

Sygnatura akt VIII Ga 128/13

WYROK

WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Sałamaj

Sędziowie: SSO Agnieszka Woźniak

SSO Krzysztof Górski (sprawozdawca)

Protokolant: sekretarz sądowy Monika Ziębakowska

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2013 roku w Szczecinie

na rozprawie

połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia spraw:

z powództwa Biura (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.

o zapłatę kwot:

- 22.485,76 zł

- 28.593,77 zł

-28.410,70 zł

- 28.410,70 zł

- 28.399,62 zł

- 28.399,62 zł

- 5.131,81 zł

- 29.302,84 zł

- 29.354,72 zł

-29.354,72 zł

- 28.399,62 zł

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 12 grudnia 2012 roku, sygnatura akt X GC 387/10

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 12.600 zł (dwunastu tysięcy sześciuset złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym w połączonych sprawach.

Sygn. akt VIII Ga 128/13

UZASADNIENIE

W dniu 26 października 2010 roku (sprawa X GC 387/10) powódka Biuro (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. złożyła pozew przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. o zapłatę kwoty 22.485,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 9.943 zł od dnia 11 listopada 2009 roku do dnia zapłaty, 11.507,35 zł od dnia 11 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty, 1.053,41 zł od dnia 9 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 26 października 2010 roku (X GC 388/10) powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 28.593,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 13.176,00 zł od dnia 11 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty, 461,16 zł od dnia 27 stycznia 2010 roku do dnia zapłaty, 1.319,45 zł od dnia 9 lutego 2010 roku do dnia zapłaty, 13.637,16 zł od dnia 12 lutego 2010 roku do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 26 października 2010 roku (X GC 391/10) powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 28.410,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 13.637,16 zł od dnia 11 maja 2010 roku do dnia zapłaty, 568,19 zł od dnia 9 maja 2010 roku do dnia zapłaty, 13.637,16 zł od dnia 11 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty, 568,19 zł od dnia 9 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 26 października 2010 roku (X GC 392/10) powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 28.410,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 13.637,16 zł od dnia 11 marca 2010 roku do dnia zapłaty, 568,19 zł od dnia 9 marca 2010 roku do dnia zapłaty, 13.637,16 zł od dnia 11 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty, 568,19 zł od dnia 9 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 10 listopada 2010 roku (X GC 10/11) powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 28.399,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 13.637,16 zł od dnia 11 września 2010 roku do dnia zapłaty, 562,65 zł od dnia 9 września 2010 roku do dnia zapłaty, 13.637,16 zł od dnia 11 października 2010 roku do dnia zapłaty, 562,65 zł od dnia 9 października 2010 roku do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 12 sierpnia 2011 roku (X GC 397/11) powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 28.399,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 13.637,16 zł od dnia 11 września 2010 roku do dnia zapłaty, 562,65 zł od dnia 9 września 2010 roku do dnia zapłaty, 13.637,16 zł od dnia 11 października 2010 roku do dnia zapłaty, 562,65 zł od dnia 9 października 2010 roku do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 25 października 2010 roku (X GC 119/11) powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 5.131,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 października 2009 roku do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 4 listopada 2011 roku (X GC 538/11) powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 29.302,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 14.106,41 zł od dnia 11 maja 2011 roku do dnia zapłaty, 570,95 zł od

dnia 19 maja 2011 roku do dnia zapłaty, 14.128,55 zł od dnia 11 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty, 496,93 zł od dnia 25 czerwca 2011 roku do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 4 listopada 2011 roku (X GC 536/11) powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 29.354,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 13.748,94 zł od dnia 11 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty, 570,95 zł od dnia 28 stycznia 2011 roku do dnia zapłaty, 14.463,88 zł od dnia 11 lutego 2011 roku do dnia zapłaty, 570,95 zł od dnia 9 lutego 2011 roku do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 4 listopada 2011 roku (X GC 263/12) powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 29.354,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 14.106,41 zł od dnia 11 marca 2011 roku do dnia zapłaty, 570,95 zł od dnia 19 marca 2011 roku do dnia zapłaty, 14.106,41 zł od dnia 11 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty, 570,95 zł od dnia 4 maja 2011 roku do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W dniu 28 października 2010 roku (X GC 389/10) powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej kwoty 28.399,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 13.637,16 zł od dnia 11 lipca 2010 roku do dnia zapłaty, 562,65 zł od dnia 9 lipca 2010 roku do dnia zapłaty, 13.637,16 zł od dnia 11 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty, 562,65 zł od dnia 9 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając zgłoszone żądania powódka wskazała, iż w dniu 10 grudnia 2007 roku strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 45,84 m² położonego w Kompleksie G. P. w W.. Strony w umowie ustaliły zasady naliczania i wysokość czynszu oraz opłat administracyjnych i eksploatacyjnych. Powódka wskazała, iż z tytułu czynszu i opłat zostały wystawione faktury. Należności z nich wynikające nie zostały uregulowane przez pozwaną.

Powódka podała okoliczności związane z odbiorem lokalu. Wskazywała, iż fakt, że powódka dopiero w dniu 12 maja 2009 roku wzywała pozwaną do protokolarnego przejścia lokalu wynikał stąd, iż umowa najmu została zawarta jeszcze przed wybudowaniem lokalu. Nadto zgodnie z umową przekazanie lokalu miało nastąpić do dnia 30 września 2009 roku.

Powódka podniosła, iż rozpoczęła czynności zmierzające do przekazania pozwanej lokalu niezwłocznie po jego wybudowaniu. Wezwanie do protokolarnego przejścia lokalu powódka ponowiła pismem z dnia 23 czerwca 2009 roku.

Wskazano, iż w protokole zdawczo - odbiorczym z dnia 7 lipca 2009 roku przedstawiciel pozwanej stwierdził, iż nie dokona odbioru lokalu, wskazując na usterki, które uniemożliwiają ten odbiór. Powódka podkreśliła, iż z notatki z dnia 20 sierpnia 2009 roku sporządzonej przez inspektora budowy W. D. wynika, iż wysokość lokalu jest zgodna z projektem, kwestionowanie poziomu podłoża jest nieuzasadnione, zaś pozostałe usterki zostaną usunięte do dnia 24 sierpnia 2009 roku.

Następnie pismem z dnia 6 sierpnia 2009 roku pozwana oświadczyła, iż na podstawie art. 664 § 2 k.c. rozwiązuje umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Zdaniem powódki stanowisko pozwanej w kwestii wad lokalu jest nieuzasadnione. Powódka podała, iż pozwana wielokrotnie oglądała lokal przed podpisaniem umowy i nigdy nie zgłaszała zastrzeżeń, co do stanu technicznego i prawnego lokalu. Co więcej powódka zakupiła przedmiotowy lokal na wyraźne wskazanie pozwanej, polegało to na tym, że pracownicy pozwanej wyszukiwali lokale pod działalność pozwanej, sprawdzali lokale pod względem przydatności i dopiero informowali powódkę, który konkretnie lokal ma nabyć. Powódka podkreśliła, iż wysokość lokalu była pozwanej znana przed zawarciem umowy najmu, co wyklucza możliwość wypowiedzenia umowy najmu. Pozostałe usterki wskazywane przez pozwaną zostały usunięte przez dewelopera. Nadto powódka podała, iż kwestia

mocy elektrycznej nie była przedmiotem uzgodnień pomiędzy stronami a ewentualna wyższa moc wymaga uzgodnień pomiędzy najemcą a zakładem energetycznym.

W sprawach: X GC 387/10, X GC 388/10, X GC 391/10, X GC 392/10, X GC 10/11, X GC 397/11, X GC 119/11, X GC 538/11, X GC 536/11, X GC 263/12, X GC 389/10 zostały wydane nakazy zapłaty w postępowaniu upominawczym.

W sprzeciwach pozwana zaskarżyła nakazy zapłaty w całości i wniosła o oddalenie powództw a także zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwana zaprzeczyła, aby umowa z dnia 10 grudnia 2007 roku nadal wiązała strony procesu i zakwestionowała istnienie zobowiązań pozwanej względem powódki z tytułu zapłaty czynszu. Pozwana wskazała, iż umowa najmu została przez nią skutecznie rozwiązana.

Pozwana podniosła, iż zawarcie umowy najmu było poprzedzone procedurą wyszukania i zatwierdzenia lokalu przez pozwaną, w sposób jaki miał zostać określony w umowie. W tym celu, dnia 19 listopada 2007 roku został sporządzony i podpisany przez strony formularz weryfikacji lokalizacji. W formularzu strony przewidziały i uzgodniły cechy, parametry i właściwości, jakie miał posiadać lokal. Odnośnie wysokości lokalu strony wskazały 3,5 metra. Również w samej umowie strony ustaliły, iż wysokość lokalu będzie wynosiła ponad 3 metry.

Pozwana podkreśliła, iż wysokość lokalu ponad 3 metry była istotna, konieczna i niezbędna z uwagi na rodzaj prowadzonej przez pozwaną działalności gospodarczej, gdyż lokal miał być używany w celach handlowych. Dalej pozwana argumentowała, iż strony jednoznacznie w umowie wskazywały na przeznaczenie lokalu i nie dokonano uzgodnień odnośnie niestandardowych parametrów lokalu. Lokal będący przedmiotem umowy posiadał nieusuwalną wadę, która powodowała niemożność jego używania w sposób określony w umowie.

Zdaniem pozwanej również pozostałe wady lokalu, zgłoszone powódce podczas drugiego terminu przekazania lokalu w dniu 7 lipca 2009 roku, uniemożliwiały używanie lokalu w sposób określony w umowie, co uprawniało pozwaną do skutecznego rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Reasumując pozwana wskazała, iż pismem z dnia 6 sierpnia 2009 roku skutecznie rozwiązała umowę najmu lokalu.

Pozwana argumentowała, iż skoro pozwana w dniu 6 sierpnia 2009 roku rozwiązała umowę najmu, brak było podstaw do wydania lokalu pozwanej. Nadto pozwana powołała się na zapis § 2 ust 1 lit.a umowy, wskazując, iż powódka nie zastosowała się do trybu przekazania i wydania lokalu określonego w umowie.

Zdaniem pozwanej, gdyby nawet uznać, że umowa najmu została bezpodstawnie rozwiązana, powódce przysługuje jedynie roszczenie o odszkodowanie za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy. Powódka winna podejmować starania zmierzające do wynajęcia lokalu osobie trzeciej. Pozwana wskazywała, iż powódka takich działań nie podejmuje, co czyni roszczenie sprzecznym z art. 5 k.c..

Wskazane wyżej sprawy zostały połączone celem wspólnego rozpoznania a także rozstrzygnięcia i prowadzone pod sygnaturą X GC 387/10.

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 22.485,76 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w punkcie I wyroku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.542,00 zł tytułem kosztów procesu; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 28.593,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w punkcie III wyroku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.847 zł tytułem kosztów procesu; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 28.410,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w punkcie wyroku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.838 zł tytułem kosztów procesu; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 28.410,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w punkcie VII wyroku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę

3.838 zł tytułem kosztów procesu; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 28.399,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w punkcie IX wyroku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.837 zł tytułem kosztów procesu; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 28.399,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w punkcie XI wyroku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.837 zł tytułem kosztów procesu; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.131,81 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 27 października 2009 roku do dnia zapłaty oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.467 zł tytułem kosztów procesu; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 29.302,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w punkcie XV wyroku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.883 zł tytułem kosztów procesu; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 29.354,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w punkcie XVII wyroku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.885 zł tytułem kosztów procesu; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 29.354,72 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w punkcie XIX wyroku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.885 zł tytułem kosztów procesu; zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 28.399,62 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat wskazanych w punkcie XXI wyroku oraz zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4.605 zł tytułem kosztów procesu.

Wyrok powyższy Sąd oparł na ustaleniu, że strony procesu pozostawały w stałych stosunkach gospodarczych. Współpraca polegała na tym, iż powódka kupowała lokale użytkowe a następnie wynajmowała je pozwanej. W lokalach pozwana prowadziła działalność gospodarczą - sklepy spożywcze „1 minute”. Sklepy urządzone są według ustalonych przez pozwaną standardów określonych w tzw. „księdze jakości dla sklepów „1 minute”, a dotyczących wyposażenia i wysokości lokalu, szerokości witryny. Wyposażone są w chłodziarki, ekspresy do kawy, co wymaga zainstalowania wyższej mocy energii elektrycznej - 25 kw.

Podejmując współpracę z powódką, reprezentujący pozwaną Ł. T. (1), przedstawił jej koncepcję, główne założenia sklepów prowadzonych w systemie „1 minute”. Omówił zakres działalności sklepów, asortyment, który pozwana zamierzała sprzedawać i wymagania techniczne, które winny spełniać lokale. Następnym etapem było wyszukiwanie lokali przez powódkę i przedstawianie pozwanej propozycji lokali, które odpowiadałyby koncepcji pozwanej i mogłyby stać się przedmiotem umów najmu. Po pozytywnym zaopiniowaniu lokalu przez pozwaną strony przechodziły do procesu negocjacji umowy.

W toku współpracy strony zawarły cztery umowy najmu lokali użytkowych.

Specjalistą do spraw nieruchomości w przedsiębiorstwie pozwanej do 2009 roku był B. Ś.. To on negocjował warunki umowy dotyczącej lokalu przy ulicy (...) w W.. Lokal przy ul. (...) wyszukał B. Ś., przy wyborze lokalu kierował się planami i wizualizacjami dewelopera. Szczegółowej dokumentacji budowlanej nie widział. Budynek, w którym miał znajdować się przedmiotowy lokal w okresie prowadzenia negocjacji nie był jeszcze wybudowany.

Pozwana sporządza dokument zwany „wylicznką”. Jest to dokument poufny w przedsiębiorstwie pozwanej. Nie stanowi załącznika do umowy. W dokumencie tym zawiera się szczegółowe dane dotyczące metrażu lokalu, wysokości czynszu, rentowności danej inwestycji (liczba mieszkańców, przepływ ludzi, obecność konkurencji w bezpośrednim sąsiedztwie). Inny dokument to formularz weryfikacji lokalizacji. Dokument dotyczący lokalu przy ulicy (...) sporządził B. Ś.. Treść dokumentu była szczegółowo omawiana przez B. Ś. z I. O. (1).

W dniu 19 listopada 2007 roku został sporządzony przez powódkę dokument formularz weryfikacji lokalizacji, w którym to dokumencie zawarto podstawowe dane dotyczące lokalu przy ulicy (...), podano tam m.in. wysokość lokalu, którą określono na 3,5 metra, szerokość witryny. Na dokumencie widnieje podpis E. R. (1), B. Ś. i I. O. (1). Nie można określić daty nakreślenia podpisu (parafki) E. R. (1) na wymienionym dokumencie.

W dniu 10 grudnia 2007 roku pomiędzy stronami procesu zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego w Kompleksie (...) o łącznej powierzchni 45,84 m² położonego w W. przy ulicy (...). Wskazano, iż położenie lokalu

określa mapka stanowiąca załącznik nr 2 do umowy. Wynajmujący zobowiązał się przekazać lokal najemcy do dnia 30 września 2009 roku. Wskazano, iż lokal będący przedmiotem umowy posiada charakter lokalu użytkowego. W § 4 umowy strony ustaliły, iż rozpoczęcie naliczania czynszu następuje w okresie 36 dni od przejścia lokalu przez najemcę.

Najemca zobowiązał się od dnia przejścia lokalu do ponoszenia wszelkich opłat, których wysokość wynikać miała z rzeczywistego zużycia mediów przez najemcę oraz z proporcji powierzchni lokalu do powierzchni budynku. Ustalono, iż czynsz najmu płatny będzie miesięcznie z góry do 10- go dnia każdego miesiąca za miesiąc bieżący, na podstawie wystawionej faktury VAT pod warunkiem otrzymania faktury przez najemcę na co najmniej 7 dni przed terminem płatności. Umowa została zawarta na czas określony dziesięciu lat.

Strony przewidziały w umowie (§ 6 pkt 3), iż najemcy przysługuje prawo wypowiedzenia umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia m.in., jeżeli wynajmujący dopuszcza się rażącego i uporczywego naruszania istotnych postanowień niniejszej umowy, po przekazaniu lokalu wystąpią istotne wady ukryte lokalu, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu, i których wynajmujący, pomimo pisemnego wezwania nie usunie w terminie 14 dni z przyczyn leżących po stronie wynajmującego. Strony ustaliły, iż zmiany umowy wymagają zgody obu stron i formy pisemnej w formie aneksu pod rygorem nieważności.

W dniu 5 maja 2009 roku powódka zaprosiła pozwaną na protokolarne przejście lokalu w dniu 12 maja 2009 roku o godzinie 9.00. Przedstawiciel pozwanej nie stawił się w tym dniu na dokonanie odbioru.

W dniu 23 czerwca 2009 roku powódka poinformowała pozwaną o ponownym terminie odbioru lokalu w dniu 7 lipca 2009 roku o godzinie 11.00. J. B. (1) jako przedstawiciel pozwanej stawił się w dniu 7 lipca 2009 roku w lokalu przy ulicy (...). Powódkę reprezentowała M. G. (1). Lokal nie został odebrany. Na protokole J. B. (1) umieścił uwagi, wskazując na brak poziomowości podłoża pod posadzką, wysokość pomieszczenia 2,54 m, pękniętą posadzkę przy podejściu kanalizacyjnym, moc elektryczną wynoszącą 12,5 kw, oraz to, iż w drzwiach wejściowych jest jeden zamek.

Pismem z dnia 6 sierpnia 2009 roku pozwana wskazała, iż na podstawie art. 664 § 2 k.c. rozwiązuje z dniem 11 sierpnia 2009 roku umowę najmu z dnia 10 grudnia 2007 roku bez zachowania terminu wypowiedzenia.

Podaje, iż przedmiot najmu ma wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy: lokal nie spełnia norm w zakresie wysokości (wysokość przedmiotu najmu wynosi 2,54 m, podczas gdy dla tego typu pomieszczeń minimalna wysokość to 3 m), brak jest poziomowości podłogi, co uniemożliwia położenie gresu, ponadto przy takiej wysokości podłogi położenie gresu uniemożliwi otwieranie drzwi, pęknięta posadzka przy podejściu kanalizacyjnym, niewystarczająca moc elektryczna (według informacji uzyskanych od inspektora robót elektrycznych moc zainstalowana w lokalu wynosi 12,5 kw podczas gdy dla lokali usługowych tego typu najemca potrzebuje moc minimalną 25 kw).

Kierownik robót inwestora, w sporządzonym w dniu 20 sierpnia 2009 roku piśmie wskazał, iż wysokość lokalu jest zgodna z projektem technicznym, kwestionowany poziom podłoża jest niezasadny- wykonany jest zgodnie z PN i projektem technicznym, poprawa przy podejściu kanalizacyjnym zostanie dokonana do dnia 24 sierpnia 2009 roku. Deweloper usunął usterkę we wskazanym terminie.

Brak poziomowości podłoża pod posadzką, pęknięta posadzka przy podejściu kanalizacyjnym, w drzwiach wejściowych jeden zamek to wady, które można usunąć.

Sąd powołał się przy tym na Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (minimalna wysokość pomieszczenia 2,5 m). Z kolei Rozporządzenie Ministra Pracy i Polityki Socjalnej z dnia 26 września 1997 roku w sprawie ogólnych przepisów bezpieczeństwa i higieny pracy w § 20 ust.1 pkt 1) stanowi, iż wysokość pomieszczenia stałej pracy nie może być mniejsza niż 3 metry w świetle.

Sąd ustalił ponadto, że aby uzyskać większą moc elektryczną konieczne jest wystąpienie z wnioskiem do zakładu energetycznego o zwiększenie mocy. W lokalach, będących przedmiotem wcześniejszych umów najmu zawieranych przez strony, to najemca zwiierał umowę z dostawcą energii.

W piśmie z dnia 1 września 2009 roku powódka poinformowała pozwaną, iż lokal jest przygotowany do umówionego użytku wynikającego z umowy i wezwała pozwaną do odbioru kluczy w dniu 10 września 2009 roku o godzinie 10.00. Pozwana nie dokonała odbioru lokalu.

Z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych wynikających z umowy powódka wystawiała faktury VAT. Pierwsza faktura przesłana została do pozwanej wraz z kluczami do lokalu. Dotyczyła ona opłat z tytułu czynszu za okres od 16 października 2009 roku do dnia 31 października 2009 roku. Kolejne wystawione faktury dotyczyły czynszu i opłat za listopad 2009, grudzień 2009, styczeń 2010 roku, luty 2010, marzec 2010, kwiecień 2010, maj 2010, czerwiec 2010, lipiec 2010, sierpień 2010, wrzesień 2010, październik 2010, listopad 2010, grudzień 2010, styczeń 2011, luty 2011, marzec 2011, kwiecień 2011, maj 2011, czerwiec 2011. Należność z tytułu podatku od nieruchomości wyliczona została na podstawie deklaracji na podatek od nieruchomości za 2009, 2010 i 2011 rok oraz załączników do wymienionych deklaracji. Opłaty eksploatacyjne wyliczane są w oparciu o noty wystawiane przez wspólnotę mieszkaniową, zaś podatek od nieruchomości obliczany jest w ten sposób, iż kwota podatku za cały rok dzielona jest na 12 miesięcy.

Pozwana odsyła faktury wystawiane przez powódkę. Powódka wzywała pozwaną do zapłaty należności wynikających z wystawionych faktur.

Przystępując do rozważań Sąd stwierdził, że powództwa okazały się w całości uzasadnione. Podstawę prawną zgłoszonych żądań stanowił przepis art. 659 § 1 k.c.

Sąd wskazał, że zawarcie samej umowy a także przebieg zdarzeń po jej zawarciu nie były w zasadzie przedmiotem sporu i w przeważającej części wynikały z dowodów z dokumentów złożonych przez stronę powodową. Strona pozwana zaprzeczyła, aby umowa najmu nadal wiązała strony. Pozwana wskazywała, iż doszło do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym wobec złożenia takiego oświadczenia w piśmie z dnia 6 sierpnia 2009 roku. Składając oświadczenie o wypowiedzeniu umowy, pozwana powołała się na art. 664 § 2 k.c. Zatem istota sporu koncentrowała się wokół oceny zasadności złożonego przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu.

Przytaczając treść art. 664 § 1 k.c. Sąd skonstatował, że każda cecha, która utrudnia lub uniemożliwia korzystanie z rzeczy w umówiony sposób, stanowi wadę. Przy czym zgodnie z art. 673 § 3 k.c. dla dopuszczalności wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony niezbędne jest precyzyjne określenie w umowie wypadków, w jakich byłoby to dopuszczalne. Z umowy stron wynikały trzy przypadki, w których dopuszczalne było wypowiedzenie umowy najmu. Dla niniejszego sporu istotne znaczenie miał zapis odnoszący się do możliwości wypowiedzenia umowy w przypadku wystąpienia po przekazaniu lokalu istotnych wad ukrytych lokalu, które uniemożliwiają korzystanie z lokalu, i których wynajmujący pomimo pisemnego wezwania nie usunął w terminie 14 dni.

Strona pozwana składając w dniu 6 sierpnia 2009 roku oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, wskazała na szereg wad, które jej zdaniem, czynią wypowiedzenie zasadnym. W celu oceny wad, na które powoływała się pozwana powołany został dowód z opinii biegłego sądowego. Według opinii biegłego, która została oceniona przez Sąd jako rzetelna i przekonująca, zgłoszony przez pozwaną brak poziomowości podłoża pod posadzką, pęknięta posadzka przy wejściu kanalizacyjnym oraz 1 zamek w drzwiach wejściowych to usterki, które można usunąć. Co więcej, pęknięta posadzka przy wejściu kanalizacyjnym została usunięta niezwłocznie przez inwestora. Zdaniem biegłego usunięcie wymienionych usterek uczyni lokal zdatnym do umówionego użytku. Istnienie wymienionych powyżej wad nie stanowi w żadnej mierze podstawy do wypowiedzenia umowy na podstawie art. 64 § 1 k.c.. Wady te nie posiadają bowiem cech nieusuwalności.

Kolejną wadą wymienioną w piśmie z dnia 6 sierpnia 2009 roku była zbyt mała moc elektryczna, która również została oceniona przez biegłego jako wada usuwalna. Jeśli chodzi o wysokość lokalu to Sąd wskazał, że była główną, najważniejszą przyczyną wypowiedzenia umowy przez pozwaną.

Sąd wskazał, że nie ma uzasadnionych podstaw aby odmówić wiary zeznaniom Ł. T. (1), iż strona powodowa była w początkowej fazie współpracy stron informowana o tym, jakim wymogom technicznym winny odpowiadać lokale „1 minute”. Niewątpliwie taka prezentacja służyć miała powodce w celu wyszukiwania lokali odpowiadającym potrzebom pozwanej.

W przypadku lokalu przy ulicy (...) proces wyboru nieruchomości mającej stać się przedmiotem późniejszej umowy przebiegał inaczej, niż w przypadku poprzednich lokali, co do których zawarte zostały umowy najmu. Lokal przy ulicy (...) został wyszukany przez pozwaną i przedstawiony powodce jako lokal wybrany przez pozwaną celem zakupu tego lokalu przez powodkę i zawarcia umowy najmu z pozwaną. Wynika to wyraźnie z zeznań B. Ś., który podał, iż sam wyszukał lokal oraz przyznał, iż zapoznawał się z planami i wizualizacjami dewelopera.

Płynie z tego wniosek, iż to pozwana prezentując powodce lokal, jako profesjonalista, winna była zachować należyta staranność przy badaniu przydatności lokalu do prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Nie ma przy tym znaczenia, że lokal w chwili zawierania umowy nie był jeszcze wybudowany. Istniała bowiem w posiadaniu dewelopera dokumentacja budowlana, z której bezsprzecznie wysokość lokalu wynikała.

Wysokość lokalu nie wynikała z treści umowy stron. Przedmiotem umowy był lokal, co do którego powodka w § 2 pkt 1 f uczyniła jedynie zapewnienie, iż posiada on charakter lokalu użytkowego. Strony nie zawarły w umowie szczegółowych parametrów technicznych, którym winien odpowiadać lokal będący przedmiotem umowy. Wprawdzie pozwana stała na stanowisku, iż wysokość ta wynika z załącznika nr 2, jednak w toku procesu okazało się, iż parametry PD- 3,2 w ogóle nie dotyczą wysokości. Strona pozwana kluczowe znaczenie w sprawie przypisywała dokumentowi noszącemu datę 19 listopada 2007 roku a zatytułowanemu formularz weryfikacji lokalizacji. W sprawie sporną rzeczą było, czy dokument ten stanowił załącznik do umowy najmu. Zdaniem strony pozwanej stanowił on integralną część umowy. Z treści umowy nie wynika, iż dokument ten jest załącznikiem. W umowie znalazło się bowiem odniesienie jedynie do załącznika nr 2- rzutu lokalu.

Po przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłych Sąd uznał, że podpis pod formularzem weryfikacji lokalizacji został złożony przez E. R. (1). Skoro pozwana twierdziła, że formularz weryfikacji był dokumentem integralnie związanym z umową i stanowił podstawę zobowiązania powodki do weryfikacji danych w tym formularzu zawartych, to powinna tę okoliczność wykazać.

Niezależnie od powyższego Sąd Rejonowy stwierdził, że brak jest wystarczających podstaw aby uznać, iż wysokość lokalu (...) uniemożliwiła prowadzenie w lokalu działalności gospodarczej. Zwrócić należy bowiem uwagę, iż przeszkoda w postaci braku możliwości prowadzenia działalności w lokalu o wysokości poniżej 3m może zostać usunięta po uzyskaniu zgody wojewódzkiego państwowego inspektora sanitarnego. Dopiero w przypadku nieuzyskania zgody można byłoby mówić o istnieniu wady lokalu

W konsekwencji Sąd uznał, że nie doszło do skutecznego wypowiedzenia łączącej strony umowy. W oparciu o treść umowy należało zasądzić od pozwanej na rzecz powodki czynsze z tytułu najmu oraz z tytułu opłat eksploatacyjnych i podatku od nieruchomości.

Pozwana nie kwestionowała wysokości dochodzonych przez powodkę kwot, waloryzacja czynszu znajduje umocowanie w umowie. Przesądza to o zasadności roszczeń głównych we wszystkich połączonych sprawach.

Podstawę prawną zasądzenia odsetek ustawowych od należności wynikających z wystawianych przez powodkę faktur stanowi przepis art. 481 § 1 k.c. oraz zapisy umowy odnoszące się do terminu zapłaty czynszu i opłat dodatkowych przez pozwaną. Odsetki zasądzono od dni następujących po upływie terminów zapłaty wynikających z faktur.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął stosując art. 98 k.p.c.

Wyrok powyższy zaskarżyła pozwana w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie i nieustalenie jaki był zgodny cel i zamiar stron przy zawarciu umowy najmu z dnia 10 grudnia 2007 roku;

b) 72 ust. 1 i 2 w zw. z 9 ust 1. rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. 2002 nr 75 poz. 690) poprzez jego błędną interpretację i przyjęcie, iż pod pojęciem wysokości pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi, określonej w 72 ust. 1 i 2 w/w Rozporządzenia rozumieć należy wysokość tych pomieszczeń w stanie surowym,

c) art. 664 2 k.c. poprzez jego nie zastosowanie w niniejszej sprawie, będące konsekwencją naruszenia przepisów prawa materialnego wskazanych powyżej i przepisów prawa procesowego wymienionych w niniejszej apelacji;

2. naruszenie przepisów postępowania, co miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy:

a) art. 233 1 k.p.c. poprzez nierozważnie całego materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie co doprowadziło w konsekwencji do błędnych ustaleń sądu, dokonanie ustaleń sprzecznych z jego treścią, w tym dokonanie ustaleń nie mających oparcia w materiale dowodowym oraz dokonanie oceny tego materiału niezgodnie z zasadami logicznego rozumowania;

b) art. 233 § 2 k.p.c. poprzez zaniechanie przez Sąd I instancji oceny kwestionowania przez stronę powodową prawdziwości autentycznego podpisu E. R. (1) na formularzu weryfikacji lokalizacji.

Podnosząc powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje wg. norm przepisanych lub o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

W uzasadnieniu wskazała, że Sąd I instancji wydając zaskarżone orzeczenie uznał, iż z treści umowy najmu z dnia 10 grudnia 2007 roku podpisanej przez strony nie wynikało jakie parametry winien spełniać lokal mający stanowić przedmiot najmu, a ponieważ, w ocenie sądu, dokument formularz weryfikacji lokalizacji, załączony przez pozwana do sprzeciwu nie stanowił załącznika do Umowy Najmu, nie można było uznać, że strony uzgodniły, że wysokość ww. lokalu powinna wynosić 3,5 m.

Z powyższymi ustaleniami Sądu nie sposób się zgodzić, gdyż w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Ze zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że strony dokonały szczegółowych ustaleń w zakresie parametrów jakie winien spełniać lokal, który pozwana zamierza od powódki wynająć, w tym, z uwagi na skonkretyzowane plany dotyczące rodzaju działalności jaka miała być w lokalu prowadzona uzgodniły, że wynajmowany lokal winien mieć wysokość 3,5 m.

Skarżąca przytoczyła zeznania świadków i wskazała, że Sąd zaniechał ustalenia zgodnego zamiaru stron i celu umowy.

Skarżąca powołała się na § 72 ust 1 Rozporządzenia, którego naruszenie zarzuciła i wywiodła, że przepis ten określa wysokość pomieszczeń z uwzględnieniem ich wykończenia, nie zaś lokalu w stanie surowym, jak to uznał Sąd I Instancji.

W ocenie Sądu wada dotycząca wysokości lokalu mogła zostać usunięta po uzyskaniu zgody wojewódzkiego państwowego inspektora sanitarnego, przy czym podstawą ustaleń w powyższym zakresie z całą pewnością nie może

być jedynie opinia biegłego z zakresu budownictwa i higieny pracy, na której prawdopodobnie oparł się Sąd I instancji. Dopuszczalna wysokość pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi wynika bowiem wprost z powoływanych wyżej przepisów prawa. W ocenie skarżącej, biorąc pod uwagę zarówno przepisy prawa jak i zeznania świadków, Sąd oceniając, że dla tego lokalu można było uzyskać odstępstwa co do wymaganej wysokości, błędnie zinterpretował przepisy i całkowicie pominął zeznania.

Następnie skarżąca wskazała, że Sąd I instancji badając skuteczność rozwiązania umowy w przedmiotowej sprawie powinien był ustalić, czy zachodziła druga z przesłanek rozwiązania umowy określonych w art. 664 § 2 k.c., a co za tym idzie winien był ustalić, czy wysokość jaką miał lokal stanowiący przedmiot zawartej przez strony umowy, tj. 2,54 m stanowiła wadę lokalu oraz czy była to wada nieusuwalna. Całkowite zaniechanie przez Sąd oceny przydatności lokalu do umówionego użytku tj. prowadzenia w nim sklepu „1 minute”, w tym w szczególności z uwzględnieniem założeń konceptu co do wysokości lokalu determinującej wysokość mebli, z całą pewnością nie mogło doprowadzić do dokonania prawidłowej oceny, czy zachodziła druga z przesłanek rozwiązania umowy określonych w art. 664 § 2 k.c. tj. nieusuwalność wady. Sąd I instancji, w konsekwencji nie zastosował w ogóle art. 664 § 2 k.c., a za ocenę nieusuwalnej wady, wskazanej we wspomnianym przepisie, jako przesłanki rozwiązania umowy z całą pewnością bowiem nie można uznać lakonicznego, opartego na błędnej wykładni 72 ust. 1 i 2 w zw. z 9 ust 1. Rozporządzenia wyводу Sądu I instancji, że przecież lokal miał 2,5 m, a co za tym idzie po zastosowaniu w nim wentylacji mechanicznej nawiewno-wywiewnej lub klimatyzacji oraz pod warunkiem uzyskania zgody państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego będzie on zdalny do umówionego użytku.

Sąd I instancji nie rozważył w niniejszej sprawie całego materiału dowodowego tj. pominął w ogóle zeznania świadków Ł. T. (2), B. Ś. oraz I. O. (1) w zakresie charakteru dokumentu, jakim był formularz oraz uzgodnienia przez strony jaką wysokość winien mieć lokal. Skarżąca przytoczyła zeznania świadka Ł. T. (2) dotyczące formularza. Sąd I instancji pominął także okoliczność złożenia podpisów na formularzu przez te same osoby, które podpisywały umowę, co niewątpliwie wskazywało iż ww. dokument stanowił załącznik do przedmiotowej umowy, a co za tym idzie miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Całkowicie pominięta przez Sąd I instancji została też okoliczność bezzasadnego kwestionowania przez stronę powodową autentyczności podpisu E. R. (1) złożonym na formularzu.

Sąd nie odniósł się również i tym samym pominął całkowicie wnioski końcowe z opinii technicznej biegłego, który stwierdził jednoznacznie, że w obecnym stanie dokumentów, wysokość lokalu 2,54 m uniemożliwia używanie lokalu w sposób określony w umowie.

Całkowicie niezrozumiała dokonana przez Sąd I instancji ocena dowodu w postaci formularza wobec wcześniejszego przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego grafologa na okoliczność autentyczności złożonego na nim podpisu przez E. R. (1). Jeśli bowiem, jak przyjął ostatecznie Sąd, iż ww. dokument nie stanowił załącznika do zawartej przez strony umowy, zbędnym było przeprowadzanie dowodu z opinii biegłego na okoliczność autentyczności podpisów na nim złożonych.

Zdaniem skarżącej nie było fizycznie innej możliwości jak podpisanie formularza razem z umową najmu. Skoro na dokumencie widnieje data 19 listopad 2007 roku a umowa została podpisana w dniu 10 grudnia 2007 roku, a strona powodowa nigdy nie była w W., musiała podpisać dokument razem z umową najmu.

Nie bez znaczenia w niniejszej sprawie jest również fakt, że w umowie formalnie numeracja załączników zaczynała się od załącznika nr 2. Pomimo, że Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. G. (2), że załącznikiem nr 1 był bardziej szczegółowy rzut lokalu, co wobec nieprzedstawienia tego załącznika jako dokumentu przez powódkę, było uznaniem słusznym, wobec braku innych dowodów z dokumentów, które mogłyby być załącznikami do umowy najmu i przedstawieniem takiego dowodu w postaci formularza przez pozwaną, nieuznanie przedmiotowego formularza jako załącznika do umowy najmu, niewymienionego tylko formalnie w jej treści, wydaje się być oczywistym naruszeniem przez Sąd wskazanych w zarzutach przepisów postępowania.

Za sprzeczne ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym uznać należy ustalenia Sądu, że proces wyboru lokalu przy G. przebiegał inaczej niż w przypadku innych lokali oraz, że został on wyszukany przez pozwaną i przedstawiony powódce jako lokal wybrany przez pozwaną celem zakupu przez powódkę. Pozwana wskazała, że w związku z tym, iż w jej ocenie, było to ustalenie Sądu, które w istocie doprowadziło do negatywnego dla niej rozstrzygnięcia, pomimo iż pozwana uważa, że wobec szczegółowych ustaleń i podpisania formularza przez powódkę, ostatecznie nie miało znaczenia kto lokal wyszukał, pozwana wskazała na zeznania świadków przeczące zupełnie powyższym ustaleniom (M. G. (2), B. Ś., Ł. T. (2)). Analizując je pozwana uznała, że za sprzeczne z ich treścią należy uznać poczynione w uzasadnieniu ustalenia Sądu, że lokal został kupiony na wyraźne żądanie pozwanej.

Wskazała jednak, że nawet przy przyjęciu, iż to pozwana przedstawiła ten lokal powódce z życzeniem jego zakupu przez powódkę celem wynajęcia pozwanej (czemu pozwana zaprzeczyła), powódka jako profesjonalista, znając założenia prowadzenia działalności przez pozwaną i podpisując formularz, nie powinna takiego lokalu kupić. Wbrew twierdzeniom Sądu, pozwana, w zakresie, w jakim leżało to w jej interesie, zachowała należytą staranność: przedstawiła szczegółowo powódce założenia brendu i uzgodniła wysokość lokalu poprzez pisemne podpisanie formularza. Nie była zatem zobowiązana do rzetelnego badania u dewelopera parametrów lokalu, zwłaszcza, że nie była dla niego stroną ani umowy sprzedaży ani umowy najmu. To właśnie powódka, jako podmiot profesjonalnie zajmujący się tego typu działalnością, powinna dokonać rzetelnego sprawdzenia kupowanego lokalu i sprawdzić wszystkie jego parametry niezbędne do działalności jaka miała być w nim prowadzona, w tym do poczynionych pisemnie uzgodnień z pozwaną.

Pozwana wskazała również, że ustalenia Sądu jakoby strony nie umówiły się co do szczegółowych parametrów jakie spełniać miał lokal stanowiący przedmiot najmu oprócz sprzeczności z materiałem dowodowym stoją również w sprzeczności z zasadami logiki oraz doświadczenia życiowego.

Ponadto, niezrozumiała jest dla pozwanej argumentacja Sądu, że skoro formularz został sporządzony przez pozwaną to jego podpisanie przez powódkę stanowiło jedynie akceptację dokonanego przez pozwaną wyboru lokalu, który miał zostać, kupiony przez powódkę. W procesie zawierania umowy najmu, nie występował etap taki jak „akceptacja przez powódkę dokonanego przez pozwaną wyboru lokalu, który miał zostać kupiony przez powódkę”. Trudno przyjąć, iż powódka dokonywała akceptacji dokonanego przez pozwaną wyboru lokalu, który miał zostać kupiony właśnie przez powódkę, podczas gdy jak jednoznacznie wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w tym zeznań świadków, do zawarcia umowy między stronami doszło w ten sposób, że powódka zaproponowała pozwanej kilka lokalizacji, a pozwana dokonała wyboru spośród propozycji powódki.

Pozwana wskazała także, że skoro formularz stanowił podstawę zobowiązania powódki do weryfikacji danych w tym formularzu zawartych, to pozwana powinna tę okoliczność wykazać. Zdaniem pozwanej nie ma bardziej wiarygodnego dowodu potwierdzającego zobowiązania stron niż dokument przez nie podpisany.

Wreszcie pozwana wskazała również, że za całkowicie nieprawidłowe uznać należy poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, iż strony pozostawały w stałych stosunkach gospodarczych i wykorzystywanie tego przez Sąd jako argumentu na poparcie jego twierdzeń w uzasadnieniu wyroku. Okolicznością między stronami bezsporną był fakt, iż strony zawarły jedynie kilka umów. Trudno jest zatem uznać, zwłaszcza w kontekście zeznań samej strony powodowej i zeznań świadka G. że kontakty pomiędzy nimi można uznać za pozostawanie w stałych stosunkach gospodarczych.

Za istotną, a całkowicie pominiętą przez Sąd I instancji należy uznać również okoliczność kwestionowania przez stronę powodową autentyczności podpisu E. R. (1) na formularzu, który to podpis okazał się autentycznym. Powyższe negatywne zachowanie strony powodowej zmierzające do utrudnienia przeprowadzenia dowodu z ww. dokumentu powinno zostać przez Sąd I instancji odpowiednio ocenione, tymczasem Sąd I instancji zaniechał w ogóle oceny wspomnianego zachowania strony powodowej czym naruszył niewątpliwie w art. 233 § 2 k.p.c.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W zakresie zarzutów pozwanej dotyczących art. 65 k.c. powódka wskazała, że przy wykładni umowy znaczenie podstawowe ma jej tekst, co pozwana pominęła. Wykładnia taka nie powinna prowadzić do wniosku, iż zamiarem stron było zawarcie odmiennych istotnych postanowień od tych, które zostały wyrażone na piśmie.

Powódka wskazała, iż jej zdaniem Sąd prawidłowo ustalił, że formularz nie jest i nigdy nie był częścią umowy. Prawidłowo również Sąd zinterpretował § 72 ust 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2012 roku.

Całkowicie bezzasadny jest w ocenie powódki zarzut naruszenia art. 664 § 2 k.c. Na etapie podpisywania umowy wysokość lokalu była bowiem znana pozwanej i w tym zakresie pozwana nigdy nie zgłaszała zastrzeżeń. Nadto ciężar udowodnienia istnienia okoliczności, o których mowa w tym przepisie spoczywał na pozwanej.

Wreszcie powódka wskazała, że w jej ocenie Sąd pierwszej instancji nie potraktował wybiórczo zebranego w sprawie materiału dowodowego i nie naruszył art. 233 k.p.c.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja w zakresie obejmującym wszystkie połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawy okazała się bezzasadna.

W ocenie Sądu odwoławczego ustalenia i ocena stanu faktycznego zawarta w uzasadnieniu orzeczenia Sądu I instancji, obejmująca dokonaną przez ten Sąd wykładnię zastosowanych przepisów prawa okazała się właściwa i nie budzi zastrzeżeń. Sąd II instancji w pełni akceptuje stanowisko Sądu Rejonowego i przyjmuje za własne, czyniąc je integralną częścią poniższych rozważań i nie znajdując podstaw do ponownego szczegółowego prezentowania tych kwestii.

Skarżąca w apelacji zaprezentowała zarówno zarzuty naruszenia prawa procesowego dotyczące oceny materiału procesowego (art. 233 §1 i §2 k.p.c.), jak i zaprezentowała zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Analizę zasadności apelacji rozpocząć trzeba od zarzutów przepisów prawa procesowego, gdyż dotyczą one kwestii prawidłowości procedowania Sądu w aspekcie gromadzenia materiału dowodowego sprawy, a więc mają znaczenie dla określenia prawidłowości ustaleń faktycznych przedstawionych przez Sąd Rejonowy. Dopiero po rozstrzygnięciu poprawności ustaleń faktycznych można oceniać prawidłowość zastosowania prawa materialnego.

Skarżąca w pierwszej kolejności zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Przypomnieć należy, że w świetle utrwalonych w nauce i orzecznictwie poglądów co do wykładni normy art. 233 k.p.c., skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd orzekający wymienionego przepisu wymaga wykazania, że sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Jedynie bowiem te mankamenty mogą być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest zatem wystarczające dla uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd, wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

Sąd Okręgowy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela wyrażone w judykaturze stanowisko, zgodnie z którym jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00).

Mając na uwadze przedstawione powyżej rozważania, Sąd II instancji stwierdza, iż w niniejszej sprawie brak jest podstaw do skutecznego formułowania zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Na takie okoliczności nie wskazała również skarżąca w wywiedzionej apelacji, a przedstawiona przez nią argumentacja mająca wykazać zasadność sformułowanego zarzutu, w ocenie niniejszego Sądu stanowi jedynie polemikę z dokonaną na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego, oceną zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Jak już natomiast wskazano, przekonanie strony o innej wadze poszczególnych dowodów i ich odmienna ocena, nie może świadczyć o naruszeniu przez Sąd dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c.

Odnosząc się szczegółowo do zarzutów skarżącej stwierdzić należy w pierwszej kolejności, iż jej wywody sprowadzają się do zakwestionowania oceny osobowych źródeł dowodowych (zeznań świadków T. O. i Ś.). Rekapitulując stanowisko skarżącej w tym zakresie stwierdzić należy, że w oparciu o te źródła dowodowe ustalić należy, iż „formularz weryfikacji lokalizacji” stanowił załącznik do umowy precyzujący wysokość jaką winien posiadać najmowany lokal.

Wywód swój skarżący popiera wybranymi fragmentami zeznań świadków. Pomija jednak fakt, iż zgodnie z art. 233 k.p.c. ocena materiału dowodowego winna uwzględniać jego całokształt a zatem nie może ograniczać się jedynie do wybranych przez skarżącego fragmentów. W związku z tym wskazać należy po pierwsze, że świadkowie w niniejszej sprawie byli kilkakrotnie przesłuchiwani (z uwagi na połączenie spraw do wspólnego rozpoznania) a ich twierdzenia odnośnie znaczenia dokumentu eksponowanego przez skarżącą ewoluowały w czasie (w trakcie składania zeznań w kolejnych sprawach). Świadek O. np. przesłuchiwany po raz pierwszy w dniu 28 lipca 2011 roku (VI Cps 247/11 – k 552-554) wskazywał wprost, że wymagane przez stronę pozwaną parametry techniczne lokalu zostały określone w załączniku nr 2 do umowy (k. 553), zaś formularz weryfikacji lokalizacji został stworzony przez niego i był jedynie dokumentem obiegu wewnętrznego ułatwiającym podjęcie decyzji o „wejściu” w określoną lokalizację, powódka nie uczestniczyła w sporządzaniu tego dokumentu i informacji w nim zawartych nie uzyskano na pewno od niej. Wskazał też, że zawsze informacje te podlegały weryfikacji.

Świadek wskazał też wyraźnie, że „uzgodnione warunki zostały zawarte w umowie”. Ponowił też twierdzenia, że wymogi techniczne, w oparciu o które strona pozwana zajmowała stanowisko co do wad lokalu, zawarte zostały w załączniku nr 2 do umowy.

Również powoływany w apelacji świadek Ś. kategorycznie stwierdził, że formularz weryfikacji nie stanowił załącznika do umowy, lecz był dokumentem wewnętrznym sporządzanym przez niego w uzgodnieniu z dyrektorem O.. Znamienne jest, że świadek ten z jednej strony przyznał, że to on wyszukał lokal objęty sporem, z drugiej zaś stwierdził, że nie pamięta, jaka miała być wysokość tego lokalu.

Skarżąca posługując się w apelacji fragmentem zeznań tego świadka nie odnosi się więc do pozostałej ich części i nie rozważa, jakie znaczenie należy nadać tej relacji świadka, sugerującej, że kwestia wysokości lokalu w ogóle nie była przedmiotem negocjacji między stronami. Z zeznań eksponowanych w apelacji wynika zaś jedynie tyle, że dokument był załącznikiem do umowy w pozwanej spółce. Świadek stwierdził zarazem, że nie pamięta czy dokument ten był wymieniony jako załącznik do umowy i nie wyjaśnia szerzej, co ma na myśli pod pojęciem załącznika „w naszej firmie” w kontekście twierdzenia o braku wiedzy, czy dokument był wymieniany jako załącznik do umowy. Świadek nie potrafił też zeznać, czy dokument ten był podpisany przez stronę powodową (nie rozpoznał podpisu prezesa powoda) ani też nie wiedział, czy strona powodowa widziała ten dokument (mimo że – jak wynika z treści materiału dowodowego, brał on czynny udział w negocjowaniu umowy i w kontaktach ze stroną powodową). Zatem również z zeznań tego świadka, ocenianych w kontekście całokształtu materiału dowodowego nie można wywodzić uzasadnienia dla tezy o tym, że dokument eksponowany w apelacji miał być załącznikiem do umowy wiążącym stronę i na tej podstawie twierdzić, że strona powodowa zobowiązała się do wynajęcia pomieszczenia o wysokości 3,5 metra.

Oceniając zaś zeznania świadka T. w aspekcie jego relacji dotyczącej znaczenia protokołu weryfikacji lokalizacji, nie można z kolei pomijać wstępnej części relacji tej osoby, z której wynika, że nie brał on udziału w negocjacjach dotyczących warunków najmu, osobą prowadzącą negocjacje był świadek Ś. a osobą sprawującą nadzór merytoryczny nad negocjacjami był I. O.. Świadek T. wprost wskazał, że jego rola w procesie kontaktów z powodem ograniczyła się

do przedstawienia „księgi jakości” tego typu sklepów oraz wymogów lokali (zarówno technicznych jak i handlowych – k. 620). Jednocześnie świadek nie opisał w swoich zeznaniach, jakie wymogi, komu i kiedy przedstawił oraz w jaki sposób pozwany weryfikował spełnienie tych wymogów przez lokal zaferowany przez powoda. Opisując znaczenie dokumentu określanego jako protokół weryfikacji świadek powołał się na swoją ogólną wiedzę, nie potrafiąc wskazać dokładnie, który dział przedsiębiorstwa pozwanego protokół ten przygotowywał w niniejszej sprawie (dział rozwoju czy też dział inwestycji). Świadek ten również nie opisuje okoliczności, w jakich doszło do umieszczenia podpisu na protokole przez prezesa zarządu powódki.

Wobec całokształtu zeznań świadka, jego roli w procesie negocjacji i zawierania umowy oraz (zwłaszcza) zeznań osób występujących bezpośrednio z ramienia pozwanej w toku negocjacji z powodem, nie można uznać, by powoływany w apelacji dokument stanowił załącznik do umowy (był częścią umowy) określający zakres zobowiązania wynajmującego (umówione cechy lokalu objętego umową). Nie może uchodzić z pola widzenia przy ocenie rzetelności twierdzeń faktycznych pozwanej też to, iż w sprzeczności od nakazu zapłaty nie nadawano protokołowi weryfikacji lokalu znaczenia załącznika do umowy wskazując wyłącznie na to, że umówiona wysokość lokalu została wskazana w załączniku nr 2. Dopiero po wykazaniu w toku procesu, że w załączniku nr 2 nie wskazywano w ogóle wysokości lokalu, strona pozwana zaprezentowała tezę o tym, że elementem umowy (załącznikiem do umowy formalnie w jej treści nie ujętym) był właśnie protokół weryfikacji lokalu (zawierający nota bene wskazanie wysokości lokalu na 3,5 m istotnie odbiegające od przedstawionych w sprzeczności twierdzeń co do tego, że strony umówiły się iż wysokość lokalu powinna wynosić ponad 3 m – a więc także mniej niż 3,5 m).

Przeciwko przyjęciu tezy o tym, że opisywany dokument stanowił element umowy formalnie jedynie nie wskazany w jej treści przemawia zaś to, że w umowie wskazano wyraźnie, iż wszelkie zmiany umowy wymagały dla swej ważności zachowania formy pisemnej. Nie wymieniono w umowie innych załączników poza załącznikiem nr 2 (którym miała być mapka obrazująca lokalizację obiektu) oraz załącznikiem nr 3 (którym z kolei miał być protokół zdawczo odbiorczy podpisany w momencie odbioru lokalu przez najemcę). Jeśli tak, to w świetle brzmienia umowy i zastrzeżenia formy pisemnej nie można wywodzić, iż jeszcze inne dokumenty winny być traktowane jako załączniki do umowy istotnie precyzujące treść świadczenia wynajmującego.

Data dokumentu (19 listopada 2007) w relacji do daty umowy (10 grudnia 2007) wskazuje jednoznacznie na to, że został on sporządzony na etapie prowadzenia przez strony negocjacji. Potwierdzają tę tezę zeznania wymienionych wyżej świadków Ś. i O.. Znaczenie tego dokumentu w świetle tych zeznań miało charakter opisu stanu faktycznego dla potrzeb wewnętrznych przedsiębiorstwa pozwanego (dla podjęcia decyzji w trakcie negocjacji) a sam dokument nie miał znaczenia umowy. Oznaczenie (tytuł) dokumentu również wskazuje na jego narracyjny charakter (opis i ocenę danych dotyczących lokalu dokonywaną przez pracowników pozwanego dla potrzeb negocjacji). Nie można zatem przypisywać temu dokumentowi charakteru (objętego umową) zbioru żądań najemcy wobec wynajmującego w związku z cechami lokalu najmowanego.

Wreszcie przeciwko tezie o tym, iż dokument ten stanowił fragment umowy przemawia też to, iż w jego treści pracownicy pozwanego wskazali też wysokość czynszu odbiegającą od wysokości wskazywanej w umowie między stronami. Skarżąca w żaden sposób nie wyjaśnia tej rozbieżności – w szczególności nie wskazuje, która stawka czynszu miałaby obowiązywać strony przy założeniu, że dokument ten miał być fragmentem umowy.

Zatem oceniać należy, że dokument ten miał znaczenie wyłącznie na etapie negocjacji umowy, natomiast nie wiązał on stron po zawarciu umowy (gdyż dane z tego dokumentu nie zostały umieszczone w później zawartej umowie). Umieszczenie wysokości lokalu w tym dokumencie zaś świadczy raczej o wadliwej ocenie dokumentacji dokonanej przez pracowników pozwanej, niż o formułowaniu przez pozwaną dezyderatów do powódki w tym zakresie.

Podpis na dokumencie złożony przez prezesa powódki nie może świadczyć o tym, że strona powodowa zobowiązała się wynajmując powódce lokal o wysokości 3,5 m. Pomijając fakt, że w sprzeczności takiej tezy nie formułowano (ograniczając się do twierdzeń o umowie co do lokalu o wysokości 3,00 m), zwrócić należy uwagę na to, że podpis nie został umieszczony pod tabelką zawierającą wymienione dane, lecz na marginesie w górnej lewej części dokumentu (i w innym –

pielowym względem treści merytorycznej dokumentu - ułożeniu). Podpis nie obejmuje zatem treści merytorycznej. Brak jest jakiegokolwiek wzmianki co do znaczenia podpisu powódki (w szczególności wzmianki sugerującej, że podpis oznacza zobowiązanie do wynajęcia lokalu o określonych parametrach za czynsz q dokumencie tym wskazany oraz zobowiązanie do zapewnienia innych cech lokalu wymienionych w dokumencie – a zatem przede wszystkim braku lokali konkurencji w odległości mniejszej niż 300 m). Lokalizacja podpisu sugeruje więc raczej, że strona powodowa potwierdziła, iż została z tym dokumentem zapoznana. Nie pozwala jednak na obronę tezy skarżącej co do znaczenia prawnego tego dokumentu, jako jednego z załączników do umowy.

Dla wyczerpania krytyki zarzutu naruszenia normy art. 233 k.p.c. w obu prezentowanych w apelacji aspektach wskazać należy, że w sytuacji gdy strony chciały uczynić inny dokument załącznikiem do umowy, to umieściły odpowiednie oznaczenie na tym dokumencie, o czym świadczy dokument oznaczony jako załącznik nr 2 (mimo że formalnie swoją treścią odbiegał on od treści załącznika nr 2 wskazanego w umowie). Zatem przyjąć logicznie należy, że gdyby konsensusem między stronami było objęte uczynienie dokumentu z 19 listopada 2007 roku kolejnym załącznikiem do umowy, to także na tym dokumencie zostałoby uczynione odpowiednie oznaczenie. Brak takiego oznaczenia w kontekście pozostałych przedstawionych wywodów nie pozwala na uznanie argumentacji skarżącej za zasadną.

Fakt, że początkowo powódka przeczyła, by jej podpis znajdował się na dokumencie z 17 listopada 2007 roku oceny tej zmieniać nie może w sytuacji gdy nawet świadkowie strony pozwanej (w szczególności świadek Ś. i O.) nie potrafili wskazać, w jakich okolicznościach i kiedy doszło do umieszczenia podpisu przez E. R. na tym dokumencie – a zwłaszcza – by dokument ten był przedłożony do podpisu wraz z pozostałą częścią umowy. Świadczy to w ocenie Sądu, że strony w istocie nie przywiązywały istotnego znaczenia do podpisania tego dokumentu i w związku z tym strona powodowa mogła nie zapamiętać faktu umieszczenia swojego podpisu.

Wreszcie nie może uzasadniać argumentacja skarżącej to, iż w umowie nie wymieniono w ogóle załącznika nr 1. Brak wymienienia takiego załącznika nie pozwala bowiem uznać, że załącznikiem tym miał być właśnie dokument z 19 listopada 2007. Brak ten sugeruje bowiem jednoznacznie, że strony takiego załącznika w ogóle nie przewidywały. Rozpoczęcie numeracji załączników od nr 2 zaś jest wyłącznie kwestią przyjętej przez strony konwencji redakcyjnej i nie pozwala domniemywać, że w istocie strony zamierzały istotne elementy umowy umieszczać także w innych dokumentach nie oznaczonych jako załącznik do umowy.

Nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy poruszane w uzasadnieniu apelacji kwestie dotyczące wadliwego zdaniem skarżącej ustalenia pozostawiania przez strony w stałych stosunkach gospodarczych. Z tego faktu bowiem nie były wywodzone żadne skutki prawne. Jednocześnie niespornie strony prowadziły wcześniej współpracę gospodarczą polegającą na wynajmowaniu lokali, zatem ustalenie to, jako zawierające element subiektywnej oceny dotyczący definiowania „stałości” stosunków gospodarczych, nie może być uznane za błędne i nie zostało podważone przez skarżącą.

W rezultacie nie uznano za zasadne zarzutów dotyczących naruszenia art. 233 §1 i §2 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego stwierdzić należy, że brak jest podstaw do uznania za uzasadniony zarzutu naruszenia art. 65 §2 k.c.

Skarżąca bowiem wywodząc, że z zeznań świadków wynika, iż strony dokonały szczegółowych ustaleń co do parametrów lokalu (w tym co do wysokości, która miała wynosić 3,5m) pomija, że inne twierdzenia co do ustalonej wysokości i sposobu określenia tego parametru (w formie pisemnej w załączniku nr 2) prezentowała w sprzecznie od nakazu zapłaty.

Dla oceny podnoszonego zarzutu nie może być zaś obojętne to, iż przed zawarciem umowy pozwana miała dostęp do dokumentacji technicznej budowanego lokalu na co wskazują zeznania świadka Ś., który wskazywał, że przy wyborze spornego lokalu pozwana kierowała się planami i wizualizacjami a on sam zapoznał się z planami i wizualizacjami

dewelopera (k.516). Według świadka O. (k. 553) przeprowadzano też wizję lokalną a także sprawdzane były parametry techniczne lokalu „pod kątem jego przydatności do prowadzenia działalności.

Zatem podpisując umowę strona pozwana posiadała dokładne i pełne dane co do parametrów technicznych i lokalizacji budowanego lokalu. Podejmując decyzję o zawarciu umowy strona wiedziała zatem również (lub co najmniej miała możliwość łatwego uzyskania takiej wiedzy), jaka będzie wysokość ścian tego lokalu.

W sprawie nie wykazano ani też nie twierdzono, by lokal ostatecznie został wybudowany z odstępstwem od projektów i wizualizacji posiadanych przez pozwanego w momencie zawarcia umowy – a w szczególności, by wysokość lokalu ostatecznie odbiegała od przyjętej w projekcie. Zatem nie można twierdzić, że dopiero w momencie odbioru lokalu od wynajmującego ujawniła się wada uniemożliwiająca korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem.

Zawarcie umowy najmu w przedstawionych okolicznościach (przy posiadaniu przez pozwanego dostępu do dokumentów dokładnie obrazujących parametry techniczne budowanego wówczas obiektu) może być co najwyżej oceniane w płaszczyźnie błędu najemcy – nie świadczy natomiast o wadzie lokalu w rozumieniu normy art. 664 §2 k.c. Kwestia błędu nie była jednak przedmiotem sporu i jako taka nie podlegała kognicji Sądu.

Nie zmienia tej oceny twierdzenie skarżącego co do objęcia konsensusem przez strony przeznaczenia przyszłego lokalu oraz rodzaju działalności, jaka miała być w nim prowadzona przez kontrahentów pozwanego (agentów). Z materiału procesowego wynika bowiem, że także w ramach obiektów sieci handlowej (...) pozwany stosował odstępstwa od wymogów wysokości pomieszczenia w sytuacji, gdy najmowany obiekt posiadał atrakcyjną lokalizację (np. powtórne zeznania świadka J. B. – k. 964 akt). Z materiału procesowego wynika zaś, że w niniejszej sprawie do zawarcia umowy doszło z uwagi na atrakcyjność lokalizacji dla działalności pozwanego. W tym świetle nie można uznać, że doszło do naruszenia przez Sąd normy art. 65 §2 k.c. poprzez nieuwzględnienie celu umowy najmu i zgodnego zamiaru stron przy ocenie twierdzeń co do parametrów wysokości lokalu wskazywanych przez pozwaną.

Zarzut naruszenia § 72 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 nr 75 poz. 690 ze zm.) skarżący opiera o swoje twierdzenia co do wysokości, jaką posiadać musiałby lokal po wykończeniu i ponownie odwołuje się do zeznań powoływanych przez siebie świadków. Twierdzenia w tym zakresie nie podważają jednak wywodów opinii biegłego, który wskazuje jednoznacznie na to, że lokal posiada parametry, które uprawniają do wystąpienia o wyrażenie zgody państwowego wojewódzkiego inspektora sanitarnego na obniżenie wysokości pomieszczenia w stosunku do ustalonej w §72 cytowanego wyżej rozporządzenia. W apelacji poza powołaniem się na przekonanie świadków co do wyników wykończenia pomieszczeń (nie oparte w żaden sposób choćby o dokumentację projektową) nie przedstawiono w ogóle argumentacji podważającej wynik dowodu z opinii biegłego. Z materiału procesowego w szczególności nie wynika to, by nieodzownym dla pozwanego było mocowanie sufitu podwieszanego i spowodowanie w ten sposób obniżenia wysokości lokalu na co powołuje się skarżący w apelacji. Nie wykazano też, by podłogi posiadały takie nierówności by po ich usunięciu oraz ułożeniu gresu wysokość lokalu musiała być mniejsza, niż wymagane rozporządzeniem 2,5 m.

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu istnienia wad uniemożliwiających korzystanie z lokalu spoczywał na pozwanej.

Zatem nie można uznać, by Sąd I instancji przyjmując, że nie wykazano by korzystanie z objętego sporem lokalu w świetle przepisów powołanego rozporządzenia było niemożliwe, naruszył cytowany przez skarżącą przepis.

Nieuzasadniony jest wreszcie zarzut naruszenia art. 664 §2 k.c. Jak wskazano wyżej – w świetle materiału procesowego nie ma podstaw do twierdzenia, że lokal dotknięty był wadą uniemożliwiającą przewidziane w umowie korzystanie. Po pierwsze – nie sposób w oparciu o przedstawiony pod osąd materiał procesowy uznać, że pozwany zawierając umowę nie był w posiadaniu danych dokładnie obrazujących parametry lokalu po jego wybudowaniu – w szczególności

jego wysokości. Nie wynika też z materiału procesowego, by 3,5 metrowa wysokość lokalu była cechą sine qua non - determinującą możliwość korzystania z lokalu zgodnie z umową.

Trafnie Sąd przyjął, że pozwany nie starał się wykazać, by nie mógł korzystać zgodnie z umową, w szczególności nie wystąpił o zgodę na odstąpienie, o którym mowa w §72 powołanego wyżej rozporządzenia i nie wykazał, że uzyskanie zgody było w tym przypadku niemożliwe. Trafnie też argumentuje strona powodowa, że wystąpienie o tego rodzaju zezwolenia i zgody według umowy było powinnością pozwanego a zatem zaniechanie w tym zakresie musi obciążać stronę skarżącą i powoduje, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy musi być poczytane jako co najmniej przedwczesne.

Dodać należy, że skarżący w toku postępowania w ogóle nie starał się przedstawić sformalizowanego „konceptu” sklepów sieci „one minute”, na który powołuje się również w apelacji. Poza ogólnymi relacjami świadków co do wymogów, jakim odpowiadać miało wyposażenie i wystrój obiektu, nie ma żadnego dowodu, który potwierdzałby stanowisko, że wysokość lokalu uniemożliwiała dostosowanie „konceptu” do warunków lokalowych (zwłaszcza wobec twierdzeń świadka B., w świetle których dokonywano takiego dostosowania w innych lokalach prowadzonych pod tą samą marką).

W rezultacie nie można uznać, by także w tej części argumentacja skarżącej podważała trafność rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Odnosząc się do wywodów pełnomocnika procesowego pozwanej przedstawionych w sprawie, a dotyczących kwestii istnienia roszczenia o zapłatę czynszu wobec zaniechania wykonywania umowy przez pozwaną i powstania wyłącznie ewentualnych roszczeń odszkodowawczych po stronie powodowej, stwierdzić należy, że strony jak wynika z materiału procesowego świadomie dążyły do zapewniania wysokiego stopnia stabilizacji łączącego je stosunku prawnego określając 10-letni czas trwania umowy i wymieniając enumeratywnie w jej treści podstawy upoważniające do wcześniejszego rozwiązania więzi obligacyjnej. Zatem wobec stwierdzenia, że strona pozwana nie złożyła skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, w konsekwencji przyjąć należy, że obie strony są związane umową, co powoduje, że pozwana ma roszczenie o udostępnienie jej lokalu do korzystania, zaś powódka roszczenie o zapłatę czynszu. Pozwanej zaoferowało wydanie lokalu. Odmówiła ona jego przejęcia z przyczyn leżących po jej stronie pozostaje zatem w zwłoce wierzyciela (art. 486 §2 k.c.). Zwłoka wierzyciela w umowach wzajemnych nie powoduje, że nie powstaje roszczenie o spełnienie świadczenia wzajemnego. Zgodnie z art. 491 §1 k.c. jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. Może również bądź bez wyznaczenia terminu dodatkowego, bądź też po jego bezskutecznym upływie żądać wykonania zobowiązania i naprawienia szkody wynikłej ze zwłoki

Zatem pozwana jako zobowiązana do zapłaty czynszu pozostaje też w zwłoce ze spełnieniem tej powinności obligacyjnej. W rezultacie stwierdzić należy, że powódce zgodnie z art. 486 §1 k.c.) roszczenie odszkodowawcze przysługuje obok (lecz nie zamiast) roszczenia o zapłatę czynszu, zaś według art. 491 §1 zdanie drugie powódka ma prawo do żądania wykonania zobowiązania (a zatem do zapłaty czynszu).

Dodać należy, że nawet gdyby przyjąć, że wobec niewykonania umowy przez pozwaną doszło do powstania wyłącznie roszczenia odszkodowawczego, to nie przedstawiono żadnego dowodu pozwalającego na przyjęcie, że kwoty dochodzone pozwem w niniejszej sprawie przewyższają wartość szkody jaką poniósł powód wskutek zaniechania przez pozwaną wykonania umowy najmu. W szczególności nie wykazano zawartych w sprzeciwie twierdzeń co do tego że powód przyczynia się do zwiększenia wartości szkody oraz w jakim stopniu to przyczynienie następuje (w kontekście przesądzenia, że strony wciąż wiąże umowa najmu a pozwany ma prawo do korzystania z lokalu w okresie objętym tą umową).

Z przedstawionych przyczyn uznać należało, że wyrok Sądu I instancji nie narusza prawa materialnego i na podstawie art. 385 k.p.c. orzeczono o oddaleniu apelacji.

O kosztach procesu w postępowaniu odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. Powódka wygrała proces w połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia sprawach w całości i ma prawo w każdej z tych spraw dochodzić zasądzenia kosztów.

Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego ustalone jako suma wynagrodzeń należnych w każdej z rozpoznanych wspólnie jedenastu sprawach jako 50% stawki minimalnej właściwej ze względu na wartość przedmiotu zaskarżenia (odrębnie w każdej sprawie) stosownie do treści §13 ust. 1 pkt. 1) w zw. z §2 i §6 pkt. 5 (w odniesieniu do dziesięciu spraw których wartość przedmiotu zaskarżenia przewyższała kwotę 10.000 zł) i §6 pkt. 4 (w odniesieniu do sprawy w której wartość przedmiotu zaskarżenia wynosiła 5132 zł) 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. z 2013 poz.461).