

Sygn. akt I ACa 760/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Maciej Dobrzyński (spr.)

Sędzia SA Edyta Jefimko

Sędzia SO (del.) Katarzyna Kisiel

Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska

po rozpoznaniu w dniu 23 lutego 2016 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W.

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

o eksmisję

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 stycznia 2015 r.

sygn. akt XXVI GC 920/14

1. ***oddala apelację;***

2. ***zasądza od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W. na rzecz G.- (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.***

Edyta Jefimko Maciej Dobrzyński Katarzyna Kisiel

I ACa 760/15

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 maja 2014 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W. wniosła o nakazanie spółce (...) - (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. opuszczenia i opróżnienia lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. wraz z osobami i rzeczami prawa jej reprezentującymi. Nadto strona powodowa wniosła o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 3 listopada 2014 r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo oraz zasądził od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. na rzecz G.- (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

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

W dniu 21 grudnia 2000 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego w pawilonie handlowym przy ul. (...) w W.. Umowa w § 9 ust. 3 stanowiła, że „w przypadku nie zapłacenia przez najemcę czynszu za dwa pełne okresy płatności oraz naruszenia § 3 umowy, ulega ona rozwiązaniu bez wypowiedzenia”. § 3 umowy dotyczył kwestii, iż przedmiot najmu wykorzystywany będzie wyłącznie w celu prowadzenia działalności handlowej artykułami spożywczymi, w tym również napojami alkoholowymi oraz artykułami przemysłowymi, a zmiana sposobu korzystania z przedmiotu najmu oraz zmiany konstrukcyjne wynajętego pawilonu i znajdujących się w nim pomieszczeń wymagają pisemnej zgody wynajmującego.

W dniu 28 grudnia 2004 r. strony zawarły nową umowę najmu przedmiotowego lokalu nr (...), zawierającą tożsame postanowienia § 9 ust. 3 i § 3. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 grudnia 2014 r. Miesięczny czynsz najmu ustalono na 24 zł za m² powierzchni użytkowej pawilonu (913 m²) oraz 1,1 zł za m² powierzchni przylegającego terenu (250 m²), co stanowiło razem kwotę 22.187 zł.

W dniu 15 grudnia 2009 r. strony zawarły aneks do powyższej umowy, zmieniając czas obowiązywania umowy na okres do 31 grudnia 2019 r., jednocześnie ustalając iż dokonana przez najemcę modernizacja instalacji centralnego ogrzewania w lokalu przechodzi nieodpłatnie na własność wynajmującego bez prawa najemcy żądania zwrotu nakładów poniesionych na ten cel.

Dnia 2 grudnia 2013 r. powódka ogłosiła konkurs ofert na wynajem przedmiotowego lokalu, zakreślając termin ich składania na 10 stycznia 2014 r.

W dniu 25 lutego 2014 r. pełnomocnik powódki sporządził i wysłał pozwanej pismo zatytułowane „wypowiedzenie umowy najmu”, w którym, powołując się na § 3 ust. 2 umowy najmu z dnia 28 grudnia 2004 r., rozwiązał umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, z zastrzeżeniem, że wydanie przedmiotu najmu nastąpi w terminie do 2 miesięcy od daty doręczenia oświadczenia o wypowiedzeniu. Jednocześnie wskazano, że przyczyną wypowiedzenia umowy są czynniki ekonomiczne związane z korzystniejszymi ofertami dotyczącymi warunków najmu przedmiotowego lokalu, w tym podniesieniem warunków sanitarnych oraz korzystniejszych cen zakupu artykułów spożywczych. Dodatkowo za powyższym przemawiał stan lokalu, który wymagał remontu wobec braku czynienia odpowiednich nakładów wynikających z eksploatacji i normalnego zużycia budynku przez najemcę, a także liczne skargi członków Spółdzielni dotyczące zakłócania ładu i porządku publicznego w związku ze sprzedażą alkoholu w przedmiotowym sklepie, działaniem urządzeń chłodniczych oraz umieszczeniem na elewacji pawilonu ogłoszeń promujących zakup artykułów spożywczych sklepu niezależnie od braku w tych miejscach stosownych tablic. Jednocześnie pełnomocnik powódki wskazał, iż pomimo kierowanych do najemcy pism upominawczych, zaniechanie przez najemcę przedmiotu najmu trwało nadal, wykazując cechy nienależytej staranności w zakresie wykonywania wiążącej strony umowy. Najemca, pomimo skierowanego pisma informacyjnego, nie przystąpił do negocjacji warunków zawarcia nowej umowy najmu w związku z rozpisaniem konkursu ofert przez powódkę.

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie przedstawionych przez strony dokumentów oraz twierdzeń powódki i pozwanej nie zakwestionowanych, bądź wprost przyznanych przez stronę przeciwną (art. 230 w zw. z art. 229 k.p.c.). Strony nie kwestionowały autentyczności dokumentów i również Sąd I instancji nie miał wątpliwości co do ich wiarygodności i mocy dowodowej. Pozostałe wnioski dowodowe zostały oddalone jako zbędne, w tym w szczególności wniosek strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron. Zgodnie z art. 299 k.p.c., jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron. W ocenie

Sądu Okręgowego w sprawie żadne fakty nie pozostały niewyjaśnione. Stan faktyczny wynikający z dokumentów przedstawionych przez strony był w zakresie niezbędnym do rozpoznania sprawy całkowicie jednoznaczny i nie było uzasadnione uzupełnianie postępowania dowodowego o przesłuchanie stron.

Sąd I instancji uznał, że powództwo podlegało oddaleniu jako oczywiście bezzasadne.

Stosownie do treści art. 673 § 3 k.c., jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Obowiązująca między stronami umowa najmu z dnia 28 grudnia 2004 r. przyznawała takie uprawnienie wynajmującemu w dwóch przypadkach (§ 9 ust. 3), tj. zalegania przez najemcę z uiszczaniem czynszu za dwa pełne okresy płatności oraz naruszenia § 3 umowy. Zgodnie z treścią § 3 umowy przedmiot najmu miał być wykorzystywany wyłącznie w celu prowadzenia działalności handlowej artykułami spożywczymi, w tym również napojami alkoholowymi oraz artykułami przemysłowymi, a zmiana sposobu korzystania z przedmiotu najmu oraz zmiany konstrukcyjne wynajętego pawilonu i znajdujących się w nim pomieszczeń wymagały pisemnej zgody wynajmującego.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ulegało żadnej wątpliwości, że wypowiedzenie umowy najmu dokonane przez powódkę 25 lutego 2014 r. nie wywarło żadnego skutku prawnego, a Spółdzielnia musiała być tej okoliczności świadoma. O zlej wierze powódki świadczyła okoliczność rozpisania konkursu ofert na najem przedmiotowego lokalu na niemalże trzy miesiące przed sporządzeniem pisma dotyczącego wypowiedzenia umowy najmu, mimo że strony ustaliły, iż najem ma trwać do końca 2019 roku. Okoliczności, które uzasadniałyby wypowiedzenie umowy najmu, nie zostały wykazane przez stronę powodową. W piśmie zawierającym wypowiedzenie wynajmujący wskazał na § 3 ust. 2 umowy w zw. z art. 667 § 2 k.c. Ten zapis umowy dotyczył zmiany sposobu korzystania z przedmiotu najmu przez najemcę, czego powódka nie próbowała nawet udowodnić, a wręcz nie powołała żadnych okoliczności, które mogłyby takie stwierdzenie uzasadnić.

Sąd I instancji wskazał, że w jego ocenie treść art. 673 § 3 k.c. stoi na przeszkodzie wypowiedzeniu najmu na czas oznaczony na podstawie art. 667 § 2, art. 685 i innych przepisów Kodeksu cywilnego dotyczących ustawowych przypadków wypowiedzenia bez zachowania terminu, jeśli takie przyczyny wypowiedzenia nie zostały wskazane w umowie najmu. Art. 673 § 3 k.c. w sposób jednoznaczny bowiem ogranicza możliwość wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas określony do przypadków wskazanych w umowie najmu, zaś art. 667 § 2 i art. 685 k.c. dotyczą wyłączenia konieczności zachowania terminu wypowiedzenia, zatem nie ustanawiają przyczyn wypowiedzenia odrębnych od wskazanych w art. 673 k.c. Bez względu jednak na powyższe, powódka nie wykazała również, aby w sprawie zachodziła któraś z przesłanek wypowiedzenia określonych w art. 667 § 2 lub art. 685 k.c. Zgodnie z art. 667 § 2 k.c., jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Stosownie zaś do art. 685 k.c., jeżeli najemca lokalu wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko obowiązującemu porządkowi domowemu albo przez swoje niewłaściwe zachowanie czyni korzystanie z innych lokali w budynku uciążliwym, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Strona powodowa nie powołała żadnych konkretnych okoliczności na wykazanie przesłanek określonych w ww. przepisach. Twierdzenie powódki, iż pozwana przyjęła na siebie obowiązek wykonania modernizacji instalacji centralnego ogrzewania, a nie poczyniła w tym zakresie żadnych kroków, pozostawało w oczywistej sprzeczności z treścią pisma przedłożonego na tę okoliczność, zgodnie z którym modernizacja została wykonana już w momencie jego sporządzania. Spółdzielnia powoływała się także na to, że w okresie obowiązywania umowy najmu wpływały do niej skargi mieszkańców dotyczące sposobu korzystania z wynajętego przez pozwaną spółkę pawilonu handlowego oraz przyległej powierzchni. Na powyższą okoliczność przedstawiono szereg skarg i pism datowanych na 2004 rok, oraz jedno pismo datowane na rok 2013, złożone przez zarząd Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów (...), wskazujące na brak klimatyzacji w sali sprzedaży, jeden punkt kasowy przy stoisku z alkoholami, nieświeże towary oraz brudną podłogę w przedmiotowym lokalu, których to okoliczności nie można było uznać za uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu na podstawie art. 667 § 2 k.c. Również podnoszona przez powódkę okoliczność, jakoby pozwana nie dokonywała żadnych nakładów na rzecz przedmiotowego lokalu była zarówno chybiona, jak i gołosłowna. Nakłady na przedmiot najmu co do zasady obciążają

wynajmującego (art. 662 § 1 k.c.), a jedynie w drodze wyjątku drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę (art. 662 § 2 k.c.). W odniesieniu do najmu lokali przepisy precyzują, iż do drobnych nakładów, które obciążają najemcę lokalu, należą w szczególności: drobne naprawy podłóg, drzwi i okien, malowanie ścian, podłóg oraz wewnętrznej strony drzwi wejściowych, jak również drobne naprawy instalacji i urządzeń technicznych, zapewniających korzystanie ze światła, ogrzewania lokalu, dopływu i odpływu wody (art. 681 k.c.). Sąd I instancji stwierdził, że byłoby sprzeczne ze wskazaniami wiedzy i doświadczenia życiowego przyjęcie, iż najemca - mimo terminowego uiszczania miesięcznego czynszu w wysokości ponad 20 tys. zł netto (w sprawie niesporne) - nie dokonywałby tych nakładów. Również powoływanie się przez Spółdzielnię na nieutrzymywanie elewacji pawilonu w należyłym stanie przez stronę pozwaną było nietrafne, albowiem obowiązek ten obciążał powódkę.

Niezależnie od powyższego, Sąd I instancji wskazał, że nawet gdyby powódka wykazała okoliczności uzasadniające wypowiedzenie przedmiotowej umowy najmu, powództwo podlegałoby oddaleniu na podstawie art. 5 k.c. W piśmie dotyczącym wypowiedzenia wynajmujący powołuje „czynniki ekonomiczne związane z korzystniejszymi ofertami dot. warunków najmu przedmiotowego lokalu”. W połączeniu z bezspornym faktem przeprowadzenia przetargu na najem lokalu jeszcze przed jego wypowiedzeniem, należało wywieść że niezależnie od prawdziwości twierdzeń powódki dotyczących okoliczności, które w myśl przepisów prawa i postanowień umowy mogłyby uzasadniać wypowiedzenie umowy najmu, to nie one faktycznie stanowiły przyczynę skierowania pisma o wypowiedzeniu i wytoczenia powództwa w niniejszej sprawie. Z uwagi na powyższe, oczywiste było, że strona powodowa dochodziła zwrotu lokalu od pozwanej z uwagi na możliwość zawarcia korzystniejszej umowy najmu z innym najemcą, mimo zawarcia z pozwaną spółką umowy najmu na czas oznaczony 10 lat. W tych okolicznościach skorzystanie z prawa wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia stanowiłoby nadużycie prawa podmiotowego i jako takie nie zasługiwało na ochronę prawną.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosła strona powodowa, zaskarżając go w całości.
Zarzuciła:

1/ naruszenie prawa procesowego, tj.:

a/ art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego polegającą na przyjęciu, że powódka rozpisując konkurs ofert na najem przedmiotowego lokalu na trzy miesiące przed złożeniem wypowiedzenia umowy najmu zawartej pomiędzy powódką a pozwaną pozostawała w złej wierze, pomimo że prawidłowa analiza materiału dowodowego powinna doprowadzić do wniosku, że jedynym zamiarem powódki było jedynie rozeznanie się w aktualnie obowiązujących stawkach czynszu najmu za przedmiotowy lokal z uwagi na niedokonanie zmian w tym zakresie od 2002 roku celem sprecyzowania planów biznesowych powódki na kolejne lata działalności, co doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia,

b/ art. 217 § 3 w zw. z art. 227 w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania strony powodowej na okoliczność wskazaną w treści pozwu,

2/ obrazę prawa materialnego:

a/ art. 685 w zw. z art. 5 k.c. polegającą na jego niezastosowaniu, w sytuacji gdy pozwana swoim niewłaściwym zachowaniem uczyniła uciążliwym korzystanie przez mieszkańców innych lokali, zlokalizowanych w tym budynku oraz w sąsiedztwie, co biorąc pod uwagę zasady współzycia społecznego, uzasadnia przedmiotowe wypowiedzenie umowy najmu,

b/ art. 681 w zw. z art. 667 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że utrzymywanie elewacji obciąża powódkę, podczas gdy, w ocenie powódki, zamieszczenie tablicy ogłoszeniowej w celu uniknięcia dewastacji elewacji stanowi drobny nakład, o którym mowa w art. 681 k.c., zaś niezamieszczenie przez pozwaną, mimo wielokrotnych upomnień powódki, może doprowadzić do uszkodzenia elewacji budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o:

- zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie pozwanej opuszczenia i opróżnienia wraz z osobami i rzeczami prawa jej reprezentującymi lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. oraz wydanie tego lokalu do rąk powódki;
- ewentualnie, uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy;
- zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych za I oraz II instancję.

W odpowiedzi na apelację z dnia 23 kwietnia 2015 r. strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji oraz zasądzenie od powódki kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je jako własne, uznając, że opierają się one na prawidłowo zgromadzonym i ocenionym materiale dowodowym. Spółdzielnia podniosła w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego, ale zarzut ten był oczywiście bezzasadny. Przede wszystkim nie odnosił się do okoliczności, która składa się na podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, ale kwestii tego, czy powódka rozpisując konkurs ofert na najem lokalu użytkowego przy ul. (...) w W., w czasie kiedy strony łączyła długoletnia umowa najmu tego lokalu, działała w złej wierze, czy też nie. Dobra lub zła wiara należy do kwestii materialnoprawnych, a dowody mają służyć ustaleniu okoliczności, które będą stanowiły podstawę do oceny, czy dana osoba działała w dobrej lub złej wierze. W sprawie niniejszej okoliczności faktyczne były w zasadzie niesporne, bowiem Spółdzielnia nie kwestionowała tego, że rozpiła konkurs ofert na najem przedmiotowego lokalu użytkowego w czasie kiedy strony łączyła długoletnia umowa najmu tego lokalu, a nadto, że miało to miejsce na trzy miesiące przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Po drugie, Sąd I instancji postawił powódce zarzut działania w złej wierze w kontekście oceny powództwa eksmisyjnego przez pryzmat zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Argument ten przywołany został w dalszej kolejności, bowiem Sąd Okręgowy przede wszystkim uznał, że powództwo nie znajdowało oparcia ani w przepisach prawa regulujących stosunek najmu ani w postanowieniach łączącej strony sporu umowy. Jak będzie o tym mowa w dalszej części uzasadnienia, ocena Sądu I instancji była właściwa i tym samym nie było potrzeby oceniania powództwa strony powodowej pod kątem nadużycia prawa podmiotowego. Również z tego względu powyższy zarzut apelującej uznać należało za całkowicie nietrafny, abstrahując od tego, że argumentacja przywołana przez stronę powodową jest nielogiczna i sprzeczna z zasadami doświadczenia życiowego, stanowiąc jedynie nieudaną próbę zaprzeczenia oczywistym faktom.

Nietrafny był również zarzut apelacji dotyczący naruszenia art. 217 § 3 w zw. z art. 227 w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w charakterze strony powodowej Prezesa Zarządu Spółdzielni Z. R. na okoliczności wskazane w pozwie. Trafnie wskazał Sąd Okręgowy na subsydiarny charakter tego dowodu, który może zostać przeprowadzony tylko wówczas, gdy inne środki dowodowe zostaną wyczerpane, a pozostaną niewyjaśnione fakty mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Istotna część okoliczności, na które miała zeznawać strona powodowa została wykazana innymi środkami dowodowymi (przede wszystkim dokumentami), w pozostałym zaś zakresie apelująca nie wykazała, aby dowód z przesłuchania stron stanowił jedyną możliwość wykazania przytaczanych twierdzeń faktycznych. Należało też zauważyć, że jak każdy dowód, tak również dowód z przesłuchania stron służy ustaleniu faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.), zatem błędne było wskazanie, że reprezentant powódki ma zeznawać „na okoliczność zasadności żądania pozwu”. O zasadności powództwa rozstrzyga sąd, rolą stron jest zaś przytoczenie i udowodnienie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie, ewentualnie wskazanie i wyjaśnienie podstawy prawnej żądania.

Sąd Apelacyjny podziela również ocenę materialnoprawną powództwa dokonaną przez Sąd Okręgowy z tym jedynie zastrzeżeniem, iż w ocenie Sądu II instancji treść art. 673 § 3 k.c. nie stoi na przeszkodzie wypowiedzeniu najmu zawartego na czas oznaczony z przyczyn wskazanych w art. 667 § 2 i art. 685 k.c., nawet jeżeli przyczyny określone w tych przepisach nie zostały wskazane w umowie najmu jako podstawy przedterminowego wypowiedzenia umowy. Art. 673 k.c. zawiera regulację dotyczącą terminów wypowiedzania umów najmu tak zawartych na czas nieoznaczony (§ 1 i 2), jak i zawartych na czas oznaczony, wskazując, że mogą to być albo terminy umowne albo terminy ustawowe określone w Kodeksie cywilnym. Jego funkcją jest określenie chwili zakończenia stosunku z umowy najmu jako stosunku o charakterze ciągłym, co jest o tyle istotne, że element czasu bezpośrednio wyznacza treść i rozmiar świadczeń stron. Z kolei art. 667 § 2 i art. 685 k.c. określają sytuacje wypowiedzenia najmu ze skutkiem natychmiastowym, zatem przewidują możliwość przedwczesnego zakończenia najmu w przypadku kwalifikowanego niewykonywania obowiązków przez najemcę. Regulacje te odnoszą się tak do najmu o nieoznaczonym, jak i oznaczonym czasie trwania (por. J. Panowicz-Lipska, System Prawa Prywatnego, Tom 8 Prawo zobowiązań – część szczegółowa, Warszawa 2011, str. 65).

Powyższe nie wpływało jednak na prawidłowość rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd Okręgowy, bowiem Sąd ten - pomimo wyrażenia powyżej przedstawionego poglądu - dokonał analizy pod kątem tego, czy w sprawie nie zachodziły przyczyny wypowiedzenia najmu określone w art. 667 § 2 i art. 685 k.c., a w tym zakresie należało w pełni zgodzić się z ocenami Sądu I instancji.

W wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 r. Spółdzielnia jako jego podstawę wskazała § 3 ust. 2 umowy z dnia 28 grudnia 2004 r. w zw. z art. 667 § 2 k.c. Wskazane postanowienie umowne dotyczyło konieczności uzyskania pisemnej zgody wynajmującego na zmianę sposobu korzystania z przedmiotu najmu. Zaistnienie tej podstawy nie zostało wykazane przez stronę powodową, a wręcz z okoliczności sprawy wynikało, że pozwana przez cały czas, zatem również w momencie złożenia jej oświadczenia o wypowiedzeniu, prowadziła w lokalu przy ul. (...) w W. działalność handlową polegającą na sprzedaży artykułów spożywczych, w tym alkoholowych i przemysłowych, zatem w pełni zgodnie z treścią § 3 ust. 1 umowy. Powołanie się na powyższą podstawę oświadczenia o wypowiedzeniu w świetle okoliczności sprawy uznać należało za niezrozumiałe i stawiało pytanie o rzeczywiste motywy działania powódki, a co znajdowało też odzwierciedlenie w dalszej części pisma z dnia 25 lutego 2014 r.

Nie uzasadniało także wypowiedzenia łączącej strony umowy najmu twierdzenie powódki co do niewłaściwego stanu lokalu spowodowanego brakiem czynienia przez najemcę odpowiednich nakładów na lokal. Również to twierdzenie nie zostało udowodnione, a przedstawione w sprawie dokumenty, w tym także przez powódkę, dowodziły wręcz okoliczności przeciwnej. Po pierwsze, zauważyć należało, że w aneksie do umowy najmu z dnia 15 grudnia 2009 r. wprost wskazano, że strona pozwana dokonała modernizacji centralnego ogrzewania w lokalu, która to instalacja nieodpłatnie przeszła na własność wynajmującego bez prawa najemcy do zwrotu poniesionych na ten cel nakładów. Po drugie, nie było w sprawie sporne, bowiem powódka temu nie zaprzeczyła, że w okresie pomiędzy październikiem a grudniem 2013 r. pozwana spółka przeprowadziła remont przedmiotowego lokalu. Po trzecie, działalność prowadzona przez pozwanego poddana została kontroli sanitarnej w dniu 10 grudnia 2013 r. i jak wynika z przedstawionego protokołu kontrolerzy nie zgłosili żadnych zastrzeżeń (k. 87-88 - protokół kontroli sanitarnej).

Strona powodowa w wypowiedzeniu umowy najmu powoływała się także na skargi członków Spółdzielni dotyczące zakłócania ładu i porządku publicznego w związku ze sprzedażą alkoholu w sklepie oraz działaniem urządzeń chłodniczych stosowanych przez sklep. Jednakże na potwierdzenie powyższych okoliczności powódka przedstawiła dokumenty z okresu poprzedzającego zawarcie umowy najmu z dnia 28 grudnia 2004 r., tj. sporządzone pomiędzy lipcem a wrześniem 2004 r. (k. 27-35 - pisma), zatem w żadnym zakresie nie mogły one odnosić się do umowy najmu z 2004 roku. Zauważyć też należało, że pomimo skarg zgłaszanych przez mieszkańców, Spółdzielnia podpisała kolejną umowę najmu i to na czas oznaczony - do 31 grudnia 2014 r. Jeżeli chodzi o czas obowiązywania umowy z 2004 roku, to powódka przedstawiła jedynie pismo Zarządu Stowarzyszenia Emerytów i Rencistów (...) z dnia 26 listopada 2013 r. (k. 43), jednakże w piśmie tym nie przedstawiono zarzutów dotyczących zakłócania ładu i porządku publicznego w związku ze sprzedażą alkoholu w sklepie oraz działaniem urządzeń chłodniczych stosowanych przez sklep, ale jakości

oferty (nieświeże produkty), organizacji pracy (jeden punkt kasowy przy stoliku z alkoholami) oraz stanu sklepu (brudna podłoga, brak klimatyzacji). Okoliczności te - pomijając w tym miejscu kwestię, czy zastrzeżenia te były uzasadnione - nie mogły stanowić podstawy do przedwczesnego rozwiązania umowy najmu. Podsumowując, zatem także te okoliczności nie mogły stanowić uzasadnienia dla złożenia przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu stosunku najmu z dnia 25 lutego 2014 r.

Powódka powołała się także na umieszczanie na elewacji budynku, w którym pozwana prowadzi sklep, ogłoszeń promujących zakup artykułów spożywczych sklepu, pomimo braku w tym miejscu stosownych tablic. Przede wszystkim stwierdzić należało, że Spółdzielnia nie udowodniła, aby strona pozwana umieszczała na elewacji budynku ogłoszenia produktów, których sprzedaż prowadzi, bowiem z przedstawionej dokumentacji zdjęciowej wynikało, że ogłoszenia takie pochodziły od osób trzecich i nie pozostawały one w żadnym związku z działalnością pozwanej spółki. Zatem i ta podstawa wypowiedzenia wskazana w oświadczeniu z dnia 25 lutego 2014 r. nie została udowodniona przez powódkę. Zauważyć należało, że w apelacji Spółdzielnia zmieniła swoje stanowisko, bowiem zarzuciła pozwanej nie umieszczanie na elewacji budynku ogłoszeń promujących zakup artykułów spożywczych sklepu, ale brak dbałości o stan elewacji. Po pierwsze, brak dbałości o stan elewacji nie został wskazany w wypowiedzeniu z dnia 25 lutego 2014 r. jako przyczyna złożenia tego oświadczenia, nie mógł zatem stanowić jego uzasadnionej podstawy. Po drugie, dbałość o elewację, która stanowi zewnętrzną powłokę budynku, należy do obowiązków pozwanego (argument z treści art. 681 k.c., który określa jakie drobne nakłady obciążają najemcę lokalu). Zatem, to przede wszystkim Spółdzielnia powinna podjąć działania w celu ewentualnego zamontowania na budynku tablicy ogłoszeniowej. Po trzecie, niezależnie od powyżej przedstawionych argumentów, podkreślić należało, że gdyby nawet uznać, że to obowiązkiem pozwanej była reakcja na ogłoszenia umieszczenie na elewacji budynku przez osoby trzeciej, to zaniechania w tym zakresie - na gruncie materiału dowodowego zaoferowanego przez stronę powodową - nie mogły być uznane za naruszenie obowiązków określonych w art. 667 § 2 i art. 685 k.c. skutkujące uprawnieniem wynajmującego do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

W świetle powyższego nie można było podzielić zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 685 w zw. z art. 5 k.c. oraz art. 681 w zw. z art. 667 § 2 k.c.

Przedstawione rozważania prowadziły do wniosku, że wypowiedzenie umowy najmu z dnia 25 lutego 2014 r. było prawnie bezskutecznie, a zatem umowa z dnia 28 grudnia 2004 r., zmieniona aneksem z dnia 15 grudnia 2009 r., dalej łączy strony. To czyniło powództwo eksmisyjne bezzasadnym, a w konsekwencji niezasadna była też apelacja.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania odwoławczego - mając na względzie zasadę odpowiedzialności za wynik procesu - Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99, art. 108 § 1 k.p.c. oraz na podstawie § 9 pkt 3 w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 ze zm.).