

**Sygn. akt VII AGa 680/18**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 16 stycznia 2019 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie:**

Przewodniczący: SSA Mariusz Łodko

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński (spr.)

SO del. Maciej Kruszyński

Protokolant: sekr. sądowy Marta Kłoskowska

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2019 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. w W.

przeciwko (...) sp. z o.o. w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 2 czerwca 2017 r., sygn. akt XVI GC 1041/16

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a. w punkcie pierwszym w ten sposób, że uchyla nakaz zapłaty wydany przez Sąd Okręgowy w Warszawie w postępowaniu nakazowym w dniu 2 września 2016 roku, sygn. akt XVI GNc 1013/16 w części dotyczącej kwoty 16 205,29 zł (szesnaście tysięcy dwieście pięć złotych i dwadzieścia dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty i w tym zakresie oddala powództwo, utrzymując w mocy powyższy nakaz zapłaty w zakresie kwoty 127 895,35 zł (sto dwadzieścia siedem tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt pięć złotych i trzydzieści pięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 72 334,42 zł (siedemdziesiąt dwa tysiące trzysta trzydzieści cztery złote i czterdzieści dwa grosze) od dnia 12 lipca 2016 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 55 560,53 zł (pięćdziesiąt pięć tysięcy pięćset sześćdziesiąt złotych i pięćdziesiąt trzy grosze) od dnia 11 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty;

b. w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od (...) sp. z o.o. w K. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 3 583 zł (trzy tysiące pięćset osiemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od (...) sp. z o.o. w K. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 9 512 zł (dziewięć tysięcy pięćset dwanaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

VII AGa 680/18

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 sierpnia 2016 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. wniosła o zasądzenie od (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. kwoty 358.404,57 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych za okres od dnia wymagalności zapłaty poszczególnych faktur do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym dnia 2 września 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanemu, aby zapłacił powodowi kwotę 358.404,57 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwot: 69.808,04 zł od dnia 12 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty, 72.204,30 zł od dnia 11 maja 2016 r. do dnia zapłaty, 72.291,59 zł od dnia 11 czerwca 2016 r. do dnia zapłaty, 72.334,42 zł od dnia 12 lipca 2016 r. do dnia zapłaty, 71.766,22 zł od dnia 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 15.298 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 10.800 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

W zarzutach z dnia 3 października 2016 r. pozwany zaskarżył powyższy nakaz zapłaty w części, tj. w zakresie kwoty 144.100,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 72.334,42 zł od dnia 12 lipca 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 71.766,22 zł od dnia 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty. Wniósł o uchylenie nakazu i oddalenie powództwa w zaskarżonej części oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według przedłożonego na rozprawie spisu kosztów, a w razie jego nieprzedłożenia, według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 2 czerwca 2017 r. Sąd Okręgowy w Warszawie uchylił nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Okręgowego w Warszawie (sygn. akt GNC 1013/16) w części dotyczącej kwoty 144.100,64 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot: 72.334,42 zł od 12 lipca 2016 r. do dnia zapłaty; 71.766,22 zł od 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty i w tym zakresie oddalił powództwo, a ponadto uchylił nakaz zapłaty w części orzekającej o kosztach procesu w kwocie 15.298 zł (pkt I), w pozostałej części nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym utrzymał w mocy (pkt II) oraz zasądził od (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 6.290 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

### ***Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:***

W dniu 2 kwietnia 2014 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. (dalej jako: wynajmujący) oraz (...) sp. z o.o. z siedzibą w K. (dalej jako: najemca) zawarły umowę najmu pomieszczenia o powierzchni 111,10 m<sup>2</sup>, dalej jako „pomieszczenia”, powierzchni handlowej znajdującej się na parterze budynku usytuowanego przy ul. (...) w W.. W pkt 1.3 umowy postanowiono, że najemca ma prawo wykorzystywać pomieszczenia głównie do celów gastronomicznych. Postanowienie nie wyłączało jednak wykorzystywania przez najemcę pomieszczeń do innych usług i sprzedaży wspierających działalność gastronomiczną. Postanowiono, że najemca może na swój własny koszt oraz po uzyskaniu wszelkich koniecznych zezwoleń i zgód wymaganych prawem, przeprowadzić w pomieszczeniach wszelkie prace wykończeniowe, adaptacyjne, ulepszenia oraz prace dodatkowe. Wszelkie koszty związane z wprowadzeniem ewentualnych zmian będzie ponosił wyłącznie najemca (pkt 2.1, pkt 2.3). Umowę zawarto na czas określony 10 lat z możliwością jej przedłużenia na kolejne 5 lat poprzez jednostronne oświadczenie najemcy złożone wynajmującemu co najmniej na 6 miesięcy przed końcem dziesięcioletniego okresu jej obowiązywania (pkt 3.1). Postanowiono, że okres najmu rozpocznie się w dniu wydania pomieszczeń najemcy (pkt 3.2). Najemca zobowiązany był, w ciągu 14 dni przed datą przekazania pomieszczeń najemcy, do przedłożenia wynajmującemu gwarancji bankowej (pkt 4.1). Uzgodniono, że najemca będzie zwolniony z zobowiązania określonego w pkt 4.1, jeżeli w przewidzianym terminie wpłaci na rachunek bankowy wynajmującego depozyt pieniężny w wysokości równej trzymiesięcznego czynszu (pkt 4.4). Postanowiono, że jeśli najemca nie zapłaci w terminie jakichkolwiek kwot wymagalnych na podstawie umowy, wynajmujący będzie uprawniony do wypłaty środków z depozytu pieniężnego, po pisemnym zawiadomieniu i wyznaczeniu najemcy dodatkowego 14 dniowego terminu zapłaty (pkt 4.5). W przypadku skorzystania przez wynajmującego z depozytu, najemca zobowiązany był odnowić kwotę depozytu do pierwotnej wartości w terminie 30 dni od otrzymania pisemnego żądania od wynajmującego (pkt 4.6). Postanowiono, że za używanie pomieszczeń

na podstawie umowy najemca będzie płacić wynajmującemu miesięczny czynsz najmu w wysokości: 50 euro/m<sup>2</sup> - w pierwszych trzech latach obowiązywania umowy; 55 euro/m<sup>2</sup> - w czwartym roku; 60 euro/m<sup>2</sup> - w piątym roku; 65 euro/m<sup>2</sup> - od szóstego roku obowiązywania umowy za każdy metr kwadratowy pomieszczeń. W okresie pierwszych 7 miesięcy stawka czynszu miała zostać obniżona do wysokości 7,14 euro miesięcznie za każdy metr kwadratowy (pkt 6.1). Oprócz czynszu najemca został zobowiązany do uiszczania opłat związanych z eksploatacją pomieszczeń, w tym m.in. opłaty eksploatacyjnej w kwocie 6 euro/m<sup>2</sup> powierzchni pomieszczeń (pkt 6.4.2). Uzgodniono, że czynsz najmu i opłaty eksploatacyjne będą płatne przez najemcę miesięcznie, nie później niż do dziesiątego dnia miesiąca, za który są należne, na podstawie faktury wystawionej przez wynajmującego, pod warunkiem dostarczenia jej nie później niż do piątego dnia miesiąca lub w ciągu siedmiu dni od dnia otrzymania faktury, jeśli zostanie doręczona po piątym dniu miesiąca (pkt 7.1). Uzgodniono, że do każdej faktury i płatności zostanie doliczony podatek VAT (pkt 7.4). W przypadku zwłoki najemcy w płatnościach czynszu oraz opłat eksploatacyjnych na rzecz wynajmującego, wynajmujący uprawniony był do naliczenia odsetek ustawowych w oficjalnie obowiązującej kwocie bez konieczności dodatkowego zawiadomienia najemcy. W umowie postanowiono, że najemca ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim udzieleniu wynajmującemu 14-dniowego terminu na naprawę naruszenia i nienaprawieniu takiego naruszenia przez wynajmującego w wyznaczonym terminie, jeśli z jakichkolwiek przyczyn dotyczących wynajmującego lub stanu budynku najemca nie będzie mógł w pełni użytkować pomieszczeń przez okres dłuższy niż 1 miesiąc oraz wynajmujący nie usunie tych przyczyn w dodatkowym 14-dniowym terminie wyznaczonym przez najemcę w pisemnym wezwaniu (pkt. 5.2). W pkt 11.3 postanowiono, że najemca może podnajmując pomieszczenia osobie trzeciej po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego, która to zgoda nie zostanie mu bezpodstawnie odmówiona, a w szczególności, gdy najemca postanowi przekazać działalność prowadzoną w pomieszczeniach franczyzobiorcy. Wynajmujący może odmówić takiej zgody m.in. jeśli naruszyłaby ona postanowienia innej umowy, której wynajmujący jest stroną. Strony uzgodniły, że żaden podnajem nie zwalnia najemcy z zobowiązań wynikających z umowy (pkt 11.3).

Aneks nr (...) do umowy z 2 kwietnia 2014 r., podpisanym 14 października 2014 r., postanowiono, że przedmiotem najmu są pomieszczenia znajdujące się na parterze budynku o powierzchni handlowej 111,10 m<sup>2</sup>, zwane dalej „pomieszczeniami podstawowymi” oraz pomieszczenia o powierzchni 128 m<sup>2</sup>, zwane dalej „pomieszczeniami dodatkowymi”. Postanowiono także, że „pomieszczenia podstawowe” oraz „pomieszczenia dodatkowe” zwane będą w dalszej części umowy „pomieszczeniami” (pkt 2). Postanowiono, że w odniesieniu do pomieszczeń dodatkowych najemca będzie uiszczał czynsz najmu w wysokości 50 euro/m<sup>2</sup> w okresie pierwszych pięciu lat od przekazania pomieszczeń dodatkowych, 60 euro/m<sup>2</sup> od szóstego roku od przekazania pomieszczeń dodatkowych. Uzgodniono, że w okresie pierwszych 9 miesięcy od daty przekazania pomieszczeń dodatkowych stawka czynszu w odniesieniu do pomieszczeń dodatkowych zostanie obniżona do wysokości 7,14 euro miesięcznie za każdy metr kwadratowy (pkt 7).

Intencją zawarcia umowy najmu i aneksu była - dla najemcy - możliwość podnajmu lokalu. Najemca podpisując umowy był przekonany, że w przypadku jakiegokolwiek niepowodzenia możliwe będzie podnajęcie któregoś z lokali.

W dniu 31 lipca 2014 r. przekazano najemcy pomieszczenia o powierzchni 111,10 m<sup>2</sup>. W dniu 27 października 2014 r. przekazano najemcy pomieszczenia o powierzchni 128 m<sup>2</sup>.

W trakcie trwania stosunku najmu spółka (...) wystawiła spółce (...) następujące faktury VAT: i) nr (...) z 4 kwietnia 2016 r. na kwotę 69.808,04 zł brutto, płatną do 11 kwietnia 2016 r., tytułem czynszu najmu powierzchni handlowej w W. przy ul. (...) r. (...) 29 za kwiecień 2016 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za kwiecień 2016 r., ii) nr (...) z 4 maja 2016 r. na kwotę 72.204,30 zł brutto, płatną do 10 maja 2016 r., tytułem czynszu najmu powierzchni handlowej w W. przy ul. (...) r. (...) 29 za maj 2016 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za maj 2016 r., (...) nr (...) z 2 czerwca 2016 r. na kwotę 72.291,59 zł brutto, płatną do 10 czerwca 2016 r., tytułem czynszu najmu powierzchni handlowej w W. przy ul. (...) r. (...) 29 za czerwiec 2016 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za czerwiec 2016 r., iv) nr (...) z 4 lipca 2016 r. na kwotę 72.334,42 zł brutto, płatną do 11 lipca 2016 r., tytułem czynszu najmu powierzchni handlowej w W. przy ul. (...) r. (...) 29 za lipiec 2016 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za lipiec 2016 r., iv) nr (...) z 2 sierpnia 2016 r. na kwotę 71.766,22 zł

brutto, płatną do 10 sierpnia 2016 r., tytułem czynszu najmu powierzchni handlowej w W. przy ul. (...) r. (...) 29 za sierpień 2016 r. oraz opłaty eksploatacyjnej za sierpień 2016 r.

W dniu 25 sierpnia 2016 r. wystawiono korektę do faktury VAT nr (...) na kwotę 16.205,29 zł.

Po podpisaniu aneksu do umowy najmu najemca stwierdził, że najmowanie powierzchni od spółki (...) generowało dla najemcy zbyt wysokie koszty, w związku z czym na początku czerwca 2015 r. najemca zapoczątkował z wynajmującym rozmowy w przedmiocie wydzielenia części pomieszczenia dodatkowego o powierzchni ok. 80 m<sup>2</sup>, prosząc jednocześnie o wsparcie w znalezieniu najemcy. Sporządzono plan podziału lokalu. J. D. był zainteresowany zawarciem umowy najmu. Według wstępnych rozmów, w wydzielonym lokalu o powierzchni ok. 80 m<sup>2</sup>, miał zostać otworzony salon (...). Lokal wydzielony zgodnie z pierwszą koncepcją nie posiadał wejścia od zaplecza. Wydzielenie miało polegać na postawieniu ściany działowej w powierzchni dodatkowej. W związku z faktem, iż podnajemca był zainteresowany jedynie częścią powierzchni dodatkowej konieczne było dokonanie zmian budowlanych w lokalu. Najemca zadeklarował pokrycie kosztów z tego tytułu. Rozmowy zostały zerwane przez spółkę (...), która poinformowała najemcę, że zarząd wynajmującego nie wyraża zgody na podział lokalu najmowanego przez (...) B., bowiem możliwy jest jedynie podnajem całego lokalu. W odpowiedzi (...) B. powołując się na trudną sytuację finansową ponowiła wniosek o możliwość podziału lokalu co pozwoliłoby na pobieranie czynszu w niezmienionej wysokości, ewentualnie wniosła o obniżenie czynszu najmu do 30 euro/m<sup>2</sup> oraz o zwrot nakładów inwestycyjnych przeznaczonych na ulepszenia budowlane lokalu. Pomimo próśb, stanowisko zarządu wynajmującego nie uległo zmianie. Pismem z 7 sierpnia 2015 r. (...) B. poinformowała (...) 29, że rozważa możliwość podnajęcia pomieszczeń dodatkowych o powierzchni handlowej 128 m<sup>2</sup>, wskutek czego doszłoby do przywrócenia stanu poprzedniego, czyli ponownie rozdzielone zostałyby pomieszczenia podstawowe i pomieszczenia dodatkowe na dwa lokale, a wszelkie koszty związane z takimi pracami poniosłaby (...) B.. W związku z powyższym najemca zwrócił się o wyrażenie pisemnej zgody na podnajęcie pomieszczeń dodatkowych. W odpowiedzi wynajmujący wyraził pisemną zgodę na podnajęcie całości pomieszczeń o powierzchni 239,10 m<sup>2</sup> bez ich podziału na mniejsze lokale. Wynajmujący wskazał także, że przyszły podnajemca wymaga akceptacji wynajmującego. 7 września 2015 r. wynajmujący zwrócił się do najemcy o uzupełnienie depozytu, przysyłając w załączeniu odrębne kalkulacje dla powierzchni 111,10 m<sup>2</sup> oraz 128 m<sup>2</sup>. Strony wszczęły wspólne poszukiwania podnajemcy. Po około 6 miesiącach bezskutecznych poszukiwań najemca ponownie zwrócił się z prośbą o możliwość przywrócenia stanu lokalu do stanu sprzed zawarcia umowy, tj. podzielenia go na dwa lokale, ewentualnie o obniżenie czynszu do wysokości 35 euro/m<sup>2</sup>. Wskazał jednocześnie, że nie jest w stanie na bieżąco regulować zobowiązań czynszowych. Wynajmujący podtrzymał dotychczasowe stanowisko, wyrażając zgodę jedynie na podnajem całości lokalu z zastrzeżeniem wcześniejszej weryfikacji podnajemcy. Pismem z 11 kwietnia 2016 r. najemca ostatecznie wezwał wynajmującego do wyrażenia zgody na podnajem powierzchni handlowej 128 m<sup>2</sup>, stanowiącej tzw., pomieszczenia dodatkowe. W uzasadnieniu wskazał, że bezpodstawną odmową udzielenia zgody na podnajem pomieszczeń dodatkowych stanowi naruszenie postanowienia pkt 11.2 umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r., czego skutkiem jest uniemożliwienie najemcy pełnego użytkowania najmowanych pomieszczeń w sposób wynikający z umowy, w szczególności w sytuacji braku rentowności prowadzonej działalności. Powołując się na spełnienie przesłanek do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, wyznaczył wynajmującemu nieprzekraczalny termin 14 dni na pisemne wyrażenie zgody na podnajem całości pomieszczeń pod rygorem rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym. Wynajmujący zakwestionował stanowisko najemcy wskazując na bezpodstawność rozwiązania umowy najmu. Równoległe strony toczyły rozmowy w przedmiocie wstąpienia (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k. (dalej jako: (...)) w prawa i obowiązki najemcy. Zainteresowana spółka zaakceptowała kwotę czynszu oraz okres najmu. Zamierzała w najmowanym lokalu prowadzić klub biznesmena skupiający ludzi biznesu, kultury i sztuki, nastawiony na zamożnego, kulturalnego i na wysokim poziomie klienta. Klub miał być otwarty od godziny 19.00 do ostatniego gościa. Nie planowano żadnych zmian architektonicznych ani budowlanych. Zaoferowano wygłuszenie lokalu, rozbudowanie klimatyzacji i przyciemnienie witryn okiennych. Wynajmujący nie wyraził zgody na zmiany podmiotowe ani nie zaakceptował (...) z uwagi na profil działalności, która miała być prowadzona w lokalu. W piśmie z 4 maja 2016 r. najemca wskazał, że wynajmujący nie odniósł się merytorycznie do

żądania zawartego w piśmie z 11 kwietnia 2016 r., wobec czego wezwał wynajmującego do udzielenia jednoznacznej odpowiedzi czy wyraża zgodę na podnajem pomieszczeń dodatkowych w terminie 7 dni. Najemca wyraził wolę zorganizowania spotkania stron. W międzyczasie strony prowadziły rozmowy w przedmiocie przejścia pomieszczeń przez restaurację (...). Podmiot ten wycofał się jednak z rozmów. Pismem z 13 czerwca 2016 r. wynajmujący podtrzymał dotychczasowe stanowisko. Pismem z 28 czerwca 2016 r., które zostało doręczone 29 czerwca 2016 r., najemca wypowiedział wynajmującemu umowę najmu z 2 kwietnia 2014 r. ze skutkiem natychmiastowym. W uzasadnieniu wskazał, że najemca nie może w pełni użytkować przedmiotu objętego umową najmu przez okres dłuższy niż miesiąc, tj. podnając pomieszczeń dodatkowych z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, który bezzasadnie odmawia udzielenia zgody na podnajem. Jednocześnie wskazał, że z dniem otrzymania przez wynajmującego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, najemca opuści przedmiot najmu i będzie gotowy do przekazania i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego 5 lipca 2016 r. W odpowiedzi wynajmujący wskazał, że nie wystąpiły przesłanki do rozwiązania przez najemcę umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, wskazując, że prawo najemcy do podnajmu nie mieści się w zakresie korzystania z pomieszczeń, a najemca nie przedstawił wynajmującemu podmiotu zainteresowanego potencjalnym podnajmem całej powierzchni, który spełniałby oczekiwania wynajmującego. 1 lipca 2016 r. najemca poinformował wynajmującego, że przygotował pomieszczenia do odbioru i jest gotowy do przekazania wynajmującemu pomieszczeń 5 lipca 2016 r. Pomimo wysłanej informacji o terminie przekazania lokalu nie stawił się nikt ze strony wynajmującego, wobec czego odczyt liczników oraz przekazanie kluczy było niemożliwe. Sporządzono protokół przekazania lokalu - pomieszczenia podstawowego oraz protokół przekazania lokalu - pomieszczeń dodatkowych, które następnie pismem z 11 lipca 2016 r. przesłano wynajmującemu. Najemca podtrzymał gotowość do protokolarnego przekazania kluczy w terminie ustalonym przez (...) 29. Pismem z 11 lipca 2016 r. wynajmujący wezwał najemcę do odnowienia depozytu pieniężnego w wysokości 49.407,63 euro w terminie 14 dni pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. (...) B., z uwagi na wcześniejsze rozwiązanie umowy najmu, odmówiła odnowienia depozytu pieniężnego. 8 sierpnia 2016 r. najemca odesłał wynajmującemu faktury VAT nr (...) wystawione tytułem czynszu najmu za miesiące lipiec i sierpień 2016 r. Najemca odesłał także korektę (...) do faktury VAT nr (...) na kwotę 16.205,29 zł. Najemca nie kwestionował faktur VAT wystawionych do czerwca 2016 r. Pismem z 23 sierpnia 2016 r., doręczonym w dniu 27, wynajmujący, powołując się na brak uregulowania zaległości w płatnościach faktur oraz na bezskuteczny upływ terminu do uzupełnienia depozytu pieniężnego, na podstawie pkt 5.1 lit. a) oraz 5.1 lit. e) umowy najmu, wypowiedział umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz na podstawie zeznań świadków J. K. i M. P. oraz zeznań strony pozwanej - S. P..

W ocenie Sądu I instancji powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części.

Zasadnicze znaczenie dla sprawy miało rozstrzygnięcie czy powód skutecznie dokonał wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, a to uwarunkowane było innym zagadnieniem, a mianowicie, czy powód miał uzasadnione podstawy do odmówienia udzielenia zgody na podnajem oraz, czy brak zgody na podnajem był równoznaczny z ograniczeniami w użytkowaniu pomieszczeń. Strony postępowania łączyła umowa najmu, której pierwotnym przedmiotem były jedynie pomieszczenia o powierzchni handlowej 111,10 m<sup>2</sup>, zwane „pomieszczeniami”. Aneks nr (...) powyższe pomieszczenia zostały nazwane „pomieszczeniami podstawowymi”. Na podstawie aneksu nr (...) przedmiotem najmu zostały także objęte pomieszczenia o powierzchni handlowej 128 m<sup>2</sup>, które nazwano „pomieszczeniami dodatkowymi”. Zgodnie z postanowieniami aneksu nr (...) „pomieszczenia podstawowe” oraz „pomieszczenia dodatkowe”, na potrzeby umowy nazwane zostały „pomieszczeniami”. W pkt 11.3 umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r. postanowiono, że najemca może podnająć pomieszczenia osobie trzeciej po uprzednim uzyskaniu pisemnej zgody wynajmującego, która to zgoda nie zostanie mu bezpodstawnie odmówiona, a w szczególności, gdy najemca postanowi przekazać działalność prowadzoną w pomieszczeniach franczyzobiorcy. Wynajmujący może odmówić takiej zgody m.in. jeśli naruszyłaby ona postanowienia innej umowy, której wynajmujący jest stroną. Na tle tak skonstruowanego postanowienia umownego wyłoniło się zagadnienie, czy przedmiotem najmu mogą być jedynie pomieszczenia jako całość powierzchni 239,10 m<sup>2</sup>, czy też jedynie ich część. W ocenie Sądu I

instancji, chociaż z literalnego brzmienia postanowienia zawartego w aneksie nr (...) można było wywnioskować, że postanowienie umowne dotyczy „pomieszczeń” jako całości najmowanej przez pozwanego powierzchni, to istniało szereg argumentów przemawiających za możliwością podnajęcia jedynie części lokalu. Po pierwsze, pierwotne brzmienie umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r. dotyczyło najmu pomieszczeń o powierzchni handlowej 111,10 m<sup>2</sup>, zwanych dalej „pomieszczeniami”, zatem pierwotne brzmienie pkt 11.3 umowy dotyczyło jedynie powierzchni 111,10 m<sup>2</sup>. Aneksem nr (...) rozszerzono przedmiot najmu o powierzchnię 128 m<sup>2</sup> oraz rozszerzono definicję „pomieszczeń”, odmiennie zdefiniowano także obie powierzchnie jako „pomieszczenia podstawowe” i „pomieszczenia dodatkowe”, które de facto miały znaczenie jedynie dla odmiennego uregulowania wysokości czynszu najmu i innych należnych powodowi świadczeń. Z okoliczności sprawy nie wynikało jednak, czy zmiana znaczenia pojęcia „pomieszczenia” była zamierzona, czy miała jedynie na celu zachowanie integralności dotychczasowych postanowień umowy najmu. W ocenie Sądu Okręgowego należało opowiedzieć się za tym drugim stanowiskiem, tym bardziej, że z zeznań strony pozwanej - S. P. wynikało, że intencją zawarcia umowy najmu i aneksu była - dla najemcy - możliwość podnajmu lokalu. Najemca podpisując umowę był przekonany, że w przypadku jakiegokolwiek niepowodzenia możliwe będzie podnajęcie któregoś z lokali. Ponadto, pomieszczenia pierwotnie stanowiły dwa odrębne zespoły pomieszczeń, które wskutek adaptacji lokalu przez pozwanego, tj. poprzez wyburzenie dzielącej pomieszczenia ściany działowej, zostały połączone w jeden lokal. Pomimo, że pozwany wyrażał chęć ponownego wydzielenia pomieszczeń i poniesienia związanych z tym kosztów, pozwany nie udzielił zgody na ponowny podział. Za uznaniem „pomieszczeń” za całość powierzchni nie przemawiała także wysokość czynszu najmu. Strony ustaliły bowiem odrębne stawki czynszu dla pomieszczeń podstawowych i dla pomieszczeń dodatkowych. Nadto powód wzywał pozwanego do uzupełnienia depozytu pieniężnego załączając odrębne rozliczenie dla obu powierzchni. Istotne znaczenie miała także treść art. 688<sup>2</sup> k.c., który dopuszcza, za zgodą wynajmującego, oddanie przez najemcę lokalu lub jego części do bezpłatnego używania czy też do podnajęcia. Niewątpliwie pozwany z uwagi na nierentowność prowadzonej działalności, a w konsekwencji niemożność bieżącego regulowania zobowiązań czynszowych, niejednokrotnie zwracał się do powoda z prośbą o wyrażenie zgody na podnajem części pomieszczeń będących przedmiotem umowy najmu, ewentualnie o obniżenie czynszu najmu. Za każdym razem jednak uzyskiwał negatywną odpowiedź pozbawioną uzasadnionych przyczyn. W ocenie Sądu I instancji powód bezpodstawnie odmawiał pozwanemu zgody na podnajem części powierzchni, co stanowiło naruszenie pkt 11.3 umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można było traktować stanowiska powoda w zakresie niepodzielności najmowanych przez pozwanego powierzchni jako uzasadnionej przyczyny odmowy wyrażenia zgody na podnajem, skoro przedmiotem najmu były dwa odrębne zespoły pomieszczeń - 111,10 m<sup>2</sup> oraz 128 m<sup>2</sup>, a nie pomieszczenie o powierzchni 239,10 m<sup>2</sup>. Mimo wyburzenia ściany działowej pomieszczenia mogły w każdej chwili, na koszt pozwanego, zostać przywrócone do stanu pierwotnego, a umowa najmu mogła być kontynuowana przez pozwanego oraz podmiot trzeci. Z materiału dowodowego wynikało, że były podmioty zainteresowane najmem lokalu. W wyodrębnionej części lokalu miał zostać otworzony salon (...), jednakże powód, pomimo wszczętych rozmów w tym zakresie, wycofał się wskazując, że nie wyraża zgody na podział lokalu. Co prawda w pkt 1.3 umowy postanowiono, że najemca ma prawo wykorzystywać pomieszczenia głównie do celów gastronomicznych, postanowienie nie wyłącza jednak wykorzystywania przez najemcę pomieszczeń do innych usług i sprzedaży wspierających działalność gastronomiczną. Strony nie zdefiniowały pojęcia „innych usług i sprzedaży wspierających działalność gastronomiczną”. Mając na uwadze tak sformułowane postanowienie umowne, według Sądu I instancji można było uznać, że niejako działalność salonu fryzjerskiego może pozytywnie wpłynąć na ruch w pijalni czekolady i kawy i można byłoby ją uznać, jako wspierającą działalność gastronomiczną. Nadto, pozwany wyrażał zgodę jedynie na podnajęcie całości pomieszczenia, jednak mimo to nie zaakceptował podmiotu, tj. (...), który zamierzał wstąpić w prawa i obowiązki najemcy. W najmowanym lokalu zamierzał prowadzić klub biznesmena skupiający ludzi biznesu, kultury i sztuki, nastawiony na zamożnego, kulturalnego i na wysokim poziomie klienta. Klub miał być otwarty od godziny 19.00 do ostatniego gościa. Nie planowano żadnych zmian architektonicznych ani budowlanych. Zaoferowano wygłuszenie lokalu, rozbudowanie klimatyzacji i przyciemnienie witryn okiennych. Wynajmujący jednak i w tym przypadku nie wyraził zgody na zmiany podmiotowe, motywując swoją decyzję profilem prowadzonej przez (...) działalności. Sąd Okręgowy podkreślił, że w pkt 11.3 umowy najmu strony postanowiły, że wynajmujący może odmówić takiej zgody m.in. jeśli naruszyłaby ona postanowienia innej umowy, której wynajmujący jest stroną. Katalog ten nie był zamknięty, jednakże strony przewidywały istotniejsze przyczyny odmowy udzielenia

zgody na podnajem, niż te, na które powoływał się powód. W związku z powyższym - w ocenie Sądu I instancji - spełnione zostały przesłanki określone w pkt 11.3 do podnajęcia pomieszczeń, do którego jednak nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda. W związku z powyższym należało uznać, że pozwany skutecznie wypowiedział umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym na podstawie pkt 5.2, w którym postanowiono, że najemca ma prawo wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim udzieleniu wynajmującemu 14-dniowego terminu na naprawę naruszenia i nienaprawieniu takiego naruszenia przez wynajmującego w wyznaczonym terminie, jeśli z jakichkolwiek przyczyn dotyczących wynajmującego lub stanu budynku najemca nie będzie mógł w pełni użytkować pomieszczeń przez okres dłuższy niż 1 miesiąc oraz wynajmujący nie usunie tych przyczyn w dodatkowym 14-dniowym terminie wyznaczonym przez najemcę w pisemnym wezwaniu. Niewątpliwie „pełne użytkowanie pomieszczeń” oznacza korzystanie z pomieszczeń w sposób przynoszący jak największy pożytek. Skoro zatem pozwany sygnalizował powodowi, że prowadzona przez niego działalność nie pozwala mu na pokrywanie należności czynszowych, w związku czym zwracał się z prośbą o wyrażenie zgody na podnajem pomieszczeń, bądź obniżenie stawki czynszu, to powód niewątpliwie utrudniał najemcy pełne użytkowanie lokalu, bowiem najemca wskutek działań powoda ponosił koszty czynszu i innych świadczeń umownych, które mógłby w części ponosić podmiot trzeci. Mając na uwadze, że już w czerwcu 2015 r. pozwany zwracał się do pozwanego z prośbą o wyrażenie zgody na podnajem, to utrudnienie trwało ponad miesiąc. Biorąc pod uwagę, że pozwany wielokrotnie wzywał pozwanego do udzielenia zgody na podnajem pomieszczeń dodatkowych, m.in. pismem z 7 sierpnia 2015 r., pismem z 11 kwietnia 2016 r., w którym wyznaczył wynajmującemu 14-dniowy termin do wyrażenia zgody na podnajem oraz pismem z 4 maja 2016 r., w którym wyznaczył dodatkowy 7-dniowy termin do wyrażenia zgody, to niewątpliwie spełnione zostały także wszelkie przesłanki ustanowione w pkt 5.2 umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r. W konsekwencji należało uznać, że pozwany skutecznie wypowiedział umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym z dniem 29 czerwca 2016 r.

Odnosząc się do żądania pozwu Sąd Okręgowy zważył, że skoro umowa została skutecznie rozwiązana z dniem 29 czerwca 2016 r., to po tym dniu nie mogły powstać po stronie powoda należności w wysokości 144.100,64 zł tytułem faktur VAT: nr (...) z 4 lipca 2016 r. na kwotę 72.334,42 zł oraz nr (...) z 2 sierpnia 2016 r. na kwotę 71.766,22 zł. Nadto, gdyby nie fakt, że umowa została rozwiązana, to roszczenie powoda i tak zasługiwałoby na oddaleniu co do kwoty 16.205,29 zł, o którą skorygowano fakturę VAT nr (...).

Mając na uwadze fakt, że pozwany kwestionował roszczenie powoda jedynie w zakresie kwoty 144.100,64 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 72.334,42 zł od dnia 12 lipca 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 71.766,22 zł od dnia 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 6.151,33 zł tytułem kosztów procesu, na podstawie art. 496 k.p.c. Sąd Okręgowy orzekł jak w punktach pierwszym i drugim sentencji wyroku. Orzeczenie o odsetkach zapadło na podstawie art. 7 ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych z dnia 8 marca 2013 r., biorąc pod uwagę terminy wymagalności płatności faktur VAT nr (...).

O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., biorąc pod uwagę fakt, że powód wygrał sprawę w 60%, a pozwany przegrał w 40%.

***Apelację od wyroku Sądu Okręgowego uniósł powód, zaskarżając go w części, tj. co do punktu I.***  
Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1/ naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 k.c. poprzez:

a/ błędną wykładnię pkt 11.3 umowy najmu lokalu zawartej 2 kwietnia 2014 r. przez (...) 29 z (...) B. i w rezultacie błędne uznanie, że postanowienie to rzekomo pozwalało pozwanemu na podnajęcie również części pomieszczeń, podczas gdy istnieje szereg przesłanek wskazujących, że decyzja w tym zakresie leżała w całości po stronie powoda, w szczególności wobec zdefiniowania przez strony pojęcia (...),

b/ błędną wykładnię pkt 1.3 umowy i w rezultacie błędne uznanie, że poprzez „inne usługi i sprzedaż wspierające działalność gastronomiczną” należy uznać również działalność salonu fryzjerskiego, co doprowadziło Sąd do błędnego uznania, że (...) 29 bezpodstawnie nie udzielił (...) B. zgody na podnajem,

c/ błędną wykładnię pkt 5.2 umowy i błędne uznanie, że pozwany w świetle tego postanowienia skutecznie rozwiązał umowę, podczas gdy z prawidłowo ustalonego w tym zakresie stanu faktycznego wynika, że pozwany nie spełnił wymaganych do rozwiązania umowy przesłanek, a zatem umowa najmu nie mogła zostać rozwiązana skutecznie przez (...) B.,

2/ naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. naruszenie art. 494 § 2 k.p.c. poprzez wydanie orzeczenia (punkt II sentencji wyroku) o utrzymaniu nakazu zapłaty częściowo w mocy, podczas gdy w tym zakresie nakaz zapłaty był już prawomocny i nie podlegał kognicji Sądu I instancji,

3/ naruszenie przepisów postępowania, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 k.p.c., polegające na braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego, to jest w szczególności:

a/ błędnego - sprzecznego z przeprowadzonymi w sprawie dowodami - ustalenia, że (...) 29 bezpodstawnie odmawiał (...) B. udzielenia zgody na podnajem, podczas gdy z dokumentów oraz zeznań świadków wynika, że istniały przesłanki do odmówienia takiej zgody przez (...) 29,

b/ uznania za wiarygodne zeznań świadka S. P., podczas gdy zeznania te stoją w oczywistej sprzeczności ze złożonymi do akt sprawy dowodami w postaci dokumentów,

c/ błędnego - sprzecznego z przeprowadzonymi w sprawie dowodami - ustalenia, że (...) 29 nie wyraził zgody na podnajem pomieszczeń przez spółkę (...) z uwagi na profil działalności spółki, podczas gdy z przeprowadzonych w sprawie dowodów wynika, że powód zgody tej nie wyraził z uwagi na fakt, że spółka ta była zainteresowana cesją umowy najmu, a nie podnajmem,

d/ błędnego - sprzecznego z przeprowadzonymi w sprawie dowodami - ustalenia, że (...) 29 nie wyraził zgody na podnajem pomieszczeń przez J. D. z uwagi na decyzję o niepodzieleniu lokalu, podczas gdy powód zgody tej nie wyraził z uwagi na fakt, że spółka ta była zainteresowana cesją umowy najmu, a nie podnajmem,

e/ pominięciu faktu, że (...) B. zaakceptował faktury obejmujące okres lipiec-sierpień, co prowadzi do ustalenia, że podmiot ten uznawał, że umowa najmu wiązała go również w tym okresie,

4/ naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu przyczyn, dla których Sąd I instancji odmówił wiarygodności i mocy dowodowej niektórym z dowodów, a także brak wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, co uniemożliwia prawidłową kontrolę instancyjną zaskarżonego wyroku.

Wskazując na powyższe zarzuty, strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, zarówno w pierwszej jak i drugiej instancji.

W odpowiedzi na apelację z dnia 21 sierpnia 2017 r. strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według przedłożonego na rozprawie spisu kosztów, a w razie jego nieprzedłożenia według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

***apelacja zasługiwała w znacznej części na uwzględnienie.***

Sąd Apelacyjny podziela co do zasady ustalenia poczynione w sprawie przez Sąd I instancji i przyjmuje je jako własną podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Opierały się one na prawidłowo zgromadzonym i ocenionym materiale dowodowym i były wystarczające dla rozstrzygnięcia sporu stron. Od powyższego należało uczynić jedno zastrzeżenie, mianowicie co do ustalenia intencji zawarcia przez pozwanego umowy najmu i aneksu do niej w postaci możliwości

podnajmu lokalu. Ustalenie to, oparte na zeznaniach przesłuchanej w charakterze strony S. P. nie było prawidłowe, o czym jeszcze będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Przypomnieć na wstępie należało, że niesporne w sprawie było, iż strony łączyła umowa najmu z 2 kwietnia 2014 r., która zmieniana była czterema aneksami, przy czym istotne znaczenie miał aneks nr (...) z 14 października 2014 r. Powód dochodził w niniejszej sprawie zapłaty kwoty 358.404,57 zł z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych wynikających z ww. umowy za okres od kwietnia do sierpnia 2016 r. Ponieważ strona pozwana zaskarżyła nakaz zapłaty z dnia 2 września 2016 r. jedynie w części, tj. co do kwoty 144.100,64 zł, przedmiot dalszego postępowania i rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, a także Sądu Apelacyjnego, ograniczony został do tej części żądania, które obejmowało należności z tytułu czynszu i opłat eksploatacyjnych za lipiec i sierpień 2016 r. - kwota 72.334,42 zł objęta fakturą nr (...) z 4 lipca 2016 r. oraz kwota 71.766,22 zł objęta fakturą (...) z 2 sierpnia 2016 r. Spółka (...), kwestionując w powyżej wskazanym zakresie roszczenie spółki (...), podnosiła, że złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, tj. ze skutkiem na 29 czerwca 2016 r. Naturalną i oczywistą konsekwencją powyższego był brak uprawnienia powoda do żądania zapłaty należności wynikających z umowy najmu za lipiec i sierpień 2016 r. Wypowiadając umowę najmu z 2 kwietnia 2014 r. pozwany powołał się na treść jej pkt 5.2 lit. b) oraz wskazał, że przyczyną wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym jest okoliczność, że nie może on w pełni użytkować przedmiotu stosunku najmu przez okres dłuższy niż miesiąc, tj. podnając tzw. pomieszczeń dodatkowych, co było wynikiem działań powoda, który jako wynajmujący odmówił udzielenia zgody na podnajem tych pomieszczeń bez uzasadnienia swojej decyzji. Powód zakwestionował prawną skuteczność powyższego oświadczenia pozwanego, podnosząc że ani nie zaistniały przesłanki, które uprawniałyby najemcę do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, ani pozwany nie dochował wymogów proceduralnych, które umowa przewidywała dla złożenia takiego oświadczenia. W konsekwencji - zdaniem strony powodowej - umowa obowiązywała dalej i po stronie spółki (...) powstały zaległości płatnicze za lipiec i sierpień 2016 r. Powód wskazał także, że do rozwiązania umowy najmu doprowadziło dopiero jego oświadczenie z 23 sierpnia 2016 r. o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem natychmiastowym.

Z powyższego jednoznacznie wynikało, że pierwszoplanowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miała odpowiedź na pytanie, czy złożone przez pozwanego 29 czerwca 2016 r. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym było prawnie skuteczne. W tej kwestii należało się zatem zgodzić z Sądem I instancji, który również co do zasady trafnie zauważył, iż odpowiedź na powyższe pytanie warunkowana była rozstrzygnięciem zagadnienia, czy powód miał uzasadnione podstawy do odmówienia pozwanemu zgody na podnajem oraz czy brak zgody na podnajem był równoznaczny z ograniczeniami w użytkowaniu pomieszczeń. W ocenie Sąd Apelacyjny należało jednak odwrócić kolejność rozważań, bowiem podstawowe znaczenie miała kwestia, czy w ogóle brak zgody na podnajem mógł stanowić podstawę do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Dopiero pozytywna odpowiedź na tak postawione pytanie aktualizowała potrzebę rozważenia, czy strona powodowa w okolicznościach sprawy miała uzasadnione podstawy do odmówienia stronie pozwanej zgody na podnajem i czy tym samym ta ostatnia była uprawniona do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem natychmiastowym.

W oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym strona pozwana powołała się na pkt 5.2 lit. b) umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r. Zgodnie z jego treścią najemca miał prawo wypowiedzieć niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym po uprzednim udzieleniu wynajmującemu 14-dniowego terminu na naprawę naruszenia i nie naprawieniu takiego naruszenia przez wynajmującego w wyznaczonym terminie, jeśli: z jakichkolwiek przyczyn dotyczących wynajmującego lub stanu budynku najemca nie będzie mógł w pełni użytkować pomieszczeń przez okres dłuższy niż 1 miesiąc oraz wynajmujący nie usunie tych przyczyn w dodatkowym 14-dniowym terminie wyznaczonym przez najemcę w pisemnym wezwaniu. Skuteczność oświadczenia strony pozwanej zależała zatem w pierwszym rzędzie od tego, czy doszło do uniemożliwienia najemcy pełnego użytkowania pomieszczeń. Sformułowanie to wymagało dokonania jego wykładni.

Strony łączyła umowa najmu, co było w sprawie niesporne. Stosownie do treści art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Już na pierwszy rzut oka widoczne jest, że strony w pkt

5.2 lit. b) umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r. nawiązały do podstawowego obowiązku wynajmującego polegającego na oddaniu najemcy rzeczy do używania. Uprawnienie najemcy do korzystania z rzeczy polega na jej używaniu, co odróżnia najem od dzierżawy, w przypadku której to umowy dzierżawca uprawniony jest również do pobierania pożytków. Wynajmujący zobowiązany jest wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu (art. 662 § 1 k.c.). W pkt 1.3 umowy najmu strony wskazały w jaki sposób pozwany ma używać przedmiot najmu postanawiając, że najemca ma prawo wykorzystywać pomieszczenia głównie do celów gastronomicznych, co nie wyłącza możliwości wykorzystywania przez najemcę pomieszczeń do innych usług i sprzedaży wspierających działalność gastronomiczną. Z kolei w pkt 11.1 strony postanowiły, że pomieszczenia będą użytkowane zgodnie z wymaganiami określonymi przez władze lokalne, przepisy prawa oraz postanowienia umowy. Jeśli działalność najemcy będzie podlegać wymaganiom określonym przez władze lokalne, najemca poniesie koszty z tym związane. Żadne ograniczenia prawne w użytkowaniu pomieszczeń nie będą miały wpływu na zobowiązania najemcy określone w umowie.

W świetle powyższego uznać należało, że „użytkowanie pomieszczeń” oznaczało używanie ich przez najemcę do celów gastronomicznych, ewentualnie do innych usług i sprzedaży wspierających działalność gastronomiczną. Z powyższym uprawnieniem najemcy skorelowany był obowiązek wynajmującego wydania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywania jej w takim stanie przez cały czas trwania stosunku najmu. Naruszenie tego obowiązku strony sankcjonowały uprawnieniem najemcy do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, przy spełnieniu pewnych, wskazanych w umowie, wymogów o charakterze formalnym.

Z ustalonych w sprawie okoliczności wynikało, że nie zaszła taka sytuacja, aby najemca nie mógł w pełni użytkować pomieszczeń stanowiących przedmiot umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r. Pozwany nie powoływał się w sprawie na tego rodzaju okoliczności, podnosił natomiast, że powód bezzasadnie odmówił udzielenia zgody na podnajem pomieszczeń. Nie ma jednak żadnych podstaw do twierdzenia, że oddanie pomieszczeń w podnajem (niezależnie od tego, czy rozumieć pomieszczenia jako całość, czy też jako poszczególne pomieszczenia, tj. podstawowe i dodatkowe) stanowiło formę ich użytkowania.

Stosownie do treści art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Z kolei w umowach należy raczej badać, jaki był zgody zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (art. 65 § 2 k.c.). Na gruncie art. 65 k.c. stosuje się kombinowaną metodę wykładni, opartą na kryteriach subiektywnym i obiektywnym. W pierwszej fazie sens oświadczenia woli ustala się mając na uwadze rzeczywiste ukonstytuowanie się znaczenia między stronami, tj. za wiążący uznaje się taki sens oświadczenia woli, jak rozumiała je zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Decyduje zatem rzeczywista wola stron, tj. kryterium subiektywne, co znajduje uzasadnienie normatywne w treści art. 65 § 2 k.c. W sytuacji, gdy okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli, następuje przejście do obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli jak adresat sens oświadczenia woli winien rozumieć przy zastosowaniu starannych zabiegów interpretacyjnych. Na tym etapie przeważa więc ochrona zaufania odbiorcy oświadczenia woli, nad rozumieniem nadawcy, co ma sprzyjać pewności stosunków prawnych, a w konsekwencji pewności obrotu. Powyższe - utrwalone w judykaturze - reguły wykładni oświadczeń woli należy uszczegółowić stwierdzeniem, że w przypadku oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej, tj. wyrażonych w dokumencie - a taka sytuacja ma miejsce w niniejszej sprawie - sens oświadczeń woli ustala się przede wszystkim na podstawie tekstu dokumentu. W tym przypadku podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym, przy czym poszczególne wyrażenia powinny być wykładane z uwzględnieniem kontekstu, w tym także związków treściowych występujących między zawartymi w tekście postanowieniami. Wykładnia nie powinna przy tym prowadzić do ustaleń całkowicie sprzecznych z treścią dokumentu. Uwagi te należy szczególnie odnieść do obrotu gospodarczego, którego uczestnicy, jako podmioty zawodowo trudniące się określoną działalnością, powinny przykładać szczególną uwagę do tego, aby składane przez nie w formie pisemnej oświadczenia woli były dostatecznie precyzyjne i oddawały ich rzeczywistą wolę.

W pierwszym rzędzie wskazać należało, że z okoliczności sprawy wynikało, że strony zawartego w pkt 5.2 lit. b) umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r. sformułowania dotyczącego „użytkowania pomieszczeń” nie odczytywały w sposób jednolity. W odpowiedzi na pismo pozwanego z 28 czerwca 2016 r. zawierającego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, w piśmie z 4 lipca 2016 r. powód wyraźnie wskazał, że czym innym było prawo najemcy do korzystania z pomieszczeń w celach określonych w pkt 1.3 umowy najmu, a czym innym prawo najemcy do podnajmu pomieszczeń, które nie mieści się w uprawnieniu najemcy do korzystania z pomieszczeń (vide k. 140-142 - pismo z 4 lipca 2016 r.).

Przechodząc zatem do obiektywnej fakty wykładni oświadczenia zawartego w pkt 5.2 lit. b) umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r. odwołać się należało do powyżej już przedstawionych rozważań wskazujących, iż sformułowanie „użytkowaniu pomieszczeń” w sposób wyraźny nawiązuje do kluczowego dla umowy najmu uprawnienia najemcy do używania rzeczy oddanej w najem i stanowiącego jego odbicie zobowiązania wynajmującego wydania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywania jej w takim stanie przez czas trwania najmu. Jest to istotne, bowiem jedną z dyrektyw wykładni oświadczeń woli, o której mowa w art. 65 § 2 k.c., jest cel umowy. Celem umowy najmu jest umożliwienie najemcy używania rzeczy przez czas oznaczony lub nieoznaczony w zamian za zobowiązanie do zapłaty czynszu.

Konstrukcja najmu nie wyklucza możliwości oddania przez najemcę rzeczy najętej w całości lub w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania albo w podnajem (art. 668 k.c.), przy czym w przypadku, gdy przedmiotem najmu jest lokal, wymagana jest zgoda wynajmującego (art. 688<sup>2</sup> k.c.). Oddanie rzeczy osobie trzeciej w podnajem wykracza jednak poza jej używanie przez najemcę, a tym samym nie można identyfikować braku zgody wynajmującego na podnajem z uniemożliwieniem najemcy używania rzecz. Można zauważyć, że oddanie rzeczy przez najemcę osobie trzeciej w podnajem prowadzi wręcz do zaprzestania używania rzeczy w dotychczasowy sposób przez najemcę, a używać rzeczy zaczyna podnajemca.

Powyższe rozważania, oparte na wynikającym z samej definicji umowy najmu celu tej umowy, jak również na potocznym znaczeniu słów „użytkować”, „używać”, znajdują również dodatkowe oparcie w tekście umowy z 2 kwietnia 2014 r. Po pierwsze wskazać należało na treść pkt 5.1 lit. b) oraz lit. d) ww. umowy, określających w jakich sytuacjach uprawnienie do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym przysługiwało wynajmującemu. W powyższych punktach wyraźnie rozróżniono używanie przez najemcę pomieszczeń w celu innym aniżeli określony w umowie, bez względu na rodzaj, zasięg lub czas trwania takiego używania (pkt 5.1 lit. b) umowy) od podnajmu pomieszczenia przez najemcę lub oddania go na podstawie innego tytułu osobie trzeciej do używania bez uprzedniej pisemnej zgody wynajmującego, wymaganej zgodnie z pkt 11.3 umowy (pkt 5.1 lit. d) umowy). Po drugie, także w pkt 11 umowy wyraźnie odróżnia się użytkowanie pomieszczeń (pkt 11.1) od podnajmu pomieszczeń (pkt 11.3).

Skoro zatem same strony odróżniały w umowie używanie pomieszczeń od ich podnajmu, to uznać należało, że podstawa wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym określona w pkt 5.2 lit. b) umowy z 2 kwietnia 2014 r. odnosiła się wyłącznie od kwestii braku umożliwienia najemcy używania pomieszczeń zgodnie z umówionym przeznaczeniem, a nie obejmowała braku zgody wynajmującego na podnajem pomieszczeń przez najemcę.

Uprawnienie do odstąpienia od umowy ze skutkiem natychmiastowym ma charakter szczególnego uprawnienia osłabiającego trwałość więzi kontraktowej i jako regulacja wyjątkowa nie powinna być wykładana rozszerzająco. Innymi słowy, jeżeli strony chciały, żeby również nieuzasadniony brak zgody wynajmującego na podnajem pomieszczeń przez najemcę osobie trzeciej stanowił podstawę do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym, to taka regulacja powinna zostać wprowadzona do umowy. Wywodzenie jej z treści pkt 5.2 lit. b) umowy ocenić należało jako bezzasadne, a przeciwnie stanowisko Sądu Okręgowego uznać należało za pozbawione podstaw. Zarzut naruszenia art. 65 k.c. w zakresie wykładni pkt 5.2 lit. b) umowy najmu ocenić zatem należało jako trafny.

Nie podważała powyższej oceny argumentacja odwołująca się do zeznań przesłuchanej w charakterze strony pozwanej S. P., która wskazywała, że intencją pozwanego przy zawieraniu umowy i aneksu była możliwość podnajmu lokalu,

najemca podpisując umowę był bowiem przekonany, że w przypadku niepowodzenia biznesowego możliwe będzie podnajęcie któregoś z lokali. Po pierwsze, jeżeli rzeczywiście taka intencja przyświecała pozwanemu przy zawieraniu umowy, a następnie aneksów do niej, to z ww. zeznań nie wynikało jednak, aby sprawy te zostały objęte uzgodnieniami ze stroną powodową. Po drugie, twierdzenia S. P. nie znajdowały potwierdzenia w postanowieniach zawartej umowy oraz aneksów do niej, co stanowiło już przedmiot analizy. Po trzecie, zgodnie z postanowieniami umowy, decyzja w sprawie podnajmu pomieszczeń uzależniona jednak została od zgody wynajmującego, z jednoczesnym zastrzeżeniem, że nie zostanie odmówiona bezpodstawnie. Bezpodstawne odmówienie zgody mogłoby ewentualnie być rozważane pod kątem nienależytego wykonania umowy przez wynajmującego, co jednak wykracza poza ramy niniejszej sprawy. Po czwarte, zauważyć należało, że aneks nr (...), rozszerzający umowę najmu o pomieszczenia dodatkowe, nie wprowadził do umowy żadnych zmian w zakresie zasad podnajmu pomieszczeń. Trudno tym samym było zgodzić się z reprezentantem pozwanego, iż wynajem pomieszczeń dodatkowych dokonywany był z bezpośrednim zamiarem ich podnajmu. Żadne okoliczności sprawy, poza zeznaniami S. P., na taki cel objęcia umową najmu dodatkowego pomieszczenia nie wskazywały. Po piąte, z całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynikało, że rzeczywistym powodem podjęcia przez stronę pozwaną działań zmierzających do podnajęcia pomieszczeń objętych umową najmu z 2 kwietnia 2014 r. były względy ekonomiczne, tj. niemożność pokrywania obciążeń wynikających z umowy najmu wpływami z prowadzonej w lokalu działalności gospodarczej, co wprost zeznała S. P..

W świetle powyższego należało zgodzić się z zarzutem apelacji dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., bowiem Sąd I instancji nie dokonał wszechstronnej i wnikliwej oceny zeznań przesłuchanej w charakterze strony pozwanej S. P..

Przedstawione powyżej rozważania prowadziły do wniosku, iż bezpodstawny brak zgody wynajmującego na podnajem pomieszczeń przez najemcę osobie trzeciej nie stanowił o tym, że pozwany nie mógł w pełni użytkować wynajętych pomieszczeń w rozumieniu pkt 5.2 lit. b) umowy najmu, a tym samym gdyby nawet taka sytuacja zaszła, to nie uprawniałaby do złożenia przez spółkę (...) skutecznego prawnie oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. Niezależnie zatem od innych kwestii związanych z okolicznościami złożenia ww. oświadczenia (tj. czy powód miał uzasadnione podstawy, aby odmówić zgody na podnajem i czy pozwany dochował wymaganego umową formalnego trybu złożenia oświadczenia), nie mogło ono doprowadzić do rozwiązania umowy z 2 kwietnia 2014 r. Przeciwna ocena Sądu I instancji była nietrafna z uwagi na wadliwą wykładnię przez Sąd pkt 5.2 lit. b) umowy najmu z 2 kwietnia 2014 r. Przyznać zatem należało rację stronie powodowej, że skuteczne było dopiero jej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem natychmiastowym z dniem 23 sierpnia 2016 r. Pozwany zobowiązany był zatem co do zasady na podstawie postanowień umowy najmu z dnia 2 kwietnia 2014 r. do zapłaty należności wynikających z tej umowy za lipiec i sierpień 2016 r. (vide art. 659 § 1 k.c.).

Powód zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego co do pkt I w całości, tj. co do całej kwoty 144.100,64 zł. Tymczasem w sprawie nie było sporne, że strona powodowa skorygowała należność wynikającą z faktury (...) z 2 sierpnia 2016 r. Pierwotnie wynikająca z niej kwota 71.766,22 zł została pomniejszona o kwotę 16.205,29 zł na podstawie korekty (...). Okoliczność ta została również potwierdzona przez powoda na rozprawie apelacyjnej w dniu 16 stycznia 2019 r. (vide k. 380). W tej sytuacji nie było podstaw do uwzględnienia apelacji co do kwoty 16.205,29 zł, bowiem trafnie w tym zakresie nakaz zapłaty został uchylony a powództwo oddalone. W pozostałym zakresie, tj. co do kwoty 127.895,35 zł, powództwo było uzasadnione, bowiem nakaz zapłaty powinien zostać utrzymany w mocy.

W tym miejscu zauważyć także należało, że co do zasady trafnie wskazał apelujący, że z uwagi na zakres zaskarżenia zarzutami nakazu zapłaty z dnia 2 września 2016 r. rozstrzygnięcie zawarte w pkt II wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 2 czerwca 2017 r. (co do utrzymania w pozostałej części nakazu zapłaty w mocy) odnosiło się do orzeczenia już prawomocnego (vide art. 494 § 2 k.p.c.). W tej materii Sąd I instancji nie powinien już rozstrzygać na podstawie art. 496 k.p.c. Jednakże wskazane rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego, tj. pkt II wyroku z dnia 2 czerwca 2017 r., uchylało się kognicji Sądu Apelacyjnego, ponieważ nie zostało zaskarżone apelacją przez spółkę (...). Powód wniósł apelację jedynie w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w pkt I wyroku oraz w zakresie kosztów procesu. Na marginesie zauważyć należało, że rozstrzygnięcie zawarte w pkt II wyroku z dnia 2 czerwca 2017 r. nie niosło za sobą

żadnych negatywnych skutków dla strony powodowej, nie ingerowało bowiem bezpośrednio w prawomocną część nakazu zapłaty.

Przeprowadzone powyższe rozważania prowadziły do wniosku, że apelacja powoda była w znacznej części uzasadniona i na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. prowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku: a) w pkt I w ten sposób, że uchylono nakaz zapłaty z dnia 2 września 2016 r., sygn. akt XVI GNc 1013/16 w części dotyczącej kwoty 16.205,29 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od dnia 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty i w tym zakresie oddalono powództwo, utrzymując w mocy powyższy nakaz zapłaty w zakresie kwoty 127.895,35 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych od kwoty 72.334,42 zł od dnia 12 lipca 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 55.560,53 zł od dnia 11 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty, b) w pkt III w ten sposób, że zasądzone od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3.583 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (dodatkowo, ponad koszty wynikające z nakazu zapłaty).

W pozostałym zakresie, na podstawie art. 385 k.p.c., apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna.

O kosztach postępowania apelacyjnego, mając na względzie, iż powód wygrał sprawę w 89%, orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 100 zdanie 1, art. 108 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800 ze zm.), stosując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów.

Maciej Dobrzyński Mariusz Łodko Maciej Kruszyński