

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 6 maja 2016 r. E. B. wystąpiła przeciwko pozwanym M. M. (1) i L. M. (1) o zapłatę kwoty 26 402,60 zł wraz z ustawowymi odsetkami ustawowymi od wyszczególnionych kwot. W uzasadnieniu pozwu wskazano, iż dnia 10 października 2015 r. zawarła z M. M. (1) i L. M. (1) umowę najmu lokali użytkowych w związku z prowadzoną przez strony działalnością gospodarczą w Ś. przy ul. (...)–G, 16, 17 i 18. Strony uzgodniły miesięczny czynsz najmu od dnia 1 listopada 2015 r. w wysokości 7500 zł netto płatnego z góry w terminie do 10 dnia każdego miesiąca na podstawie faktur VAT. Wskazała, że wydanie przedmiotu najmu zostało potwierdzone protokołem przekazania lokali. Zgodnie z zawartą umową E. B. przyznała M. M. (1) i L. M. (1) wyłączność na prowadzenie apteki na wynajmowanym terenie. Ponadto pismem z dnia 26 października 2015 r. E. B. wyraziła pisemną zgodę na przeprowadzenie w wynajmowanych lokalach prac adaptacyjnych na potrzeby apteki zgodnie z przedłożonym projektem. Pismem z dnia 30 listopada 2015 r. M. M. (1) i L. M. (1) oświadczyli, iż z uwagi na brak wentylacji w wynajmowanych lokalach niemożliwe jest wykonanie prac adaptacyjnych i otwarcie apteki w związku z czym odstąpili od umowy najmu. W odpowiedzi na ww. pismo, pismem z dnia 22 grudnia 2015 r. E. B. w oparciu o protokół kominiarski nr 001/12/15WM z dnia 18 grudnia 2015 r., oświadczyła iż wynajmowany lokal spełnia wymogi ilości wymiany powietrza, a układ wentylacji jest sprawny z związku z czym odstąpienie od umowy najmu uznać należy za nieuzasadnione. Pismem z dnia 8 stycznia 2016 r. M. M. (1) i L. M. (1) złożyli oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenie woli złożonego pod wpływem błędu w postaci podpisania umowy najmu z dnia 10 października 2015 r. wskazując, iż w momencie podpisania umowy działali oni pod wpływem błędu co do treści czynności prawnej, bowiem przedmiot najmu nie nadaje się do prowadzenia apteki. Na poparcie powyższego stanowiska M. M. (1) i L. M. (1) przedłożyli oświadczenie projektantki prac adaptacyjnych, której zdaniem przedmiotowe lokale nie posiadały prawidłowej wentylacji. Wobec czego pełnomocnik M. i L. M. (1) zażądał zwrotu wpłaconego na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej czynszu najmu, jak również zwrotu mebli zakupionych do przyszłej apteki. W odpowiedzi na stanowisko pełnomocnika M. i L. M. (1), pełnomocnik E. B. poinformował pismem z dnia 8 lutego 2016 r., iż między stronami doszło do przekazania przedmiotu najmu jak i kluczy do niego oraz podniósł iż oświadczenia M. i L. M. (1) są bezzasadne i nie znajdują podstaw w stanie faktycznym jak i prawnym, a odstąpienie od umowy najmu nie wywołało żadnych skutków prawnych. E. B. wystawiła na rzecz M. i L. M. (1) faktury VAT tytułem czynszu najmu kolejno za listopad, grudzień 2015 r. oraz styczeń 2016 r. Wreszcie wskazała, że umowa najmu została rozwiązana dnia 25 lutego 2016 r., M. i L. M. (1) zwrócili E. B. opróżniony przedmiot najmu, a czynsz najmu za luty 2016 r. został odpowiednio pomniejszony w wystawionej fakturze VAT. Na wezwanie do zapłaty pozwani odmówili.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik M. i L. M. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości, oraz zasądzenie od E. B. kosztów procesu.

Pismem z dnia 9 grudnia 2016 r. M. M. (1) i L. M. (1) wnieśli pozew wzajemny przeciwko E. B. o zapłatę kwoty 10 873,58 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 lutego 2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu wskazując, iż M. i L. M. (1) wpłacili tytułem umowy najmu lokali użytkowych kwotę 10 873,58 zł od której skutków skutecznie się uchylili. Pomimo wezwań E. B. do zapłaty ww. kwoty E. B. odmówiła zapłaty.

E. B. w odpowiedzi na pozew wzajemny wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu, wskazując iż w ocenie E. B. nie zaistniały przesłanki do odstąpienia lub uchylenia się od umowy najmu lokalu przez M. i L. M. (1) w konsekwencji umowa najmu lokali była ważna i trwała do dnia 25 lutego 2016 r.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 10 października 2015 r. E. B. zawarła wraz z M. M. (1) i L. M. (1) umowę najmu lokali użytkowych o łącznej powierzchni całkowitej 165,8 m² położonych w Ś. przy ul. (...)–G, zgodnie z załączonym projektem mapy sytuacyjnej

w standardzie i w stanie opisanym w załączniku nr. 3 do umowy zgodnie z § 1 umowy. E. B. (wynajmująca) oddała do użytkowania opisane w § 1 umowy lokale na wskazany w umowie okres najmu wynoszący 120 miesięcy poczynając od października 2015 r. w zamian za przewidziany w umowie czynsz najmu (w § 6) wraz z prawem do korzystania z części wspólnych (...) i Budynku, dróg dojazdowych, miejsc parkingowych w takim zakresie w jakim przysługuje on wynajmującemu § 2 umowy.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 10 października 2015 r. k. 8-12;
- plan sytuacyjny, zał. nr 2 do umowy najmu z dnia 10 października 2015 r. k. 14
- opis lokali, zał. nr 3 do umowy najmu z dnia 10 października 2015 r. k. 15;
- zeznania świadka W. B. k. 96-98;
- zeznania świadka K. S. k. 102-103;
- zeznania L. M. (1) k. 129-131;

Zgodnie z § 3 umowy najmu z dnia 10 października 2015 r. M. i L. M. (1) przeznaczili przedmiot najmu do prowadzenia działalności usługowej oraz handlowej, określonej jako apteka. E. B. przyznała najemcom wyłączność prowadzenia apteki w wynajmowanych lokalach zobowiązując się do niewynajmowania powierzchni w lokalach stanowiących własność wynajmującego podmiotom prowadzącym konkurencyjną działalność w stosunku do najemców § 3 ust. 2 umowy. Wynajmująca w § 1 ust. 4 umowy oświadczyła też, że lokale wolne są od jakichkolwiek wad oraz praw osób trzecich.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 10 października 2015 r. k. 8-12;

W § 4 strony umowy ustaliły czas trwania umowy najmu na 120 miesięcy, poczynając od dnia 10 października 2015 r. Określając jednocześnie okresy wypowiedzenia ww. umowy najmu tj. do dnia 31 grudnia 2016 r. strony ustaliły jednomiesięczny okres wypowiedzenia umowy najmu, licząc od końca miesiąca w którym najemca dokonał pisemnego wypowiedzenia, które dostarczy wynajmującemu za pomocą listu poleconego; od 1 stycznia 2017 r. siedmiesięczny okres wypowiedzenia licząc od końca miesiąca w którym najemca dokonał pisemnego wypowiedzenia, które dostarczy wynajmującemu za pomocą listu poleconego.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 10 października 2015 r. k. 8-12;

Miesięczny czynsz najmu przedmiotowych lokali określony został przez strony w § 6 ust. 1 umowy na kwotę 7500 zł miesięcznie powiększoną o podatek VAT, podlegający corocznej waloryzacji według współczynnika GUS dla usług. Przez okres pierwszych dwóch miesięcy wynajmujący udzielił najemcy upustu w wysokości 2500 zł netto miesięcznie. Wobec czego czynsz najmu w okresie pierwszych dwóch miesięcy wynosić będzie 5000 zł powiększony o podatek VAT.

Według § 6 ust. 2 czynsz najmu płatny jest z góry w terminie do 10 dnia miesiąca na wskazany przez E. B. rachunek bankowy. Brak otrzymania przez najemcę- M. i L. M. (1) faktury VAT w terminie nie zwalnia ich od zachowania terminu płatności. Natomiast zgodnie z §6 ust 3 w przypadku zwłoki w płatnościach na rzecz wynajmującego naliczane będą odsetki w wysokości ustawowej. Za datę płatności uznaje się datę wpływu środków na konto wynajmującego.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 10 października 2015 r. k. 8-12;

Na podstawie § 7 ust. 1 umowy najmu najemca zobowiązał się do ponoszenia kosztów utrzymania przedmiotowej nieruchomości w zakresie podatku od nieruchomości, kosztu mediów zgodnie ze wskazaniami liczników, kosztów ogrzewania na podstawie rozliczenia zużytego ciepła oraz podgrzewania dostarczanej użytkowej do lokalu. Z tego tytułu najemca został zobowiązany do uiszczania comiesięcznych zaliczek na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej od miesiąca października 2015 r. w łącznej wysokości 824,29 zł. Zgodnie z § 7 ust 2 najemca został zobowiązany do zawarcia umowy z dostawcami mediów do lokali oraz uiszczania opłat wynikających z zawartych umów we własnym zakresie.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 10 października 2015 r. k. 8-12;

W § 8 umowy najmu E. B. uprawniona wynajmujących M. i L. M. (1) do przeprowadzenia prac adaptacyjnych w lokalu zgodnie z projektami, które po ich wykonaniu i uzgodnieniu będą stanowiły załącznik do umowy na własny koszt i odpowiedzialność. Na prace aranżacyjne, które naruszałyby konstrukcję lokalu i zmieniałyby warunki pozwolenia na użytkowanie lokalu konieczna była pisemna zgoda wynajmującego.

Najemcy mieli przeprowadzić prace adaptacyjne w oparciu o sporządzony we wrześniu projekt budowlany, zakładający modyfikację i rozbudowę instalacji wentylacyjnej poprawiając jej wydajność i przystosowując lokale na potrzeby prowadzenia apteki. W tym celu uzyskali również zgodę A. G. prowadzącej w budynku w którym znajdowały się przedmiotowe lokale sklep zoologiczny w lokalach (...) - G 14-15 na przeprowadzenie przez ten lokal pomiędzy podwieszanym stropem a sufitem kanału wentylacji mechanicznej.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 10 października 2015 r. k. 8-12;

- projekt budowlany z września 2015 r.

- zeznania świadka W. B. k. 96-98;

- zeznania świadka K. K. k. 99-101;

- zeznania świadka K. S. k. 102-103;

- zeznania świadka D. W. k. 104;

- zeznania L. M. (1) k. 129-131;

W przypadku wygaśnięcia umowy najmu, najemca zobowiązany został do zwrotu lokalu w stanie nie pogorszonym, z uwzględnieniem zużycia będącego następstwem prawidłowego używania w terminie 14 dni od rozwiązania lub wygaśnięcia umowy zgodnie z §9.

Dowód:

- umowa najmu z dnia 10 października 2015 r. k. 8-12;

Przedmiot umowy najmu szczegółowo opisany w zał. nr 3 do umowy najmu został wydany najemcom zgodnie z protokołem przekazania lokali.

Dowód:

- zał. nr 3 do umowy najmu z dnia 10 października 2015 r. k. 15;

- protokół przekazania lokali k. 16;

Pismem z dnia 26 października 2015 r. E. B. wyraziła pisemną zgodę na przeprowadzenie prac adaptacyjnych w wynajmowanych lokalach na cele apteki zgodnie z §8 umowy najmu z dnia 10 października 2015 r.

Dowód:

- zgoda na wykonanie prac adaptacyjnych z dnia 26 października 2015 r. k. 18;

Lokale wynajęte przez powódkę zostały od początku zaprojektowane z mechaniczną instalacją wentylacyjną. Sercem takiej instalacji jest centrala wentylacyjna, z której następuje nawiew to jednych pomieszczeń i wyciąganie powietrza z innych pomieszczeń. Instalacja ta z założenia dzieli pomieszczenia, a w konsekwencji odpowiednie przewody wentylacyjne na tzw. „brudne” skąd jest wyciągane powietrze i „czyste” gdzie powietrze jest nawiewane.

W trakcie prac adaptacyjnych okazało się, że kanał wentylacyjny do którego wg projektu najemcy mieli podłączyć niezbędną instalację wentylacyjną („brudną”) jest zajęty i nie nadaje się do tego celu. Badana była przez projektanta pozwanych K. K. możliwość podłączenia się do instalacji wentylacyjnej sąsiedniego lokalu (sklep zoologiczny), ale tam biegł przewód instalacji „czystej”.

Istniała techniczna możliwość podłączenia instalacji wentylacyjnej z najmowanego lokalu do „brudnej” instalacji obsługującej ogólnodostępne toalety w pasażu, ale powódka jako właściciel nie wystąpiła o zgodę na to do wspólnoty mieszkaniowej

Dowód:

- projekt budowlany z września 2015 r.

- zeznania świadka W. B. k. 96-98;

- zeznania M. N. k. 98-99

- zeznania świadka K. K. k. 99-101;

- zeznania świadka K. S. k. 102-103;

- zeznania H. B. k. 103-104

- zeznania świadka D. W. k. 104;

- zeznania L. M. (1) k. 129-131;

Pismem z dnia 30 listopada 2015 r. najemcy M. i L. M. (1) oświadczyli o odstąpieniu ze skutkiem natychmiastowym od zawartej dnia 10 października 2015 r. umowy najmu lokalu użytkowego, wskazując na brak wentylacji uniemożliwiający przeprowadzenie prac adaptacyjnych w wynajmowanych lokalach, przedkładając protokół nr (...) z kontroli przewodów kominowych z dnia 30 listopada 2015 r. w którym stwierdzono, iż wentylacja mechaniczna jest niesprawna od dnia 1 października 2015 r. do podłączenia do węzła sanitarnego.

Dowód:

- pismo z dnia 30 listopada 2015 r. k. 19;

- dowód nadania pisma z dnia 30 listopada 2015 r. k. 73;

- protokół kontroli przewodów kominowych z dnia 30 listopada 2015 r. k. 20
- zeznania świadka M. B. k. 96-68;
- zeznania świadka M. N. k. 98-99;
- zeznania świadka K. K. k. 99-101;
- zeznania świadka K. S. k. 102-103;
- zeznania świadka H. B. k. 13-104;
- zeznania L. M. (1) k. 129-131;

Pismem z dnia wynajmująca E. B. poinformowała najemców o uznaniu odstąpienia od umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym za nieuzasadnione, przedkładając protokół nr (...)WM z przeprowadzonej kontroli wentylacji z dnia 18 grudnia 2015 r., w którym stwierdzono iż wentylacja mechaniczna wężła sanitarnego jest sprawna.

Dowód:

- pismo z dnia 22 grudnia 2015 r. wraz z dowodem nadania k. 21;
- protokół kontroli przewodów wentylacyjnych z dnia 18 grudnia 2015 r. k. 22;
- zeznania świadka M. B. k. 96-68;
- zeznania świadka M. N. k. 98-99;
- zeznania świadka K. K. k. 99-101;
- zeznania świadka K. S. k. 102-103;
- zeznania świadka H. B. k. 13-104;
- zeznania świadka H. B. k. 13-104;
- zeznania L. M. (1) k. 129-131;

Pismem z dnia 13 stycznia 2016 r. pełnomocnik M. i L. M. (1) złożył E. B. oświadczenie mocodawców z dnia 8 stycznia 2016 o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego poprzez podpisanie umowy najmu dnia 10 października 2015 r. jako złożonego pod wpływem błędu istotnego zgodnie z art. 84 k.c., przedkładając oświadczenie K. K.- autora projektu budowlanego, w którym stwierdzono wady instalacji wentylacyjnej, uniemożliwiające prowadzenie w tych lokalach apteki. Ponadto pełnomocnik M. i L. M. (1) wezwał wynajmującą do zwrotu kwoty 10 873,58 zł tytułem czynszu najmu oraz uiszczonych zaliczek na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej oraz wezwał E. B. do wydania mebli zakupionych przez jego mocodawców o wartości 24600 zł brutto stanowiących ich własność, a znajdujących się w posiadaniu wynajmującej, w sąsiednim lokalu.

Dowód:

- pismo z dnia 13 stycznia 2016 r. k. 23-24v;
- oświadczenie K. K. z dnia 29 grudnia 2015 r. k. 25,
- zeznania świadka K. K. k. 99-101;

Pismem z dnia 8 lutego 2016 r. pełnomocnik E. B. ustosunkowując się do pisma z dnia 13 stycznia 2016 r. wskazał, iż oświadczenie wynajmujących są bezzasadne i nie znajdują podstaw faktycznych ani prawnych. Ponadto nie zaistniały przesłanki do odstąpienia od umowy lub jej rozwiązania ani też do uchylenia się od skutków prawnych zawartej umowy najmu. Wobec czego wezwał M. i L. M. (1) do zapłaty należności wynikających z wystawionych faktur VAT nr (...) na kwotę (...) za grudzień 2015 r., nr (...) na kwoty 9225 zł za styczeń 2016r. w terminie 7 dni. Natomiast w kwestii odbioru mebli wskazał, iż odbiór może nastąpić dnia 10 lutego 2016 r. w godzinach 12:30 do 16:00.

Dowód:

- pismo z dnia 8 lutego 2016 r. wraz z dowodem nadania k. 26;
- faktura VAT nr (...) z dnia 2 grudnia 2015 r. k. 28;
- faktura VAT nr (...) z dnia 1 stycznia 2016 r. k. 29;

Wobec nieuiszczenia przez M. i L. M. (1) należności wynikających z wystawionych faktur VAT pismem z dnia 11 stycznia 2016 r. E. B. wezwała najemców do uiszczenia należności z tytułu faktur za grudzień 2015 r. i styczeń 2016 r. w terminie do dnia 11 lutego 2016 r.

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 11 stycznia 2016 r. wraz z dowodem nadania k. 30;

Dnia 1 lutego 2016 r. E. B. wystawiła na rzecz M. i L. M. (1) fakturę VAT nr (...) za miesiąc luty 2016 r. na kwotę 9225 zł brutto.

Dnia 25 lutego 2016 r. nastąpiło wydanie przedmiotowych lokali użytkowych oraz mebli.

Fakturą korygującą nr (...) E. B. obniżyła czynsz najmu za miesiąc luty do kwoty 7952 zł brutto.

Dowód:

- faktura VAT nr (...) r. wraz z dowodem nadania k. 32;
- notatka z dnia 25 lutego 2016 r. k. 31;
- faktura korygująca nr (...) wraz z dowodem nadania k. 33;

Pismem z dnia 8 marca 2016 r. pełnomocnik E. B. wezwał M. i L. M. (1) do zapłaty kwoty 26 402,60 zł wraz z odsetkami ustawowymi w terminie do dnia 15 marca 2016 r. wynikającej z faktur VAT nr (...) skorygowanej fakturą (...).

Dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 8 marca 2016 r. wraz z dowodem nadania k. 34 i 34v;

Pismem z dnia 16 marca 2016 r. pełnomocnik M. i L. M. (2) odmówił zapłaty kwoty wynikającej z wezwania z dnia 8 marca 2016 r. podtrzymując dotychczasowe stanowisko oraz wzywając do zapłaty kwoty 10 873,58 zł wynikającej z uiszczanego czynszu najmu i zaliczek na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej.

Dowód:

- pismo z dnia 16 marca 2016 r. k. 35;

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo główne okazało się nieuzasadnione.

Dochodzone roszczenie wynikało z umowy najmu lokali. 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. Warunkiem dochodzenia czynszu najmu za dany okres, jest obowiązywanie w tym okresie umowy najmu, a pozwani skutecznie uchylili się od skutków prawnych swojego oświadczenia woli złożonego przy zawarciu umowy najmu, tym samym powstał stan gdzie żadna umowa najmu nie obowiązuje, a powódka nie ma podstawy domagania się zapłaty czynszu najmu.

Bezspornie pozwani mieli założenie prowadzenia w ww. lokalach apteki, o czym powódka wiedziała i zostało to uwidocznione w umowie najmu. Bezspornie powódka oświadczyła w umowie najmu, że lokal jest bez wad, czyli że nadaje się do prowadzenia założonej przez pozwanych działalności gospodarczej w formie apteki. Wreszcie bezspornie taka apteka musi być podłączona do instalacji wentylacyjnej – szczegółowe powody wskazał tu świadek K. K. (k. 99). Z resztą powódka nigdy nie kwestionowała konieczności podłączenia apteki do instalacji wentylacyjnej, stała jednak na stanowisku że taka możliwość istniała. W toku postępowania dowodowego Sąd ustalił, że przewód zaprojektowany do tego celu był zajęty i do tego się nie nadawał (w złączonym do akt projekcie wentylacji mechanicznej – rys. 2.1. oznaczony jest czerwonym kwadratem z opisem „wentylator S. 200 (...) ze zwłoka czasową, (...)”). Wynika to przede wszystkim z zeznań osób zawodowo tą kwestią się zajmujących: M. N. (kominiarza) – k. 98, K. K. (projektanta) – k. 99-100, K. S. (instalatora) – k. 102. Jest to podstawowe ustalenie, które determinowało rozstrzygnięcie powództwa głównego. Mąż powódki twierdził, że przewód ten nadawał się do podłączenia, odwołując się do opinii kominiarskich M. N.. Tenże M. N. jednak wyjaśnił że pierwszy protokół (k. 20) oznaczał, że lokal nie nadawał się do eksploatacji, ponieważ nie działała wentylacja, a drugi zaś (k. 22) był tylko stwierdzeniem że w lokalu jest wymiana powietrza, bez szczegółów odnoszących się do warunków podłączenia się do instalacji. Świadek ten także zeznał, że feralny przewód wentylacyjny był zajęty i tam wentylacji z apteki nie można było podłączyć. Brak danych aby w wynajętym lokalu była inna – co ważne z góry zaprojektowana możliwość – podłączenia się do instalacji wentylacyjnych. Twierdzenia zawarte w pozwie oraz zeznania świadka W. B., że jest możliwość podłączenia się do instalacji w innym miejscu są oczywiście prawdziwe, ale nie mające żadnego znaczenia dla sprawy. Prawdziwość takiego twierdzenia jest oczywista i wynika z stwierdzenia natury ogólnej, że w budownictwie w zasadzie wszystko jest możliwe. Zawsze jest możliwość takiego przeprojektowania budynku, że każdą instalację można praktycznie dowolnie poprowadzić, tyle że musi to być uczynione legalnie. Instalacja wentylacji mechanicznej jest częścią wspólną budynku, a na każdą ingerencję w część wspólną potrzebna jest zgoda wspólnoty mieszkaniowej, o co powódka w ogóle nie wystąpiła. W toku sprawy Sąd za zeznaniami K. K. ustalił, że najłatwiejszym sposobem rozwiązania problemu braku instalacji w aptece było podłączenia jej do instalacji „brudnej” znajdującej się we ogólnodostępnej toalecie w pasażu. Sąd nie uznał w tym zakresie zeznań W. B., że była taka możliwość w sąsiednim lokalu przeznaczonym na usługi weterynaryjne, ponieważ jak zeznała K. K. – a jest ona w tej dziedzinie fachowcem – przebiegała tam instalacja czysta. Poza tym zdaniem sądu każda – również taka ingerencja w instalację – jest nadal ingerencją w część wspólną budynku, na co musi być zgoda wspólnoty mieszkaniowej. To, że instalacja wentylacji jest częścią wspólną budynku wynika z art. 3 ust. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (tekst jednolity - Dz.U. z 2015 r. poz. 1892) [dalej u.w.l.]. Zgodnie z art. 3 ust. 1 u.w.l. W razie wyodrębnienia własności lokali właścicielowi lokalu przysługuje udział w nieruchomości wspólnej jako prawo związane z własnością lokali. Nie można żądać zniesienia współwłasności nieruchomości wspólnej, dopóki trwa odrębna własność lokali. Zgodnie zaś z przywołanym wcześniej art. 3 ust. 2 Nieruchomość wspólną stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Instalacja wentylacji mechanicznej nie służy wyłącznie właścicielowi wynajmowanego lokalu, ona ma charakter wentylacji zbiorczej – gdzie przewody biegną do jednej centrali, dlatego ma status nieruchomości wspólnej. Kolejno brak danych aby zmieniony został ustawowy model zarządu nieruchomości wspólnej. Zgodnie więc z art. 22 ust. 1 u.w.l. Czynności zwykłego zarządu podejmuje zarząd samodzielnie. Z kolei zgodnie z art. 22 ust. 2 u.w.l. Do podjęcia przez zarząd czynności przekraczającej zakres zwykłego zarządu potrzebna jest uchwała właścicieli lokali wyrażająca zgodę na dokonanie tej czynności oraz udzielająca zarządowi pełnomocnictwa do zawierania umów stanowiących czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu w formie prawem przewidzianej. Wreszcie zgodnie z art. 22 ust. 3 pkt 4 u.w.l. czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu jest w szczególności zmiana przeznaczenia części nieruchomości wspólnej.

Zmiana przeznaczenia oznacza m.in. że określona część instalacji wentylacyjnej przejmie funkcję obsługi wentylacji z konkretnego miejsca. Nie ma tu znaczenia, że np. rura z lokalu X do miejsca wpięcia będzie miała 1 metr albo 500 metrów. Chodzi tu o każdorazową ingerencję w nieruchomości wspólną, co zawsze wymaga ustalenia czy będą zachowane parametry techniczne – tu instalacji wentylacyjnej, czy nie zaburzy to jej pracy w innych lokalach, itd. Nawet jeżeli przyjąć pogląd że art. 22 ust. 3 pkt 4 nie dotyczy tej kwestii, to cały art. 22 ust. 3 jest wyliczeniem egzemplarywnym czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu i w ocenie tut. Sądu z ww. przyczyn każda ingerencja w nieruchomości wspólną jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu.

Ustalając zatem, że do pierwotnie zaprojektowanego punktu nie da się podłączyć instalacji wentylacyjnej apteki, to aby wpiąć się do innego miejsca – pierwotnie do tego nie zaprojektowanego – konieczne jest uzyskanie na to zgody wspólnoty mieszkaniowej. W umowie najmu powódka oświadczyła że lokal jest bez wad. Brak możliwości podłączenia instalacji wentylacyjnej dla apteki jest wadą istotną. Skoro właściciel zapewnił o braku wad, to właściciel istnienie tych wad winien wyeliminować i to on jest właściwym podmiotem do zwrócenia się do wspólnoty mieszkaniowej o stosowną zgodę, a bezspornie tego nie zrobił.

W takim układzie pozwani skutecznie uchylili się od skutków prawnych złożonego przez siebie w umowie najmu oświadczenia woli. Zgodnie z art. 84 § 1 i 2 k.c. W razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny).

Oświadczając, że lokal jest bez wad, gdy nie było możliwości podłączenia się do zaprojektowanego punktu wentylacji, powódka wywołała błąd u pozwanych co do możliwości prowadzenia tam apteki. Błąd był istotny, ponieważ nikt rozsądnie działający nie zawarłby umowy najmu lokalu, gdy ze względu na określoną wadę (tu brak możliwości podłączenia instalacji wentylacyjnej do zaprojektowanego punktu) danej działalności w tym lokalu prowadzić nie można. Zachowane zostały sposób odstąpienia i termin określone w art. 88 § 1 i 2 k.c.

Skutkiem powyższego jest powrót do sytuacji gdy umowa najmu nie obowiązuje, a co za tym idzie bezzasadne jest żądanie zapłaty czynszu najmu.

Rozstrzygając spór Sąd oparł się na wszystkich dowodach przedstawionych przez strony, oceniając je łącznie. Wszystkie te dowody są wiarygodne. W szczególności ustalenia faktyczne nie są w kontrze z zeznaniami W. B., tyle rozróżnić tam należy relacje o faktach od oceny pewnych działań czy stanów – taką tylko oceną świadka jest twierdzenia o możliwości podłączenia wentylacji w lokalu do projektowanego punktu, która to ocena ze względu na brak przygotowania zawodowego świadka jest niczym nie poparta, a w szczególności kominiarz wyjaśnił istotę swoich opinii kominiarskich do których świadek B. się odwoływał.

O kosztach powództwa głównego 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 4800 zł, ustalone zgodnie z § 2 pkt 5 i § 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie – wg stanu na dzień wytoczenia powództwa oraz 17 zł opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

Sąd nie uwzględnił również powództwa wzajemnego, ściśle powiązanego z powództwem głównym, stąd nie ma potrzeby powielania ww. rozważań.

Oparte ono było o przepisy związane z instytucją nienależnego świadczenia. Zgodnie z art. 405 k.c. Kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to

nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Z kolei zgodnie z art. 410 § 1 i 2 k.c., zgodnie z którym Przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Na skutek uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu odpadła podstawa świadczenia wynikającego z umowy najmu, a obejmująca kwoty czynszu zaliczek na rzecz Wspólnoty mieszkaniowej. Co do zasady roszczenie powodów wzajemnych jest więc uzasadnione. Jednakowoż, w odpowiedzi na pozew wzajemny pozwana wzajemna zakwestionowała je i co do zasady i co do wysokości. Zgodnie z art. 6 k.c. Ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Brak w aktach dowodów potwierdzających zapłatę dochodzonej kwoty 10873,58 zł. Twierdzenia powoda wzajemnego, że taka kwota została zapłacona, wobec faktu, że jest on zainteresowany korzystnym rozstrzygnięciem, była niewystraszająca do wykazania wysokości dochodzonego roszczenia. Zwłaszcza, że wykazanie spełnienia takiego świadczenia nie nastęczało żadnych kłopotów, jako że możliwe było złożenie dowodów zapłaty.

O kosztach powództwa wzajemnego 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 pozwanej wzajemnej należał się zwrot kosztów procesu, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3600 zł, ustalone zgodnie z § 2 pkt 5 i § 15 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych – wg stanu na dzień wytoczenia powództwa wzajemnego.

O kosztach sądowych orzeczono w punkcie V i VI wyroku, na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. i biorąc pod uwagę że powództwo główne i powództwo wzajemne zostały oddalone, rozdzielono je po równo. Koszty sądowe wygenerowane w toku sprawy wyniosły 558,42 zł i jest to suma zwrotu kosztów stawiennictwa w sądzie świadków oraz utraconych przez nich zarobków (k. 106, 117 i 123). Po podzieleniu ich na pół, obciążono strony kwotami po 279,21 zł

ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)