

Sygn. akt VII ACa 932/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VII Wydział Gospodarczy w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Maciej Dobrzyński

Sędziowie: SA Tomasz Szancilo

SO del. Magdalena Sajur - Kordula (spr.)

Protokolant: sekr. sądowy Katarzyna Mikiciuk

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

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

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

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 4 kwietnia 2016 r., sygn. akt XX GC 635/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VII ACa 932/17

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 8507,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami w wysokości obowiązującej przed wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1830) od dnia 20 listopada 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Dodatkowo zasądził od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 2 525 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

W dniu 7 maja 1998 r. C. zawarł z C. umowę najmu pomieszczeń (na parterze powierzchnia nr A o całkowitym obszarze około 47 m², na poziomie "-1" powierzchnia nr B o całkowitym obszarze około 141 m², na poziomie "-2" powierzchnia

nr C o całkowitym obszarze około 828 m²), a także używania powierzchni wspólnych przylegających do najmowanych pomieszczeń (o całkowitym obszarze około 200 m²) w hotelu (...) w W. na okres 6 lat, a następnie na podstawie porozumienia z dnia 7 stycznia 2005 r. okres najmu umowy z 1998 r. został przedłużony do dnia 29 września 2010 r.

W ramach stosunku najmu pozwany informował powoda o złej sytuacji finansowej kasyna w hotelu (...) i konieczności zmniejszenia wysokości czynszu.

W dniu 16 czerwca 2009 r. strony zawarły aneks do umowy najmu z dnia 7 maja 1998 r., w którym powód zgodził się na zmniejszenie miesięcznego czynszu – w stosunku do wysokości z umowy – do sumy stanowiącej równowartość złotych polskich kwoty 29.583,00 EUR, powiększonej o podatek VAT.

Z uwagi na zbliżający się koniec okresu najmu objętego umową z dnia 7 maja 1998 r. (tj. do dnia 29 września 2010 r.) pozwany podejmował próby negocjacji warunków nowej umowy przysyłając powodowi nowy projekt umowy oraz informował powoda o nierentowności kasyna.

W dniu 16 marca 2010 r. pozwany w piśmie do powoda złożył oświadczenie, że nie zamierza zawierać nowej umowy najmu na czas nieoznaczony na warunkach określonych umową najmu z dnia 7 maja 1998 r.

W dniu 18 kwietnia 2010 r. strony zawarły umowę najmu pomieszczeń (na parterze 47 m², na poziomie ”-1” 141 m², na poziomie ”-2” 828 m²) w budynku hotelu (...) przy ul. (...) w W. (§ 1 Umowy), dalej jako: Umowa najmu.

Zgodnie z § 2.1. Umowy najmu, umowa została zawarta na czas określony 6 lat (na okres od 29 września 2010 r. do dnia 29 września 2016 r.), pod warunkiem uzyskania zezwolenia na prowadzenie gry w lokalu, okres najmu rozpocznie się w dniu 29 września 2010 r., i będzie trwał do dnia 29 września 2016 r., o ile nie zostanie wcześniej zakończony zgodnie z warunkami Umowy najmu.

Na podstawie Aneksu z dnia 25 czerwca 2012 r. § 2.1 Umowy najmu uzyskał nowe brzmienie: Pod warunkiem uzyskania zezwolenia Ministra Finansów na prowadzenie kasyna gry w lokalu, okres obowiązywania niniejszej Umowy najmu rozpocznie się w dniu 29 września 2010 r., Umowa zostaje zawarta na okres 6 lat tj. do dnia 29 września 2016 r. lub do dnia, w którym upłynie ważność posiadanej koncesji na prowadzenie kasyna gry w lokalu, jeżeli będzie to termin późniejszy, o ile nie zostanie zakończona wcześniej zgodnie z warunkami niniejszej Umowy najmu.

Na podstawie § 2.2 Umowy najmu każda ze stron miała prawo do rozwiązania umowy najmu przed terminem wskazanym powyżej z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, bez ponoszenia z tego tytułu dodatkowych kosztów bądź odszkodowań na rzecz drugiej strony.

Ponadto na podstawie § 2.3 Umowy, najemca miał prawo dokonać wypowiedzenia w przypadku gdyby wyniki osiągnięte przez ośrodek gry prowadzony w lokalu nie spełniały oczekiwań najemcy co do zakładanej rentowności, ale nie wcześniej niż 6 miesięcy od dnia podpisania Umowy i za minimum 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

Zgodnie z § 3 Umowy, lokal wynajmowany przez najemcę używany miał być w celu prowadzenia działalności ekonomicznej w kasynie gry oraz punktu przyjmowania zakładów w rozumieniu art. 4 ust. 1 i ust. 2 Ustawy z dnia 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych, stosownie do warunków niezbędnego w tym zakresie zezwolenia Ministra Finansów i działalności pomocniczej związanej z kasynem gry takiej jak: bar, kantor wymiany walut, szatnia.

Zgodnie z § 5.1 Umowy, podstawowy miesięczny czynsz najmu za lokal wynosił 29.583,00 EUR. Wynajmujący udzielił najemcy w okresie od dnia 29 września 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. bonifikaty (obniżki czynszu) w wysokości 20% od kwoty miesięcznej czynszu wymienionej w zdaniu poprzedzającym. W związku z powyższym czynsz najmu wynosił równowartość 23.666,40 EUR, powiększony o należny podatek Vat. W myśl § 5.5 Umowy, czynsz będzie płatny miesięcznie z góry przelewem w ciągu 7 dni od otrzymania faktury na konto wynajmującego podane na fakturze. Faktury będą wystawiane do siódmego dnia każdego miesiąca. Zgodnie z § 5.6 Umowy, w przypadku opóźnienia w

płatności czynszu najemca zobowiązany będzie do uiszczenia odsetek ustawowych naliczonych od miesięcznej stawki czynszu za każdy dzień opóźnienia.

Zgodnie z § 7 Umowy, celem zabezpieczenia wykonania przez najemcę jego zobowiązań wynikających z umowy, najemca zobowiązał się w terminie 21 dni od zawarcia umowy przedłożyć wynajmującemu gwarancję bankową, w której bank zobowiąże się nieodwołalnie, bezwarunkowo i na pierwsze żądanie wynajmującego, zapłacić wynajmującemu każdą kwotę do wysokości równej trzykrotności sumy czynszu najmu przeliczonego na złotówki wg. średniego kursu wymiany EUR ogłoszonego przez Narodowy Bank Polski obowiązującego w dacie wezwania do zapłaty – po otrzymaniu od wynajmującego pisemnego żądania zapłaty zawierającego oświadczenie, że najemca nie zapłacił w terminie określonym umową należności, do zapłacenia których zobowiązany jest na podstawie niniejszej umowy wobec wynajmującego.

Na podstawie § 15. 2 i 3 Umowy najmu strony określiły zasady wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

W okresie od 1998 r. do 2013 r. pozwana prowadziła kasyna do gry ulokowane w Hotelu (...) oraz w Hotelu (...). Umiejscowienie kasyn do gry w hotelach jest typowe w działalności gospodarczej gier i zakładów, gdyż klientami kasyn są goście hotelowi.

Ze względu na czynniki ekonomiczne koncesje na prowadzenie kasyna do gry w Hotelu (...) i w Hotelu (...) były trzykrotnie przenoszone co do lokalizacji, w tym dwukrotnie przed rokiem 2013. Były to decyzje biznesowe. Zależały od czynników ekonomicznych oraz koncesyjnych.

Pozwany miał udzieloną koncesję na prowadzenie kasyna w hotelu (...) w okresie od 29 września 2010 r. do 29 września 2016 r., natomiast w Hotelu (...) do końca 2016 r.

Kasyno do gry w Hotelu (...) od początku działalności nie miało dużo klientów, m.in. ze względu na odległość od centrum oraz innych ośrodków gier. Pozwany organizował turnieje, imprezy, wernisaże, akcje charytatywne zapraszał gwiazdy, sportowców oraz graczy z Polski i z Europy, aby rozwinąć działalność kasyna. Promowany był poker, który w tym okresie najszybciej się rozwijał. Formą marketingu była również opcja cash back dla klientów przegrywających duże sumy, zwracamy był procent od przegranej. Organizowano imprezy ukierunkowane na określone grupy narodowościowe. Odbywały się pokazy mody oraz imprezy firmowe. Dla klientów (...) serwowane były darmowe napoje alkoholowe. Pozwany organizował loterie promocyjne, pragnąc przenieść część klientów z kasyna Marriott do H..

Hotel (...) nie współpracował przy promocji kasyna. Nie zgadzał się na umieszczanie informacji o jego lokalizacji ani reklam.

W kasynie do gry zlokalizowanym w Hotelu (...) przepływ klientów był dwukrotnie większy aniżeli w Hotelu (...).

Kasyno do gry zlokalizowane w Hotelu (...) przynosiło zyski, które wystarczały na utrzymanie kasyna (m.in. czynsz, wynagrodzenia pracowników).

Pismem z dnia 9 listopada 2011 r. pozwany poinformował powoda, że z dniem 11 listopada 2011 r. zamyka do odwołania kasyno prowadzone w hotelu.

W e-mailu z dnia 10 listopada 2011 r. pozwany wyjaśnił, że „Sytuacja ta jest wynikiem zakłóceń w procesie uzyskiwania koncesji (...)”. Poinformował, że w związku z wygaśnięciem koncesji umożliwiającej prowadzenie kasyna w hotelu (...) (największego kasyna pozwanego) - podjął decyzję o czasowym zastąpieniu jej koncesją umożliwiającą prowadzenie kasyna w hotelu (...) stwierdzając jednocześnie, że oznacza to konieczność zawieszenia działalności kasyna w hotelu powoda.

Od 11 listopada 2011 r. kasyno do gry w Hotelu (...) było zamknięte.

W e-mailu z dnia 29 marca 2012 r. pozwany powołując się na problem uzyskania koncesji, zaproponował podpisanie aneksu do Umowy. Zgodnie z § 2.3 Umowy w nowym brzmieniu, najemca miał mieć prawo dokonania wypowiedzenia umowy w przypadku gdyby wyniki osiągane przez ośrodek gry prowadzony w lokalu nie spełniały oczekiwań najemcy co do zakładanej rentowności oraz w przypadku nie posiadania koncesji Ministra Finansów na prowadzenie kasyna gry w lokalu, ale nie wcześniej niż od dnia 1 października 2012 r., za jednotygodniowym okresem wypowiedzenia.

Pismem z dnia 6 czerwca 2012 r. powód stanowczo odmówił podpisania aneksu wspomnianego powyżej, wyjaśnił przyczyny tejże odmowy i wezwał pozwanego do respektowania umowy.

W e-mailu z dnia 25 czerwca 2012 r. pozwany zaproponował podpisanie innego aneksu do Umowy. Tłumaczył, że potrzebuje go w celu uzyskania koncesji, tj. żeby wykazać, że Umowa nie wygaśnie wcześniej niż koncesja, o którą zabiegał pozwany.

W dniu 25 czerwca 2012 r. strony podpisały aneks nr (...) do Umowy. Aneksem do Umowy nadano następujące nowe brzmienie § 2.1 Umowy, Pod warunkiem uzyskania zezwolenia Ministra Finansów na prowadzenie kasyna gry w lokalu, okres obowiązywania niniejszej Umowy najmu rozpocznie się w dniu 29 września 2010 r., Umowa zostaje zawarta na okres 6 lat tj. do dnia 29 września 2016 r. lub do dnia, w którym upłynie ważność posiadanej koncesji na prowadzenie kasyna gry w lokalu, jeżeli będzie to termin późniejszy, o ile nie zostanie zakończona wcześniej zgodnie z warunkami niniejszej Umowy najmu.

Pismem z dnia 5 marca 2013 r. powód zwrócił się do pozwanego o przedstawienie nowej gwarancji bankowej zabezpieczającej zapłatę czynszu najmu w kwocie 88.749,00 EUR.

W dniu 2 kwietnia 2013 r. Minister Finansów udzielił koncesji pozwanej na prowadzenie kasyna do gry na okres 6 lat w lokalu przy ul. (...).

Pozwany przedstawił gwarancje bankową z dnia 8 kwietnia 2013 r. będącą aneksem nr (...) do gwarancji bankowej z dnia 19 kwietnia 2012 r., której termin ważności był do dnia 19 kwietnia 2013 r. Nowa gwarancja bankowa była ważna do dnia 31 października 2013 r.

Pismem z dnia 18 kwietnia 2013 r. pozwany poinformował powoda, że w związku z otrzymaniem nowej koncesji Ministra Finansów na prowadzenie drugiego kasyna w W. zamierza wznowić działalność kasyna w hotelu (...) w dniu 24 kwietnia 2013 r.

W dniu 24 kwietnia 2013 r. działalność w kasynie do gry w Hotelu (...) została wznowiona.

W dniu 23 maja 2013 r. pozwany złożył wniosek o zmianę decyzji lokalizacji na prowadzenie kasyna do gry.

W dniu 8 sierpnia 2013 r. Minister Finansów zmienił decyzję z dnia 2 kwietnia 2013 r. w zakresie lokalizacji miejsca prowadzenia kasyna na lokal przy Al. (...) w Hotelu (...). W decyzji wskazano, że spółka zachowuje prawo prowadzenia działalności w kasynie gry dotychczasowej lokalizacji w W. przy ul. (...) do dnia poprzedzającego podjęcie działalności w nowej lokalizacji.

W okresie zawieszenia działalności w hotelu (...) pozwana zapłaciła powódce czynsz w wysokości około 2 300 000 zł.

Kasyno w hotelu (...) od wznowienia działalności było przynosiło wymierne straty. Wygrana kasyna w tym okresie, bez potrącenia należnego podatku od gier w wysokości 50 % od wygranej była tak niska, że nie pokrywała kwoty należnego powodowi czynszu najmu.

Pozwany podejmował czynności marketingowe i promocyjne, aby polepszyć sytuację ekonomiczną kasyna w hotelu (...). Jednakże nie mogły mieć one takiego charakteru, jak przed wejściem w życie ustawy hazardowej uwagi na ograniczenia z niej wynikające. W kasynie umieszczono ponad 30 nowoczesnych automatów do gier (w tym w tzw. ruletach wielostanowiskowych) oraz około 13 stołów do gier. Średni koszt automatu to około 10 000 euro. Automaty

te były nowsze i ciekawsze niż w Hotelu (...). Liczba pracowników skierowanych do Hotelu (...) około 30 – 40. Przed zamknięciem działalności w 2011 r. - około 70 – 80.

Informacje na temat wznowienia działalności w kasynie w hotelu (...) były przekazywane w kasynie w hotelu (...). Stosowano tzw. marketing szeptany. Konieczne było zamknięcie strony internetowej, nie uczestniczono jako partner w spotkaniach promocyjnym. Nie używano banerów do reklam. Wydawano bezpłatne napoje. Przydzielano punkty w loteriach w kasynie w hotelu (...), które mogły zostać wykorzystane w kasynie do gry w Hotelu (...). Stosowano loterie lojalnościowe.

Informacja na temat wznowienia działalności kasyna do gry rozchodzi się szybko. Jest to specyfika kasyn do gry. Klienci lubią odwiedzać nowe miejsca i wymieniać się informacjami na ten temat.

Kasyno do gry w hotelu (...) było nierentowne i przynosiło wymierne straty. Wygrana kasyna osiągnięta po wznowieniu działalności kasyna w kwietniu 2013 r., bez potrącenia należnego podatku od gier w wysokości 50 % od wygranej była tak niska, że nie pokrywała kwoty należnego powodowi czynszu najmu.

Pismem z dnia 7 sierpnia 2013 r. (doręczonym powodowi w dniu 9 sierpnia 2013 r.) pozwany wypowiedział na podstawie § 2.3 Umowy umowę najmu. Jako przyczynę wypowiedzenia pozwany wskazał bardzo złe wyniki ekonomiczne prowadzonego kasyna, które przynosi straty i nie osiąga zakładanej rentowności. Pozwany zaznaczył, że zgodnie z umową rozwiązuje się ona po upływie 3 miesięcy licząc od dnia dokonania wypowiedzenia.

W piśmie z dnia 23 września 2013 r. powód odniósł się do wypowiedzenia pozwanego, wyjaśnił przyczyny braku skuteczności wypowiedzenia i wezwał pozwanego do wykonania Umowy i wznowienia działalności kasyna w lokalu.

W piśmie z dnia 22 października 2013 r. pozwany odniósł się do powyższego pisma powoda, stwierdzając że wypowiedzenie jest skuteczne.

Siedziba spółki (...) znajduje się w W. na ulicy (...), natomiast Zarząd spółki C. znajduje się w R.. Hotelem (...) należącym do spółki (...) zarządzają poszczególni menagerowie działów. Zarząd spółki w R. kontaktuje się z m.in. z dyrektorem finansowym hotelu poprzez asystentkę zarządu K. B., która włada językiem polskim, angielskim i włoskim.

B. K., z działu księgowości powoda, kontaktowała się z zarządem powoda w przedmiocie wypowiedzenia. Nie otrzymała do dnia wystawienia faktury VAT z listopada żadnych wskazówek.

W dniu 2 września 2013 r. powód wystawił pozwanemu fakturę VAT nr (...) na kwotę 24 839, 54 euro (1 euro = 4, 2654 zł), stanowiącą równowartość kwoty: 130.320,22 zł tytułem czynszu za miesiąc wrzesień 2013. W dniu 13 września 2013 r. pozwany opłacił powyższą fakturę w kwocie 130.319,21 zł.

W dniu 2 października 2013 r. powód wystawił pozwanemu fakturę VAT nr (...) na kwotę 24 839, 54 euro (1 euro = 4, 223 zł), stanowiącą równowartość kwoty: 129.023,78 zł tytułem czynszu za miesiąc październik 2013. W dniu 14 października 2013 r. pozwany opłacił powyższą fakturę w kwocie 129.023,78 zł.

W dniu 4 listopada 2013 r. M. K., pracowniczka D. Księgowości powoda (wiedząc o wypowiedzeniu, ale bez konsultacji z zarządem spółki, z uwagi na brak odpowiedzi ze strony zarządu) wystawiła pozwanemu fakturę VAT nr (...) za 7 dni listopada 2013 r. na kwotę 5 795, 86 euro (1 euro = 4, (...)) stanowiącą równowartość 29.774,61 zł tytułem czynszu.

Faktura Vat nr (...) została przesłana do asystentki zarządu w formie elektronicznej, po czym również w formie wiadomości elektronicznej B. K. otrzymała wiadomość o braku zgody zarządu na wystawienie faktury pozwanemu za 7 dni tytułem czynszu oraz prośbę o wystawienie faktury za cały miesiąc listopad 2013 r. W dniu 5 listopada 2013 r., po interwencji zarządu w osobie F. A., M. K. skorygowała fakturę VAT nr (...) z dnia 4 listopada 2013 r. wystawiając korygującą fakturę VAT nr (...) z dnia 5 listopada 2013 r.

Jednocześnie w dniu 5 listopada 2013 r. M. K. wystawiła nową fakturę VAT nr (...) tytułem czynszu za miesiąc listopad 2013 r. na kwotę 24 839, 54 euro (1 euro = 4, (...)), stanowiącą równowartość kwoty: 127 758,90 zł.

W dniu 14 listopada 2013 r. pozwany odesłał powodowi wystawione faktury VAT nr (...) informując, iż dokonał tego ze względu na brak stosunku prawnego łączącego strony, który mógłby stanowić podstawę zobowiązania wynikającego ze wspomnianych faktur.

W dniu 15 listopada 2013 r. pozwany dokonał przelewu na kwotę 29.774,60 zł tytułem zapłaty za fakturę VAT (...).

Po listopadzie 2013 r. sprawa została przekazana prawnikom i nie została wystawiona żadna faktura VAT na rzecz pozwanego.

W dniu 7 listopada 2013 r. D. kasyna A. M. (1) (od strony pozwanego) dokonał przekazania D. Technicznemu M. P. (od strony powoda) kluczy do lokalu, z której to czynności spisany został protokół przekazania kluczy.

We wspomnianym spotkaniu od strony powoda brał udział W. - Zastępca D., H. S. - D. Naczelnym oraz M. D. Techniczny. Pracownicy powoda nie chcieli przyjąć lokalu, twierdząc iż nie są do tego upoważnieni.

Wynajmowane pomieszczenia zostały generalnie wysprzątane oraz opróżnione ze sprzętu pozwanego na dzień 7 listopada 2013 r.

M. P. działał na polecenie D. Naczelnego, który nie upoważnił go jednak do odbioru pomieszczeń. D. Techniczny (od strony powoda) uznał, że powinien przyjąć klucze do lokalu chociażby ze względów bezpieczeństwa hotelu. Sprawdzone zostało czy klucze pasują do danego pomieszczenia oraz czy zgadza się ich ilość. Spisany został również stan liczników oraz zdany został koder do biletów parkingowych. Nie był sprawdzany stan techniczny instalacji.

Na podstawie ustalonego stanu faktycznego, Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo jest nieusprawiedliwione co do zasady i wysokości w części.

Wskazał, że podstawa prawna powództwa oparta jest na art. 659 § 1 k.c. w zw. z § 5 ust. 1 umowy.

Zgodnie z 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.

Zgodnie z § 5.1 Umowy najmu, podstawowy miesięczny czynsz najmu za lokal wynosił 29.583,00 EUR. Wynajmujący udzielił najemcy w okresie od dnia 29 września 2010 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. bonifikaty (obniżki czynszu) w wysokości 20% od kwoty miesięcznej czynszu wymienionej w zdaniu poprzedzającym. W związku z powyższym czynsz najmu wynosił równowartość 23.666,40 EUR, powiększony o należny podatek Vat.

Sąd wskazał, że powód dochodził zapłaty czynszu za miesiąc listopad w wysokości 97 984,29 zł na podstawie faktury VAT wystawionej w dniu 5 listopada 2013 r. nr (...) tytułem czynszu za miesiąc listopad 2013 r. na kwotę 24 839, 54 euro (1 euro = 4, (...)), stanowiącą równowartość kwoty: 127 758,90 zł. Z uwagi na to, że pozwany uiścił część tej kwoty, tj. 29 774, 61 zł, powód dochodzi pozostałą część czynszu w wysokości 97 984, 29 zł (127 758, 90 zł – 29 774, 61 zł).

Sąd wskazał, że powód twierdził, iż „zapis zawarty w § 2 ust. 3 Umowy najmu może być analizowany również w kategoriach warunku w rozumieniu art. 89 k.c., którego spełnienie miało spowodować powstanie po stronie pozwanego uprawnienia prawnego kształtującego do wypowiedzenia umowy (uprawnienie pozwanego do wypowiedzenia umowy ukształtowane jako uprawnienie warunkowe). Sąd zwrócił uwagę, iż instytucje prawa cywilnego, tj. wypowiedzenie umowy najmu zawartej na czas oznaczony z powodu wypadku określonego w umowie (art. 673 § 3 k.c.) oraz warunek rozwiązujący ujęty w umowie najmu zawartej na czas oznaczony (art. 89 k.c.), nie są tożsame. Przepisy prawa cywilnego odmiennie kształtują ich treść (przesłanki). Dlatego nie można uznać, iż instytucje te konkurują ze sobą. Wręcz przeciwnie obydwie instytucje wykluczają się wzajemnie. Warunek rozwiązujący (art. 89 k.c.) nie jest wypadkiem określonym w umowie (art. 673 § 3 k.c.) i odwrotnie. Dlatego umowa najmu na czas oznaczony

może zostać zwarta pod warunkiem (rozwiązującym) oraz może zawierać przyczyny wypowiedzenia takiej umowy przez jedną ze stron czy też przez obydwie strony. Sąd zauważył, iż przez warunek, w ścisłym tego słowa znaczeniu, rozumie się zamieszczone w treści czynności prawnej zastrzeżenie, które uzależnia powstanie lub ustanie jej skutków od zdarzenia przyszłego i niepewnego. W art. 89 KC ustawodawca posłużył się terminem "warunek" nie w odniesieniu do konkretnego fragmentu (składnika) czynności prawnej, lecz zdarzenia, od którego uzależniona została skuteczność czynności prawnej jako takiej (zob. wyrok SA w Lublinie z dnia 12 sierpnia 2015 r. I ACa 270/15). O tym, czy w § 2 ust. 3 Umowy najmu mowa jest o warunku w rozumieniu art. 89 k.c. decyduje treść czynności prawnej i dokonana na jej podstawie wykładnia oświadczeń woli.

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 65 § 1 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Według natomiast art. 65 § 2 k.c., w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że przy wykładni oświadczeń woli, zgodnie z powołanymi wyżej przepisami, znajduje zastosowanie tzw. metoda kombinowana (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168, wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 22 lutego 2002 r., V CKN 931/00, nie publ. oraz z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162), która obejmuje dwie zasadnicze fazy. W pierwszej z nich, tzw. subiektywnej, dąży się do ustalenia rzeczywistej woli stron, tj. jak same strony rozumiały znaczenie użytych w oświadczeniach woli sformułowań. Gdy w ten sposób nie można ustalić zgodności rozumienia oświadczenia woli przez strony czynności prawnej należy przejść do drugiej, tzw. obiektywnej fazy wykładni, biorąc pod uwagę, jak adresat oświadczenia powinien zrozumieć jego sens. Poza tym w odniesieniu do oświadczeń woli, których treść została ujęta w dokumencie istotne znaczenie dla dokonania prawidłowej ich wykładni ma sam tekst umowy, jak również językowe reguły znaczeniowe. Przy interpretacji poszczególnych wyrażen składających się na oświadczenie woli złożone w formie pisemnej należy uwzględnić kontekst i związki treściowe, występujące pomiędzy zawartymi w tekście postanowieniami oraz cel świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2012 r., II CSK 614/11, nie publ.), jak również okoliczności jego złożenia. Ze względu na treść art. 65 § 2 k.c. w umowach należy w pierwszej kolejności badać zamiar stron i cel umowy, a dopiero w dalszej kolejności opierać się na jej dosłownym brzmieniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSNC 2000, nr 1, poz. 10). Możliwa jest więc sytuacja, w której właściwy sens czynności prawnej będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia ustalonego w świetle reguł językowych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 grudnia 2000 r., II CKN 351/00, OSNC 2001, nr 6, poz. 95). W konsekwencji nie można poprzestać na wykładni językowej treści oświadczeń woli ujętych w umowie nawet, jeżeli jej wynik jest jednoznaczny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 2010 r., IV CSK 258/10, nie publ.). Dokonując wykładni umowy, należy także zakładać racjonalność działania jej stron (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2011 r., V CSK 280/11, nie publ.), co uzasadnia założenie, iż postanowienia umowy miały być skuteczne i gwarantować osiągnięcie określonego celu w granicach zakreślonych przez zasadę swobody umów (art. 3531 k.c.).

W tym kontekście Sąd Okręgowy zauważył, że z przesłuchania pozwanej strony wynika jasno, że przedmiotowe postanowienie umowne było negocjowane, iż żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń co do sposobu jego rozumienia, iż nie budziło ono wątpliwości w dalszym toku trwania stosunku najmu. Umowa była przygotowywana przez prawników (profesjonalistów). Sposób sformułowania umowy najmu nie budził wątpliwości.

Sposób rozumienia analizowanego postanowienia umownego przez powoda nie jest znany (dowód z przesłuchania strony został przez sąd pominięty).

Sąd wskazał, że z treści Umowy najmu wynika, że strony sporne postanowienie umowne ujęły w § 2 Umowy najmu, któremu nadano tytuł „Czas trwania umowy i jej wypowiedzenie”. Strony systematycznie ujęły zasady ustania czasu jej trwania. W § 2 ust. 1 Umowy najmu, wyraźnie wskazano, że umowa zostaje zawarta pod warunkiem uzyskania zezwolenia Ministra Finansów na prowadzenie kasyna gry w lokalu (...). Natomiast w § 2 ust. 2 Umowy najmu strony

ustaliły zasady rozwiązania umowy najmu przez każdą ze stron. Z kolei w § 2 ust. 3 Umowy najmu, strony uregulowały kwestię jej wypowiedzenia przez najemcę.

W ocenie Sądu I instancji, taka systematyka przyjęta w Umowie najmu przemawia za tym, że strony nadawały wyżej wymienionym postanowieniom umownym istotne znaczenie. Podejście to uzasadnione jest tym, iż strony w § 15 Umowy najmu przewidziały inne przypadki rozwiązania Umowy najmu przez wypowiedzenie przez wynajmującego (§ 15.2.2) albo przez najemcę (§ 15.2.3.)

Z brzmienia § 2 ust. 3 Umowy najmu wynika jasno, że strony ustaliły, iż „najemca będzie miał prawo wypowiedzenia” oraz wskazano wypadek (przyczynę wypowiedzenia) „gdyby wyniki osiągane przez ośrodek gry prowadzący w lokalu nie spełniały oczekiwań najemcy co do zakładanej rentowności (...)”.

Z zestawienia wyjaśnień strony oraz treści umowy najmu w ocenie Sądu pierwszej instancji wynika jednoznacznie, że w § 2.3 Umowy najmu strony uregulowały kwestię wypowiedzenia umowy najmu przez jedną ze stron. Strony nie uzależniły rozwiązania umowy najmu od wystąpienia samego zdarzenia, jakim jest „nie spełnienie oczekiwań najemcy co do zakładanej rentowności”, lecz ukształtowały to zdarzenie jako przyczynę, której wystąpienie jest podstawą do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Postanowienie umowne w tym zakresie jest jasne.

Twierdzenie pozwanego, iż jest to warunek, gdyż wprowadza uprawnienie pozwanego do wypowiedzenia umowy ukształtowane jako uprawnienie warunkowe, prowadzi do absurdu w rozumieniu warunku z art. 89 k.c. Przy takim ujęciu każdy przypadek w umowie, w którym zastrzeżono uprawnienie wypowiedzenia umowy przez najemcę albo przez wynajmującego, w tym także ujęte w § 2.3, § 15.2., § 15.3, byłoby warunkiem, gdyż uzależnione jest od zdarzeń przyszłych niepewnych, jakimi są: wystąpienie przyczyny wypowiedzenia oraz wypowiedzenie z tej przyczyny.

Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, że § 2.3. nie jest warunkiem i pominął pozostałe zarzuty powoda z nimi powiązane.

Powód twierdził również, że wypowiedzenie umowy najmu na podstawie jej § 2 ust. 3 nie wywiera skutków prawnych z tej przyczyny, iż wskazana w tym postanowieniu umownym przyczyna wypowiedzenia nie może zostać uznana za wypadek w rozumieniu art. 673 § 3 k.c.

Sąd nie podzielił także tego poglądu powoda. Wskazał, że Umowa najmu była umową zawartą na czas oznaczony. W związku z tym zastosowanie znajduje art. 673 § 3 k.c., zgodnie z którym, jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Istota spora polega na rozstrzygnięciu sposobu rozumienia przesłanki „wypadku określonego w umowie” i jego zastosowanie do ustalonego stanu faktycznego. W art. 673 § 3 k.c. ustawodawca określił przyczyny wypowiedzenia umowy najmu na czas oznaczony za pomocą klauzuli generalnej. Użył zwrotu niedookreślonego, którego desygnaty powinny zostać skonkretyzowane przez strony umowy najmu. Dlatego kwestią wątpliwą stało się rozumienie słowa „wypadek”, który według art. 673 § 3 k.c. ma określać umowa, żeby wypowiedzenie najmu przed terminem było prawnie skuteczne. Mogłoby więc wydawać się, że słowo to powinno być rozumiane dosłownie, a więc jako zdarzenie wyraźnie wymienione, będące przyczyną wypowiedzenia, jednak orzecznictwo za aprobatą części doktryny rozszerzyło to na ogólną klauzulę zawartą w umowie najmu, to znaczy, że może chodzić o „ważne powody”, które się dopiero ujawniają w trakcie obowiązywania umowy terminowej (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 102, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2011 r., II CSK 587/10, nie publ.). W związku z tym współcześnie w literaturze oraz w orzecznictwie przyjmuje się, że wskazanie wypadku określonego w umowie może polegać na wskazaniu „ważnej przyczyny” bez konieczności doprecyzowywania treści przyczyny, którą strony uznały za ważną (zob. wyr. SN z 17.6.2011 r., II CSK 587/10, L.; uz. uchw. SN (7) z 21.12.2007 r., III CZP 74/07, OSNC 2008, Nr 9, poz. 95; uchw. SN z 21.11.2006 r., III CZP 92/06, OSN 2007, Nr 7-8, poz. 102). W każdym razie nie może to oznaczać swobody wypowiedzenia takiej umowy najmu bez uprzedniego zastrzeżenia w niej wypowiedzenia najmu przed terminem ze wskazaniem okoliczności, w jakich to może nastąpić. W tym kontekście wypowiedzenie umowy najmu nie może nastąpić bez wskazania przyczyny określonej w umowie (być dowolne, oderwane od treści

umowy, bez podania przyczyny wypowiedzenia) (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2007 r., III CZP 74/07, OSNC 2008, nr 9, poz. 95).

Gdy zawarto taką klauzulę wypowiedzenia umowy najmu na czas oznaczony, wówczas istnienie albo nieistnienie przyczyny wypowiedzenia sprowadza się do przyjęcia zobiektywizowanych kryteriów oceny stosowanych przez sąd w razie ewentualnego sporu. W tym kontekście ważność przyczyny wypowiedzenia ma być więc oceniana przez sąd, a nie tylko przez stronę. Jest to istotne, gdyż w takim razie pojęcie „wypadku, określonego w umowie”, o którym mowa w art. 673 § 3 k.c., przy użyciu klauzuli „ważnej przyczyny” jest rażąco nieprecyzyjne. Tym samym analiza przyczyn wypowiedzenia umowy najmu zostaje przeniesiona z poziomu faktu, na poziom ocen. Jest to zabieg dopuszczalny, gdyż ustawodawca nie określił wymaganego stopnia konkretyzacji przyczyn wypowiedzenia umowy, tj. kiedy określenie przyczyny jest na tyle konkretne, że pozostaje zgodne z wymogami w art. 673 § 3 k.c.

W związku z powyższym Sąd Okręgowy uznał, iż w Umowie najmu przyczyna jej wypowiedzenia ujęta w § 2.3 została dostatecznie skonkretyzowana. Wprawdzie nie została ona ujęta pod postacią „ważnej przyczyny”, lecz wskazano, że najemca ma mieć prawo dokonania wypowiedzenia umowy w przypadku „gdyby wyniki osiągnięte przez ośrodek gry prowadzony w lokalu nie spełniały oczekiwań najemcy co do zakładanej rentowności, ale nie wcześniej niż 6 miesięcy od dnia podpisania umowy najmu i za minimum 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia”. Z uwagi na to, że z przesłuchania strony wynikają okoliczności w jakim wprowadzono przedmiotowe postanowienie umowne (tj. problemy koncesyjne, uwarunkowania ekonomiczne) niewątpliwie przyczyna wypowiedzenia umowy najmu została ukształtowana przez strony jako „ważna” (istotna).

Sąd wskazał, że w odniesieniu do tak przyczyny wypowiedzenia umowy najmu określonej w §2. 3 umowy najmu powód przytoczył kilka orzeczeń SN z podkreślonymi zwrotami. Żadne z tych orzeczeń nie dotyczy jednak wypadku w rozumieniu art. 673 § 3 k.c., analogicznego albo o zbliżonej treści jak w § 2.3 Umowy najmu. Dlatego też nie sposób odnieść się do podkreślonych zwrotów, zwłaszcza że wyeksplikowane fragmenty z kontekstu uzasadnienia orzeczeń, po łącznym odczytaniu uzasadnienia nie dają podstaw do przyjęcia, że przyczyna w wskazana w § 2.3 Umowy najmu nie jest wypadkiem, o którym mowa w art. 673 § 3 k.c.

W związku z tym Sąd stwierdził:

- powód jako profesjonalista działający na rynku usług hotelarskich zgodził się na przedmiotowy zapis umowy,
- okoliczności zawarcia samej umowy były poprzedzone negocjacjami, w zakresie których powód informowany był o złej sytuacji finansowej kasyna;
- strona powodowa, reprezentowana przez fachowych pełnomocników procesowych, nie zarzucała i nie kwestionowała treści postanowienia umownego;
- strona powodowa oraz pozwana są przedsiębiorcami, zatem wyrażenie „rentowności” oraz „oczekiwania co do rentowności” nie są im obce w działalności gospodarczej;
- w umowie najmu powód zgodził się na obniżkę czynszu bezpośrednio uzależniając wysokość tej obniżki w stosunku do ewentualnego zwrotu wygranej kasyna
- powód nigdy nie kwestionował przyznanej najemcy bonifikaty

W konsekwencji Sąd stwierdził, że powód wiedział i akceptował, że niska dochodowość kasyna gry, a tym bardziej brak dochodu może stanowić podstawę do złożenia wypowiedzenia umowy.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w ocenie powoda wypadek zastrzeżony w § 2.3. jest nieważny w rozumieniu art. 58 § 1 i 2 k.c. Sąd nie podzielił również tego poglądu powoda. Wyjaśnił, iż powód sformułował zarzuty dotyczące nieważności § 2.3. w odniesieniu do czynności prawnej obejmującej warunek. Jednakże niewątpliwie twierdzenia zawarte w piśmie przygotowawczym nr 1 dotyczą nieważności postanowienia § 2.3. jako przyczyny wypowiedzenia umowy najmu w

rozumieniu art. 58 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z art. 58 § 1 i 2 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

Zdaniem Sądu przyczyna wypowiedzenia umowy najmu została dookreślona. Nie jest ona nieprecyzyjna. Wręcz przeciwnie, treść przyczyny wypowiedzenia umowy najmu jest zrozumiała. Jej treść pozwala na ograniczenie desygnatów, które składają się na jej nazwę. Przyczyna określa zdarzenie, które wymaga zaistnienia, a to, czy rzeczywiście ono wystąpiło, podlega ocenie sądu. Wyjaśniono już bowiem, że istnienie albo nieistnienie przyczyny wypowiedzenia umowy najmu na czas oznaczony, sprowadza się do przyjęcia zobiektywizowanych kryteriów oceny stosowanych przez sąd w razie ewentualnego sporu. W tym kontekście ważność przyczyny wypowiedzenia ma być więc oceniana przez sąd, a nie tylko przez stronę. Dlatego analiza przyczyn wypowiedzenia umowy najmu zostaje przeniesiona z poziomu faktu, na poziom ocen. Ocen tych dokonuje sąd. Dlatego uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu jest przez sąd weryfikowalne, kontrolowane, a przez to, pomimo że złożenie oświadczenia wypowiedzenia umowy najmu jest uprawnieniem najemcy, nie jest arbitralne. Przyczyny wypowiedzenia umowy najmu, o których mowa w § 2.3. umowy najmu, można ustalić za pomocą wykładni oświadczeń woli. Pozwany wyjaśnił, iż § 2.3. umowy najmu był negocjowany. Sposób rozumienia „rentowności” nie był wówczas pomiędzy stronami sporny. Powódka nie twierdziła, że nie rozumie znaczenia rentowności.

Sąd zauważył, że strony procesu prowadzą działalność gospodarczą. Dlatego posługują się pojęciem rentowności, który potocznie jest rozumiany jako wypracowanie zysku. Jako przedsiębiorcy muszą wiedzieć, jakie znaczenie nadaje się temu wyrażeniu oraz mają świadomość co do tego, czy rentowność jest oczekiwana przez jedną ze stron czy też nie.

Zdaniem Sądu sporne postanowienie umowne nie jest sprzeczne z ustawą i nie zmierza do obejścia ustawy.

Powód w swoich zarzutach nie odróżnia dwóch hipotez ujętych w art. 58 § 1 k.c., tj. sprzeczności z ustawą i obejścia ustawy.

Niezależnie jednak od tej kwestii Sąd Okręgowy wskazał, iż postanowienie z § 2.3 podlega obiektywnej weryfikacji. Kontrolę tę sprawuje sąd. Każda przyczyna wypowiedzenia umowy najmu na czas oznaczony podlega takiej kontroli w przypadku sporu pomiędzy stronami.

Sąd zauważył, iż strony w umowie najmu określiły także inne przyczyny jej wypowiedzenia, które są jeszcze mniej precyzyjne aniżeli określone w § 2.3.

Zdaniem Sądu § 2.3. umowy najmu nie jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Powód wielokrotnie powołuje te same twierdzenia w innym brzmieniu i subsumuje je pod wyrażenia ustawowe. W istocie powód nie przytoczył nawet zasady współżycia społecznego, którą przepis narusza. Nie jest zaś zadaniem sądu poszukiwanie takiej zasady na niekorzyść najemcy, jeżeli na podstawie zgromadzonego materiału procesowego, takiej zasady nie można wyinterpretować. Sąd pierwszej instancji wskazał, że niezależnie do stopnia skomplikowania użytych w argumentacji wyrażań przez powoda, kwestionowane postanowienie umowne nie wprowadza skrajnie jednostronnej uznaniowości tej konstrukcji. Skoro strony wyraźnie określił zdarzenie, od zaistnienia, którego można wypowiedzieć umowę najmu, to nie sposób twierdzić, że jest ona skrajna. Przypomnieć należy, że w orzecznictwie i literaturze przyjmuje się, że wskazanie „ważnej przyczyny” jako wypowiedzenia umowy najmu na czas oznaczony spełnia wymagania wypadku, o którym mowa w art. 673 § 3 k.c. Podobnie przyjęto, że wypadkiem uzasadniającym wypowiedzenie umowy najmu na czas oznaczony jest „szczególny przypadek (np. utrata zlecenia klienta)” (zob. wyrok SA w Łodzi z 20 lutego 2013 r. I ACa 1183/12). Przyjęcie takiej konstrukcji jest niewątpliwie uznaniowe i a przyczyna, jako nie wyartykułowana jako zdarzenie, może zaskakiwać pozwanego i nie być dla niego weryfikowalna.

Sąd zaznaczył, iż zarzut ten został wypowiedziany przez powoda w ramach prowadzonego przez sąd postępowania wyjaśniającego na podstawie art. 212 § 2 k.p.c., co wiązało się z niejasnymi dla sądu twierdzeniami powoda, których nie można było subsumować w ramach zarzutu wskazanych w piśmie przygotowawczym nr 1 oraz nr 3.

Powód twierdził, że rzeczywistą przyczyną wypowiedzenia umowy najmu było otrzymanie przez pozwanego decyzji MF z dnia 8 sierpnia 2013 r. na podstawie której zmieniono lokalizację kasyna do gry z wynajmowanego lokalu przy ul. (...) na lokalizację w Hotelu (...), zwłaszcza w kontekście udzielenia gwarancji bankowej zabezpieczającej czynsz najmu nie na rok, lecz na okres do 31 października 2013 r. Według pozwanego decyzja o zamknięciu kasyna prowadzonego w lokalu została podjęta już w marcu 2013 r. Zatem działania pozwanego są świadome i mają stworzyć podstawę wypowiedzenia umowy.

W pierwszej kolejności Sąd wskazał, iż twierdzenia, o których mowa w piśmie przygotowawczym nr 1, w zakresie „wiedzy notoryjnej” i wniosków z niej płynących, sąd uznał za nieudowodnione, w zakresie w jakim nie wynikają one z innych środków dowodowych ustalonych w stanie faktycznym.

Zgodnie z art. 228 § 1 k.p.c. fakty powszechnie znane nie wymagają dowodu. O tym, czy fakt ma charakter powszechnie znany, decydujące znaczenie ma uzasadnione przypuszczenie, że wiedza o tym zdarzeniu jest dostępna dla każdego człowieka znajdującemu się w określonych okolicznościach i powinna być mu znana (tzw. „wiedza powszechna” jak np. fakty historyczne, polityczne, przyrodnicze lub ekonomiczne) lub chodzi o zdarzenia normalnie i zwyczajnie zachodzące w określonym miejscu i czasie.

Sytuacja faktyczna stron i ich działalności gospodarczej (w tym sytuacja ekonomiczna kasyna gry prowadzonego w hotelu), nie jest powszechnie znana. Przedmiotowa sytuacja nie jest również znana sądowi urzędowo, gdyż sąd nie zwrócił na ten fakt stronom uwagi (art. 228 § 2 k.p.c.). Skoro zaś nie jest to fakt powszechnie znany ani znany sądowi z urzędu, to wymaga on dowodu (por. wyrok SN z dnia 30 stycznia 2014 r. (III CSK 79/13)). Powód zaś wyżej wymienionych okoliczności nie udowodnił.

Sąd zwrócił uwagę na charakter prowadzonej przez pozwanego działalności gospodarczej i decyzje biznesowe, które podejmuje racjonalny przedsiębiorca. Podkreślił, że istotą działalności gospodarczej jest zysk, utrzymanie poziomu rentowności, który zabezpiecza przedsiębiorcę przed stanem niewypłacalności.

Pozwany prowadzi kasyna do gry w dwóch lokalizacjach w W.. Kasyno do gry w Hotelu (...) przynosi zysk, natomiast rentowność kasyna w Hotelu (...) od samego początku nie była na takim samym poziomie, co wynikało już z faktu, że w pierwszym z kasyn frekwencja klientów była dwukrotnie większa. Jednakże kasyna te współpracowały ze sobą, w tym sensie, że kasyno w hotelu (...) było przedmiotem działalności w zakresie gry i hazardu dla Hotelu (...). Powiązanie to wyrażało się także w tym, że w zależności od tego, w której z lokalizacji rentowność działalności gospodarczej była większa, „przenoszono koncesję”. Było to uwarunkowania ekonomiczne i koncesyjne, a przyjęte decyzje biznesowe były trafne. Ujawnia to już fakt, iż zamknięcie działalności w Hotelu (...), z uwagi na niską rentowność, pozwoliło na utrzymanie kasyna do gry w Hotelu (...). Z przedmiotowej działalności pozwany finansował m.in. czynsz za najem lokalu w Hotelu (...).

Niewątpliwie powód miał świadomość tego typu powiązań. Nie można zapominać, iż strony pozostają w stałych stosunkach gospodarczych w zakresie najmu lokalu od 1998r. Pozwany jako racjonalny przedsiębiorca utrzymywał umowę najmu pozwanym, licząc na poprawę warunków ekonomicznych, w tym także na uzyskanie koncesji. Z tych przyczyn zostało zamknięte kasyno w hotelu (...) od 11 listopada 2011 r. do 24 kwietnia 2013 r. W tym okresie pozwany uiszczał czynsz z tytułu najmu w łącznej wysokości 2 300 000 zł. Jak określił ten fakt świadek A. M., był to najdroższy magazyn w W.. Oczywistym jest, że już wówczas istniały podstawy do wypowiedzenia umowy najmu, o których mowa w § 2.3. Nie można zarzucać pozwanemu, że brak dochodów z kasyna H. był wyłącznie spowodowany jego decyzjami biznesowymi. Oczywistym jest, że to pozwany podjął taką decyzję, lecz trzeba mieć na uwadze, że była ona podyktowana względami ekonomicznymi. Sumy wynikające z przychodów kasyna, tzw. wygranej (różnicy między

pieniężni stanowiącymi przegraną poszczególnych graczy a pieniędzmi wpłaconymi graczom z uwagi na wygranie przez nich poszczególnych gier oferowanych w kasynie) nie pokrywały kosztów związanych z działalnością tego kasyna.

Sąd Okręgowy miał na uwadze, że pozwany utrzymywał umowę najmu i liczył na otrzymanie koncesji, co wynika wprost z § 2.1. Umowy najmu. Z powodów ekonomicznych wstrzymał prowadzenie działalności gospodarczej w okresie od 11 listopada 2011 r. do 24 kwietnia 2013 r. Wznowił przedmiotową działalność natychmiast po otrzymaniu koncesji. Gwarancji ubezpieczeniowej udzielił w marcu 2013 r. na okres półroczny. Wprawdzie dotychczas udzielał takiej gwarancji na okres jednego roku, lecz Umowa najmu nic nie stanowiła na temat tego, na jaki czas taka gwarancja miała zostać udzielona. Pozwany przyznał, że uczynił to właśnie z tej przyczyny, iż obawiał się, że działalność gospodarcza w Hotelu (...) może nie być rentowna. Niezależnie od tego, że pozwany wznowił działalność, zaopatrzył kasyno w nowoczesne automaty do gry w liczbie 30 nowoczesnych automatów do gier (w tym w tzw. ruletach wielostanowiskowych) oraz około 13 stołów do gier. Średni koszt automatu to około 10 000 euro. Automaty te były nowsze i ciekawsze niż w Hotelu (...). Przeniesiono część pracowników z Hotelu (...) do Hotelu (...) w liczbie około 30 – 40. Przed zamknięciem działalności w 2011 r. - około 70 – 80. Pozwany podjął czynności zmierzające do rozreklamowania kasyna do gry w Hotelu (...) w ramach dozwolonych działań prawnych (m.in. konieczne było zamknięcie strony internetowej, nie uczestniczono jako partner w spotkaniach promocyjnym, nie używano banerów do reklam). Informacje na temat kasyna zostały umieszczone w kasynie w Hotelu (...), stosowano tzw. marketing szeptany, wydawano bezpłatne napoje, przydzielano punkty w loteriach w kasynie w hotelu (...), które mogły zostać wykorzystane w kasynie do gry w Hotelu (...). Stosowano loterie lojalnościowe. Taka forma promocji była adekwatna, ze względu na to, że informacja na temat wznowienia działalności kasyna do gry rozchodzi się szybko. Jest to specyfika kasyn do gry. Klienci lubią odwiedzać nowe miejsca i wymieniać się informacjami na ten temat.

Jednakże pomimo tych działań pozwanemu nie udało się wygenerować określonej liczby klientów.

W ocenie Sądu I instancji, oczywistym jest, że w takiej sytuacji gospodarczej nie sposób mówić, że rentowność ośrodka gry prowadzana w wynajmowanym lokalu spełniała oczekiwania najemcy co do zakładanej rentowności.

Nie można przyjąć także w ocenie Sądu Okręgowego, iż w takiej sytuacji pozwany miał dalej utrzymywać umowę najmu do 29 września 2016 r. Wiązało by się to z ponoszeniem czynszu w wysokości około 130 000 zł miesięcznie, tj. w przybliżeniu 4 680 000 zł. Jak zapowiedział powód w przypadku wygrania procesu wystąpi o dalszą część roszczenia.

Powód podniósł również zarzut, iż pozwany wypowiedział umowę najmu ze skutkiem prawnym na dzień 9 listopada 2013 r., a nie na dzień 7 listopada 2013 r., gdyż wypowiedzenie umowy najmu zostało doręczone w dniu 9 sierpnia 2013 r. Wskazany pogląd Sąd pierwszej instancji podzielił.

Pozwany nie przedstawił dowodu, iż wypowiedzenie datowane na dzień 7 sierpnia 2013 r. zostało doręczone powodowi w tym samym dniu albo że w tym samym dniu zostało nadane u operatora pocztowego. Z adnotacji na wypowiedzeniu (lewy górny róg wypowiedzenia), wynika, iż wypowiedzenie zostało doręczone powodowi w dniu 9 sierpnia 2013 r. Z uwagi na to, że strony zastrzegły trzymiesięczny termin wypowiedzenia, jednakże w umowie najmu nie określiły zasad liczenia tego terminu zgodnie z art. 110 k.c., należy przyjąć, iż zastosowanie znajduje art. 112 k.c. Zgodnie z tym przepisem termin oznaczony w tygodniach, miesiącach lub latach kończy się z upływem dnia, który nazwą lub datą odpowiada początkowemu dniowi terminu, a gdyby takiego dnia w ostatnim miesiącu nie było - w ostatnim dniu tego miesiąca. Jednakże przy obliczaniu wieku osoby fizycznej termin upływa z początkiem ostatniego dnia. Wobec powyższego, skoro pozwany wypowiedział umowę najmu w dniu 9 sierpnia 2013 r., to umowa najmu uległa rozwiązaniu w dniu 9 listopada 2013 r. Tym samym powodowi należy się czynsz za dwa dni trwania umowy najmu, bowiem pozwany zapłacił czynsz w wysokości 29 774, 61 zł za 7 dni, na podstawie faktury VAT nr (...) wystawione w dniu 4 listopada 2013 r. przez powoda. W związku z powyższym Sąd Okręgowy stwierdził, iż pozwany zobowiązany był do zapłaty kwoty 24 839, 54 euro netto miesięcznie, co potwierdzają faktury VAT: nr (...).

Sąd wskazał, że zgodnie z art. 114 k.c., jeżeli termin jest oznaczony w miesiącach lub latach, a ciągłość terminu nie jest wymagana, miesiąc liczy się za dni trzydzieści, a rok za dni trzysta sześćdziesiąt pięć, dlatego powodowi należy się zapłata czynszu za jeden dzień w wysokości 827, 98 euro (24 839, 54 euro netto : 30 dni = 827, 98 euro), natomiast

za dwa dni w wysokości 1 655, 96 euro (827, 98 euro x 2 dni = 1 655, 96 euro). Powodowi należy się zatem czynsz za dwa dni w wysokości 8 507, 02 zł brutto, na który składa się czynsz w wysokości 6 916, 28 zł netto (1655, 96 euro x 4, 1766 zł = 6916, 28 zł) oraz kwota 1590, 74 zł tytułem 23 % podatku VAT, (6 916, 28 zł x 23 % = 1590, 74 zł), co łącznie daje kwotę czynszu 8 507, 02 zł (6 916, 28 zł + 1 590, 74 zł).

Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił kwotę 8 507,02 zł i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

O kosztach procesu Sąd orzekł natomiast na podstawie art. 100 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielania, uwzględniając, że powód wygrał proces w 9 % ($x = [90.984,29 \text{ zł} \times 100 \%] : 8.507,02 \text{ zł} = 9 \%$), zaś pozwany wygrał proces w 91 % ($100 \% - 9 \% = 91\%$).

Apelację od powyższego wyroku wniósł powód, zaskarżając wydany w sprawie wyrok w części, a mianowicie w zakresie punktów 2 i 3 sentencji oraz wniósł o zmianę orzeczenia w zaskarżonym zakresie, tj.:

1) zmianę punktu 2 sentencji poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 89.477,27 zł (tak, aby w wyniku tej zmiany łączna kwota należności głównych zasądzonych na rzecz Powoda wynosiła 97.984,29 zł) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 20.11.2013 r. do dnia zapłaty,

2) zmianę punktu 3 sentencji poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 8.517,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

Ponadto wniósł o zasądzenie od Pozwanego na rzecz Powoda kosztów postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych.

Zaskarżonemu orzeczeniu powód zarzucił, że Sąd pierwszej instancji:

- zupełnie zlekceważył fakt, że konstrukcja Umowy uzależniona jest od uzyskania przez Pozwanego koncesji na prowadzenie kasyna w hotelu (...);
- nie ustalił znaczenia i wartości ekonomicznej koncesji, która stanowi niezwykle cenny i bardzo reglamentowany akt administracyjny, bez którego w ogóle nie można prowadzić kasyna;
- zignorował zarówno to, że Umowa zakładała trwałość stosunku najmu bazującą, z kolei, na trwałości i ciągłości koncesji, jak i to, że w okresie obowiązywania Pozwany dobrowolnie dwukrotnie koncesji się pozbył;

- wyciągnął błędne wnioski z szeregu zdarzeń, np. z faktu opłacania czynszu przez okres 11.11.2011 r. - 24.04.2013 r. (tj. po pierwszym wyzbyciu się koncesji).

Powód zarzucił orzeczeniu także błędy w ustaleniach faktycznych i dowolną ocenę dowodów, a więc rażące naruszenia art. 233 § 1 k.p.c.

Powód zarzucił wyrokowi także naruszenie art. 6 k.c. polegające na przyjęciu, że to Powód powinien był udowodnić jaka naprawdę była sytuacja ekonomiczna kasyna w Hotelu (...), chociaż to Pozwany z twierdzenia o „nierentowności” tego kasyna wywodzi skutki prawne.

Ostatecznie powód zarzucił zaskarżonemu orzeczeniu także naruszenia przepisów prawa materialnego, a mianowicie;

1) naruszenie art. 673 § 3 k.c. w zw. z art. 58 § 1 k.c. polegające na uznaniu, że:

- określona w § 2.3 Umowy przyczyna jej ewentualnego wypowiedzenia jest „wypadkiem” w rozumieniu powołanego przepisu (w związku z czym § 2.3 Umowy nie był dotknięty nieważnością, a Wypowiedzenie było skuteczne),

- § 2.2 Umowy umożliwił jej skuteczne rozwiązanie nawet bez podania przyczyny, ale z zachowaniem 6-cio miesięcznego wynagrodzenia,

2) naruszenia art. 58 § 2 k.c. polegające na uznaniu, że Wypowiedzenie było skuteczne,

1) art. 65 k.c. polegające na przyjęciu, że § 2.3 Umowy zezwalał Pozwanemu złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu Umowy przed datą 25.10.2013 r. (tj. przed upływem 6 miesięcy licząc od otwarcia kasyna na nowo po jego zamknięciu na ponad 17 miesięcy (na okres 11.11.2011 r. -24.04.2013 r.),

4) art. 5 k.c. polegające na udzieleniu ochrony prawnej podmiotowi, który - w celu uniknięcia zobowiązań wynikających z Umowy - z premedytacją (realizując wcześniej przyjęty nieuczciwy plan) zatajał przed Powodem prawdę i podawał nieprawdę (w celu skrócenia okresu obowiązywania Umowy, która spełniła już cele Pozwanego, tj. pozwoliła mu uzyskać dwie koncesje, które mógł następnie przenieść na inne kasyno).

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych i oddalenie wniosków dowodowych wskazanych w apelacji.

Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe powoda zawarte w apelacji z następujących przyczyn:

1. wniosek o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania w imieniu strony powodowej prezesa zarządu F. A. jest spóźniony, z uwagi na to, że powód zgłosił ten dowód przed Sądem I instancji a następnie go cofnął, miał więc możliwość przeprowadzenia tego dowodu w postępowaniu pierwszoinstancyjnym,

2. wniosek o przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci wyroków Sądu Arbitrażowego przy Krajowej Izbie Gospodarczej zapadłych w stosunku do pozwanego i dotyczących obowiązującej pomiędzy stronami pierwszej umowy najmu z dnia 7 maja 1998r. na okoliczność „swoistego stosunku pozwanego do zobowiązań”, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, która dotyczy wypowiedzenia umowy najmu z dnia 28 kwietnia 2010r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda okazała się bezzasadna i podlegała oddaleniu.

Sąd I instancji, wbrew zarzutom skarżącego, nie naruszył art. 233 § 1 k.p.c., dokonał wszechstronnej i właściwej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz - w konsekwencji - prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za swoje.

Zgodnie z przepisem art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem - jak podkreśla się w orzecznictwie - z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1966r., II CR 423/66, OSNPG 1967, nr 5-6, poz. 21; uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 marca 1999r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 200 nr 10). W literaturze przyjmuje się, że moc dowodowa oznacza siłę przekonania uzyskaną przez sąd na skutek przeprowadzenia określonych środków dowodowych na potwierdzenie prawdziwości lub nieprawdziwości twierdzeń na temat okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wiarygodność decyduje o tym, czy określony środek dowodowy, ze względu na swoje indywidualne cechy i obiektywne okoliczności zasługuje na wiarę (por. Jakubecki Andrzej (red.), Bodio Joanna, Demenecki Tomasz, Marcewicz Olimpia, Telenga Przemysław, Wójcik Mariusz: Komentarz aktualizowany do ustawy z dnia 17 listopada 1964r. Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz do art. 233 k.p.c., LEX nr 135627). Ocena wiarygodności dowodu odnosi się zatem do źródła informacji. Kryteriami oceny wiarygodności są doświadczenie życiowe, inne źródła wiedzy, poprawność logiczna, prawdopodobieństwo wersji.

Kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było ustalenie treści zawartej pomiędzy stronami umowy, okresu na jaki została ona zawarta oraz, czy i na jakich warunkach przewidziano możliwość jej wypowiedzenia.

Powyższe ustalenia determinowały kolejne t.j.: czy najemca wypowiedział umowę, z jakich przyczyn oraz czy wypowiedzenie można uznać za skuteczne.

Sąd I instancji ustalił, że w dniu 7 maja 1998 r. C. zawarł z C. pierwszą umowę najmu pomieszczeń w Hotelu (...) w W. przy ul. (...) (na parterze powierzchnia nr A o całkowitym obszarze około 47 m², na poziomie "-1" powierzchnia nr B o całkowitym obszarze około 141 m², na poziomie "-2" powierzchnia nr C o całkowitym obszarze około 828 m²), a także używania powierzchni wspólnych przylegających do najmowanych pomieszczeń (o całkowitym obszarze około 200 m²) na okres 6 lat, a następnie na podstawie porozumienia z dnia 7 stycznia 2005 r. okres najmu umowy z 1998 r. został przedłużony do dnia 29 września 2010 r. W dniu 18 kwietnia 2010 r. strony zawarły kolejną umowę najmu pomieszczeń w budynku Hotelu (...) (na parterze 47 m², na poziomie "-1" 141 m², na poziomie "-2" 828 m²) (k.19-22v). Zgodnie z § 2.1. umowa została zawarta na czas określony 6 lat (na okres od 29 września 2010 r. do dnia 29 września 2016 r.), pod warunkiem uzyskania zezwolenia na prowadzenie gry w lokalu, o ile nie zostanie wcześniej zakończona zgodnie z warunkami umowy najmu. Na podstawie aneksu z dnia 25 czerwca 2012 r. § 2.1 umowy najmu uzyskał nowe brzmienie: Pod warunkiem uzyskania zezwolenia Ministra Finansów na prowadzenie kasyna gry w lokalu, okres obowiązywania niniejszej Umowy najmu rozpocznie się w dniu 29 września 2010 r., Umowa zostaje zawarta na okres 6 lat tj. do dnia 29 września 2016 r. lub do dnia, w którym upłynie ważność posiadanej koncesji na prowadzenie kasyna gry w lokalu, jeżeli będzie to termin późniejszy, o ile nie zostanie zakończona wcześniej zgodnie z warunkami niniejszej Umowy najmu. Zgodnie z § 3 umowy, lokal wynajmowany przez najemcę używany miał być w celu prowadzenia działalności ekonomicznej w kasynie gry oraz punktu przyjmowania zakładów w rozumieniu art. 4 ust. 1 i ust. 2 ustawy z dnia 19 listopada 2009 r. o grach hazardowych, stosownie do warunków niezbędnego w tym zakresie zezwolenia Ministra Finansów i działalności pomocniczej związanej z kasynem gry takiej jak: bar, kantor wymiany walut, szatnia.

Sąd I instancji ustalił również, że na podstawie § 2 ust. 3 umowy, najemca miał prawo dokonać wypowiedzenia w przypadku, gdyby wyniki osiągnięte przez ośrodek gry prowadzony w lokalu nie spełniały oczekiwań najemcy co do zakładanej rentowności, ale nie wcześniej niż 6 miesięcy od dnia podpisania umowy i za minimum 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia. Ponadto, na podstawie § 2 ust. 2 umowy każda ze stron miała prawo do rozwiązania umowy najmu przed terminem wskazanym powyżej z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia dokonanego w formie pisemnej pod rygorem nieważności, bez ponoszenia z tego tytułu dodatkowych kosztów bądź odszkodowań na rzecz drugiej strony.

Powyższe ustalenia Sądu I instancji prowadzą do wniosku, że umowa najmu pomiędzy stronami została zawarta na czas określony oraz, że przewidziano możliwość jej wypowiedzenia przez obie strony z zachowaniem określonych terminów wypowiedzenia, przy czym - przez najemcę - przy zachowaniu 3 miesięcznego terminu w przypadku, gdy wyniki osiągnięte przez ośrodek gry prowadzony w lokalu nie spełniały oczekiwań najemcy co do zakładanej rentowności.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił również, że pozwany wypowiedział umowę w sposób skuteczny, z zachowaniem 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Przyczyną był brak rentowności prowadzonego kasyna, mimo prowadzonej przez pozwanego szerokiej akcji marketingowej. Z zeznań świadków A. M. (1) (transkrypcja k. 314 - 326) i T. G. (transkrypcja k. 340 - 345v) wynika, że kasyno w Hotelu (...) od początku działalności nie miało dużo klientów, czego przyczyną była odległość od centrum oraz innych ośrodków gier. Pozwany podejmował różne kroki aby rozwinąć jego działalność np organizował turnieje, imprezy, wernisaże, akcje charytatywne, pokazy mody. Promowany był poker, który w tym okresie najszybciej się rozwijał. Formą marketingu była również opcja cash back dla klientów przegrywających duże sumy, zwracamy był procent od przegranej. Działalność ta była skierowana na skłonienie części klientów do przeniesienia się z kasyna w Hotelu (...), w którym przepływ klientów był dwukrotnie większy niż w Hotelu (...). Dyrekcja Hotelu (...) nie pomagała w promocji kasyna. Jak zeznał świadek A. M. (1) przed zamknięciem w 2011r. zyski kasyna już wówczas wystarczały jedynie na jego utrzymanie. Okolicznością bezsporną jest, że w okresie od 11 listopada 2011r. do 24 kwietnia 2013r. kasyno było zamknięte - wówczas doszło do przeniesienia koncesji z tego kasyna na Hotel (...). W dniu 2 kwietnia 2013 r. Minister Finansów udzielił koncesji pozwanej na prowadzenie kasyna do gry na okres 6 lat w lokalu przy ul. (...). Kasyno ponownie otwarto, ale nastąpił odpływ nawet stałych klientów, którzy przez

okres gdy kasyno było zamknięte przyzwyczaili się do innych ośrodków gry. Ponadto z ponownym otwarciem były związane nadzieje z nową ustawą o grach hazardowych, która miała ograniczyć możliwość korzystania z automatów w salonach gier.

Jak wynika z dokumentów finansowych pozwanego (k.126-127) kasyno w Hotelu (...) od wznowienia działalności w 2013r. przynosiło straty (w 2013r. przychody wyniosły 480 066 zł, zaś koszty 2 463 128 zł). Wygrana kasyna w tym okresie, bez potrącenia należnego podatku od gier w wysokości 50 % od wygranej była tak niska, że nie pokrywała kwoty należnego powodowi czynszu najmu. Z zeznań świadka A. M. (1) wynika, że nawet wówczas pozwany podejmował czynności marketingowe i promocyjne, aby polepszyć jego sytuację ekonomiczną. W kasynie umieszczono ponad 30 nowoczesnych automatów do gier (w tym w tzw. ruletach wielostanowiskowych) oraz około 13 stołów do gier. Średni koszt automatu to około 10 000 euro. Automaty te były nowsze i ciekawsze niż w Hotelu (...). Skierowano również do Hotelu (...) licznych pracowników około 30 – 40. Przed zamknięciem działalności w 2011 r. pracowało tam około 70 – 80 osób.

W świetle powyższych ustaleń Sądu I instancji nie sposób zgodzić się z apelującym, który twierdzi, że sytuacja ekonomiczna nie była prawdziwą przyczyną wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu. Skarżący wskazał, że prawdziwą przyczyną było dobrowolne wyzbycie się przez pozwanego koncesji na prowadzenie kasyna w Hotelu (...), zaś sprawozdania finansowe dołączone do akt sprawy nie obrazują rzeczywistej sytuacji finansowej pozwanego. Na poparcie swojej tezy powód wskazał, że pozwany zataił przed nim, że niezwłocznie po uruchomieniu kasyna w Hotelu (...) rozpoczął starania o koncesję na kasyno w Hotelu (...) oraz zataił, że koncesję taką uzyskał. Zwrócił również uwagę na fakt, że ostatnia z gwarancji bankowych z 8 kwietnia 2013r. opiewała na krótszy okres niż poprzednie i kończył się on tuż przed upływem okresu wypowiedzenia. Kwestionował również ustalenia Sądu, że przed zamknięciem kasyna w 2011r. pozwany nie był usatysfakcjonowany wynikami ekonomicznymi kasyna, ustalenia, że po jego otwarciu pozwany podejmował akcje marketingowe oraz zarzucił, że „sprawozdania finansowe” dołączone do akt sprawy nie obrazują sytuacji finansowej kasyna, stanowią jedynie zestawienia przygotowane zapewne na potrzeby niniejszego postępowania.

Podkreślenia wymaga, że powyższe twierdzenia powoda stanowią jedynie zestawienie pewnych faktów i poszlak nie łączących się w jednolitą logiczną całość.

Faktem jest, że pismem z dnia 18 kwietnia 2013 r. pozwany poinformował powoda, że w związku z otrzymaniem nowej koncesji Ministra Finansów na prowadzenie drugiego kasyna w W. zamierza wznowić działalność kasyna w Hotelu (...) w dniu 24 kwietnia 2013 r. Istotnie przedstawił nową gwarancję bankową ważną do dnia 31 października 2013 r. W dniu 24 kwietnia 2013 r. działalność w kasynie do gry w Hotelu (...) została wznowiona. W dniu 23 maja 2013 r. pozwany złożył wniosek o zmianę decyzji lokalizacji na prowadzenie kasyna do gry. W dniu 8 sierpnia 2013 r. Minister Finansów zmienił decyzję z dnia 2 kwietnia 2013 r. w zakresie lokalizacji miejsca prowadzenia kasyna na lokal przy Al. (...) w Hotelu (...). W decyzji wskazano, że spółka zachowuje prawo prowadzenia działalności w kasynie gry dotychczasowej lokalizacji w W. przy ul. (...) do dnia poprzedzającego podjęcie działalności w nowej lokalizacji. Brak jest natomiast jakichkolwiek dowodów świadczących o tym, że całą procedurę zmiany koncesji pozwany przeprowadził w tajemnicy przed powodem, zwłaszcza, że poprzednio do takich zmian dochodziło wielokrotnie i powód o tym wiedział.

Sąd I instancji zasadnie nie uwzględnił powyższych okoliczności, jako świadczących o zatajeniu przez stronę pozwaną prawdziwej przyczyny, dla której wypowiedziano umowę najmu. Sąd dysponował bowiem innymi dowodami wskazującymi jednoznacznie na trudną sytuację finansową kasyna w Hotelu (...), zaś powód nie zdołał podważyć ich wiarygodności. Powód nie przedstawił własnych dowodów, które świadczyłyby o prawdziwości podnoszonych przez niego zarzutów - przede wszystkim nie wykazał, że kasyno w hotelu (...) było rentowne. Kwestionując dokumenty przedstawione przez pozwanego, wykazujące przychody i koszty kasyna w Hotelu (...) w poszczególnych latach, nie zgłosił stosownych wniosków dowodowych na poparcie swych twierdzeń.

Podkreślenia wymaga, że w orzecznictwie przyjmuje się, że jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok SN z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 16 lutego 2011 r., sygn. I ACa 21/11).

W niniejszym przypadku powód nie wykazał, że ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji wykracza poza reguły logiki formalnej, narusza zasady doświadczenia życiowego czy nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, stąd zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. okazał się nieuzasadniony. Pozwany wykazał natomiast, zgodnie z art. 6 k.c., zaistnienie po jego stronie przesłanki umożliwiającej wypowiedzenie umowy, skuteczność wypowiedzenia oraz w konsekwencji, że nastąpiło rozwiązanie umowy najmu zawartej pomiędzy stronami.

Wbrew zarzutom apelacji, Sąd Okręgowy zasadnie uznał, że powództwo jest nieusprawiedliwione co do zasady i wysokości w części (poza zasadzoną prawomocnie kwotą 8.507,02 zł).

Sąd I instancji zastosował w sposób właściwy przepisy prawa materialnego i dokonał prawidłowej wykładni zapisu § 2 ust. 3 umowy, który uznał za ważny.

Strony łączyła umowa najmu zawarta na czas oznaczony.

W myśl art. 673 § 3 k.c. jeżeli czas najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Istotą umowy najmu lokalu na czas oznaczony jest pozostawanie stron w relacji przez cały z góry założony okres. Celem takiej umowy jest zapewnienie trwałości stosunku najmu i ochrona obu stron, to jednak ta zasada trwałości doznaje ograniczenia. Zgodnie bowiem z cytowanym przepisem strony takiej umowy mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 21 stycznia 2015 r., (IV CSK 208/14, LEX nr 1656511) stwierdził, że nie ma powodu, aby ograniczać wolę stron ponad to, co przewiduje art. 353¹ k.c. i przepis szczególny, jakim jest art. 673 § 3 k.c. w takim ułożeniu ich stosunku umownego, który jest dla nich korzystny i nie sprzeciwia się istocie terminowej umowy najmu. Zawarte w umowie zastrzeżenie możliwości dla strony wypowiedzenia umowy terminowej najmu przed nadejściem terminu stanowi wskazanie faktu, jakim jest przewidziana umownie data złożenia odpowiedniego oświadczenia przez uprawnionego, będąca wypadkiem, o którym stanowi art. 673 § 3 k.c. Jeżeli ponadto uprawniony wykazuje rzeczywiste i budzące aprobatę przyczyny, z których powstaniem łączy skorzystanie z prawa do wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony przed nadejściem tego terminu (budowa nowej siedziby, zbędność najmowanych lokali), z odpowiednim wyprzedzeniem, a więc z zadbaniem o interes wynajmującego, to nie ma powodu, aby odmawiać temu skuteczności na tle powołanego przepisu, a z kolei uznawać spełnienie jego przesłanek w razie ogólnego stwierdzenia w umowie, że jest to możliwe "z ważnych przyczyn", ale i tak wiadomych dopiero przy wypowiedzaniu umowy.

Niniejsza umowa przewidywała określone wypadki, w których najem mógł być wypowiedziany zarówno przez wynajmującego jak i przez najemcę.

Zgodnie z § 2 ust. 3 umowy, najemca ma prawo dokonać wypowiedzenia w przypadku gdyby wyniki osiągnięte przez ośrodek gry prowadzony w lokalu nie spełniały oczekiwań najemcy co do zakładanej rentowności, ale nie wcześniej niż 6 miesięcy od dnia podpisania Umowy i za minimum 3 miesięcznym okresem wypowiedzenia.

W przypadku uprawnienia najemcy nie odwołano się ogólnie do ważnych przyczyn, ale ściśle określono, że wypowiedzenie może nastąpić w wypadku „gdyby wyniki osiągnięte przez ośrodek gry prowadzony w lokalu nie spełniały oczekiwań najemcy co do zakładanej rentowności”.

Sąd I instancji prawidłowo zauważył, że zapis powyższy nie może być rozpatrywany jako warunek rozwiązujący ujęty w umowie najmu zawartej na czas oznaczony (art. 89 k.c.). Warunek rozwiązujący (art. 89 k.c.) nie jest wypadkiem określonym w umowie (art. 673 § 3 k.c.) i odwrotnie. Z tych względów umowa najmu na czas oznaczony może zostać zwarta pod warunkiem (rozwiązującym) oraz może zawierać przyczyny wypowiedzenia takiej umowy przez jedną ze stron czy też przez obydwie strony. Sąd I instancji zauważył, iż przez warunek, w ścisłym tego słowa znaczeniu, rozumie się zamieszczone w treści czynności prawnej zastrzeżenie, które uzależnia powstanie lub ustanie jej skutków od zdarzenia przyszłego i niepewnego. W art. 89 k.c. warunek odnosi się do zdarzenia, od którego uzależniona została skuteczność czynności prawnej jako takiej. Sąd I instancji uznając, że o tym czy w umowie został zawarty warunek decyduje treść czynności prawnej i dokonana na jej podstawie wykładnia oświadczeń woli.

Zgodnie z 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. Według natomiast art. 65 § 2 k.c., w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Sąd I instancji powołując się na orzecznictwo Sądu Najwyższego (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 12, poz. 168, wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 22 lutego 2002 r., V CKN 931/00, nie publ. oraz z dnia 8 października 2004 r., V CK 670/03, OSNC 2005, nr 9, poz. 162) dokonał wykładni metodą kombinowaną t.j. podjął próbę ustalenia rzeczywistej woli stron - jak same strony rozumiały znaczenie użytych w oświadczeniach woli sformułowań. Jak wynika z przesłuchania strony pozwanej przedmiotowe postanowienie umowne było negocjowane, żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń co do sposobu jego rozumienia, nie budziło ono wątpliwości w dalszym toku trwania stosunku najmu. Umowa była przygotowywana przez prawników (profesjonalistów). Sposób sformułowania umowy najmu nie budził wątpliwości. W tej sytuacji Sąd dokonał wykładni biorąc pod uwagę tekst umowy i językowe reguły znaczeniowe. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 czerwca 2012 r. (II CSK 614/11, nie publ.) przy interpretacji poszczególnych wyrażenia składających się na oświadczenie woli złożone w formie pisemnej należy uwzględnić kontekst i związki treściowe, występujące pomiędzy zawartymi w tekście postanowieniami oraz cel świadczenia, jak również okoliczności jego złożenia. Szczegółowa analiza zapisu § 2 ust. 3 umowy najmu, gdzie strony ustaliły, że „najemca będzie miał prawo wypowiedzenia” oraz wskazano wypadek (przyczynę wypowiedzenia) „gdyby wyniki osiągnięte przez ośrodek gry prowadzący w lokalu nie spełniały oczekiwań najemcy co do zakładanej rentowności (...)”, doprowadziły Sąd do słusznego wniosku, że w § 2 ust. 3 umowy strony uregulowały kwestię wypowiedzenia umowy najmu przez jedną ze stron. Strony nie uzależniły rozwiązania umowy najmu od wystąpienia samego zdarzenia, jakim jest „nie spełnienie oczekiwań najemcy co do zakładanej rentowności”, lecz ukształtowały to zdarzenie jako przyczynę, której wystąpienie jest podstawą do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu. Tym samym zapis powyższy nie może być rozumiany jako warunek w rozumieniu art. 89 k.c.

W tym miejscu zauważyć należy, że błędna jest wykładnia powyższego zapisu przedstawiona przez skarżącego, który wskazał, że wypowiedzenie nie mogło być skuteczne, jeżeli od wznowienia działalności kasyna upłynęło mniej niż 6 miesięcy. Umowa wyraźnie stanowi „nie wcześniej niż 6 miesięcy (słownie: sześć) od dnia podpisania Umowy (...)”. Data wznowienia działalności kasyna jest bez znaczenia, jeżeli umowa została podpisana w dniu 28 kwietnia 2010r. i okres 6 miesięcy, o którym mowa w § 2 ust. 3 upłynął jeszcze w 2010r.

Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił również, że zapis § 2 ust. 3 jest ważny i nie narusza art. 58 § 1 i 2 k.c. Zgodnie z tym przepisem czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności

prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego.

W niniejszym przypadku w ocenie powoda nieważność miała wynikać z zawarcia w przedmiotowym zapisie warunku. Jak wyżej wskazano zapis powyższy nie może być rozpatrywany jako warunek rozwiązujący ujęty w umowie najmu zawartej na czas oznaczony.

Sąd Apelacyjny podziela ponadto pogląd Sądu I instancji, że przyczyna wypowiedzenia umowy najmu została określona w sposób precyzyjny i jest prawdziwa. Zasadnie uznano, że działalność nierentowna to taka, która nie przynosi zysku. W niniejszej sprawie pozwany wykazał, że prowadzenie kasyna w Hotelu (...) wiązało się dla niego ze stratami, tym bardziej działalność była nierentowna.

Sporne postanowienie umowne nie jest również sprzeczne z ustawą, nie zmierza do obejścia ustawy - w tym zakresie Sąd Apelacyjny w pełni podziela argumentację przedstawioną przez Sąd I instancji. Postanowienie to nie jest również sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, przy czym podkreślenia wymaga, że powód nie wskazał jakie zasady miałyby w tym przypadku zostać naruszone.

Apelujący zarzucił również Sądowi I instancji naruszenie art. 5 k.c. poprzez udzielenie ochrony prawnej podmiotowi, który w celu uniknięcia zobowiązań wynikających z umowy, realizując wcześniej powzięty plan, podał nieprawdę w celu skrócenia obowiązywania umowy. Jak wskazano powyżej, twierdzenia powoda nie zostały przez niego udowodnione. Pozwany natomiast wykazał, że działalność w Hotelu (...) była nierentowna, skorzystał więc z przysługującego mu na mocy umowy uprawnienia do jej wypowiedzenia. Materiał dowodowy pozwala w sposób jednoznaczny na ustalenie, że złe wyniki ekonomiczne stanowiły rzeczywistą przyczynę wypowiedzenia.

Odnosząc się do powyższego zarzutu wskazać należy, że klauzula generalna, o jakiej mowa w przepisie art. 5 k.c. nie może być podstawą uwzględnienia powództwa. Służy ona do obrony a nie stanowi podstawy do uwzględnienia roszczenia (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 lutego 2017r., I ACa 1006/16, LEX nr 2278183).

Z powyższych względów powód nie może domagać się od pozwanego zapłaty czynszu za okres po wypowiedzeniu umowy, stąd wyrok Sądu I instancji oddalający powództwo jest słuszny. Apelacja powoda jako bezzasadna podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego wydano na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalono na mocy §10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015r. poz. 1804 ze zm.).