

Sygn. akt X Ga 442/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 września 2020 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach X Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący	Sędzia Leszek Guza (spr.)
Sędziowie:	Sędzia Grażyna Urban Sędzia (del.) Łukasz Zamojski
Protokolant	Grzegorz Kaczmarczyk

po rozpoznaniu w dniu 11 września 2020 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w J.

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

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku z dnia 22 maja 2019 r., sygn. akt VI GC 220/19

- 1) oddala apelację;
- 2) zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700,00 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów w postępowaniu odwoławczym.

Sędzia Grażyna Urban Sędzia Leszek Guza Sędzia (del.) Łukasz Zamojski

Sygn. akt X Ga 442/19

## UZASADNIENIE

Powódka (...) sp. z o.o. w J. pozwem z 4 grudnia 2018 r. domagała się zasądzenia od pozwanej T. (...) sp. z o.o. w W. 71.395,29 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od częściowych należności składających się na należność główną, kwotę 1.377,65 zł rekompensaty za koszty odzyskiwania należności wraz z kosztami procesu.

Podawa, że dochodzi zapłaty czynszu najmu i wydatków na opłaty eksploatacyjne związane z utrzymaniem wynajętego przez pozwaną lokalu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu nakazowym z 2 stycznia 2019 r. uwzględniono powództwo.

W zarzutach do nakazu zapłaty pozwana wniosła o uchylenie nakazu zapłaty, oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Zarzuciła, że uiściła na rzecz pozwanej 63.084,87 zł wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i opłat eksploatacyjnych. 11 października 2018 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu powołując się na brak ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie wynajmowanego lokalu.

Dodatkowo powódka wprowadziła pozwaną w błąd co do stanu technicznego lokalu.

W umowie najmu podano, że lokal znajduje się w stanie technicznym umożliwiającym prowadzenie działalności przez pozwaną, zaś w chwili udostępnienia lokal pozbawiony był instalacji oraz przewodów klimatyzacyjnych, zdemontowano podwieszany sufit, wykładzinę, lokal znajdował się w stanie surowym – do generalnego remontu.

W odpowiedzi na zarzuty powódka cofnęła powództwo co do kwoty 62.599,24 zł, podtrzymując żądanie zasądzenia kwoty 8.796,05 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od 23 listopada 2018 r., należności z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności oraz kwoty 1.572,03 zł skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych od zapłaconych należności.

Ponadto rozszerzyła powództwo o kwotę 53.349,12 zł tj. wartość czynszu i opłat eksploatacyjnych za dalszy okres wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dat i kwot szczegółowo określonych w piśmie procesowym.

Wskazała, że w 2011 r. nabyła budynek, w którym znajdował się wynajmowany lokal. Decyzją dołączoną do umowy udzielono pozwolenia na użytkowanie rozbudowanej części budynku.

W zakresie pozostałej części budynku brak było podstaw prawnych do uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, ponieważ był on już wcześniej użytkowany. Podniosła, że zgodnie z umową wydała pozwanej lokal w stanie całkowicie opróżnionym, w terminie określonym w umowie, zatem brak było podstaw do przyjęcia, że pozwana działała pod wpływem błędu.

Ponadto zgodnie z umową wszystkie remonty, adaptacje i modernizacje lokalu miały obciążać pozwaną.

Pozwana wniosła o oddalenie rozszerzonego powództwa. Dodatkowo zarzuciła, że niezasadnym było obciążenie jej opłatą eksploatacyjną wskazaną w fakturze z 13 grudnia 2018 r. ponad 485,63 zł (którą uiściła), jako że w listopadzie 2018 r. zwróciła lokal powódce.

W piśmie z 5 kwietnia 2019 r. powódka sprecyzowała wartość rekompensaty za koszty odzyskiwania należności do 1.204,43 zł, w pozostałej części cofając powództwo.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 22 maja 2019 r. Sąd Rejonowy w Rybniku utrzymał w mocy nakaz zapłaty wydany w postępowaniu nakazowym przez Sąd Rejonowy w Rybniku 2 stycznia 2019 r. pod sygnaturą VI GNc 2877/18, co do kwoty 2.776,46 zł, uchylił ten nakaz w pozostałej części i umorzył postępowanie co do kwoty 62.772,46 zł oraz oddalił powództwo w pozostałej części.

Ponadto w wyroku Sąd Rejonowy nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rybniku 1.446,50 zł nieuiszczonej opłaty i zwrócił pozwanej 339,50 zł opłaty sądowej oraz zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania.

W uzasadnieniu swego wyroku wskazał Sąd pierwszej instancji, że ustalił, iż w dniu 16 lipca 2018 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego, położonego na poziomie -1 przy ul. (...) w J. o powierzchni ok. 350 m<sup>2</sup>.

W § 1 pkt 2 umowy powódka oświadczyła, że w stosunku do lokalu została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na jego użytkowanie.

W przypadku gdyby oświadczenie to okazało się nieprawdziwe, pozwana była uprawniona do odstąpienia od umowy w terminie 90 dni od dnia powzięcia wiadomości o nieprawdziwości oświadczenia.

W § 4 pkt 1 lit. d umowy wskazano, że powódka posiada pełną, wymaganą prawem dokumentację techniczną oraz budowlaną lokalu, w szczególności ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

W § 5 pkt 4 umowy wskazano, że powódka zobowiązana jest, na prośbę pozwanej, do udostępnienia dokumentacji technicznej i budowlanej wskazanej powyżej.

W § 6 pkt 3 umowy ustalono, że pozwana jest uprawniona, za zgodą powódki, do dokonywania zmian, remontów, przebudowy, adaptacji oraz modernizacji lokalu w celu prowadzenia działalności. W § 6 pkt 6 umowy postanowiono, że pozwana zobowiązana jest uiszczać opłaty z tytułu mediów i usług, w szczególności za energię elektryczną, telefon oraz Internet, wodę i kanalizację.

W § 7 pkt 1 określono czynsz najmu na 17.220 zł miesięcznie (14.000 zł netto), płatnego na podstawie wystawionej przez powódkę faktury VAT.

Dołączona do umowy decyzja nr (...) z 21 grudnia 2011 r., wymieniona w § 1 pkt 2 umowy nie dotyczyła wynajętego lokalu, znajdującego się na poziomie -1, a lokalu znajdującego się na pierwszej kondygnacji budynku (parter).

W trakcie oględzin 25 maja 2018 r., przed zawarciem umowy najmu lokalu, lokal był kompletnie wyposażony, ściany nie były zniszczone, na suficie był podwieszany sufit z pełnym oświetleniem, w lokalu była instalacja wentylacyjna i klimatyzacyjna. Lokal nadawał się do rozpoczęcia w nim działalności.

Strony jednak nie poczyniły ustaleń co do przekazania lokalu ze stwierdzonym wyposażeniem. Lokal został wydany pozwanej 1 sierpnia 2018 r.

W dniu wydania lokalu sala sprzedaży lokalu była opróżniona, zdemontowano w niej sufit podwieszany, instalację wentylacji i wykładzinę. Lokal znajdował się w stanie surowym do generalnego remontu. Instalacja elektryczna została częściowo zdekompletowana. Pomieszczenia WC dla najemców i personelu były w pełni wyposażone. Pomieszczenia biurowe były opróżnione, w stanie do odświeżenia. Lokal nie posiadał instalacji wentylacyjno – klimatyzacyjnej. Centrala tej instalacji, która znajdowała się na dachu budynku, została zdemontowana przez poprzedniego najemcę. Wreszcie brak było dokumentacji technicznej lokalu. Pomimo tego pozwana objęła lokal w posiadanie. W protokole zdawczo – odbiorczym wskazano, że po wykonaniu remontu właściciel uruchomi obecną instalację przeciwpożarową. W załączniku nr 6 wskazano wykaz prac pozwanej: „zgodnie z umową z dnia 16 lipca 2018 r.”, wykaz prac powódki: „brak”.

Powódka obciążyła pozwaną następującymi fakturami VAT:

- z 01 sierpnia 2018 r. na kwotę 17.220 zł tytułem czynszu za lokal,
- z 01 września 2018 r. na kwotę 17.220 zł tytułem czynszu za lokal,
- z 17 września 2018 r. na kwotę 924,26 zł tytułem opłat eksploatacyjnych,
- z 01 października 2018 r. na kwotę 17.220 zł tytułem czynszu za lokal,
- z 15 października 2018 r. na kwotę 760,05 zł tytułem opłat eksploatacyjnych,
- z 01 listopada 2018 r. na kwotę 17.220 zł tytułem czynszu za lokal,

- z 7 listopada 2018 r. na kwotę 830,98 zł tytułem opłat eksploatacyjnych,
- z 01 grudnia 2018 r. na kwotę 17.220 zł tytułem czynszu za lokal,
- z 11 grudnia 2018 r. na kwotę 910,56 zł tytułem opłat eksploatacyjnych,
- z 01 stycznia 2019 r. na kwotę 17.220 zł tytułem czynszu za lokal,
- z 15 stycznia 2019 r. na kwotę 1.264,19 zł tytułem opłat eksploatacyjnych,
- z 01 lutego 2019 r. na kwotę 17.220 zł tytułem czynszu za lokal.

W dniu 11 września 2018 r. pozwana zwróciła się do powódki o udostępnienie decyzji w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie lokalu. 5 października 2018 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty zaległych należności. 11 października pozwana odstąpiła od umowy najmu wskazując, że z posiadanych przez nią informacji wynika, że nie została wydana prawomocna decyzja w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie lokalu. Pismem z 16 listopada 2018 r. pozwana wyraziła gotowość zwrotu lokalu powódce. 19 listopada 2018 r. lokal został zwrócony powódce.

Pozwana zapłaciła 63.084,87 zł tytułem następujących należności dochodzonych w sprawie:

- 51.660 zł czynszu za lokal za okres od sierpnia do października,
- 9.184 zł czynszu za lokal za listopad (16/30 całości czynszu),
- 1.755,24 zł tytułem opłat eksploatacyjnych zgodnie z fakturami wystawionymi we wrześniu i listopadzie,
- 485,63 zł opłat eksploatacyjnych za listopad (16/30 wskazanej opłaty).

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd [pierwszej instancji] zważył, że podstawę roszczenia o zapłatę czynszu najmu stanowił art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. Zgodnie z tymi przepisami przez umowę najmu lokalu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy lokal do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W umowie najmu strony uzgodniły, że prócz czynszu najmu pozwana będzie obowiązana także do ponoszenia opłat za media.

W toku postępowania powódka udowodniła zawarcie umowy oraz jej szczegółowe postanowienia w zakresie wysokości czynszu, opłat eksploatacyjnych i stanu lokalu w chwili wydania. Niewątpliwie poprzez fakt, że pozwana posiada skomplikowaną strukturę na etapie rokowań nie ustalono jednoznacznie w jakim stanie lokal ma zostać wydany pozwanej. Tym niemniej pozwana działająca przez swoich przedstawicieli odebrała od powódki przekazany jej 1 sierpnia 2018 r. lokal. Gdyby lokal nie odpowiadał ustaleniom stron nie powinien zostać odebrany.

Z kolei pozwana udowodniła, że skutecznie odstąpiła od umowy najmu, a następnie zwróciła lokal powódce.

W umowie najmu uprawnienie pozwanej do odstąpienia od umowy zostało związane z przedstawieniem decyzji o pozwoleniu na użytkowanie lokalu.

Powódka pomimo złożenia oświadczenia o dołączeniu takiej decyzji do umowy nigdy jej nie przedstawiła.

Zasadnie zatem pismem z 11 października 2018 r. pozwana, po uprzednim wezwaniu, złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy najmu. Pozwana złożyła powyższe oświadczenie w ustalonym terminie 90 dni od dnia powzięcia wiadomości o nieprawdziwości oświadczenia powódki o wydaniu wskazanej decyzji.

Powódka nie kwestionowała faktu doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy ani zachowania terminu, wskazywała jednak, że w stosunku do lokalu wydano wymaganą decyzję – tj. decyzję nr (...) z 21 grudnia 2011 r.

Z treści tej decyzji wynika jednak, że dotyczy ona rozbudowanej części kompleksu usługowo – handlowego w zakresie kondygnacji naziemnej (parteru), a nie wynajętego lokalu położonego na kondygnacji -1.

Następnie pismem z 16 listopada 2018 r. pozwana wezwała powódkę do odbioru lokalu, wyznaczając termin odbioru na dzień 19 listopada 2018 r. 19 listopada 2018 r. pozwana dokonała jednostronnego sporządzenia protokołu zwrotu lokalu zgodnie z § 10 pkt 5 umowy.

W związku z powyższym roszczenie o zapłatę czynszu uznał Sąd Rejonowy za zasadne w okresie od 1 sierpnia 2018 r. do 16 listopada 2018 r. Wskazał, że dalsze żądania powódki okazały się bezpodstawne.

Wobec dokonanej przez pozwaną zapłaty w trakcie procesu powódka ograniczyła roszczenie o 62.599,24 zł. Ograniczenie to uznał Sąd pierwszej instancji za dopuszczalne na podstawie przepisu art. 203 § 4 k.p.c. i w konsekwencji umorzył postępowanie zgodnie z treścią przepisu art. 355 § 1 k.p.c.

W konsekwencji, na podstawie art. 496 k.p.c. Sąd Rejonowy utrzymał w mocy nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany przez Sąd Rejonowy w Rybniku 2 stycznia 2019 r. pod sygn. VI GNc 2877/18 co do kwoty 2.776,46 zł. Na kwotę tą złożyły się:

- 1.204,43 zł rekompensaty za koszty odzyskiwania należności,
- 1.572,03 zł skapitalizowanych odsetek od uregulowanej należności.

Zasadność roszczenia o zapłatę rekompensaty wynikała z art. 10 ust. 1 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, zgodnie z którym wierzycielowi od dnia nabycia uprawnienia do odsetek bez wezwania, przysługuje od dłużnika z tytułu rekompensaty za koszty odzyskiwania należności równowartość kwoty 40 euro przeliczonych na złote według średniego kursu euro ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski ostatniego dnia roboczego miesiąca poprzedzającego miesiąc, w którym świadczenie pieniężne stało się wymagalne. Rekompensata za koszty odzyskiwania należności przysługuje wierzycielowi bez konieczności wykazania, że koszty te zostały poniesione. Roszczenie o rekompensatę w wysokości 40 euro powstaje po upływie terminów zapłaty ustalonych w umowie lub ustalonych zgodnie z art. 7 ust. 3 i art. 8 ust. 4 ustawy. Przyznanie wierzycielowi prawa do jej żądania nie ma na celu pokrycia kosztów, jakie poniósł w związku z dochodzeniem należności w konkretnej transakcji; jest to kwota zryczałtowanych wydatków, jakie wierzyciel zazwyczaj ponosi w związku z dochodzeniem takich należności. Zasądono więc od pozwanej sumę rekompensat należnych z tytułu opóźnienia w zapłacie 7 należności faktur, w łącznej wysokości 1.204,43 zł.

Prawo do otrzymania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych przysługujące powódce wynikało z art. 4 pkt 1 oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 2013 r. o terminach zapłaty w transakcjach handlowych (Dz.U. z 2016 r. poz. 684 j.t.). Strony zawarły transakcję handlową, a powódka spełnił swoje świadczenie i nie otrzymał zapłaty w umówionym terminie. Wobec częściowego spełnienia żądania zasądono od pozwanej 1.572,03 zł tytułem skapitalizowanych odsetek za opóźnienie w transakcjach handlowych od zapłaconych roszczeń.

W pozostałej części Sąd pierwszej instancji uchylił nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym wydany przez Sąd Rejonowy w Rybniku 2 stycznia 2019 r. pod sygn. VI GNc 2877/18 i powództwo oddalił.

Wskazał, że pozwana uregulowała należności dochodzone przez powódkę, a wskazane w fakturach za okres od 1 sierpnia 2018 r. do 16 listopada 2018 r. w kwocie 63.084,87 zł. Niezasadnym było natomiast żądanie zapłaty czynszu i opłat za media po odstąpieniu od umowy przez pozwaną i zwrocie lokalu tj. po 16 listopada 2018 r.

Z uwagi na rozszerzenie powództwa w sprawie i umorzenie postępowania co do kwoty 62.772,46 zł zweryfikował Sąd wysokość opłaty ustalając ją, zgodnie z art. 13 u.k.s.c. w zw. z art. 79 pkt. 3 a) u.k.s.c. w wysokości 4.679 zł ((5% x

124.744,41 zł) x 3/4). Strony utrzymały się ze swoimi żądaniami w ok. 50 % każda, zatem zarówno powódka jak i pozwana powinni ponieść 2.339,50 zł opłaty sądowej.

Powódka uiściła kwotę 893 zł, a pozwana 2.679 zł, dlatego na podstawie art. 113 u.k.s.c. pobrano od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rybniku 1.446,50 zł tytułem nieuiszczonej opłaty uzupełniającej od pozwu, a na podstawie art. 80 u.k.s.c. nakazano zwrócić pozwanej 339,50 zł opłaty sądowej – o czym orzeczono w pkt. 5 i 6 wyroku.

Zgodnie z art. 100 k.p.c. zniesiono wzajemnie pomiędzy stronami poniesione przez nie koszty postępowania – o czym orzeczono w pkt 7 wyroku. Strony jak już wskazano utrzymały się z żądaniami w ok. 50 % każda, zatem niezasadnym było wzajemne rozliczanie kosztów postępowania.

Apelacje od tego wyroku wniosła strona powodowa, która zaskrzyła wyrok w części - co do pkt. 2 oraz pkt. 4-7 i zarzucała mu naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 65 § 1 i 2 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i oparcie rozstrzygnięcia wyłącznie na literalnej interpretacji § 1 ust. 2 umowy najmu, która to interpretacja jest sprzeczna z wolą stron towarzyszącą im podczas jej zawierania.

Ponadto zarzuciła powódka naruszenie przepisów postępowania, w stopniu mającym istotny wpływ na wynik sprawy, a to:

- art. 233 § 1 KPC przez zastosowanie przez Sąd pierwszej instancji dowolnej oceny dowodów polegającej na wyprowadzeniu niepoprawnych logicznie wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego, a zwłaszcza zeznań świadków A. P. (1), P. S. oraz A. P. (2), jak również z dokumentów w postaci pisma Pozwanego z dnia 11 września 2018 r. z którego to materiału dowodowego wynika w sposób jednoznaczny jakie w rzeczywistości przyczyny legły u podstaw złożenia przez Pozwanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, a które to - w świetle zapisów umownych - nie dawały podstaw do złożenia takiego materialnoprawnego oświadczenia;

- art. 233 § 1 KPC poprzez przekroczenie swobodnej oceny dowodów, wyrażającej się w wydaniu rozstrzygnięcia o dowody sprzeczne w swojej treści, a w szczególności oświadczenia o odstąpieniu od umowy, mimo iż sama treść umowy najmu jak i dokumenty urzędowe potwierdzają, że w stosunku do Lokalu wydana została ostateczna decyzja o pozwoleniu na jego użytkowanie, stanowiąca Załącznik nr 5 do umowy najmu,

-art. 217 § 1 KPC w zw. z art. 227 KPC w zw. z art. 299 KPC poprzez oddalenie wniosku dowodowego w postaci dopuszczenia dowodu z zeznań świadka J. J. (1) oraz przesłuchania Stron w osobach członków zarządu Powódki – R. J. i T. J. na okoliczności wskazane w piśmie procesowym Powoda z dnia 26 lutego 2019 r. i uznanie, że przeprowadzenie tych dowodów jest zbędne wobec dostatecznego wyjaśnienia sprawy, podczas gdy przedmiotem dowodu był m.in. fakt poinformowania Pozwanego o uprawnieniu przysługującym poprzedniemu najemcy do demontażu wszelkich nakładów poczynionych na lokal, ustaleń dotyczących czynszu najmu w szczególności braku zależności pomiędzy wysokością stawki czynszu a koniecznością poniesienia kosztów aranżacji lokalu przez Pozwanego – a zatem okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a które to – zdaniem Powoda – stanowiły rzeczywistą przyczynę złożenia przez Pozwanego oświadczenia o odstąpieniu od umowy;

- art. 224 § 1 KPC poprzez nieudzielenie głosu Stronom przed zamknięciem rozprawy;

- art. 100 zd. 1 KPC poprzez zastosowanie i niesłuszne zniesienie kosztów postępowania pomiędzy Stronami gdzie w świetle powyższych zarzutów koszty powinny być zasądzone w całości od Pozwanego na rzecz Powoda.

Zarzucił również skarżący naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 58 § 3 KC w zw. z art. 387 S 1 KC poprzez ich niezastosowanie wyrażające się w braku uznania, że S 1 ust 2 umowy najmu jest nieważnym postanowieniem umownym a to z uwagi na fakt, że przewiduje on świadczenie obiektywnie niemożliwe do spełnienia.

W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o:

- zmianę zaskarżonego wyroku oraz:

utrzymanie nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu nakazowym przez Sąd Rejonowy w Rybniku dnia 2 stycznia 2019 r. pod sygnaturą VI GNc 2877/18, także (tj. ponad kwotę 2 776,46 zł) co do kwoty 8 796,05 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot:

- 760,05 zł od dnia 23 listopada 2018 r. do dnia zapłaty;

- 8.036,00 zł od dnia 23 listopada 2018 r. do dnia zapłaty;

- zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powoda kwoty 53.349,12 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych liczonymi od kwot:

- 17.220,00 zł od dnia 18 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty;

- 424,93 zł od dnia 28 grudnia 2018 roku do dnia zapłaty;

- 17.220,00 zł od dnia 17 stycznia 2019 roku do dnia zapłaty;

- 1.264,19 zł od dnia 5 lutego 2019 roku do dnia zapłaty;

- 17.220,00 zł od dnia 19 lutego 2019 roku do dnia zapłaty;

- zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powoda całości kosztów postępowania, przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje;

Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

### **Sąd Okręgowy zważył:**

Apelacja powódki nie była uzasadniona.

Za nieuzasadnione bowiem należy uznać podniesione w apelacji zarzuty naruszenia prawa materialnego oraz większość zarzutów naruszenia prawa procesowego, zaś te naruszenia prawa procesowego, które strona skarżąca prawidłowo wskazała nie miały wpływu na wynik sprawy.

Odnosząc się zaś do zarzutów apelacji wskazać należy, że apelacja to w ogóle nie odnosiła się do zasadniczego ustalenia Sądu Rejonowego, że pozwolenie na użytkowanie na które powołuje się powódka nie dotyczyło lokalu objętego sporem.

To ustalenie Sądu Rejonowego znajduje zaś pełne oparcie w treści samej decyzji, z której wynika, że dotyczy ona rozbudowanej części kompleksu usługowo – handlowego w zakresie kondygnacji naziemnej (parteru), a nie wynajętego lokalu położonego na kondygnacji -1.

Niezależnie więc od tego czy pozwolenie to stanowiło załącznik do umowy to powódka nie wykazała, że takie pozwolenie w odniesieniu do lokalu (części budynku zawierającego lokal) posiadała.

Sama zaś okoliczność posiadania przez powódkę tego pozwolenia była zgodnie z treścią umowy stron istotna.

Przypomnieć tutaj trzeba, że jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy w § 1 pkt 2 umowy powódka oświadczyła, że w stosunku do lokalu została wydana ostateczna decyzja o pozwoleniu na jego użytkowanie.

W zapisie tym zawarto również wyraźne zastrzeżenie, iż w przypadku gdyby oświadczenie to okazało się nieprawdziwe, pozwana była uprawniona do odstąpienia od umowy w terminie 90 dni od dnia powzięcia wiadomości o nieprawdziwości oświadczenia.

Ponadto w § 4 pkt 1 lit. d umowy wskazano, że powódka posiada pełną, wymaganą prawem dokumentację techniczną oraz budowlaną lokalu, w szczególności ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie.

Zaś w § 5 pkt 4 umowy wskazano, że powódka zobowiązana jest, na prośbę pozwanej, do udostępnienia dokumentacji technicznej i budowlanej wskazanej powyżej.

Jak więc z powyższego wynika kwestia posiadania przez powódkę w stosunku do lokalu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie była dla stron umowy istotna, bowiem w umowie była kilkakrotnie poruszana.

Za niezasadny należy uznać zarzut naruszenia art. 65 k.c. Fakt, że autorem projektu umowy była pozwana nie pozbawia bowiem znaczenia wskazanych wyżej zapisów.

Z faktu tego wynika jedynie to, że dla pozwanej wskazana okoliczność była istotna. Nie jest tutaj ważne dlaczego kwestia ta była dla pozwanej istotna – choć zrozumiała jest dla sądu różnica pomiędzy posiadaniem konkretnego dokumentu a posiadaniem dobrych argumentów do dyskusji o braku konieczności jego posiadania

Umożliwienie zaś pozwanej odstąpienia od umowy w przypadku ujawnienia nieprawdziwości oświadczenia powódki o posiadania w stosunku do lokalu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na jego użytkowanie, świadczy o tym, że warunek posiadania tego pozwolenia była warunkiem istotnym umowy.

Racje ma skarżąca wskazując, że interpretacji umowy należy dokonywać zgodnie z zasadami z art. 65 k.c. w oparciu o inne również, poza samym tekstem umowy, okoliczności.

Pamiętać jednak należy, iż przekonanie jednej ze stron, że umowa powinna być rozumiana w określony sposób, odpowiadający rezultatowi oczekiwanym przez nią przy jej zawarciu, nie jest wystarczające do uznania takiej interpretacji za właściwą na tle art. 65 § 2 k.c., jeżeli wykładnia ta nie ma uzasadnienia w innych okolicznościach miarodajnych na tle tego przepisu (I CSK 321/18, Wyrok Sądu Najwyższego, OSNC 2020/2/21 - wyrok z dnia 12 kwietnia 2019 r.).

Skoro więc w umowie powódka złożyła wyraźne oświadczenia o posiadania określonego dokumentu, kwestia jego posiadania była w umowie kilkakrotnie podnoszona a w przypadku nieprawdziwości tego oświadczenia umożliwiono pozwanej odstąpienia od umowy, to nie sposób dokonać takiej interpretacji umowy jakiej oczekuje powódka.

Nie sposób bowiem uznać, że zamiarem stron było cokolwiek innego niż zapewnienie pozwanej o podsianiu przez powódkę konkretnego dokumentu i umożliwienie pozwanej odstąpienia od umowy w przypadku gdyby zapewnienie to było nieprawdziwe.

Stwierdzić należy, że fakt iż pozwolenie złożone przez powódkę było znane pozwanej przy zawarciu umowy nie ma wpływu na przedstawioną ocenę, bowiem umowa wyraźnie przewidywała możliwość domagania się przez pozwaną wskazanego w umowie dokumentu w terminie późniejszym.

Za niezasadnione należy uznać twierdzenia, że złożone pozwolenie dotyczy całego budynku skoro z jego treści wynika, że dotyczy ona rozbudowanej części kompleksu usługowo – handlowego w zakresie kondygnacji naziemnej (parteru) i wyraźnie wskazanych w nim pomieszczeń. Nie było sporne, że wynajęty lokal mieścił się na innej kondygnacji i nie był wymieniony w złożonym pozwoleniu.



Nie ma tutaj większego znaczenia czy pozwolenie przewidziane umową dotyczyłoby konkretnego lokalu, części budynku czy całego budynku. Istotne jest tylko aby obejmowało swym zakresem również lokal objęty sporem.

To czy posiadania takiego pozwolenia jest w konkretnej sytuacji wymagane do użytkowania lokalu również nie ma większego znaczenia, skoro powódka w umowie wyraźnie zapewniła, że dokument taki posiada, a strony ustaliły, że nieprawdziwość tego oświadczenia może być podstawą do odstąpienia od umowy.

Przy zawieraniu umowy uznały więc strony posiadanie konkretnego dokumentu za istotne, powódka wyraźnie oświadczyła, że dokument taki posiada i ustaliły strony, że gdyby oświadczenie to okazało się nieprawdziwe, pozwana będzie uprawniona do odstąpienia od umowy.

Argumentacja powódki o nieważności omawianego zapisu nie zasługuje na uwzględnienie.

Istotne jest bowiem to, że strony uznały, iż posiadania konkretnego dokumentu jest na tyle istotne, że uzależniły od jego posiadania możliwość wypowiedzenia umowy a strona powodowa wyraźnie oświadczyła, że dokument taki posiada.

Gdyby więc podążać tokiem rozumowania proponowanym przez powódkę to niemożność zrealizowania przez nią zobowiązania podjętego w umowie w zakresie przedłożenia konkretnego dokumentu miałyby wpływ na ważność całej umowy a nie jedynie tego jej zapisu.

Niezależnie bowiem od tego czy było możliwe posiadanie przez powódkę wskazanego w umowie dokumentu, złożyła ona nieprawdziwe oświadczenie o jego posiadaniu, w zakresie który był dla strony pozwanej istotny do tego stopnia, że strony powiązały z nim możliwość odstąpienia od umowy.

Dlatego brak wykazania się posiadaniem wskazanego w umowie dokumentu, niezależnie od tego z jakich okoliczności wynika, umożliwił pozwanej wypowiedzenie umowy.

Z tych przyczyn niezależnie od okoliczności dotyczących stanu lokalu, należało uznać, że powódka nie wykazała aby wypełniła warunek umowny istotny dla zgodnego z prawem użytkowania lokalu.

W tym zakresie zaś pozwana wezwała powódkę do wypełnienia tego warunku i w sytuacji jego niewypełnienia uzyskała uprawnienie do odstąpienia od umowy.

W tej sytuacji dochodzenie czy po stronie pozwanej istniały jeszcze jakieś inne przyczyny odstąpienia od umowy nie ma większego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Niezależnie bowiem od istnienia sporu stron dotyczącego stanu wydanego lokalu, strona pozwana wykazała, że wezwała powódkę do udostępnienia decyzji w przedmiocie pozwolenia na użytkowanie lokalu, a gdy jej nie otrzymała złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Pozostałej zarzuty naruszenia prawa procesowego a dotyczące pominięcia dowodu z zeznań świadka J. i stron oraz nieudzielanie stronom głosu przed zamknięciem rozprawy nie dotyczą naruszeń, które mogły mieć wpływ na rozstrzygnięcie.

Pominięte dowody nie dotyczyły okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, gdyż wskazane w apelacji fakty na jakie miałyby być przeprowadzone pozostawały poza przedstawionymi wyżej okolicznościami dotyczącymi skuteczności odstąpienia od umowy.

Brak udzielenia stronom głosu przez zamknięciem rozprawy, nie ma istotnego wpływu na rozstrzygnięcie, a przynajmniej tego wpływu w niniejszej sprawie powódka nie wykazała.

Skoro zaś brak podstaw do zmiany rozstrzygnięcia to brak podstaw do zmiany orzeczenia o kosztach.

Dlatego zarzuty apelacji uznano za nieuzasadnione.

Biorąc powyższe pod uwagę i opierając się na treści art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację.

O kosztach procesu przed Sądem drugiej instancji orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c. zasądzając je na rzecz pozwanej, jako strony wygrywającej sprawę w instancji.

Na koszty poniesione przez pozwaną złożyły się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 2 700 zł, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z §10 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Sędzia Grażyna Urban Sędzia Leszek Guza Sędzia Łukasz Zamojski