

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 września 2020 roku strona powodowa (...) S.A. we W. domagała się od strony pozwanej (...) BANK S.A. w W. zasądzenia kwoty 4000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że łączyła ją ze stroną pozwaną umowa najmu lokalu użytkowego, położonego we W. przy ul. (...), która została zawarta na czas oznaczony. Strona pozwana złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu tej umowy przed upływem okresu, na jaki została zawarta, lecz było ono bezskuteczne z uwagi na nieważność zapisów umowy dotyczących możliwości jej wypowiedzenia oraz brak przesłanek do złożenia takiego oświadczenia. Na kwotę dochodzoną pozwem składała się część należnego stronie powodowej czynszu najmu za maj 2020 roku, który (mimo wezwania) nie został przez stronę pozwaną zapłacony.

W dniu 12 listopada 2020 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądzono kwotę dochodzoną pozwem oraz 817 zł kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Przyznała, że zawarła ze stroną powodową umowę najmu. Zarzuciła jednak, że skutecznie wypowiedziała umowę z przyczyn w niej określonych (braku ekonomicznych przesłanek do prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu), a następnie zwróciła stronie powodowej przedmiot najmu w dniu 30 kwietnia 2020 roku, dlatego nie była zobowiązana do zapłaty czynszu najmu za maj 2020 roku. Zarzuciła także, że określone w umowie przyczyny jej wypowiedzenia były negocjowane ze stroną powodową i zostały przez nią zaakceptowane. Niezależnie od powyższego strona pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonego pozwem czynszu najmu i zarzuciła, że nie wynikała ona z umowy, a strona powodowa nie wyjaśniła, w jaki sposób została ona ustalona.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 26 maja 2017 roku (...) S.A. we W. (wynajmujący) zawarła z (...) BANK S.A. w W. (najemcą) umowę najmu lokalu użytkowego (o łącznej powierzchni 102,81 m<sup>2</sup>), położonego we W. przy ul. (...). Lokal miał być wykorzystywany przez najemcę do prowadzenia działalności obejmującej świadczenie usług bankowych i finansowych wraz ze wszystkimi czynnościami pomocniczymi (§1 i 2).

Umowa została zawarta na okres sześćdziesięciu miesięcy od dnia przekazania lokalu. W sytuacji, gdy najpóźniej na dwa miesiące przed zakończeniem powyższego okresu najmu, najemca nie złożył oświadczenia o braku woli przedłużenia umowy, ulegała ona przedłużeniu na kolejne dwanaście miesięcy, liczone od ostatniego dnia powyższego okresu najmu, na warunkach zawartych w umowie. Prawo to (do przedłużenia umowy) przysługiwało najemcy dwukrotnie, to jest na dwa kolejne dwunastomiesięczne okresy następujące po powyższym pierwotnym (sześćdziesięciomiesięcznym) okresie najmu (§3).

Umowa wchodziła w życie z dniem podpisania jej przez obie strony (§4).

Najemca zobowiązał się do uiszczania wynajmującemu czynszu najmu za lokal w wysokości 9000 zł netto miesięcznie, powiększonej każdorazowo o należny podatek VAT, z tym zastrzeżeniem, że za dwa pierwsze miesiące czynsz ten miał wynosić 50%, to jest 4500 zł netto. Kwota czynszu mogła być waloryzowana raz w roku przez wynajmującego w oparciu o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych za poprzednie dwanaście miesięcy, ogłaszany w komunikacie Prezesa GUS publikowanym w Monitorze Polskim. Pierwsza waloryzacja mogła nastąpić w dniu 1 czerwca 2018 roku. Dokonanie waloryzacji następowało (pod rygorem nieważności) w formie pisemnego zawiadomienia wynajmującego i ze skutkiem od miesiąca kalendarzowego następującego po miesiącu doręczenia najemcy zawiadomienia o waloryzacji. Powyższa zmiana stawki czynszu nie wymagała zmiany umowy w formie aneksu. Czynsz miał być płatny na wskazany przez wynajmującego w fakturze rachunek bankowy, co miesiąc z góry, w terminie czternastu dni (w zależności, które zdarzenie będzie pierwsze) od daty:

- doręczenia najemcy prawidłowo wystawionej faktury na adres najemcy wskazany w umowie;
- odebrania przez najemcę wiadomości elektronicznej zawierającej prawidłowo wystawioną fakturę, przesłaną drogą elektroniczną na adres poczty elektronicznej: (...)

Obowiązek zapłaty czynszu oraz opłat eksploatacyjnych powstawał od dnia przekazania lokalu. Powyższy czynsz był należny za każdy rozpoczęty miesiąc kalendarzowy obowiązywania umowy, począwszy od daty powstania obowiązku jego zapłaty.

Jednak w przypadku:

- niemożności używania przez najemcę lokalu lub jego części, na skutek okoliczności, które nie leżały po stronie najemcy oraz na skutek zdarzeń o charakterze siły wyższej, należny za dany miesiąc czynsz miał zostać obniżony stosownie do liczby dni, przez które najemca nie mógł właściwie używać lokalu lub jego części oraz do powierzchni lokalu wyłączonej od używania;
- niewykonania któregoś z zobowiązań, podjętego przez wynajmującego, a wynikającego z umowy, najemca mógł wstrzymać zapłatę czynszu do czasu wywiązania się wynajmującego ze zobowiązania.

Strony wyłączyły zastosowanie art. 685<sup>1</sup> kodeksu cywilnego (§5 ust. 1-10).

Przekazanie obiektu najemcy miało nastąpić od dnia 5 czerwca 2017 roku na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego, podpisanego przez obie strony, a jego zwrot w terminie 21 dni po rozwiązaniu lub wygaśnięciu umowy (§6 ust. 1, §12 ust. 1).

Najemca zobowiązał się także opłacać koszty świadczeń eksploatacyjnych i mediów, które miały być rozliczane w sposób określony w umowie (§10).

Najemcy przysługiwało prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku braku ekonomicznych przesłanek prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu, przy czym prawo do wypowiedzenia nie przysługiwało w pierwszym roku najmu. Wypowiedzenie umowy musiało być dokonane w formie pisemnej pod rygorem nieważności i stawało się skuteczne w dniu jego doręczenia drugiej stronie (§11 ust. 6 i 9).

Wszelkie zawiadomienia lub informacje pomiędzy stronami miały być dokonywane na piśmie i uznane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na adresy korespondencyjne wskazane umowie, to jest dla wynajmującego na adres ul. (...) J. P. 12 we W., a dla najemcy na adres ul. (...) w W. (§13).

Wszelkie spory wynikłe z umowy miały być rozstrzygane przez sąd właściwy dla miejsca położenia lokalu (§14 ust. 2).

(dowód: bezsporne;

umowa najmu z dnia 26.05.2017 roku – k. 10-18 i 49-57)

Przed zawarciem powyższej umowy jej treść była przez strony negocjowana, w szczególności zapis dotyczący możliwości wypowiedzenia umowy przez najemcę w przypadku braku ekonomicznych przesłanek prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu.

(dowód: bezsporne)

W piśmie z dnia 28 stycznia 2020 roku, nadanym do wynajmującego w dniu 30 stycznia 2020 roku, najemca oświadczył, że w związku z brakiem ekonomicznych przesłanek do prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu,

położonym we W. przy ul. (...), zgodnie z postanowieniami §11 ust. 6 umowy najmu tego lokalu, wypowiada w całości umowę, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, liczonego od dnia doręczenia oświadczenia.

(dowód: bezsporne;

oświadczenie z dnia 28.01.2020 roku z dowodem nadania – k.20 oraz 65-67)

W dniu 30 stycznia 2020 roku zarząd najemcy, zgodnie z wnioskiem złożonym w dniu 23 stycznia 2020 roku, podjął uchwałę nr 20/2020 o wyrażeniu zgody na likwidację między innymi swojego II Oddziału, położonego we W. przy ulicy (...) (prowadzonego w wynajmowanym lokalu), z uwagi na małą efektywność tej placówki (pod względem osiąganych przychodów i kosztów działalności oraz wolumenu sprzedażowego kredytów i inwestycji, a także zakresu i skali obsługi klientów).

(dowód: bezsporne;

wniosek z dnia 23.01.2020 roku z projektem uchwały – k. 60-64;

uchwała z dnia 30.01.2020 roku – k. 58-59)

W odpowiedzi na oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, w skierowanym do najemcy piśmie z dnia 4 marca 2020 roku wynajmujący oświadczył, że nie zgadza się z podstawą wypowiedzenia umowy określoną jako „brak ekonomicznych przesłanek do prowadzenia działalności banku”, ponieważ powołany §11 ust. 6 umowy nie precyzuje, co należy rozumieć pod pojęciem takiego wskaźnika i w związku z tym zwrócił się o udokumentowanie przesłanek do wypowiedzenia umowy. Jednocześnie wskazał, że w ubiegłym roku otrzymał od najemcy ofertę przedłużenia umowy najmu na kolejne pięć lat, co wskazuje, że jego oddział zlokalizowany w przedmiocie najmu, uzyskiwał dobre wyniki ekonomiczne.

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 4.03.2020 roku – k. 22)

W piśmie z dnia 23 kwietnia 2020 roku najemca wskazał, że podjął decyzję o zamknięciu oddziału, położonego we W. przy ul. (...), ponieważ posiadał on najmniejszy portfel kredytowy oraz generował najniższy wynik finansowy. Wskazał także, że oddział na koniec roku posiadał portfel kredytowy 20,3 mln zł (pozostałe oddziały posiadały portfel kredytowy o wartości 35,9 mln zł oraz 32 mln zł) i poniósł stratę, osiągając przed podatkiem wynik finansowy na poziomie 471000 zł, a jego bieżąca efektywność i skala działania nie dawały podstaw do przypuszczeń, że sytuacja ta ulegnie poprawie. Jednocześnie najemca wskazał, że nie było ekonomicznych przesłanek do dalszego prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu i dlatego złożone oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu było skuteczne.

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 23.04.2020 roku – k. 23 i 69)

W dniu 30 kwietnia 2020 roku najemca zwrócił wynajmującemu przedmiot najmu, a z czynności tej został sporządzony protokół zdawczo-odbiorczy. W uwagach do tego dokumentu wynajmujący wskazał, że kwestionuje skuteczność wypowiedzenia umowy najmu i traktuje umowę jako nadal wiążącą. Jednocześnie oświadczył, że dokonanie przez niego odbioru lokalu nie zwalnia najemcy z płacenia czynszu i opłat eksploatacyjnych do czasu rozwiązania umowy.

(dowód: bezsporne;

protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 30.04.2020 roku – k. 21 i 68)

W dniu 2 maja 2020 roku wynajmujący wystawił fakturę VAT nr (...), w której obciążył najemcę kwotą 11847,40 zł brutto (9362,03 zł netto), na którą złożyły się kwoty: 11505,80 zł brutto (9354,31 zł netto) z tytułu czynszu najmu za maj 2020 roku; 9,25 zł brutto (7,52 zł) z tytułu refaktury kosztów w.z. + ścieki + abonament od 11.03.2020 roku do 30.04.2020 roku; 147,85 zł brutto (120,20 zł netto) z tytułu wywozu śmieci – selektywne 3/20 i 4/20 oraz 184,50 zł brutto (150 zł netto) z tytułu ryczałtu za konserwację i serwis pieca c.o. za 5/20.

Termin zapłaty określono na dzień 16 maja 2020 roku.

(dowód: bezsporne;

faktura VAT z dnia 2.05.2020 roku – k. 19)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Bezsporny w niniejszej sprawie był fakt zawarcia przez strony na czas oznaczony (sześćdziesięciu miesięcy) umowy najmu lokalu użytkowego, położonego we W. przy ul. (...). Bezsporne było także to, że strona pozwana odwołując się do §11 ust. 6 umowy złożyła oświadczenie o jej wypowiedzeniu przed upływem okresu, na jaki została zawarta oraz zwróciła stronie powodowej przedmiot najmu w dniu 30 kwietnia 2020 roku. Istota sporu w niniejszej sprawie sprowadzała się natomiast do tego, czy wypowiedzenie umowy najmu było ważne i skuteczne, a co za tym idzie, czy strona pozwana była zobowiązana do zapłaty czynszu najmu za maj 2020 roku.

Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że postępowanie cywilne ma charakter kontradyktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Podkreślić należy, że zasady art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Zaznaczyć także należy, że nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Dopuszczenie dowodów z urzędu jest bowiem prawem, a nie obowiązkiem Sądu, z którego to prawa powinien szczególnie ostrożnie korzystać, tak by swym działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu. Faktycznie działanie Sądu z urzędu powinno ograniczać się tylko do sytuacji, gdy strona działa bez fachowego pełnomocnika i dodatkowo jest nieporadna. Z zasady nie dotyczy to więc przedsiębiorcy, którego profesjonalizm powinien obejmować także sferę funkcjonowania w obrocie prawnym.

Nadto w postępowaniu w sprawach gospodarczych reguły powyższe zostały zastrzeżone z uwagi na treść przepisu art. 458<sup>5</sup> §1 i 4 k.p.c. Stosownie do §1 wskazanego przepisu, powód jest obowiązany powołać wszystkie twierdzenia i dowody w pozwie, a pozwany – w odpowiedzi na pozew (której odpowiednikiem jest sprzeciw od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym). Zgodnie natomiast z §4 twierdzenia i dowody powołane z naruszeniem wskazanej wyżej regulacji podlegają pominięciu, chyba że strona uprawdopodobni, że ich powołanie nie było możliwe albo że potrzeba ich powołania wynikła później. W takim przypadku dalsze twierdzenia i dowody na ich poparcie powinny być powołane w terminie dwóch tygodni od dnia, w którym ich powołanie stało się możliwe lub wynikła potrzeba ich powołania. W postępowaniu w sprawach gospodarczych obie strony procesu tracą zatem prawo powoływania twierdzeń, zarzutów oraz dowodów na ich poparcie, nie powołanych w pozwie oraz odpowiedzi na pozew (sprzeciwie od nakazu zapłaty), bez względu na ich znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, chyba że wykażą, iż ich powołanie w pozwie albo w sprzeciwie nie było możliwe, albo że potrzeba powołania wynikła później. Funkcją tych przepisów jest zdyscyplinowanie stron procesu poprzez zagrożenie prekluzją dowodową.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że zgodnie z ogólną regułą, wyrażoną w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wskazana zasada oznacza, że powód składając pozew powinien udowodnić fakty, które w jego ocenie świadczą o zasadności powództwa. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Nie ulega także wątpliwości, że co do zasady to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia twierdzeń zawartych w pozwie, bowiem to on domaga się zapłaty i powinien udowodnić zasadność swojego roszczenia. Reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być jednak pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na powodzie. W zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii faktycznych i prawnych ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei – na pozwanym.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że co do zasady to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia istnienia dochodzonego roszczenia. Strona pozwana powinna natomiast wykazać ewentualne nieistnienie zobowiązania (że nigdy nie istniało lub wygasło, na przykład wskutek zapłaty czy skutecznego potrącenia, lub też, że istnieje w kwocie niższej niż dochodzona).

Zgodnie z art. 659 §1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Strony niniejszego sporu łączyła umowa najmu zawarta na czas oznaczony, w której przewidziano, że najemcy (stronie pozwanej) przysługuje prawo rozwiązania umowy z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku braku ekonomicznych przesłanek prowadzenia działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu (obiekcie), przy czym prawo to nie przysługiwało w pierwszym roku najmu (§11 ust. 6 umowy).

Strona powodowa twierdziła w pozwie, że powyższy zapis umowy był nieważny, ponieważ nie określał precyzyjnie przyczyn rozwiązania umowy przed okresem, na jaki została zawarta.

Trzeba w tym miejscu przede wszystkim przypomnieć, że zgodnie z art. 673 §1 k.c. jeżeli czas trwania najmu nie jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem z zachowaniem terminów umownych, a w ich braku z zachowaniem terminów ustawowych. Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie (§3).

Nie ulega zatem wątpliwości, że co do zasady wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony jest możliwe w przypadkach określonych w umowie.

Należy w tym miejscu także wskazać, że określone przez strony w umowie najmu przypadki, od których uzależniona jest możliwość złożenia oświadczenia o jej wypowiedzeniu, nie muszą być wskazane enumeratywnie i precyzyjnie, ale wystarczy ich ogólne oznaczenie w taki sposób, aby można było zidentyfikować zdarzenie uprawniające do wypowiedzenia umowy. Wymienione w umowie przyczyny wypowiedzenia mogą być także inne dla każdej ze stron i dobrane w celu zabezpieczenia ich indywidualnych interesów, ponieważ nie muszą mieć charakteru obiektywnego (tak również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 21 listopada 2006 roku, III CZP 92/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 102). Nie ma bowiem żadnego powodu, aby ograniczać wolę stron ponad to, co przewiduje art. 353<sup>1</sup> k.c. oraz przepis szczególny, jakim jest art. 673 §3 k.c. w takim ułożeniu ich stosunku umownego, który jest dla nich korzystny i nie sprzeciwia się istocie terminowej umowy najmu (tak też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 stycznia 2015 roku, IV CSK 208/14, LEX nr 1656511).

Nie ulega przy tym wątpliwości, że zamieszczenie w umowie najmu zawartej na czas oznaczony klauzuli zezwalającej na jej wypowiedzenie, bez określenia z jakich przyczyn można taką umowę wypowiedzieć, powinno być oceniane jako nieważne zgodnie z art. 58 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c., ponieważ postanowienie takie jest sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego najmu zawartego na czas oznaczony (stanowisko takie zajął również Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały 7 sędziów z dnia 21 grudnia 2007 roku, III CZP 74/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 95).

W ocenie Sądu postanowienie zawarte w §11 ust. 6 łączącej strony umowy najmu nie było jednak dotknięte sankcją nieważności, ponieważ zostało skonkretyzowane w sposób pozwalający na ustalenie przypadku (braku ekonomicznych przesłanek prowadzenia w przedmiocie najmu działalności przez stronę pozwaną), od wystąpienia którego uzależniona była możliwość wypowiedzenia przez stronę pozwaną umowy przez nadejściem jej terminu. Nie ulega wprawdzie wątpliwości, że określona w umowie przyczyna wypowiedzenia została przeniesiona z poziomu faktu na poziom oceny, jednak w ocenie Sądu taki zabieg był dopuszczalny, ponieważ ustawodawca w art. 673 §3 k.c. nie określił wymaganego stopnia konkretyzacji przyczyn wypowiedzenia umowy, to jest kiedy określenie przyczyny jest na tyle konkretne, że pozostaje zgodne z wymogami powyższego przepisu i pozostawił możliwość kształtowania tych przyczyn swobodnej woli stron.

Należy w tym miejscu jeszcze wskazać, że strony kształtujące stosunek prawny nie posiadają absolutnej swobody w kształtowaniu stosunku prawnego, ponieważ umowa przez nie zawarta musi być zgodna z obowiązującymi przepisami prawa i nie może być sprzeczna z zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu §11 ust. 6 umowy łączącej strony nie był jednak sprzeczny z obowiązującymi przepisami prawa lub bliżej nieokreślonymi przez stronę powodową zasadami współżycia społecznego. Nie ulega także wątpliwości, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana zarzuciła, że zapis ten został wprowadzony do umowy najmu w wyniku przeprowadzonych ze stroną powodową negocjacji, czemu strona powodowa nie zaprzeczyła. Oznacza to, że jako profesjonalista na rynku usług najmu, strona powodowa zgodziła się na treść §11 ust. 6 i ją zaakceptowała. Trzeba także wskazać, że strona powodowa w dacie zawierania umowy była przedsiębiorcą i tym samym posłużeńie się w §11 ust. 6 umowy zwrotem „braku ekonomicznych przesłanek do prowadzenia działalności gospodarczej” nie powinno być jej obce. Dlatego też strona powodowa miała świadomość (a przynajmniej powinna zdawać sobie sprawę) z jego znaczenia, ponieważ ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie wynikało, aby przed zawarciem umowy zgłaszała jakiegokolwiek zastrzeżenia do tego zapisu.

W ocenie Sądu nie było także podstaw, aby uznać, że analizowany zapis umowny chronił jedynie interesy strony pozwanej (najemcy), ponieważ oznaczony w nim trzymiesięczny okres wypowiedzenia pozwalał stronie powodowej na ochronę swoich interesów i ewentualne znalezienie nowego najemcy. Dodatkowo w §11 ust. 6 przewidziano, że określona w nim możliwość wypowiedzenia umowy mogła mieć zastosowanie dopiero po roku obowiązywania umowy, co także zabezpieczało interes strony powodowej.

Biorąc zatem wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę należało w ocenie Sądu uznać, że strony skutecznie zastrzegły w §11 ust. 6 umowy najmu możliwość jej wypowiedzenia przez stronę pozwaną przed upływem okresu, na jaki została zawarta, w przypadku braku ekonomicznych przesłanek do prowadzenia działalności w przedmiocie najmu przez stronę pozwaną, a zapis ten był ważny i zgodny z wolą obu stron.

Bezsporne było przy tym, że strona pozwana w piśmie z dnia 28 stycznia 2020 roku złożyła stronie powodowej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, na podstawie art. §11 ust. 6 umowy.

Strona powodowa twierdziła jednak, że oświadczenie to było bezskuteczne, ponieważ z chwilą jego złożenia nie była spełniona przesłanka braku ekonomicznych przesłanek prowadzenia działalności gospodarczej przez stronę pozwaną w wynajmowanym lokalu.

Trzeba w tym miejscu podkreślić, że strony nie sprecyzowały w umowie, co należało rozumieć pod pojęciem braku ekonomicznych przesłanek do prowadzenia działalności gospodarczej. Strony nie zaoferowały także żadnych dowodów, na podstawie których możliwe byłoby ustalenie, co w dacie zawierania umowy rozumiały pod tym pojęciem. W związku z powyższym Sąd dokonał wykładni §11 ust. 6 biorąc pod uwagę tekst umowy oraz językowe reguły znaczeniowe i uznał, że brak ekonomicznych przesłanek do prowadzenia działalności oznaczał nieopłacalność prowadzenia tej działalności ze względów finansowych. Zasady doświadczenia życiowego wskazują bowiem, że zwrot „ekonomiczny” funkcjonuje w powszechnym znaczeniu jako „oszczędny, efektywny, bez zbędnych kosztów, wydajny”.

Biorąc powyższe pod uwagę, pomimo pominięcia na podstawie art. 458<sup>5</sup> §4 k.p.c. nowych zarzutów oraz wniosków dowodowych strony pozwanej wskazanych w piśmie z dnia 5 maja 2022 roku w ocenie Sądu strona pozwana wykazała brak ekonomicznych przesłanek do prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu.

Trzeba w tym miejscu przede wszystkim wskazać, że w skierowanym do strony powodowej przed procesem piśmie z dnia 23 kwietnia 2020 roku strona pozwana wyjaśniła, że prowadzony przez nią w wynajmowanym lokalu oddział poniósł stratę na poziomie 471000 zł, a bieżąca efektywność i skala działania oddziału nie dawały racjonalnych podstaw przyjęcia, że wyniki finansowe oddziału mogą ulec polepszeniu w przyszłości. Strona powodowa w żaden sposób nie odniosła się do treści tego pisma (nie zakwestionowała jego treści). Nie zaprzeczyła również zarzutom strony pozwanej, że wyniki finansowe prowadzonego przez nią oddziału (w wynajmowanym lokalu) pogorszyły się i odnotował on stratę, a rokowania do jego dalszej efektywności wskazywały, że sytuacja ta nie ulegnie poprawie.

Trzeba w tym miejscu podkreślić, że strona powodowa powinna była wyraźnie wskazać fakty i dowody związane z konkretnymi okolicznościami, z którymi się nie zgadza, jeśli miało to służyć obronie jej racji. Powinna także szczegółowo ustosunkować się do wszystkich zarzutów strony pozwanej (także dotyczących wyników finansowych oddziału prowadzonego w wynajmowanym lokalu), a tego w żaden sposób nie uczyniła (poza ogólnym wskazaniem, że w jej ocenie istniały przesłanki do dalszego prowadzenia przez stronę pozwaną działalności gospodarczej w wynajmowanym lokalu). Nie ulega przy tym wątpliwości, że podstawowym zadaniem (i obowiązkiem) strony powodowej jest szczegółowe wypowiedzenie się co do zarzutów przytoczonych w sprzeciwie przez stronę pozwaną, czego strona powodowa w ocenie Sądu nie uczyniła.

Biorąc zatem wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę, skoro ostatecznie bezsporne było, że wyniki finansowe oddziału prowadzonego przez stronę pozwaną w wynajmowanym lokalu pogorszyły się i odnotował on stratę, a rokowania do jego dalszej efektywności wskazywały, że sytuacja ta nie ulegnie poprawie, to nie ulega wątpliwości, że nie było ekonomicznych przesłanek do prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu.

Strona pozwana przedłożyła także do akt sprawy uchwałę zarządu nr 20/2020 z dnia 30 stycznia 2020 roku, w której wyrażono zgodę na likwidację dwunastu oddziałów, w tym oddziału zlokalizowanego we W. przy ul. (...), ze względu na wysokość osiągniętych przez nie przychodów i kosztów ich działalności oraz aktywność biznesową we wskazanych lokalizacjach, co miało służyć zwiększeniu efektywności działalności jej własnych oddziałów. Treść tych dokumentów także nie została w żaden sposób zakwestionowana przez stronę powodową. Należało zatem w ocenie Sądu przyjąć, że likwidacja oddziału prowadzonego w wynajmowanym lokalu wynikała z tego, że prowadzenie w nim działalności gospodarczej było nieekonomiczne.

Skoro zatem nie było ekonomicznych przesłanek do prowadzenia działalności w wynajmowanym lokalu, to złożone przez stronę pozwaną oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia należało uznać za ważne i skuteczne.

Jednocześnie bezsporne w niniejszej sprawie było to, że strona pozwana zwróciła stronie powodowej przedmiot najmu w dniu 30 kwietnia 2020 roku.

Biorąc powyższe okoliczności pod uwagę, skoro umowa najmu uległa rozwiązaniu na skutek wypowiedzenia jej przez stronę pozwaną, a przedmiot najmu został zwrócony w dniu 30 kwietnia 2020 roku, to domaganie się przez stronę powodową zapłaty czynszu najmu za maj 2020 roku należało uznać za całkowicie nieuzasadnione (także z uwagi na zasadę ekwiwalentności świadczeń).

Ustalając stan faktyczny i wydając rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie Sąd oparł się na przedstawionych przez strony dokumentach prywatnych, których treść co do zasady nie była kwestionowana.

Sąd na podstawie art. 458<sup>5</sup> §4 pominął nowe zarzuty oraz wnioski dowodowe strony pozwanej wskazane w piśmie z dnia 5 maja 2022 roku, ponieważ strona pozwana w żaden sposób nie wykazała, że ich powołanie nie było możliwe na wcześniejszym etapie postępowania (w sprzeczności od nakazu zapłaty).

Sąd oddalił także wniosek strony pozwanej o odbycie posiedzenia przy drzwiach zamkniętych, ponieważ nie dostrzegł żadnego dobra strony pozwanej, które mogłoby ucierpieć w wyniku jawności rozprawy (dodatkowo w rozprawie nie brała udziału publiczność).

Biorąc zatem wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę powództwo strony powodowej nie mogło zasługiwać na uwzględnienie. Dlatego też na podstawie art. 659 k.c. w zw. z art. 673 §3 k.c. i art. 6 k.c., a także umową łączącą strony, orzeczono jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw. Mając na względzie wynik sprawy stronie pozwanej należał się zwrot kosztów procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 900 zł, ustalone zgodnie z §2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz. 1800 ze zm.) w brzmieniu obowiązującym w niniejszej sprawie.