że najemca w określonym terminie miał możliwość jednostronnego wypowiedzenia umowy w sytuacji, gdyby służby techniczne najemcy, po weryfikacji technicznej lokalu, uznały, że najemca nie może prowadzić działalności w tym lokalu. Służby powodowej spółki po weryfikacji technicznej potwierdziły jednak, że w najmowanym lokalu można prowadzić działalność gospodarczą i nie sygnalizowały jakichkolwiek problemów z wentylacją, w konsekwencji czego umowa nie została wypowiedziana.

Reasumując, podkreślić należy, że złożone przez powodową Spółkę oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu było bezskuteczne, a w konsekwencji bezzasadne jest roszczenie powódki z tytułu kary umownej (na podstawie 6.1 umowy) w kwocie

67 650 zł, jak też nie znajdują uzasadnienia, zarówno w umowie, jak i przepisach kodeksu cywilnego, roszczenia powódki z tytułu poniesionych, a niezamortyzowanych nakładów na przedmiot najmu w kwocie 161 000 zł.

Mając powyższe na uwadze oddalono powództwo w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu w punkcie II sentencji wyroku Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Przy czym na koszty procesu każdego z pozwanych, którzy w całości wygrali sprawę, składały się koszty zastępstwa procesowego ustalone w wysokości stawki minimalnej określonej na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.