

*Sygn. akt I ACa 264/12*

*Sygn. akt I ACa 264/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 5 października 2012 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA – Ewa Kaniok /spr./*

*Sędzia SA – Roman Dzięczek*

*Sędzia SO del. – Mariusz Łodko*

*Protokolant – st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak*

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2012 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa E. S. i K. S.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W.

o ustalenie

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 17 listopada 2011 r. sygn. akt X GC 498/09

**1. oddala apelację,**

**2. zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz E. S. i K. S. solidarnie kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

*I ACa 264/12*

## UZASADNIENIE

W dniu 23.12.2009 r. powodowie E. S. i K. S., prowadzący działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej pod nazwą C. sc. E. S., K. S. wnieśli pozew przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. o ustalenie, iż stosunek najmu, powstały na podstawie umowy najmu zawartej dnia 26.02.2007 r. pomiędzy powodami a pozwanym, został rozwiązany z dniem 11.12.2009 r. na podstawie oświadczenia powodów o odstąpieniu od umowy, złożonego pozwanemu w dniu 11.12.2009 r.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 17.11.2011 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w punkcie I ustalił, że stosunek najmu, powstały na podstawie umowy najmu, zawartej dnia 26.02.2007 r. pomiędzy E. S. i K. S., a (...) sp. z o.o. w W., został rozwiązany z dniem 11.12.2009 r. na podstawie oświadczenia E. S. i K. S., złożonego (...) Sp. z o.o. w W. w dniu 11.12.2009 r.; w punkcie II w pozostałej części powództwo oddalił; w punkcie III zasądził od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz E. S. i K. S. solidarnie kwotę 19.209 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu tego rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał:

W dniu 26.02.2007 r. pozwany, jako wynajmujący, zawarł z powodami, jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego w Centrum Handlowym Galeria (...) w B.. Najem dotyczył lokalu nr (...) o powierzchni 153,87 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na 5 lat.

Umowa wskazywała, że prawo rozwiązania umowy przysługuje wynajmującemu, w szczególności, w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za dwa pełne okresy płatności lub z zapłatą kosztów dodatkowych na sumę równą dwumiesięcznemu czynszowi minimalnemu gwarantowanemu, pomimo poinformowania go przez wynajmującego o wystąpieniu opóźnienia i wyznaczeniu dodatkowego miesięcznego terminu na zapłatę należności wraz z ustawowymi odsetkami.

Postanowiono także, że w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu lub ryczałtu za jeden pełny okres płatności lub z zapłatą kosztów dodatkowych na sumę równą jednomiesięcznemu czynszowi minimalnemu gwarantowanemu lub w przypadku niewpłacenia kaucji lub niedostarczenia dokumentu gwarancji, pomimo upływu 14-dniowego terminu na uzupełnienie zaniechań, wynajmujący ma prawo odłączyć dostawę mediów do lokalu, na co najemca wyraża zgodę; wobec zapłaty wszystkich zaległości, dostawy mediów miały zostać przywrócone w następnym dniu po dniu zasilenia rachunku bankowego wynajmującego lub dostarczeniu dokumentu gwarancji.

Powodowie mieli problemy z płatnościami należności wynikających z umowy najmu. W okresie sierpień-listopad 2009 r. pozwany kierował do nich wezwania do zapłaty. Powodowie spłacali zaległości częściowo. W dniu 24.11.2009 r. pozwany wystosował do powodów ostateczne wezwanie do zapłaty kwoty 89.063,64 zł. Stwierdzono, że powodowie zalegają z czynszem minimalnym gwarantowanym za co najmniej jeden miesięczny okres płatności i wyznaczono dodatkowy 14-dniowy termin do zapłaty wszelkich należności, z zaznaczeniem, że jeżeli najemca nie zastosuje się do wezwania, to wynajmujący zastrzega sobie prawo do skorzystania z sankcji określonych w § 14 ust. 6 umowy najmu.

Pismo to zostało doręczone pocztą kurierską. W dniu 26.11.2009 r., odebrała je osoba o nazwisku „S.”.

Nie było potwierdzenia, iż w dniu 26.11.2009 r. przesyłkę odebrał któryś z powodów.

Powodowie nie otrzymali tego pisma w dniu 26.11.2009 r., lecz kilka dni później, na początku grudnia 2009 r. Zostało ono przyniesione do siedziby spółki powodów. Przy ul. (...) w W. znajduje się około 30 podmiotów gospodarczych i prawdopodobnie w dniu 26 listopada 2009 r. kurier dostarczył przesyłkę do innego podmiotu mieszczącego się pod tym samym adresem.

Powód rozmawiał następnie z managerem galerii, który powiedział mu, że jeżeli spłaci dług w znacznej części, to prąd nie zostanie odłączony. Powodowie zaczęli spłacać w znacznych ilościach dług. Poza tym, pozwany miał gwarancję bankową powodów w wysokości 62.000 zł, z której mógł w każdym momencie skorzystać na pokrycie swych roszczeń. W przypadku innych najemców prąd był odcinany dopiero po wykorzystaniu gwarancji. W dniu 11.12.2009 r. zobowiązania powodów względem pozwanego nie przekraczały wysokości gwarancji bankowej.

W dniu 11.12.2009 r. pozwany wyłączył powodom dopływ energii elektrycznej w wynajmowanym przez nich lokalu.

Tego samego dnia powodowie złożyli pozwanemu pismo z żądaniem natychmiastowego włączenia prądu wskazując, że pozwany uniemożliwia im sprzedaż. Stwierdzono, że jeżeli prąd nie zostanie włączony w ciągu 30 minut od złożenia pisma, najemca rozwiąże umowę najmu. Pismo zostało doręczone na recepcję pozwanego o godz. 15:20.

Energia elektryczna nie została włączona.

Tego samego dnia, po upływie wyznaczonego pozwanemu terminu, powodowie złożyli pozwanemu (w recepcji) pismo, w którym wskazali, że w związku z niewłączeniem prądu, odstępują z dniem dzisiejszym od umowy najmu lokalu.

W tym samym dniu skierowano do pozwanego pismo wzywające do odbioru lokalu w dniu 14 grudnia 2009 r. w związku z zakończeniem stosunku najmu.

W dniu 14.12.2009 r. w lokalu stawił się najemca oraz w imieniu pozwanego manager galerii handlowej. Sporządzony został protokół przekazania lokalu, którego jednak przedstawiciel pozwanego nie podpisał stwierdzając, że przekazanie lokalu jest nieuzasadnione, gdyż umowa najmu w dalszym ciągu obowiązuje. Protokół został przesłany pozwanemu.

W piśmie z dnia 15.12.2009 r. pozwany poinformował powodów, że ich oświadczenie woli w zakresie odstąpienia od umowy najmu jest bezskuteczne. Wskazano, że umowa najmu nie przewiduje możliwości odstąpienia od umowy przez najemcę w sytuacji uprawnionego odłączenia prądu przez wynajmującego. Stwierdzono, że zaległość powodów przekracza 54.000 zł i wezwano do natychmiastowej zapłaty zadłużenia.

Powodowie dochodzili w niniejszym postępowaniu ustalenia, iż stosunek najmu, powstały na podstawie umowy najmu zawartej dnia 26 lutego 2007 r. pomiędzy nimi a pozwanym, został rozwiązany z dniem 11.12.2009 r. na podstawie ich oświadczenia o odstąpieniu od umowy, złożonego pozwanemu w dniu 11.12.2009 r.

Sąd Okręgowy stwierdził, iż powództwo o ustalenie, że stosunek najmu został rozwiązany w określonej dacie na skutek oświadczenia powodów, jest zasadne. Nie jest natomiast zasadne żądanie w części dotyczącej stwierdzenia, że nastąpiło to na skutek oświadczenia o odstąpieniu od umowy i w tym zakresie pozew uległ oddaleniu.

W ocenie Sądu oświadczenie o odstąpieniu od umowy w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie mogło być skutecznie złożone, a oświadczenie powodów z dnia 11.12.2009 r. należy uznać za skuteczne oświadczenie o rozwiązaniu (nie odstąpieniu od) umowy.

Jako podstawę prawną powództwa wskazano art. 189 k.p.c. stwierdzając, że odcięcie prądu i brak ponownego włączenia energii elektrycznej do lokalu mimo wezwania upoważniały powodów do odstąpienia od umowy na podstawie art. 491 § 1 k.c. (k. 5 i 7).

Sąd stwierdził, że w niniejszej sprawie istnieje interes prawny w żądaniu ustalenia sformułowanym w pozwie. Nie ma bowiem wątpliwości, iż pozwany kwestionuje skuteczność oświadczenia powodów z dnia 11.12.2009 r., żąda od nich zapłaty czynszu za dalsze okresy, a także wskazuje na możliwość obciążenia karami umownymi za niezgodne z umową nieprowadzenie działalności i opróżnienie lokalu. Art. 189 k.p.c. znajdzie więc zastosowanie w niniejszej sprawie.

Przeciwnie jest z powołanym przez powodów przepisem art. 491 § 1 k.c., który w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania.

Zgodnie z tym przepisem, jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy.

Konfrontacja przesłanek tego rodzaju uprawnienia oraz przesłanek odstąpienia od umowy wzajemnej prowadzi do wniosku, że być może są one takie same lub przynajmniej zbliżone. Należy więc uznać, że przepisy dotyczące wskazanego wypowiedzenia, jako szczególne, wyłączają stosowanie art. 491 k.c. (v. T. Wiśniewski (w:) Komentarz do Kodeksu cywilnego, Księga trzecia, Zobowiązania, red. G. Bieniek, t. 1, Wydawnictwo Prawnicze, Warszawa 1999, s. 510).

Jednocześnie doktryna i orzecznictwo dopuszczają odstąpienie od umowy wzajemnej takiej jak najem na podstawie art. 491 § 1 k.c., ale w sytuacjach zwłoki którejś ze stron, gdy nie doszło jeszcze do wydania przedmiotu najmu. Wówczas możliwe jest odstąpienie od umowy na podstawie powołanego przepisu (v. T. Wiśniewski (w:) Komentarz..., s. 510; G. Koziół, Komentarz do art. 664 § 2 Kodeksu cywilnego, Lex, teza 11; także Sąd Apelacyjny w Katowicach w orz. z dnia 12.08.2004 r., I ACa 299/04). Jeżeli jednak do wydania przedmiotu najmu doszło - jak to miało miejsce w

niniejszej sprawie, a umowa najmu była przez strony wykonywana - jak to również miało miejsce w niniejszej sprawie, odstąpienie od umowy nie jest możliwe.

W sprawie niniejszej brak było zwłoki uprawniającej najemcę do odstąpienia od umowy. Jednak na skutek odłączenia prądu od lokalu, lokal stał się wadliwy. Wada ta, w postaci braku dopływu energii elektrycznej, powstała w trakcie trwania umowy. Jest to wada uniemożliwiająca przewidziane umową korzystanie z rzeczy. Oczywiście jest bowiem, iż nie można prowadzić działalności gospodarczej w postaci sprzedaży towarów w lokalu pozbawionym energii elektrycznej.

Zgodnie z art. 664 § 2 k.c., najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia, jeżeli powstały wady uniemożliwiające przewidziane w umowie używanie rzeczy a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim.

Sytuacja przewidziana powyższym przepisem miała miejsce w sprawie niniejszej. Dopływ prądu do lokalu wynajmowanego przez powodów został odcięty. Bez prądu korzystanie z lokalu w sposób przewidziany umową było niemożliwe. Pozwany został wezwany do włączenia prądu w określonym terminie. Nie uczynił tego - ani w określonym terminie, ani później. Po stronie powodów powstało więc uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. Tak też należy traktować oświadczenie złożone przez powodów w piśmie z dnia 11 grudnia 2009 r. W ocenie Sądu wyznaczony wcześniej przez powodów termin (30 minut) był odpowiedni, albowiem pozwany bez wątplenia mógł prąd włączyć w tym terminie, a nie włączył go wyłącznie z własnej woli.

Biorąc powyższe pod uwagę sąd stwierdził, że stosunek najmu, powstały na podstawie umowy najmu, zawartej dnia 26.02.2007 r. pomiędzy E. S. i K. S. a (...) Sp. z o.o. w W., został rozwiązany z dniem 11.12.2009 r. na podstawie oświadczenia E. S. i K. S., złożonego (...) Sp. z o.o. w W. w dniu 11.12.2009 r. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. Orzecznictwo dopuszcza w takiej sytuacji częściowe oddalenie powództwa, w granicach stanowisk stron, jak to miało miejsce w niniejszej sprawie (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 11.09.2003 r., III CKN 239/01).

Jednocześnie Sąd stwierdził, że pozwany w dniu 11.12.2009 r. nie był uprawniony do wyłączenia dopływu prądu do lokalu stanowiącego przedmiot najmu. Sam zapis umowny, z którego wynikała taka możliwość, należy uznać za wątpliwy, albowiem sprzeczny z właściwością (naturą) stosunku najmu (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Wyłączenie prądu powoduje bowiem faktyczną niemożność korzystania z przedmiotu najmu. Gdyby uznać, iż zapis umowny uprawniający pozwanego do odłączenia dopływu prądu do lokalu wiąże strony, to również wówczas pozwany nie był uprawniony do odłączenia prądu w dniu 11 grudnia 2009 r. Jak to wykazało bowiem postępowanie dowodowe do tej daty nie upłynął umowny termin 14 dni na spłatę zaległości. Pozwany bowiem doręczył stosowne wezwanie z wyznaczeniem terminu na adres, pod którym znajduje się siedziba powodów, stanowiący podany przez nich w umowie adres do doręczeń, ale doręczenie nie nastąpiło do rąk żadnego z powodów ani ich pracowników, ale innemu podmiotowi, mającemu siedzibę pod tym samym adresem. Przesyłka została przekazana powodom w pierwszych dniach grudnia. Do 11 grudnia nie upłynął więc wyznaczony termin, a powodowie próbowali spłacić zaległości. W tej sytuacji odcięcie prądu faktycznie uniemożliwiło im osiągnięcie dochodów z przedmiotu najmu, a w konsekwencji - spłatę zadłużenia. Dalej, niewątpliwym jest, iż pozwany posiadał gwarancję bankową dostarczoną przez powodów, która na dzień 11.12.2009 r. była przez pozwanego niewykorzystana, a której suma wystarczałaby na zaspokojenie zaległych należności powodów. Zgodnie z art. 14 ust. 6 umowy najmu zawartej przez strony, celem gwarancji była właśnie możliwość zaspokojenia się z niej przez pozwanego w przypadku zaległości. Pozwany jednak nie skorzystał z gwarancji i odciął prąd powodom. Pozwany winien w pierwszej kolejności zaspokoić się z gwarancji, a dopiero potem sięgać do dalszych środków umownych. Zamknięcie dopływu prądu w takiej sytuacji należy uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

W sytuacji faktycznej zaistniałej w niniejszej sprawie nie znajdował zastosowania § 14 ust. 2 umowy. Odcięcie prądu nie stanowiło bowiem wady ukrytej, a było jawne i pojawiło się w trakcie trwania umowy.

Zważywszy na powyższe, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu rozstrzygnął na podstawie art. 100 zd. drugie k.p.c.

**Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany (...) sp. z o.o. zaskarżając go w części, tj. co do p. 1 i 3, zarzucając:**

- naruszenie art. 232 k.p.c. polegające na pogwałceniu reguł dotyczących rozkładu ciężaru dowodu, przez co Powód został zwolniony z obowiązku przedstawienia dowodów na poparcie powództwa. Sąd wyłącznie Pozwanego obarczył koniecznością wykazywania stosownych twierdzeń i argumentów. Sąd wskazał, iż Pozwany zbyt wcześnie odłączył media do lokalu Powodów i tym samym Pozwany nie wykazał aby pismo dotyczące możliwości skorzystania z sankcji dotyczącej odłączenia mediów do lokalu zostało doręczone w terminie pozwalającym na faktyczne odłączenie mediów w ogóle pomijając obowiązek dowodowy spoczywający na Powodzie;

- naruszenie art. 479<sup>12</sup> § 1 k.p.c. poprzez uwzględnienie oczywiście sprekludowanych wniosków Powoda o przesłuchanie świadków w sytuacji, gdy Powód mógł zgłosić stosowne wnioski w tym zakresie już w pozwie;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dokonaniu oceny dowodów zebranych w sprawie niezgodnie z ich treścią oraz sprzecznie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego, jak również z naruszeniem zasady wszechstronnej oceny materiału dowodowego, prowadzące do wskazanych poniżej błędnych ustaleń faktycznych:

a) iż, łącząca Strony umowa najmu lokalu została skutecznie rozwiązana przez powodów;

b) iż, powodowie nie otrzymali pisma informującego o możliwości odłączenia mediów w dacie 26.11.2009 r.;

c) iż pozwany mógł przede wszystkim skorzystać z gwarancji bankowej, czego rzekomo nie uczynił podczas gdy materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wskazuje, iż gwarancja bankowa została zrealizowana przez pozwanego jednakże zadłużenie przekraczało wartość gwarancji, co skutkowało koniecznością podjęcia dalszych działań, celem egzekwowania praw należnych pozwanemu;

d) iż, pozwany rzekomo uzgodnił z powodami, iż częściowe wpłaty spowodują, iż pozwany nie będzie korzystał z sankcji odłączenia mediów od lokalu;

e) iż, zapis umowy dotyczący możliwości odłączenia mediów prowadzi do powstania wady w lokalu uniemożliwiającej dalsze korzystanie z tego lokalu.

- brak właściwego wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku;

- brak wskazania w uzasadnieniu przyczyn, dla których Sąd Okręgowy pominął dowody wskazane wyżej, co oznaczało, że Sąd odmówił im wiarygodności i mocy dowodowej;

- naruszenie art. 6 kpc polegające na nieuwzględnieniu wniosków dowodowych w zakresie przesłuchania świadków wskazanych przez powoda,

naruszenie art. 6 kc poprzez błędne obciążenie Pozwanego ciężarem dowodowym w sprawie,;

- naruszenie art. 353<sup>1</sup> kc poprzez nieuwzględnienie woli i swobody Stron w zakresie ułożenia stosunku prawnego według własnego uznania poprzez przyjęcie, iż zapis umowy dotyczący możliwości odłączenia mediów do lokalu jest sprzeczny z naturą stosunku najmu;

- naruszenie art. 664 § 2 kc poprzez przyjęcie, iż Powodowie mogli wypowiedzieć skutecznie umowę najmu w sytuacji, gdy w ocenie Sądu doszło do powstania istotnej wady w lokalu uniemożliwiającej dalsze używanie rzeczy, a Pozwany nie usunął wady pomimo wezwania.

W oparciu o powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku, pozwany wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu dla Warszawy- Pragi w Warszawie.

### **Sąd Apelacyjny zważył:**

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu z mocy art. 358 k.p.c.

Ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji są prawidłowe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne. Zarzut naruszenia art. 233 par. 1 k.p.c. jest chybiony albowiem nie znajduje oparcia w treści zgromadzonych dowodów.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko sądu I instancji, że zapis par. 14 ust. 6 umowy najmu uprawniający wynajmującego do odłączenia dostawy mediów do lokalu w razie zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu i innych należności jest nieważny, gdyż godzi w naturę stosunku najmu lokalu użytkowego. Przedmiotem najmu jest rzecz spełniająca określone kryteria decydujące o jej przydatności do umówionego użytku. Zgodnie z art. 662 par. 1 k.c. wynajmujący powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu.

Lokal pozbawiony mediów nie nadaje się do prowadzenia w nim działalności handlowej w postaci sprzedaży. Zarzut naruszenia przez sąd I instancji art. 358<sup>1</sup> k.c. nie jest zatem uzasadniony.

Bezasadny jest także zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c. polegającego na pogwałceniu reguł dotyczących rozkładu ciężaru dowodu. Okoliczność, że dopływ prądu do lokalu został wyłączony jest bezsporna, zaś powodowie wykazali, że wezwali pozwanego do włączenia prądu i że czas wyznaczony przez nich na usunięcie tej wady był odpowiedni.

Sąd I instancji przeprowadził dowód ze świadków zgłoszony w odpowiedzi na pozew (k.54) jednakże okoliczności o których świadkowie zeznawali nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Fakt, że powodowie zalegali z zapłatą czynszu jest bezsporny podobnie jak to, że prowadzone były rozmowy w tym przedmiocie, zaś kwestia daty doręczenia powodom pisma dotyczącego możliwości skorzystania przez pozwanego z sankcji dotyczącej odłączenia mediów do lokalu wykazana została za pośrednictwem dokumentu i pozwany nie wykazał, że osoba która odebrała pismo była pracownikiem powodów bądź, że była upoważniona do odbioru pism w ich imieniu.

Sąd Apelacyjny podziela stanowisko sądu I instancji, że pozbawienie lokalu dopływu prądu stanowi wadę wyłączającą jego przydatność do umówionego użytku i że nie usunięcie tej wady w czasie odpowiednim uprawnia najemcę do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia zgodnie z art. 664 par. 2 k.c. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie wbrew wywodom apelującego nie wskazuje, iż gwarancja bankowa została zrealizowana przez pozwanego, okoliczność ta nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia podobnie jak okoliczność, iż pozwany uzgodnił z powodami, że częściowe wpłaty spowodują, iż nie będzie korzystał z sankcji odłączenia mediów od lokalu.

Rację ma Sąd Okręgowy, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożone w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie mogło być skutecznie złożone, bo strony wykonywały umowę, zatem oświadczenie powodów z dnia 11.12.2009 r. należy uznać za skuteczne oświadczenie o rozwiązaniu umowy. Art. 664 par. 2 k.c. nie został przez sąd I instancji naruszony.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji i oddalił ją. O kosztach procesu za II instancję, Sąd Apelacyjny orzekł zgodnie z wynikiem sporu w oparciu o art. 98 par. 1 i 3 k.p.c.