

Sygn. akt I ACa 302/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lipca 2016 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka
Sędziowie:	SSA Wiesława Kaźmierska SSO del. Krzysztof Górski (spr.)
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 6 lipca 2016 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa I. M.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 8 października 2014 roku, sygn. akt VIII GC 575/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II. w ten sposób, że zasądza od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. na rzecz powódki I. M. dalszą kwotę 42.048,49 zł (czterdziestu dwóch tysięcy czterdziestu ośmiu złotych czterdziestu dziewięciu groszy) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 3822,59 zł (trzech tysięcy osmiuset dwudziestu dwóch złotych pięćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 14 sierpnia 2012 roku;

- od kwoty 3822,59 zł (trzech tysięcy osmiuset dwudziestu dwóch złotych pięćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 14 września 2012 roku;

- od kwoty 3822,59 zł (trzech tysięcy osmiuset dwudziestu dwóch złotych pięćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 11 października 2012 roku;

- od kwoty 3822,59 zł (trzech tysięcy osmiuset dwudziestu dwóch złotych pięćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 13 listopada 2012 roku;

- od kwoty 3822,59 zł (trzech tysięcy osmiuset dwudziestu dwóch złotych pięćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 11 grudnia 2012 roku;

- od kwoty 3822,59 zł (trzech tysięcy osmiuset dwudziestu dwóch złotych pięćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 10 stycznia 2013 roku;

- od kwoty 3822,59 zł (trzech tysięcy osmiuset dwudziestu dwóch złotych pięćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 12 lutego 2013 roku;

- od kwoty 3822,59 zł (trzech tysięcy osmiuset dwudziestu dwóch złotych pięćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 9 marca 2013 roku;

- od kwoty 3822,59 zł (trzech tysięcy osmiuset dwudziestu dwóch złotych pięćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 9 kwietnia 2013 roku;

- od kwoty 3822,59 zł (trzech tysięcy osmiuset dwudziestu dwóch złotych pięćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 14 maja 2013 roku;

- od kwoty 3822,59 zł (trzech tysięcy osmiuset dwudziestu dwóch złotych pięćdziesięciu dziewięciu groszy) od dnia 11 czerwca 2013 roku;

II. zmienia rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie III. zaskarżonego wyroku i zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 7518 zł (siedmiu tysięcy pięciuset osiemnastu złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.800 zł (jednego tysiąca osmiuset złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;

IV. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 2103 zł (dwóch tysięcy stu trzech złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Wiesława Kaźmierska Marta Sawicka Krzysztof Górski

I ACa 302/16

UZASADNIENIE

Powódka I. M. żądała w sprawie zasądzenia od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 78 000,45 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi od kwot szczegółowo wskazanych w petitum pozwu oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że dochodzi zapłaty z tytułu czynszu najmu należnego powódce za okres od sierpnia 2012 do czerwca 2013 roku wynikającego z faktur wystawionych przez powódkę w oparciu o umowę najmu lokalu z dnia 25 września 2001 r. wraz z późniejszym aneksem. Pozwana otrzymała faktury, na podstawie których powódka domaga się zapłaty i zażądała ich korekty, jednak nie uiściła wynikających z nich należności. Powódka podała, że pozwana wypowiedziała jej umowę najmu w odniesieniu do części lokalu, jednak w ocenie powódki jest to bezskuteczne bowiem mogłoby obowiązywać ale jedynie w odniesieniu do całości lokalu, zaś w przypadku części tego lokalu, wymagałoby to zgody powódki, a ta nigdy takiej zgody nie wyrażała.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwana zgodziła się ze stanowiskiem powódki, że wypowiedzenie umowy najmu dotyczące części lokalu jest bezskuteczne. Niemniej jednak stwierdziła, że od stycznia 2012 r. została pozbawiona możliwości

korzystania z przedmiotu najmu określonego w § 1 aneksu do umowy najmu. Pozwana wskazała, że w styczniu 2012 r. doszło do przedzielenia lokalu będącego przedmiotem najmu, składającego się de facto z dwóch nieruchomości lokalowych, na dwie części murowaną ścianą. Od tego momentu pozwana ma możliwość korzystania jedynie z tej części przedmiotu najmu, który znajduje się w oficynie, i dla której prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). Pozwana podniosła, że od tego czasu nie ma możliwości korzystania z tej części lokalu, która była wizytówką prowadzonej przez pozwaną działalności. Pierwotna powierzchnia lokalu określona aneksem z 2009 r. została zmniejszona ze 197,38 m² do 75,92 m². Wobec tego powódka nie jest uprawniona do pobierania czynszu od całej powierzchni przedmiotu najmu gdyż uniemożliwiono jej korzystanie z większej części przedmiotu najmu przynoszącej większe zyski w ramach prowadzonej działalności gospodarczej.

Zachowanie powódki zdaniem pozwanej stanowi nienależyte wykonanie umowy najmu w rozumieniu art. 471 k.c. w wyniku, którego pozwana poniosła szkodę w wysokości 100 000,00 zł. W tym zakresie pozwana podniosła zarzut potrącenia. Niezależnie od powyższego pozwana podniosła, że stosownie do art. 664 § 1 k.c. może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad lokalu najmowanego. Poza tym pozwana zarzuciła, że zachowanie powódki narusza zasady uczciwości i rzetelności w obrocie handlowym co czyni żądanie pozwu sprzeczne również z zasadami współżycia społecznego, o których mowa w art. 5 k.c.

Wyrokiem z dnia 8 października 2014 roku, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 35 951,96 zł z ustawowymi odsetkami od kwot i dat wskazanych szczegółowo w sentencji, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Rozstrzygnięcie to oparto o następujące ustalenia faktyczne:

Powódka I. M. prowadzi jednoosobową działalność gospodarczą pod nazwą (...) I. M.. Prezesem zarządu pozwanej i jednocześnie jednym ze współników pozwanej spółki (...) jest Z. W., były małżonek powódki. Drugim współnikiem pozwanej spółki jest powódka I. M..

Uchwałą z dnia 20 września 2001 r. na nadzwyczajnym zgromadzeniu współników pozwanej spółki na podstawie art. 201 k.s.h. powołano radcę prawnego C. C. do reprezentowania spółki w charakterze pełnomocnika spółki w umowach zawieranych z członkami zarządu pozwanej spółki.

I. M. oraz Z. W. są współwłaścicielami lokali położonych w S. przy ul. (...) oraz piwnicy użytkowej przy ul. (...).

W dniu 25 września 2001 r. I. M. oraz Z. W. jako wynajmujący zawarli z pozwaną spółką jako najemcą umowę najmu lokalu położonego w S. przy ul. (...), znajdującego się w domu wielorodzinnym oraz piwnicy użytkowej przy ul. (...).

Na podstawie § 1 ust. 1 umowy wynajmujący oddał w użytkowanie część lokalu przy ul. (...) o powierzchni 67m⁽²⁾z przeznaczeniem na biuro z ekspozycją oraz 17 m⁽²⁾piwnicy użytkowej w lokalu przy ul. (...)

Strony ustaliły, że miesięczny czynsz najmu będzie wynosił 70 zł + plus VAT za metr kwadratowy powierzchni na parterze i 35 zł + plus VAT za metr kwadratowy powierzchni piwnicy. Czynsz miał być płatny na konto wynajmującego w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury/rachunku przez wynajmującego (§ 2).

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Każda ze stron mogła rozwiązać umowę z zachowaniem miesięcznego terminu wypowiedzenia (§ 5).

W dniu 1 stycznia 2009 r. strony zawarły aneks do powyższej umowy najmu, zmieniający m.in. powierzchnię przedmiotu najmu. W myśl § 1 ust. 2 z dniem 1 stycznia 2009 r. wynajmujący oddali najemcy w najem część lokalu położonego w S. przy ul. (...) o powierzchni 147,71 m² na parterze oraz magazyn w części piwnicznej o powierzchni 34 m². Stawki czynszu najmu pozostały nie zmienione w stosunku do postanowień umowy z dnia 25 września 2001 r. (§

2 ust.1). Każda ze stron mogła rozwiązać niniejszą umowę z zachowaniem dwumiesięcznego terminu wypowiedzenia (§ 5 ust. 2).

Od lipca 2010 r. między powódką a Z. W. toczy się sprawa o podział majątku wspólnego, obejmującego m.in. lokale położone przy ul. (...) w S.. W ramach tego postępowania powódka prowadziła rozmowy ze Z. W. odnośnie ugody, jednak powyższe stało się niemożliwie z uwagi na to, że Z. W. nie był w stanie otrzymać kredytu na dokonanie spłat objętych wstępnymi uzgodnieniami ugodowymi.

Pozwana spółka od 2010 r. wykazuje straty z prowadzonej działalności.

Mając na uwadze uzgodnienia ugodowe, w tym zgodny zamiar zmiany granic obu lokali położonych przy ul. (...) celem zmiany ich metrażu w piśmie z dnia 30 grudnia 2011 r. pozwana spółka wypowiedziała powódcie umowę najmu części lokalu przy ul. (...), a mianowicie co do powierzchni lokalu przy ul. (...), w której pierwotnie znajdowała się witryna prowadzonego przez pozwaną sklepu. Celem zmniejszenia powierzchni lokalu przez pozwaną spółkę była także chęć zmniejszenia kosztów działalności ponoszonych przez spółkę bowiem sprzedaż detaliczna drastycznie spadła.

Po wspólnych uzgodnieniach powódki ze Z. W. co do majątku dorobkowego, w lokalach stanowiących ich współwłasność, po wypowiedzeniu umowy najmu wybudowano ścianę dzielącą dotychczasowy przedmiot najmu na dwie części. Ściana powyższa powstawała na zlecenie powódki i Z. W. od grudnia 2011 r. i została ukończona w styczniu 2012 r. Proces budowy był nadzorowany zarówno przez powódkę jak i prezesa pozwanej spółki Z. W.. W wyniku wybudowania tej ściany powstały dwa lokale: jeden o powierzchni 75,92 m⁽²⁾ na parterze z wejściem przez bramę z domofonem od ul. (...), drugi z wejściem od pl. (...) tzw. „lokal za ścianą” znajdujący się na parterze nadto na poziomie piwnicznym znajduje się pomieszczenie o powierzchni 34,24 m⁽²⁾. Taki stan faktyczny nie ma odzwierciedlenia w stanie prawnym nieruchomości ujawnionym w księgach wieczystych nr (...). Lokal z wejściem od pl. (...) faktycznie jest większy od ujawnionego w księdze wieczystej, z kolei lokal zajmowany przez pozwaną spółkę faktycznie jest mniejszy od tego, który został ujawniony w księdze wieczystej.

Postawienie ściany utrudnia poruszanie się między dwoma częściami lokali bez wychodzenia na zewnątrz. Do piwnicy można się dostać jedynie z lokalu, do którego wejście znajduje się od strony placu (...). Lokal z wejściem od ul. (...) nie ma bezpośredniego połączenia z piwnicą.

Powódka i Z. W. nie poczynili żadnych ustaleń odnośnie losu części lokalu, która obecnie po wybudowaniu ściany nie jest użytkowana przez pozwaną.

Po postawieniu ściany pozwana zajmuje mniejszą część lokalu z wejściem od ul. (...). Pozwana nie korzysta z pozostałej części lokalu, ani z piwnicy, stoi on pusty, nie ma tam towaru pozwanej, znajdują się tam tylko rzeczy po robotach budowlanych, tj. drabiny, podest, deski. Klucze do tej części lokalu są w posiadaniu pozwanej. Powódka jednak nigdy nie zwracała się z prośbą aby oddać jej do dyspozycji klucze, czy też kod dostępu do lokalu. Natomiast pozwana nigdy nie utrudniała powódcie dostępu do części lokalu z wejściem o d placu (...).

Zarówno powódka jak i prezes pozwanej spółki Z. W. po wybudowaniu ściany mieli zamiar wynająć część lokalu, której wejście znajduje się od placu (...). Powódka prowadziła w tym zakresie z byłym mężem korespondencję elektroniczną, w której z uwagi na swoją chorobę pozostawiła kwestię szukania najemcy byłemu mężowi. Prowadzone były także między stronami negocjacje na temat zawarcia umowy najmu z uwzględnieniem zmniejszonej powierzchni najmu od 1 stycznia 2012 r., tj. 75,92 m⁽²⁾, którą to propozycję złożyła powódcie pozwana spółka. W piśmie z dnia 29 października 2013 r. pozwana wystosowała do powódki pismo zawierające wypowiedzenie dotychczasowej umowy najmu z ofertą wynajęcia mniejszej części lokalu. Ostatecznie powódka nie osiągnęła porozumienia ze Z. W. i na tym tle doszło między nimi do konfliktu. Lokal z wejściem od pl. (...) nadal pozostaje do wynajęcia. Na szybie lokalu widoczne jest ogłoszenie o wynajmie wraz z numerem telefonu kontaktowego.

W 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwanej zapłacić kwotę dochodzoną przez powódkę z tytułu faktur wystawionych pozwanej za okres najmu lokalu od kwietnia 2012 r. do lipca 2012 r.

W okresie od sierpnia 2012 r. do czerwca 2013 r. powódka wystawiła pozwanej spółce z tytułu najmu opisanego wyżej lokalu następujące faktury VAT: (...) na kwotę 7 090,95 zł; (...) na kwotę 7 090,95 zł; (...) na kwotę 7 090,95 zł; (...) na kwotę 7 090,95 zł, (...) na kwotę 7 090,95 zł; (...) na kwotę 7 090,95 zł; (...) na kwotę 7 090,95 zł; (...) na kwotę 7 090,95 zł. Powódka wystawiła faktury VAT na łączną kwotę 78 000,45 złotych.

Pozwana powyższe faktury odebrała. Kwota 7 090,95 złotych brutto stanowiła kwotę za powierzchnię 147,71 m² na parterze oraz 34 m² powierzchni w piwnicy, czyli za powierzchnię jak przed wybudowaniem ściany. Powódka obciążyła pozwaną kwotą stanowiącą 1/2 całkowitej kwoty czynszu, ponieważ prawo do drugiej połowy czynszu ma Z. W., jako drugi z wynajmujących.

W związku z tym, iż pozwana wypowiedziała w piśmie z dnia 30 grudnia 2011 roku umowę najmu w części, domagała się od powódki korekty do faktur wystawionych tytułem czynszu najmu za okres od maja 2012 r. do czerwca 2013 r. Pozwana uważała, że faktury te zostały wystawione nieprawidłowo tj. zostały zawyżone, gdyż co do części lokalu wypowiedziano umowę najmu i z tego względu nie były one księgowane przez pozwaną spółkę w rejestrze zakupu VAT. Stanowisko swoje podtrzymała następnie w piśmie z dnia 16 maja 2012 r. wskazując, że właściwa kwota z tytułu czynszu najmu lokalu od kwietnia 2012 r. wynosi 3 268,36 zł brutto. Od kwietnia 2012 r. spółka nie regulowała należności z tytułu czynszu najmu na rzecz powódki. Powódka nie zgadzała się z takim stanowiskiem pozwanej wskazując, że nie wyrażała zgody na zmniejszenie powierzchni najmu. Potwierdziła także, iż pismo zawierające wypowiedzenie zostało jej skutecznie doręczone jednak samo wypowiedzenie uważa za bezskuteczne.

W piśmie z dnia 24 czerwca 2013 r. nadanym w urzędzie pocztowym w tym samym dniu powódka wypowiedziała pozwanej umowę najmu lokalu przy ul. (...) w S. z uwagi na brak zapłaty zaległego czynszu od dnia 9 kwietnia 2012 r. Wezwała jednocześnie do opuszczenia lokalu w stanie wolnym od rzeczy i osób do dnia 30 czerwca 2013 r. Powyższe wezwanie pozostało bezskuteczne. Powódka obciążyła pozwaną kosztami z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotu najmu przesyłając noty księgowe, które pozwana odesłała powódce bez akceptacji.

Dokonując oceny prawnej zgłoszonego roszczenia Sąd uznał, że w świetle ustalonego stanu faktycznego powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Sąd zaznaczył, że powódka dochodziła w niniejszej sprawie zapłaty z tytułu czynszu najmu powołując się na fakt, że strony łączyła umowa najmu zawarta w dniu 25 września 2001 r. zmieniona aneksem z dnia 1 stycznia 2009 r., której przedmiotem był lokal położony w S. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) oraz piwnica użytkowa położona w lokalu użytkowym przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Mając na uwadze postanowienia powyższej umowy zmienionej w 2009 r. aneksem, powódka domagała się zapłaty za wynajem stronie pozwanej lokalu na parterze o powierzchni 147,71 m⁽²⁾ oraz piwnicy o powierzchni 34m⁽²⁾. Czynsz został ustalony w ten sposób, że jego wysokość wynosiła 70 zł plus VAT za metr kwadratowy powierzchni parteru oraz 35 zł plus VAT za metr kwadratowy powierzchni znajdującej się w piwnicy, płatny miesięcznie w terminie 7 dni od daty doręczenia faktury VAT lub rachunku.

Wobec twierdzeń pozwu Sąd dokonał oceny prawnej na podstawie art. 659 § 1 k.c. i następne. Sąd wskazał, że zgodnie z tym przepisem przez umowę najmu, wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu czynsz. Najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym (art. 669 § 1 k.c.).

Sąd uznał, że pomiędzy stronami bezsporny był fakt zawarcia umowy najmu, nie kwestionowano także ustalonych pierwotnie w umowie stawek czynszu najmu oraz zwiększenia w drodze aneksu z 2009 r. najmowanej powierzchni, przy niezmienionych stawkach czynszu.

Natomiast pozwana spółka kwestionowała w niniejszym procesie stanowisko powódki wskazując, że w trakcie obowiązywania umowy przedmiot najmu uległ zmianie, a mianowicie w wyniku wybudowania ściany zmniejszyła się pierwotnie ustalona w aneksie do umowy powierzchnia najmu.

Pozwana twierdziła, że powyższe spowodowało, iż de facto przedmiot najmu posiada wady ograniczające jego przydatność do umówionego użytkowania. Po wybudowaniu ściany pozwana nie korzysta już z drugiej części przedmiotu najmu, w której pierwotnie znajdowała się witryna sklepu oraz powierzchnia piwniczna. Wskutek postawienia ściany zmniejszyła się powierzchnia najmu, która obejmuje jedynie lokal z wejściem od ul. (...), w którym pozwana prowadzi swoją działalność gospodarczą. Wobec tego pozwana stoi na stanowisku, że w świetle art. 664 § 1 k.c. nie jest obowiązana do zapłaty czynszu w pełnej wysokości bowiem przy uwzględnieniu zmniejszenia powierzchni powinien on wynosić 2 657,20 złotych netto.

Powołując się na bezzasadność żądania wynagrodzenia za całą powierzchnię najmu pozwana argumentowała, że uniemożliwiono jej korzystanie z większej części przedmiotu najmu, która przynosiła większe zyski w ramach prowadzonej działalności gospodarczej a tym samym pozwana została pozbawiona możliwości zarobkowania i dotychczasowego używania przedmiotu najmu co stanowi nienależyte wykonywanie umowy najmu w rozumieniu art. 471 k.c. Pozwana podniosła także zarzut potrącenia kwoty 100 000,00 złotych wskazując, że stanowi ona szkodę jaką doznała w wyniku nienależytego wykonywania umowy najmu, obejmującą utracone korzyści w związku ze zmniejszeniem sprzedaży na skutek zmniejszenia przedmiotu najmu.

Sąd zauważył, że wybudowanie ściany miało miejsce w wyniku zgodnych ustaleń stron - powódki i jej byłego męża Z. W.. Sąd wskazał że zostało to potwierdzone na rozprawie w dniu 24 września 2014 r. i nie budzi jakichkolwiek wątpliwości. Strony wskazały przy tym, że u podstaw tej decyzji leżały kwestie związane z wzajemnymi rozliczeniami wspólnego majątku po rozwodzie. W rezultacie Sąd za niezasadny poczytał zarzut nienależytego wykonywania umowy najmu, skoro zmiana w przedmiocie najmu (postawienie ściany) nastąpiła zgodnie z wolą stron, w szczególności strony pozwanej jako najemcy. W ocenie Sądu nie znajduje także jakiegokolwiek uzasadnienia twierdzenie o pozbawianiu pozwanej możliwości zarobkowania. Sąd zwrócił w tym kontekście uwagę na to, że z materiału dowodowego wynika, że spółka odnotowuje straty już od 2010 roku, podczas gdy ściana została wybudowana w styczniu 2012 r. Odwołując się do zeznań świadka K. D. Sąd uznał, że w świetle materiału procesowego spółka już w 2011 r., będąc w dużym lokalu miała znikomą ilość klientów w samym sklepie a zmniejszenie powierzchni lokalu miało na celu zmniejszenie kosztów.

Sąd zanegował w rezultacie zasadność zarzutów pozwanej o pozbawieniu zarobkowania stwierdzając, że materiał dowodowy nie wskazuje by to właśnie postawienie ściany było przyczyną spadku obrotów w spółce, czy też załamania prowadzonej w tym lokalu działalności gospodarczej spółki.

Sąd dostrzegł też, że ściana nie została wybudowana samowolnie przez powódkę a ujawnione w niniejszej sprawie dowody jednoznacznie wskazują na wolę obu stron w tym zakresie i współdziałanie w procesie budowania ściany przezesa pozwanej Z. W. i ponoszenie kosztów tego przedsięwzięcia przez obie strony. Sąd wyeksponował więc to, że pozwana sama godziła się więc na postawienie ściany i podczas jej budowy nie zgłaszała żadnych przeciwwskazań, czyniąc to dopiero gdy nie doszło do porozumienia w sprawie podziału majątku wspólnego.

Za okoliczność bez znaczenia dla rozstrzygnięcia Sąd uznał to czy wybudowanie ściany jest skutkiem rozliczeń wspólnego majątku czy też uzasadnienie tej decyzji ma inne źródło.

Istotne jest to, że postawienie ściany nastąpiło zgodnie z wolą obu stron, które miały na celu zmianę granic wynajmowanych przy ul. (...) lokali, w wyniku realizacji której przestał istnieć pierwotny przedmiot najmu jaki został ustalony w umowie zmienionej następnie aneksem. Powyższe zostało natomiast poprzedzone procesem negocjacji

co też wynika z prowadzonej między stronami w okresie od listopada 2011 r. do stycznia 2012 r. korespondencji elektronicznej (k.168-174). Zgodna wola stron w tym zakresie wyraża się również w tym, że nowa powierzchnia lokali nie pokrywa się ze stanem ujawnionym w księgach wieczystych prowadzonych dla obu lokali, ale strony taki stan rzeczy akceptują.

W rezultacie za pozbawiony podstaw sąd uznał zarzut potrącenia kwoty 100 000,00 złotych opierany o fakt nienależytego wykonania zobowiązania wskazując na treść art. 471 k.c. stosownie do którego dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Sąd przypomniał, że przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej, bez względu na źródło jej powstania, jest zawinione działanie lub zaniechanie obowiązanego czy też niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, zaistnienie szkody oraz związku przyczynowego pomiędzy tym działaniem (zaniechaniem), a powstałą szkodą. Zgodnie z art. 6 k.c. przesłanki te powinien udowodnić poszkodowany albowiem to on wywodzi z nich skutki prawne. Na gruncie rozważanej sprawy pozwana nie wykazała żadnej z przywołanych wyżej przesłanek. W świetle tego, że postawienie ściany, zmieniające przedmiot najmu, nastąpiło za zgodą obu stron, brak jakiegokolwiek uzasadnienia dla przyjęcia, że powódka nienależycie wykonała umowę. Takie działanie nie nosi cech niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania w rozumieniu art. 471 k.c. skoro pozwana wyraziła zgodę na tą czynność, zatem nie została spełniona zasadnicza przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej. Nie wykazano też inicjatywy dowodowej w zakresie wykazania faktu poniesienia szkody i jej wysokości. Pozwana nie dowiodła też związku przyczynowego między wybudowaniem ściany a zmniejszeniem zainteresowania ze strony klientów asortymentem oferowanym przez pozwaną, a tym samym spadkiem obrotów. Sąd ponownie zaznaczył, że spółka przynosi straty już od 2010 roku.

Za kwestię mającą zasadnicze znaczenie dla rozważanej sprawy Sąd uznał natomiast to, czy poprzez wybudowanie ściany strony dokonały zmiany powierzchni przedmiotu najmu, nadto czy taka sytuacja ma znaczenie dla wysokości pierwotnie ustalonego czynszu najmu, którego dochodzi powódka. Nie budziło wątpliwości Sądu, że w wyniku wybudowania ściany powstały dwa niezależne lokale, jeden o powierzchni 75,92 m² na parterze z wejściem przez bramę z domofonem od ul. (...), drugi znacznie większy z witryną sklepową z wejściem od pl. (...), położony na parterze, z pomieszczeniem piwnicznym o powierzchni 34,24 m². Strony poczyniły wprawdzie zgodne ustalenia w zakresie wybudowania ściany ale nie znalazły one odzwierciedlenia w formie pisemnej, wobec tego mając na uwadze treść § 6 ust. 1 aneksu z dnia 1 stycznia 2009 r. do umowy najmu, brak podstaw aby przyjąć, że strony dokonały zmiany umowy w zakresie wynajmowanej powierzchni.

Niemniej jednak w wyniku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd uznał, że postawienie ściany utrudniło poruszanie się pomiędzy dwoma częściami lokalu bez wychodzenia na zewnątrz bowiem lokal z wejściem od ul. (...) nie ma bezpośredniego połączenia z piwnicą, do której można się dostać jedynie z lokalu, którego wejście znajduje się od strony placu (...).

Zdaniem Sądu powódka nie ma tym racji twierdząc, że pozwana korzysta z całego przedmiotu najmu bowiem jak wynika z zeznań świadków K. D. oraz M. D. w lokalu za tzw. „ścianą” pozwana nie prowadzi działalności gospodarczej. Lokal ten stoi pusty, co potwierdziła również świadek E. Z., nie ma tam żadnych rzeczy spółki z wyjątkiem pozostałości po pracach budowlanych. Jednak fakt pozostawienia w lokalu z tych rzeczy, w świetle zeznań świadków, nie może przesądzać, jak chce tego powódka, o korzystaniu przez spółkę ze spornej powierzchni. Podobnie pozwana nie korzysta z piwnicy, znajdującej się z spornym lokalem. Zaoferowany materiał dowodowy, w tym dokumentacja zdjęciowa, jednoznacznie wskazuje, że pozwana korzysta jedynie z części lokalu o powierzchni 75,92 m⁽²⁾, którego wejście usytuowane jest od ul. (...), czemu zresztą dała wyraz wypowiadając w piśmie z 30 grudnia 2011 roku umowę najmu w części dotyczącej lokalu przy ul. (...) (z wejściem od pl. (...)).

Wskazano, że wprawdzie wypowiedzenie jedynie częściowo umowy najmu jakiego dokonała pozwana jest bezskuteczne bowiem nie znajduje podstawy prawnej w obowiązujących przepisach, jednak świadczy o tym, że jeszcze

przed wybudowaniem ściany miała ona wolę wynajmowania tylko mniejszej części lokalu będącego przedmiotem umowy.

Stanowisko takie zostało również potwierdzone w późniejszym piśmie przedprocesowym z dnia 16 maja 2012 r., w którym pozwana domagała się korekt wystawianych przez powódkę faktur VAT do kwoty 3268,36 złotych brutto z uwagi na to, że faktycznie zajmowana przez pozwaną powierzchnia jest mniejsza niż wynika to z umowy najmu. W rezultacie zdaniem Sądu Okręgowego korespondencja, w tym również elektroniczna kierowana do powódki oraz odmowa księgowania wystawianych faktur VAT artykułuje żądanie obniżenia czynszu najmu z uwzględnieniem powierzchni faktycznie przez pozwaną spółkę po postawieniu ściany zajmowaną.

Sąd ocenił stanowisko pozwanej w płaszczyźnie art. 664 § 1 k.c. wskazując, że jeżeli rzecz najęta ma wady, które ograniczają jej przydatność do umówionego użytku, najemca może żądać odpowiedniego obniżenia czynszu za czas trwania wad. Wskazano, że odpowiedzialność wynajmującego na tej podstawie powstaje wtedy, gdy przedmiot najmu ma takie wady, które ograniczają jego przydatność do umówionego użytku. Nie chodzi przy tym o wady uniemożliwiające korzystanie z przedmiotu najmu w sposób przewidziany w umowie, ale jedynie o ograniczenie przydatności do umówionego użytku. Obniżenie to ma być „odpowiednie”, a więc zakres i skutki odpowiedzialności wynajmującego zależą od wielkości i rodzaju wady przedmiotu najmu.

W ocenie Sądu w okolicznościach sprawy zaistniała sytuacja, w której przedmiot najmu posiada wadę w rozumieniu przepisu art. 664 § 1 k.c., uzasadniającą roszczenie pozwanej jako najemcy o obniżenie czynszu. Rację należy przyznać pozwanej, iż mając na uwadze charakter prowadzonej działalności handlowej w wynajmowanym lokalu, fakt jego podziału niewątpliwie utrudnia korzystanie z przedmiotu najmu. Pozwana w wynajmowanym lokalu prowadzi sklep z artykułami oświetleniowymi. Zdaniem Sądu aby w pełni wykorzystać powierzchnię najmowaną oferowany asortyment musiałby być dostępny w obu częściach lokalu, zaś w tej sytuacji poruszanie się po nim pracowników pozwanej, a przede wszystkim klientów, w celu przedostania się z jednej części do drugiej wiązałoby się z koniecznością wychodzenia na zewnątrz (na ulicę). Podobnie przedstawia się kwestia korzystania z piwnicy, do której wejście znajduje się w lokalu za tzw. „ścianą”, zaś lokal ten z uwagi na wybudowanie przedmiotowej ściany, nie posiada bezpośredniego połączenia z drugim lokalem. W zaistniałym stanie faktycznym utrudnione jest również użytkowanie przez pozwaną z powierzchni piwnicznej, którą wykorzystywać mogłaby jako magazyn oferowanych do sprzedaży artykułów. Zdaniem Sądu postawienie ściany doprowadziło do tego, iż nie istnieje obecnie pierwotny przedmiot umowy najmu ponieważ powstały dwa niezależne lokale, nieposiadające bezpośredniego połączenia ze sobą, co w zaistniałym stanie faktycznym zdaniem Sądu, ogranicza użytkowanie przedmiotu najmu w sposób określony w umowie z dnia 25 września 2001 r. zmienionej następnie aneksem. Powódka sama przyznała w piśmie procesowym z dnia 24 grudnia 2013 r., że postawienie ściany utrudnia poruszanie się po lokalu między dwoma częściami bez wychodzenia na zewnątrz, wskazując jednocześnie, że powyższe nie oznacza braku możliwości korzystania z obu lokali. Jednak jak już wyżej wskazano, dla wypełnienia przesłanek obniżenia czynszu istotne jest zaistnienie wad ograniczających przydatność do umówionego użytku, nie zaś uniemożliwiających korzystanie z przedmiotu najmu w sposób przewidziany w umowie.

Na uwzględnienie zasługuje także w ocenie Sądu Okręgowego zarzut sprzeczności żądania z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.) a dotyczących zasad uczciwości i rzetelności w obrocie handlowym. Przepis art. 5 k.c. może być stosowany do wszystkich podmiotów - nie wyłączając tych, którzy mają status przedsiębiorców. Nie można wyłączyć konieczności udzielenia stronie będącej przedsiębiorcą ochrony przed nadużyciem prawa przez partnera. Odwołanie się do konstrukcji nadużycia prawa i udzielenie ochrony stronie dotkniętej nadużyciem prawa wymaga - stosownie do treści art. 5 k.c. - spełnienia trzech zasadniczych przesłanek: istnienia prawa, które zostaje nadużyte, czynienia z niego użytku oraz sprzeczność tego użytku z kryteriami nadużycia prawa. Objęte art. 5 k.c. zasady współzycia społecznego pozostają w nierozłącznym związku z całokształtem okoliczności konkretnej sprawy, występujących tak po stronie powoda, jak i pozwanego i w takim ujęciu wyznaczają podstawy, granice oraz kierunek jej rozstrzygnięcia, w wyjątkowych sytuacjach, które ten przepis przewiduje. Przesłanki powyższe zostały w rozpoznawanej sprawie spełnione, przy czym dwie pierwsze z wyżej wymienionych zostały już omówione w ramach rozważań poczynionych wyżej. Odnosząc się do trzeciej przesłanki, wskazać trzeba, że przedsiębiorca powinien działać zgodnie z dobrymi

obyczajami, mając na względzie uczciwe konkurowanie oraz poszanowanie słuszych interesów kontrahentów, a także winien postępować w zgodzie z moralnością publiczną.

Zdaniem Sądu chodzi tutaj o ogólnie pojmowaną uczciwość kupiecką. W tak ustalonych granicach mieści się również zasada lojalności i uczciwości wynajmującego wobec najemcy. W ocenie Sądu Okręgowego całokształt okoliczności niniejszej sprawy wskazuje, iż żądanie przez powódkę czynszu za cały przedmiot najmu jest sprzeczne z art. 5 k.c. Podkreślić trzeba, że postawienie ściany, która w rzeczywistości zmieniła przedmiot najmu odbyło się za zgodną wolą stron, przy czym każda ze stron miała w takiej czynności swój interes wynikający z konieczności rozliczenia majątku wspólnego małżonków.

Skoro zatem była wola stron i zgoda na postawienie ściany a tym samym zmniejszenie umówionej powierzchni najmu to zdaniem Sądu Okręgowego trudno w kontekście rzetelności kupieckiej przyjąć, że w sytuacji gdy strony nie doszły do porozumienia na innej płaszczyźnie tj. podziału majątku, ustalenia ustne które znalazły odzwierciedlenie w przedmiocie najmu mogą pozostać niezauważone. Jest to istotne z uwagi na niewątpliwy fakt użytkowania przez pozwaną jedynie mniejszej części wynajmowanego lokalu o powierzchni 75,92m².

Sąd wyeksponował fakt, że w wyniku wybudowania ściany korzystanie przez pozwaną z całego przedmiotu najmu jest utrudnione. W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że w zaistniałej sytuacji zdolność pozwanej do korzystania z lokalu, zwłaszcza przy uwzględnieniu charakteru prowadzonej działalności handlowej, została w znaczny sposób ograniczona. Sąd zwrócił uwagę na to, że strony nie poczyniły żadnych ustaleń co do postępowania z przedmiotem najmu w sytuacji, gdy nie dojdą do porozumienia w zakresie podziału majątku i nie ustaliły zwłaszcza, że powrócą do pierwotnego stanu np. poprzez wyburzenie ściany, a czynności takie faktycznie też nie są podejmowane. Strony same doprowadziły do wybudowania ściany a tym samym zmiany przedmiotu najmu, natomiast w wyniku rozbieżnych stanowisk i braku porozumienia co do podziału majątku wspólnego pojawiły się problemy w wypracowaniu kompromisu.

Pozwana nie zgłosiła także żądań w zakresie wyburzenia ściany. Skoro zatem pozwana ma świadomość, że wykorzystuje tylko mniejszą część najmowanego lokalu, co więcej wolę taką wyrażała już przed wybudowaniem ściany – o czym świadczy korespondencja elektroniczna, a także wypowiedzenie części przedmiotu najmu – to zdaniem Sądu Okręgowego domaganie się obecnie w tych okolicznościach czynszu za cały przedmiot najmu, zwłaszcza mając na uwadze fakt, iż przydatność do umówionego użytku jest ograniczona, ocenić należy jako sprzeczne z zasadą uczciwości kupieckiej, w szczególności zasadą lojalności i rzetelności wobec najemcy jako kontrahenta.

Zdaniem Sądu okoliczności sprawy wskazują, że w sytuacji, gdy strony nie doszły do konsensusu na płaszczyźnie wzajemnych rozliczeń majątkowych, powódka próbuje przerzucić na pozwaną odpowiedzialność z zaistniałą sytuację, co się przejawia m.in. obciążaniem pozwanej za cały przedmiot najmu, przy czym powódka ani nie przeciwdziałała budowie ściany ani też w okresie po wybudowaniu nie wyraziła sprzeciwu co do jej istnienia i nie żądała przywrócenia do stanu poprzedniego. Powódka jest współnikiem pozwanej spółki, zaś żądanie od spółki czynszu najmu w pełnym wymiarze podczas gdy faktycznie używana jest znacznie mniejsza powierzchnia, można postrzegać za działające na szkodę spółki sprzeczne z dobrymi obyczajami kupieckimi.

Odnosząc się do twierdzeń powódki prezentowanych w toku procesu Sąd wskazał, że nadużyciem jest stanowisko powódki zgodnie, z którym pozwana mogła korzystać z lokalu ponieważ dysponowała kluczami do niego. Jak już wyżej wykazano fakt posiadania kluczy do większej części lokalu z witryną od pl. (...) nie może przesądzać o możliwości korzystania z niego. Należy bowiem wziąć pod uwagę, iż wybudowanie ściany zmieniło przedmiot najmu w taki sposób, że korzystanie z drugiej części lokalu w rzeczywistości okazało się utrudnione na tyle, iż straciło dla pozwanej jakikolwiek sens. Wobec tego fakt posiadania kluczy przez pozwaną nie może przesądzać, w kontekście wspólnych ustaleń, o tym, że cały lokal jest we władaniu pozwanej.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka wbrew swoim twierdzeniom, pomimo, iż faktycznie kluczy do lokalu nie posiadała, to miała do niego nieograniczony dostęp. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, w szczególności z zeznań świadków, iż lokal ten był powódce na jej życzenie udostępniany. Poza tym powódka nigdy nie

domagała się od pozwanej wydania kluczy. Jeśli zaś chodzi o ogłoszenie o wynajmie lokalu to jak wynika z zaoficerowanej korespondencji elektronicznej, obie strony miały taką wolę, zaś czynnościami w tym zakresie miał zająć się Z. W. bowiem powódka była wówczas chora. Dopiero później, gdy strony nie osiągnęły konsensusu powódka zaczęła się wycofywać z wcześniejszych deklaracji. Trudno przy tym z samego faktu zamieszczenia ogłoszeń o wynajmie lokalu wywodzić, iż pozwana miała w wyniku powyższego możliwość korzystania z całości lokalu. Poza tym zauważyć należy, iż pozwana spółka nie ma możliwości wynajęcia lokalu osobie trzeciej samodzielnie bowiem tytuł prawny do lokalu posiada powódka i jej były mąż Z. W.. Bez znaczenia dla niniejszej sprawy pozostaje też fakt braku podniesienia zarzutu niemożności korzystania z całości przedmiotu najmu w innym sporze toczonym między stronami. Sąd obowiązany jest bowiem badać każdorazowo okoliczności konkretnej sprawy.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd stanął na stanowisku, że powódka nie jest uprawniona do żądania czynszu w wysokości naliczanej od całej powierzchni przedmiotu najmu. Fakt zaś, iż z ksiąg wieczystych prowadzonych dla najmowanego lokalu wynika inna powierzchnia niż faktyczna nie ma wpływu na wysokość czynszu, skoro sytuacja taka jest wyrazem woli obu stron. Skoro wybudowanie ściany ograniczyło możliwość korzystania z pierwotnego przedmiotu najmu – a nie było to kwestionowane przez powódkę, zaś pozwana faktycznie korzysta z powierzchni 75,92 m² - co strony zgodnie potwierdziły, to zasadnym jest obniżenie czynszu najmu uwzględniając powierzchnię faktycznie przez pozwaną używaną. Wobec tego Sąd w pkt I sentencji zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 35 951,96 zł jako sumę należności z tytułu czynszu najmu za okres od sierpnia 2012 do czerwca 2013 r. (jedenaście miesięcy) przyjmując, że czynsz za miesiąc najmu wynosi 3 268,36 zł brutto, przy uwzględnieniu powierzchni rzeczywiście przez pozwaną zajmowanej po stawce ustalonej w umowie najmu wraz z aneksem z dnia 1 stycznia 2009 r. Czynsz został obliczony w następujący sposób: 75,92m² x 70 zł = 5 314,40 plus 23 % podatku VAT= 6536,71 zł. Należna kwota dla powódki jako współwłaścicielki lokalu wynosi więc połowę ze wskazanej wyżej kwoty tj. 3 268,36 zł brutto.

O odsetkach za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 k.c. zasądzając od pozwanej na rzecz powódki ustawowe odsetki od poszczególnych należności od dnia następującego po upływie terminu zapłaty tych należności przyjmując terminy zapłaty przyjęte na fakturach VAT jako niekwestionowane przez strony.

Stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dowody z dokumentów zgromadzone i ujawnione w sprawie oraz dowód z zeznań świadków i przesłuchania stron. Zgromadzone w toku postępowania dowody z dokumentów ocenić należy jako rzetelnie i wiarygodnie przedstawiające okoliczności sprawy. Należy zwrócić uwagę na fakt, że strony nie kwestionowały żadnego z dowodów w postaci dokumentów pod względem ich prawdziwości. W tej sytuacji również Sąd uznał, że przedstawione dowody z dokumentów stanowią podstawę do czynienia w oparciu o nie ustaleń faktycznych w istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy kwestiach. Sąd pominął dowód z zeznań świadka K. J. z uwagi na to, że w dniu 24 września 2014 r. upłynął bezskutecznie określony pełnomocnikowi pozwanej na podstawie art. 242 k.p.c. termin do wskazania adresu zamieszkania świadka. Sąd nie przeprowadził dowodu z opinii biegłego sądowego wobec cofnięcia na rozprawie w dniu 9 kwietnia 2014 r. wniosku w tym zakresie. Zeznanie świadków K. D. oraz M. D. Sąd uznał za wiarygodne w zakresie w jakim korespondowały ze sobą i zebrany w sprawie materiałem dowodowym w postaci dokumentów. Sąd czynił ustalenia faktyczne także na podstawie rejestru zakupów VAT za okres od sierpnia 2012 r. do czerwca 2013 r. na okoliczność, iż pozwana spółka w spornym okresie nie ujmowała w księgach faktur VAT wystawianych przez powódkę, na podstawie których domaga się zapłaty czynszu najmu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. nr 163, poz. 1349 z 2002 roku) oraz rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.). Sąd rozliczył koszty stosunkowo, stosownie do art. 100 k.p.c., przy założeniu, że powódka wygrała sprawę w 46 %. Koszty jakie podlegają rozliczeniu po stronie powódki wynoszą 7 518 zł, w tym: 3 901 zł – opłata od pozwu, 3600 zł - koszty zastępstwa procesowego, 17 zł - opłata skarbową od pełnomocnictwa. Koszty jakie podlegają rozliczeniu po stronie pozwanej wynoszą 3617 zł i obejmują koszty zastępstwa procesowego oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa. Powódka powinna otrzymać od pozwanej

46 % z 7 518 złotych tj. kwotę 3 458,28 złotych, pozwana powinna otrzymać od powódki 54 % z 3617 zł, tj. kwotę 1 953,18 złotych, na rzecz powódki zasądzono więc różnicę – 1 505,10 złotych.

Apelację od tego wyroku w części oddalającej powództwo wniosła powódka. Wyrokowi zarzucono naruszenie art. 664 §2 k.c. wskutek jego niezastosowania, art. 348 k.c. przez błędną wykładnię i uznanie że dla przeniesienia posiadania rzeczy nie jest istotne faktyczne jej wydanie. Nadto zarzucono naruszenie art. 58 k.c. w zw. z art. 210 §1 k.c.

Nadto zarzucono nierozpoznanie istoty sprawy w zakresie kwoty uiszczonej przez powódkę tytułem podatku Vat w związku z wystawieniem faktur opiewających na kwoty czynszu zgodne z postanowieniami umowy, oraz naruszenie art. 233 §1 k.p.c. 308 §2 k.p.c. i 328 §2 k.p.c.

Podniesiono, że ustalenia faktyczne pozostają w sprzeczności z materiałem dowodowym w części dotyczącej ustalenia, że część lokalu z wejściem od Placu (...) nie jest użytkowana, prowadzone były negocjacje na temat zawarcia umowy z uwzględnieniem zmniejszonej powierzchni lokalu, poprzez wybudowanie ściany powstały dwa niezależne lokale a powódka miała nieograniczony dostęp do lokalu w sytuacji gdy nie posiadała do niego kluczy.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że brak było podstaw do zastosowania normy art. 664 §2 k.c. skoro najemca nie złożył wynajmującemu odpowiedniego oświadczenia, a w procesie nie wykazano, by najemca wzywał do usunięcia wady i powódka wady tej nie usunęła w odpowiednim terminie oraz by najemca złożył w konsekwencji oświadczenie na podstawie którego przysługiwałoby mu roszczenie o obniżenie czynszu.

Wskazano, że roszczenie o obniżenie czynszu nie przysługuje w sytuacji gdy najemca przy zawarciu umowy najmu o wadach wiedział. Pozwana wiedziała o hipotetycznych wadach z uwagi na to, że prezesem jej zarządu był Z. W..

W rezultacie zdaniem skarżącej nie można uznać, by zaistniały przesłanki uzasadniające żądanie zmniejszenia czynszu.

Zakwestionowano też zaistnienie okoliczności uzasadniających uznanie żądania pozwu za (w części) sprzeczne z zasadami współzycia społecznego wywodząc, że to pozwana a nie powódka posiadała nieskrępowany dostęp do wydzielonej (nieużywanej) części lokalu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji w całości.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się uzasadniona w całości.

Oceniając (stosownie do reguł wyznaczonych normą art. 382 k.p.c.) materiał procesowy w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy w sposób prawidłowy (wyczerpujący inicjatywę dowodową stron) przeprowadził postępowanie dowodowe.

Prawidłowe (adekwatne do treści przedstawionego pod osąd materiału procesowego) są też poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne (zawarte w wyodrębnionej redakcyjnie części uzasadnienia zaskarżonego wyroku) dotyczące treści umowy najmu, sporów i prób doprowadzenia do ugody na tle podziału majątku małżeńskiego oraz ustaleń powódki i jej byłego małżonka tworzących kontekst, w którym doszło do decyzji tych osób o przegrodzeniu lokalu ścianką działową czy wreszcie kwestii związanych z wiedzą (i zgodą) spółki dotyczącą tychże ustawienia ścianki. Podzielając te ustalenia Sąd odwoławczy czyni je częścią uzasadnienia własnego rozstrzygnięcia nie znajdując konieczności ich ponownego, szczegółowego przytaczania w tej części uzasadnienia.

Odnosząc się do oceny prawnej powództwa przedstawionej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy prawidłowo zakwalifikował stosunek prawny między stronami jako stosunek najmu. Nie budzi zastrzeżeń jurydyczna poprawność kwalifikacji dochodzonego roszczenia jako żądania zapłaty czynszu (i ocena

powództwa w płaszczyźnie normy art. 659 §1 k.c.) oraz zastosowania normy art. 481 k.c. Wywody Sądu Okręgowego nie wymagają dodatkowego uzupełnienia lub korekt.

Nie wymaga też dodatkowych uwag wywód Sądu I instancji odmawiający zastosowania normy art. 471 k.c. Sąd Okręgowy w sposób wyczerpujący wyjaśnił przyczyny, dla których uznał zarzut potrącenia za nieudowodniony. Argumentacja także w tym przypadku jest kompletna.

Odmienne Sąd odwoławczy ocenia kwestię zasadności żądania obniżenia czynszu i zasadność zarzutu nadużycia prawa podmiotowego. Te okoliczności spowodowały też zmianę zaskarżonego wyroku.

Odnosząc się do kwestii zastosowania normy art. 664 k.c. stwierdzić należy wstępnie, że norma ta kształtuje odpowiedzialność wynajmującego za wady rzeczy wynajętej. Jest to odpowiedzialność oparta o konstrukcję rękojmi za wady.

Ustawa nie definiuje w art. 664 k.c. wyraźnie pojęcia wady rzeczy najętej ani też nie odsyła w tym zakresie do przepisów zawierających regulację rękojmi przy sprzedaży. Dokonując wykładni art. 664 k.c. przyjmuje się w nauce i orzecznictwie jednak, że za wadę poczytać należy taką cechę rzeczy najętej (np. jej usterkę), która zmniejsza jej przydatność z uwagi na cel umowy lub uniemożliwia korzystanie z rzeczy. Koresponduje z tym pojęciem norma art. 664 §3 k.c. wyłączająca odpowiedzialność wynajmującego za wady w sytuacji, gdy w momencie zawierania umowy o cechach wpływających zgodnie z art. 664 §1 lub 664 §2 k.c. na przydatność do umówionego użytku lub uniemożliwiających korzystanie z rzeczy.

Wadą jest więc zasadniczo spełniająca kryteria z art. 664 §1 ;lub §2 cecha rzeczy najętej istniejąca w chwili zawarcia umowy (nawet jeśli ujawnia się dopiero w trakcie jej wykonywania). Jako wady kwalifikuje się też usterki rzeczy najętej jakie następują w toku wykonywania umowy, jeśli obowiązek naprawy rzeczy spoczywa na wynajmującym (art. 663 k.c.).

W tym kontekście poddać należy ocenie prawnej kwestie, czy za wadę rzeczy (lokalu) może być uznana jego przebudowa (a więc akt celowy zmierzający do wywołania określonych zmian w strukturze przedmiotu najmu) dokonana na podstawie porozumienia między wynajmującymi i najemcą (zgodnie z tymże porozumieniem). Pozwany wywodzi bowiem, że właśnie wskutek przebudowy zmieniły się cechy przedmiotu najmu i ograniczona została jego przydatność od umówionego użytku.

Odnosząc się do tej argumentacji stwierdzić należy, że skoro w świetle materiału procesowego pozwana spółka wiedziała o planach wyseparowania z przedmiotu najmu powierzchni, jaka miałaby być w świetle zamierzeń powódki i jej byłego męża – jednocześnie współwynajmującego i jedyne go członka zarządu pozwanej spółki – przeznaczona do wynajęcia innemu podmiotowi, (czy też w wyniku ugody stanowić punkt wyjścia dla podziału majątku), to ustawienie ścianki działowej nie może być uznane za wadę w rozumieniu normy art. 664 §1 k.c. Za wadę w opisanym wyżej bowiem nie można poczytać zmian w przedmiocie najmu dokonanych w porozumieniu między najemcą i wynajmującym skoro zmiany te są dobrowolnie akceptowane przez najemcę przed ich dokonaniem (następują za aprobatą najemcy). Akt woli najemcy (a nie niezależna od niego cecha przedmiotu najmu) skutkuje w takim przypadku ograniczeniem przydatności przedmiotu najmu do użytku zgodnie z pierwotną umową. To zaś czyni bezzasadnym stanowisko pozwanej spółki odwołujące się do regulacji art. 664 §1 k.c.

Sąd I instancji dostrzegając kwestię nie tylko wiedzy spółki o planach wynajmujących ale też uczestnictwa w wykonywaniu czynności faktycznych, niezbędnych do dokonania podziału lokalu, pominął całkowicie ten aspekt przy ocenie prawnej zarzutu formułowanego przez pozwaną.

Dodać też należy, że w wyniku samego ustawienia ścianki działowej nie doszło do pozbawienia możliwości korzystania przez pozwaną z wyodrębnionej części lokalu z wejściem od Placu (...). Z materiału procesowego wynika, że pozwana pozostała dysponentem kluczy do tego lokalu. Nie wynika więc, by lokal w wyodrębnionej części w okresie objętym sporem został zwrócony właścicielom. Jeśli tak, to nie można przyjąć by pozwany został ograniczony w możliwości

korzystania z lokalu. Fakt iż pozwana zaniechała wykorzystywania odgradzonej części w celach handlowych nie może świadczyć o tym, że obiektywnie została pozbawiona możliwości takiego korzystania. Z materiału procesowego wynika bowiem jednoznacznie, że zaniechanie to wynikało z zamierzeń gospodarczych samej spółki (dążenia do ograniczenia kosztów wobec nieopłacalności prowadzenia działalności handlowej na całej pierwotnie najmowanej powierzchni).

W rezultacie wzięto pod uwagę zgodę pozwanego na ustawienie ścianki i dalsze zaszłości między stronami, które mimo planów co do przeznaczenia wydzielonej powierzchni (a więc planów co do ewentualnego pozbawienia władztwa pozwanego nad częścią lokalu) ostatecznie nie doprowadziły do umniejszenia powierzchni, z której mógł korzystać najemca, powodując, że usytuowanie ścianki nie może być uznane za powstanie wady fizycznej uzasadniającej żądanie obniżenia czynszu.

Trafne są wreszcie argumenty skarżącej dotyczące braku oświadczenia najemcy o wykonaniu uprawnienia z rękojmi, o którym mowa w art. 664 §1 k.c. na konieczność złożenia oświadczenia woli najemcy kształtującego stosunek najmu stosownie do treści art. 664 §1 k.c. wskazywano w orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. np. wyrok z dnia 12 czerwca 2013 II CSK 610/12 Lex nr 1375149). Z materiału procesowego nie wynika, by w okresie obowiązywania umowy (czy też przed wdaniem się w spór w niniejszej sprawie) pozwana składała wynajmującemu oświadczenie woli. Zatem też z tej przyczyny nie można uznać, by doszło do zmiany treści umowy najmu zwalniającej pozwaną z obowiązku zapłaty czynszu w proporcji odpowiadającej proporcji powierzchni lokalu i powierzchni z jakiej zaniechała korzystania po ustawieniu ścianki działowej.

Z tej przyczyny w ocenie Sądu odwoławczego w sprawie nie zachodzą przesłanki do zastosowania normy art. 664 §1 k.c.

Odnosząc się do kwestii oceny zgodności dochodzonego roszczenia z zasadami współzycia społecznego, stwierdzić wstępnie należy, że przyjęcie, iż dochodzenie prawa stanowi jego nadużycie w rozumieniu normy art. 5 k.c. zasadniczo wymaga przesądzenia kwestii istnienia tego prawa. Zatem po stwierdzeniu, że wierzycielowi przysługuje roszczenie o zapłatę czynszu w pełnej wysokości możliwa była ocena, czy w realiach sprawy zgłoszone żądanie nie popada w sprzeczność z regułami pozaprawnymi określanymi przez ustawę jako zasady współzycia społecznego. Uwaga ta była niezbędna z uwagi na dokonaną przez Sąd I instancji równoległą ocenę roszczenia powódki (w części objętej zaskarżonym rozstrzygnięciem) jako nieistniejącego z uwagi na wykonanie uprawnienia do żądania obniżenia czynszu oraz wykonywanego w okolicznościach, które w świetle art. 5 k.c. uzasadniają przyznanie wierzycielowi ochrony prawnej.

Skoro Sąd odwoławczy przesądził, że powódka ma prawo domagania się całości należnego jej czynszu za sporny okres, to aktualna stała się kwestia oceny zgodności żądania z zasadami współzycia społecznego.

Argumentacja pozwanej dotycząca tej kwestii i zawarta w sprzeciwie od nakazu zapłaty sprowadza się do twierdzenia, że żądanie zapłaty czynszu za cały lokal narusza zasady uczciwości i rzetelności w obrocie handlowym. Pozwana nie rozwijała swojego stanowiska i nie wskazywała na okoliczności, które jej zdaniem mają uzasadniać sprzeczność dochodzenia czynszu w umówionej kwocie z zasadami uczciwości i rzetelności.

Sąd Okręgowy natomiast przedstawił w uzasadnieniu swojego rozstrzygnięcia wzorzec wykładni normy art. 5 k.c. poparty wnioskami wynikającymi z dotychczasowego orzecznictwa i stwierdził że nieuczciwe jest dochodzenie całości czynszu, skoro postawienie ścianki nastąpiło za zgodą obu stron a powódka nie doszła ostatecznie do porozumienia ze swoim byłym mężem (zarazem prezesem zarządu pozwanej spółki) na tle podziału majątku małżeńskiego.

Kwestię nadużycia prawa (opartą o założenie o nierzetelności powódki i jej nielojalności jako wynajmującego wobec najemcy) należy więc w kontekście zbieżnych w tamtym czasie interesów najemcy (dla którego, jak wynika z materiału procesowego, działalność w formie sklepu w najmowanym lokalu nie była już wówczas zasadniczym źródłem dochodu i prowadzenie tej działalności na zbyt dużej powierzchni stawało się nieopłacalne), oraz wynajmujących, którzy prowadzili negocjacje dotyczące podziału majątku wspólnego i w związku z tym planowali podział fizyczny lokalu będącego przedmiotem najmu i wyodrębnienie dwóch nowych lokali. Z materiału procesowego wynika, że powódka i

jej były małżonek zamierzali wynająć wyodrębnioną część lokalu, do czego jednak w toku wykonywania umowy najmu ostatecznie nie doszło.

Jednocześnie najemca (zarządzany przez byłego małżonka powódki) uchylał się w trakcie trwania umowy od zapłaty powódce jakiegokolwiek (również nie kwestionowanej) części należności czynszowej. Pozwana uiszczała natomiast czynsz w części należnej współwynajmującemu Z. W.. W tym świetle za nielojalne i nierzetelne (a jako takie i sprzeczne z wzorcem uczciwości wskazanym w orzeczeniu Sądu I instancji) uznać należy zachowanie prezesa pozwanej spółki, który z jednej strony uchylał się od zapłaty czynszu należnego powódce, z drugiej zaś - jako zarządzający spółką - dążył do optymalizacji kosztów jej działalności, a jednocześnie będąc właścicielem lokalu mimo ograniczenia powierzchni handlowej wykorzystywanej przez spółkę nie doprowadził do końca spraw, którymi motywował propozycję ustawienia ścianki działowej.

Działanie to w istocie zmierza do przerzucenia na powódkę majątkowych skutków (zgodnej z interesem spółki i prezesa jej zarządu) decyzji o ograniczeniu powierzchni handlowej a jednocześnie braku uzyskania dochodów z pozostałej części lokalu w spornym okresie.

Dodać należy, że stanowisko powódki co do zakresu obciążeń czynszowych było niezmiennie w toku wykonywania umowy. Zatem nie można powódce zarzucać nielojalności czy też nierzetelności w tym zakresie. Mimo znanego pozwanej stanowiska powódki co do należności czynszowej (wynikającego choćby z wystawiania faktur i ponawiania comiesięcznych żądań zapłaty czynszu w pełnej (przypadającej na powódkę wysokości) pozwana nie wypowiedziała umowy najmu kontynuując korzystanie z lokalu co sugeruje, że mimo sporu z wynajmującą kontynuowanie najmu było dla pozwanej racjonalne ekonomicznie.

W tym świetle przy dodatkowym uwzględnieniu udokumentowanych w sprawie problemów zdrowotnych powódki wiadomych (jak wynika z materiału procesowego) pozwanej spółce a ograniczających z przyczyn faktycznych możliwość prawidłowego prowadzenia przez nią czynności związanych z bieżącym zarządzaniem lokalem, stwierdzić należy, że działanie powódki w opisanych realiach nie może być uznane za nieuczciwe i nierzetelne.

Skoro zaś jak wskazano wyżej pozwana w istocie pozostała we władztwie całości lokalu (również wyodrębnionej powierzchni z wejściem od ul. (...)) posiadając klucze umożliwiające dostęp do tej części lokalu, a jednocześnie nie będąc ograniczaną przez wynajmujących w możliwości korzystania z całości obiektu, fakt ograniczenia się pozwanej do korzystania zgodnie z jej interesem gospodarczym nie może uzasadniać twierdzeń o nielojalności powódki.

Nie można więc uznać, by to powódka dochodziła czynszu sprzecznie z zasadami współzycia. Stąd też także tą część argumentacji Sąd odwoławczy uznał za bezzasadną.

W rezultacie stosując normę art. 386 §1 k.p.c. orzeczono o zmianie wyroku w zaskarżonym zakresie i zasądzono na rzecz powódki całości dochodzonej należności z tytułu czynszu wraz z odsetkami.

Rozstrzygnięcie to oparte o własną ocenę materialnoprawną i uwzględniające stanowiska skarżącej w tym zakresie czyni bezprzedmiotowymi dalsze zarzuty skarżącej. Stąd też zbędne stało się szczegółowe odnoszenie do kwestii błędnych ustaleń faktycznych i naruszenie przepisów prawa procesowego.

Zmiana orzeczenia co do istoty sprawy spowodowała konieczność modyfikacji rozstrzygnięcia o kosztach procesu. Stosując zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażoną przez normę art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. należało zasądzić od pozwanej jako przegrywającej w całości proces w postępowaniu odwoławczym na rzecz powódki całość kosztów ustalonych przez Sąd Okręgowy i wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono stosując normę art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c.

Skoro strona pozwana wygrała postępowanie w instancji odwoławczej w całości, to powód zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, winien zwrócić wygrywającemu całość poniesionych w związku z postępowaniem kosztów.

Na zasadzoną kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone jako 75% stawki minimalnej stosownie do treści §12 ust 1 pkt. 2) w zw. z §6 pkt 5 i §2 cytowanego wyżej rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. 2013 roku, poz. 461).

Stosując normę art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz. U. 2016 poz. 625), należało orzec o nieuiszczonych kosztach sądowych powstałych w toku postępowania apelacyjnego. Powódka została bowiem zwolniona z obowiązku ponoszenia tych kosztów. Zgodnie z przywołaną normą w takiej sytuacji kosztami których nie miała obowiązku uiścić strona, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę obciążyć powinien jej przeciwnika jeśli istnieją ku temu podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. Skoro pozwana przegrała sprawę w postępowaniu odwoławczym w całości, to stosując odpowiednio opisane wyżej zasady wynikające z art. 98 k.p.c. należało nałożyć na tą stronę obowiązek zapłaty kwoty 2103 zł jako nieuiszczonej przez powódkę opłaty od apelacji

Wiesława Kaźmierska Marta Sawicka Krzysztof Górski