

Sygn. akt *IV C 714/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie IV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	<i>SSO Agnieszka Derejczyk</i>
Protokolant:	Protokolant sądowy Mateusz Stopczyński

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) *Sp. z o.o. z siedzibą w W.*

przeciwko *B. K.*

o zapłatę

I Uchyła wyrok zaoczny z dnia 6 sierpnia 2012 r.

II Powództwo oddala .

III Kosztami postępowania obciąża w całości powoda, pozostawiając rozstrzygnięcie w tym zakresie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt *IV C 714/15*

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 grudnia 2011 roku powód (...) *Sp. z o.o. w W.* wniósł o zasądzenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym od pozwanego *B. K.* kwoty 878.400 zł, w związku z odstąpieniem od umowy najmu na skutek niemożliwości wykonywania działalności bankowej w wynajętym od pozwanego lokalu użytkowym, z ustawowymi odsetkami od dnia 29 kwietnia 2011 roku oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k-5-26).

Wobec braku podstaw do wydania nakazu zapłaty sprawa została skierowana do postępowania zwykłego (k-139).

W dniu 6 sierpnia 2012 roku Sąd wydał wyrok zaoczny uwzględniający żądanie zgłoszone w pozwie (k-160).

W sprzeciwie od tego orzeczenia *B. K.* wniósł o uchylenie wyroku zaocznego i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych. Z treści uzasadnienia wynika, że pozwany nie wyraził zgody na rozwiązanie umowy najmu, gdyż nie jest prawdą, że powód nie mógł w tym lokalu prowadzić działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług bankowych. Jego zdaniem, powód odstąpił od umowy, ponieważ nie zamierzał w ogóle prowadzić działalności gospodarczej o tym charakterze w tym lokalu. Powód przez swoje niewłaściwe zachowanie wywoływał konflikty ze wspólnotą, na co nie miał wpływu pozwany.

W piśmie z dnia 3 września 2015 roku pozwany z ostrożności procesowej, na wypadek uznania przez Sąd zasadności roszczenia powoda, zgłosił zarzut potrącenia wierzytelności, która przysługuje pozwanemu wobec powoda z tytułu

zniszczeń dokonanych w lokalu (k-964). Na szkodę pozwanego składają się poniesione przez niego koszty remontu lokalu w kwocie 1.000.000 zł oraz czynsz należny za okres od dnia porzucenia lokalu do dnia, w którym możliwe było zakończenie prac remontowych.

Do czasu zamknięcia przewodu sądowego strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 4 października 2010 roku (...) Sp. z o.o. w W. – jako najemca oraz B. K. – jako wynajmujący, zawarli umowę najmu lokalu użytkowego oznaczonego numerem 21 znajdującego się w budynku przy Al. (...), celem prowadzenia w lokalu przez podmiot powiązany z powodem, tj. przez (...) Bank S.A. w W. lub najemcę działalności gospodarczej polegającej na świadczeniu usług bankowych (ust. 1 pkt 1.1, 1.2 umowy). Umowa została zawarta na czas oznaczony 5 lat, od dnia przekazania lokalu z możliwością jej przedłużenia (ust. 9 pkt 9.1 umowy).

W toku negocjacji umowy powód poinformował pozwanego o celu, dla którego jest zainteresowany zawarciem umowy oraz o konieczności przeprowadzenia niezbędnych prac remontowo-adaptacyjnych przed rozpoczęciem prowadzenia w lokalu planowanej działalności bankowej.

(dowód: wyjaśnienia pozwanego k- 1073-1074, zeznania świadka R. Z. k-1064-1066)

Z umowy wynika, że w momencie jej podpisania, wynajmujący oświadczył, że jest współwłaścicielem budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal oraz, że na podstawie prawomocnego postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie z dnia 9 października 2007 roku posiada prawo do wyłącznego korzystania z tego lokalu. Wynajmujący oświadczył też, że od dnia wydania rozstrzygnięcia stan prawny lokalu nie uległ zmianie, a w szczególności nie wpłynęły do Sądu żadne wnioski mające za przedmiot dokonanie wpisów w tej księdze wieczystej (ust. 2 umowy). Jednocześnie wskazał, że nie toczą się żadne postępowania administracyjne czy sądowe, które uniemożliwiłyby zawarcie umowy. Wynajmujący zapewnił też, że posiada ostateczną decyzję o pozwoleniu na użytkowanie lokalu.

(dowód: umowa najmu k-35- 41, odpis księgi wieczystej k-43- 56, postanowienie k-70)

Zgodnie z przyjętymi przez strony warunkami umowy, wynajmujący zezwolił najemcy w ciągu całego okresu obowiązywania umowy na dokonanie wszelkich robót remontowo-adaptacyjnych i modernizacyjnych lokalu, mających na celu zapewnienie w lokalu standardu wymaganego dla prowadzonej przez najemcę działalności (w szczególności standardów wymaganych dla prowadzenia nowoczesnych usług bankowych), w tym na umieszczenie reklam i oznakowania najemcy wewnątrz lokalu oraz na zewnętrznej witrynie lokalu zgodnie ze standardami wizualizacji oddziałów najemcy, instalację bankomatu oraz innych urządzeń samoobsługowych zgodnych ze standardami działalności prowadzonej przez najemcę, zainstalowanie klimatyzacji obsługującej lokal w miejscu istniejących jednostek zewnętrznych, czerpni i wyrzutni dla wentylacji oraz ewentualnie wymianę witryny (ust. 3 pkt 3.1 umowy). Wszelkie roboty adaptacyjne i remontowe miały być wykonywane przez najemcę na własny koszt i w własnym zakresie.

Obowiązek uzyskania wymaganych zezwoleń związanych z pracami remontowo-adaptacyjnymi i przebudową, a także z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności spoczywał na najemcy. Wynajmujący zobowiązał się do udzielenia najemcy niezbędnej pomocy w uzyskaniu wymaganych zezwoleń (ust. 3 pkt 3.3 umowy). Wynajmujący w umowie potwierdził prawo najemcy do dysponowania lokalem na cele budowlane, zgodnie z art. 33 ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku Prawo Budowlane (ust. 3 pkt 3.4 umowy).

Strony ustaliły, że najemca będzie płacił wynajmującemu czynsz miesięczny w kwocie 22.000 zł powiększony o podatek VAT, płatny do 15-go dnia każdego miesiąca na rachunek wynajmującego wskazany w fakturze VAT (ust. 6 pkt 6.1, 6.6). W terminie 7 dni od daty podpisania umowy najemca miał zgodnie z umową zapłacić wynajmującemu czynsz

z góry za trzy lata najmu, tj. od 11 października 2010r. do 10 października 2013 r. w kwocie po 20.000 zł miesięcznie powiększonej o należny podatek VAT, tj. kwotę 878.400 zł (ust. 6 pkt 6.2).

Strony zastrzegły w umowie, że wynajmujący nie będzie ponosił odpowiedzialności za ewentualne utrudnienia uniemożliwiające prowadzenie działalności najemcy, które mogą powstać wskutek działania osób trzecich (ust. 8 pkt 8.6).

W myśl ust. 10 pkt 10.3 lit b najemca mógł ze skutkiem natychmiastowym rozwiązać umowę przed upływem okresu, na jaki została zawarta w przypadku, gdyby budynek lub lokal posiadał wady, które uniemożliwiłyby prowadzenie w niej działalności przez najemcę a wynajmujący pomimo udzielenia mu przez najemcę dodatkowego terminu, nie krótszego niż 30 dni, wad tych nie usunie.

Poza tym w terminie 90 dni od dnia przekazania lokalu najemca mógł rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli nie uzyska wszelkich wymaganych zezwoleń na prace remontowo-adaptacyjne. W takim przypadku najemca miał obowiązek zwrócić wynajmującemu lokal w terminie 7 dni od rozwiązania umowy, a stronom nie przysługiwały w stosunku do siebie żadne roszczenia, w tym o zwrot kosztów związanych z zawarciem umowy ani jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze (ust. 10 pkt 10.4 umowy).

(...) Sp. z o.o. w W. zawarł z (...) Bank S.A. w W. w dniu 15 grudnia 2010 roku umowę podnajmu lokalu.

(dowód: umowa podnajmu k-57-69)

Powód dokonał w dniu 7 października 2010 roku zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 878.400 zł tytułem czynszu za okres 3 lat.

(dowód: faktura VAT nr (...) k-71, potwierdzenie przelewu k-72)

Lokal został przekazany w dniu 11 października 2010 roku zgodnie z warunkami umowy. Po odebraniu lokalu powód niezwłocznie rozpoczął prace remontowe mające na celu zaadaptowanie go na potrzeby oddziału bankowego.

(dowód: zeznania świadka R. Z. k- 1066, zdjęcia 971-981)

W dniu 18 października 2010 roku powód wystąpił do (...) S.A. z zapytaniem o możliwość podłączenia lokalu do miejskiej sieci ciepłowniczej i 1 grudnia 2010r. uzyskał odpowiedź pozytywną, jednocześnie został poinformowany, że tylko podmiot legitymujący się aktem własności może wystąpić o ustalenie warunków umowy (dowód: pismo k-74).

Poza tym, na zlecenie powoda, biuro architektoniczne wykonało projekty budowlane w celu adaptacji lokalu na placówkę bankową. Z kolei w dniu 19 listopada 2010 roku pozwany skierował do architekta pismo ze swoją zgodą na zawieszenie reklamy (dowód: pismo k-75, 76, projekt wykonawczy k-227-228, pismo k-229, zeznania świadka M. D. k- 992v-993, zeznania świadka A. Ś. k- 993-994).

Po wykonaniu projektów, powód złożył do Stołecznego Konserwatora Zabytków trzy wnioski datowane na dzień 10 listopada 2010 roku dotyczące posadowienia reklamy na elewacji obiektu, wymiany klimatyzatorów oraz prac remontowych w lokalu (dowód: pismo k-75).

Pozwany od kilkunastu lat pozostawał w konflikcie z pozostałymi współwłaścicielami budynku, w szczególności w związku z postępowaniem, które toczy się przed Sądem Rejonowym dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie o zniesienie współwłasności. W toku tego postępowania w dniu 19 listopada 2010 roku zostało wydane postanowienie zabezpieczające o zakazie prowadzenia jakichkolwiek przeróbek, remontów lub innych prac budowlanych w lokalu będącym przedmiotem najmu (sygn.VI Ns 512/07).

(dowód: pismo k-83, zeznania pozwanego k- 1073-1074)

W trakcie podjętych prac adaptacyjnych do lokalu nr (...) zgłosił się jeden ze współwłaścicieli - J. S. (1), który oświadczył, że pozwany nie posiada prawa własności do lokalu i prace te nie mogą być prowadzone z uwagi na to, że obiekt stanowi współwłasność. Poza tym poinformował on powoda o konflikcie jaki trwa między pozwanym a pozostałymi współwłaścicielami.

(dowód: zeznania świadka J. S. (1) k- 1039-1040, zeznania świadka R. Z. k-1064- 1066)

Po udzieleniu wyjaśnień przez pozwanego, który ponownie zapewnił, że ma prawo do wyłącznego korzystania z lokalu, prace były kontynuowane.

(dowód: zeznania świadka R. Z. k-1065)

Pismem z dnia 15 listopada 2010 roku powodowa spółka zwróciła się do Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej o wyrażenie zgody na montaż kasetonu na elewacji budynku z projektem kasetonu (dowód: pismo k-77-79).

Z kolei w dniu 29 grudnia 2010 roku powód zwrócił się do Wspólnoty o zgodę pozostałych współwłaścicieli budynku na wymianę klimatyzatorów znajdujących się w części wspólnej budynku (brama przejazdowa) (dowód: pismo z 29 grudnia 2010r. k-80).

Po złożeniu przez powoda wniosków z dnia 10 listopada 2010 roku do Stołecznego Konserwatora Zabytków, powód uzyskał informację, że wpłynęło kilkanaście skarg współwłaścicieli budynku do konserwatora w związku z prowadzonym remontem (dowód: pismo k-89).

Współwłaściciele budynku, w którym znajdował się wynajmowany lokal nie wyrażali zgody na przeprowadzenie prac remontowych (dowód: zeznania M. D. k- 992v, zeznania świadka A. Ś. k- 993, zeznania świadka J. S. (1) k- 1040, zeznania świadka R. Z. k-1066).

Powód zwracał się do pozwanego o udzielenie niezbędnej pomocy celem uzyskania wszelkich zezwoleń i zgód, w tym celu skierował do pozwanego pismo z dnia 16 grudnia 2010 roku (dowód: pismo k-89)

Stołeczny Konserwator Zabytków wydał w dniu 27 grudnia 2010 roku postanowienie, w którym zawiadomił powoda, iż termin wydania pozwolenia na prace budowlane, nie może zostać dotrzymany z powodu konieczności przeprowadzenia dodatkowego postępowania wyjaśniającego, określając nowy termin załatwienia sprawy na dzień 15 lutego 2011r. (dowód: postanowienie k-81)

Ponadto powód wysłał do pozwanego pismo z dnia 28 grudnia 2010 roku z prośbą o wystąpienia do Wspólnoty o zgodę pozostałych współwłaścicieli na wymianę klimatyzatorów (dowód: pismo k-90).

Pozwany w piśmie z dnia 5 stycznia 2011 roku zwrócił się do Wspólnoty o wyrażenie zgody przez wszystkich współwłaścicieli nieruchomości na wymianę klimatyzatorów (dowód: pismo k-91 -93).

W drugim piśmie datowanym na ten sam dzień w związku z trudnościami w zakresie prowadzonego remontu powód oświadczył, że wystąpi do Sądu z wnioskiem o zobowiązanie pozostałych współwłaścicieli budynku do wyrażenia zgody na przeprowadzenie zamierzonych prac przez powoda. Pozwany zadeklarował gotowość wszelkiej pomocy w zakresie rozwiązania sporu (pismo k-95).

W piśmie z dnia 10 stycznia 2011 roku skierowanym do pozwanego w związku z wydanym postanowieniem zakazującym dokonywania remontu lokalu, Wspólnota uzależniła ustosunkowanie się do prośby pozwanego o wyrażenie stosownych zgód od prawomocnego zakończenia sprawy o zniesienie współwłasności (sygn. VI Ns 512/07) (dowód: pismo k-96)

Tego samego dnia Wspólnota poinformowała (...) Sp. z o.o. o konieczności dostarczenia dokumentów w celu zajęcia stanowiska w sprawie wymiany klimatyzatorów, w tym zgody wszystkich współwłaścicieli na demontaż starych urządzeń (dowód: pismo k-97).

W dniu 12 stycznia 2011 roku powód wystosował pismo do pozwanego wraz kopią dokumentów złożonych do konserwatora zabytków. Poinformował, że po uzyskaniu zgody spółka wystąpi do wydziału architektury o pozwolenie na budowę (dowód: pismo k-98)

20 stycznia 2011 roku B. K. wysłał do powoda pismo informujące, że niezbędne będzie dostarczenie do konserwatora zabytków postanowienia z 9.10. 2007r. o przyznaniu lokalu do wyłącznego korzystania przez pozwanego i odpisu księgi wieczystej, z ujawnionym w niej prawem pozwanego do korzystania z lokalu (dowód pismo k-99).

W piśmie z dnia 25 stycznia 2011 roku powód wystąpił do Wspólnoty z prośbą o doręczenie postanowienia zakazującego dokonywania przeróbek, remontów i innych prac (dowód: pismo k-82).

Pismem z dnia 31 stycznia 2011 roku Wspólnota poinformowała powoda, że oczekuje na zgodę wszystkich współwłaścicieli i na szczegółowe określenie sposobu odwodnienia klimatyzatorów (dowód: pismo k-83).

W dniu 1 lutego 2011 roku spółka (...) Sp. z o.o. przekazała pozwanemu kopie dokumentów, które zostały złożone do Wspólnoty dotyczące wymiany klimatyzatorów (dowód pismo k-100).

A. Polska wystosował do pozwanego pismo z 9 lutego 2011 roku z informacją, że Wspólnota powołuje się na postanowienie z 19 listopada 2010r. zakazujące dokonywania remontów z prośbą o przesłanie kopii tego postanowienia (dowód: pismo k-105a-106).

W piśmie z 28 lutego 2011 roku powód przesłał do Wspólnoty schemat obrazujący usytuowanie klimatyzatorów z prośbą o wyrażenie zgody na wymianę starych urządzeń na nowe (pismo k-84-85).

(...) Sp. z o.o. w dniu 1 marca 2011 roku skierowała do pozwanego pismo z prośbą o uzyskanie zgody wszystkich współwłaścicieli budynku w terminie 30 - dniowym, z zagrożeniem, że w przypadku nieuzyskania zgód powód będzie uprawniony do rozwiązania umowy najmu na podstawie pkt 10.3 w trybie natychmiastowym.

(dowód: pismo k-101-103)

Pozwany w dniu 7 marca 2011 roku wysłał pismo do pozostałych współwłaścicieli z prośbą o wyrażenie zgody na prowadzenie przez najemcę prac remontowych, demontaż klimatyzatorów i montaż nowych urządzeń, wymianę witryn, posadowienie urządzeń bankowych i bankomatu, powieszenie kasetonu reklamowego, dokonywanie w okresie od 1 października 2010r. wszelkich robót adaptacyjnych i modernizacyjnych w lokalu, mających na celu zapewnienie w lokalu standardu wymaganego dla prowadzenia działalności bankowej (dowód: pismo k-92). Jednocześnie zagroził roszczeniami regresowymi.

Tego samego dnia pozwany wystosował pismo do powoda z informacją, że remont może zostać przeprowadzony bez zgody pozostałych współwłaścicieli w związku z przyznaniem pozwanemu lokalu do wyłącznego korzystania. W piśmie tym wskazał, że w umowie nie zobowiązywał się do uzyskania takiej zgody a stan faktyczny i prawny był znany powodowi w momencie podpisania umowy. Zagwarantował też, że podejmie starania zmierzające do uzyskania zgody (pismo k-94).

Pismem z 15 marca 2011 roku Wspólnota wystąpiła do powoda o dokładne podanie przebiegu przewodów klimatyzacyjnych, materiału, miejsca ich włączenia do klimatyzacji (dowód: pismo k-104-105).

Postanowieniem z dnia 18 marca 2011 roku Stołeczny Konserwator Zabytków zawiesił postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia (...) Sp. z o.o. na przebudowę polegającą na dostosowaniu lokalu na potrzeby placówki bankowej do czasu rozstrzygnięcia zagadnienia wstępnego polegającego na ustaleniu uprawnienia pozwanego do

dokonywania przeróbek, remontów na drodze postępowania sądowego w sprawie o sygn. VI Ns 512/04 (dowód: postanowienia k-117-118).

Pismem z dnia 22 marca 2011 r. powód ponownie zwrócił się do Wspólnoty z prośbą o wyrażenie zgody na wymianę urządzeń do klimatyzacji (dowód: pismo k-86-87).

Wspólnota skierowała do A. Polska pismo w dniu 31 marca 2011 roku informujące, że problem odprowadzania wody z klimatyzatorów nie został rozwiązany w sposób umożliwiający wyrażenie zgody na ich wymianę. Jednocześnie poinformowano powoda, że Zarząd Wspólnoty nie zgodzi się nigdy na prowadzenie przewodów odwadniających po tynku w bramie wewnętrznej oraz po elementach drewnianych bramy (dowód: pismo k-88).

Powód z uwagi na nieosiągnięcie celu umowy jakim było wykorzystanie lokalu na prowadzenie działalności finansowej skierował do pozwanego pismo z dnia 27 kwietnia 2011 roku o odstąpieniu od umowy na podstawie art. 495 § 1 k.c. Równocześnie wezwano pozwanego w terminie do 6 maja 2011 roku do zwrotu zapłaconej kwoty 878.400 zł, z odsetkami ustawowymi za okres od dnia otrzymania wezwania do dnia zapłaty (dowód: pismo k-120).

W dniu 28 kwietnia 2011 r. powód przekazał pozwanemu klucze do lokalu a 13 maja 2011 wydał lokal (dowód: protokół k-121, 122).

W dniu 12 maja 2011 roku spółka (...) Sp. z o.o. skierowała do pozwanego notę obciążeniową na kwotę 878.400 zł, z odsetkami od dnia 6 maja 2011 do dnia zapłaty, z terminem płatności określonym na 7 dni (dowód: pismo k-123).

W dniu 6 czerwca 2011 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty w/ w kwoty, z odsetkami ustawowymi od dnia 28 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty (dowód: wezwanie k-124-125, potwierdzenie odbioru k-126).

Pozwany w dniu 20 czerwca 2011 roku odmówił zapłaty, na skutek tego, że spółka odstąpiła od umowy bez żadnych podstaw (dowód: pismo k 131).

Postanowieniem z dnia 6 października 2011 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zmienił postanowienie z 19 listopada 2010 r. zakazujące remontów w wynajętym lokalu i oddalił wniosek uczestników o udzielenie zabezpieczenia (dowód: postanowienia k-133-134). O tym fakcie pozwany poinformował powodową spółkę pisemnie w dniu 18 listopada 2011 roku (dowód: pismo k-132).

Z kolei w dniu 25 listopada 2011 roku powód po raz kolejny wezwał pozwanego do zapłaty w/ w kwoty, z odsetkami od dnia 29 kwietnia 2011 roku z terminem płatności do dnia 29 listopada 2011 roku (dowód: wezwanie k-127-129, potwierdzenia odbioru k-130).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o przeprowadzone dowody z dokumentów oraz dowody osobowe z przesłuchania świadków: M. D., A. Ś., R. Z., częściowo J. S. (1) a w części na podstawie wyjaśnień zaprezentowanych przez pozwanego. Dowód z dokumentów stanowiły dokumenty prywatne przedstawione przez strony, które Sąd uznał za w pełni wartościowy materiał dowodowy pozwalający ustalić fakty w sprawie, gdyż ani powód ani pozwany nie kwestionowali ich prawdziwości na żadnym etapie postępowania. Sąd oparł się także o dowody z dokumentów urzędowych, w tym postanowienie o przyznaniu lokalu pozwanemu do korzystania, orzeczenie zakazujące remontów i przeróbek w wynajmowanym lokalu, jak również uchylające ten zakaz.

Zeznania świadków: M. D., A. Ś., R. Z. poza tym, że były ze sobą spójne, pozostawały również w zgodzie z dowodami z dokumentów. Z zeznań tych wynika, że członkowie Wspólnoty nie wyrazili zgody na prowadzenie prac remontowych, a także to, że istniał konflikt na linii powód a współwłaściciele.

Ustalając fakty w sprawie Sąd oparł się częściowo na zeznaniach świadka J. S. (1), który potwierdził fakt zawarcia umowy najmu i istnienie konfliktu między pozwanym a współwłaścicielami budynku, zaistniałego na tle sprawy o zniesienie współwłasności oraz to, że współwłaściciele nie wyrazili zgody na remont prowadzony przez (...) Sp. z o.o.

Natomiast uznał je za niewiarygodne w zakresie tego, że warunkiem uzyskania zgody współwłaścicieli było uzyskanie pozwolenia na budowę. Przeczą temu zeznania świadków: M. D., A. Ś. i R. Z..

Zeznania świadka R. Z. były wiarygodne w tym zakresie, w którym były spójne z innymi dowodami, m.in. w zakresie prowadzonych negocjacji, w trakcie których omawiano prace remontowe, w zakresie tego, że o konflikcie pozwanego z członkami Wspólnoty powód dowiedział się dopiero od J. S. i że przyczyną odstąpienia od umowy był brak możliwości adaptacji lokalu do potrzeb banku.

W przeważającym zakresie zeznania pozwanego B. K. Sąd uznał za wiarygodne, tj. w zakresie negocjacji przed zawarciem umowy, celu umowy najmu, którym było dostosowania lokalu do potrzeb placówki bankowej, sporu trwającego ze Wspólnotą od 20 lat, a także prawie do korzystania przez pozwanego z wynajętego lokalu. Nie jest natomiast prawdą, że pozwany nie miał informacji o problemach spółki związanych np. z wydaniem zgód przez współwłaścicieli. Przeczą temu dowody z dokumentów, w tym pisma skierowane przez pozwanego do powoda. Nie jest także prawdą, że po wypowiedzeniu umowy pozwany nie kontaktował się ze spółką. Przeczy temu pismo z 18 listopada 2011 roku z propozycją dalszego najmu.

Sąd nie dopuścił dowodów zgłoszonych przez pozwanego w piśmie z dnia 3.09.2015r. (k-964) w postaci przesłuchania świadka Ł. K. na okoliczność stanu lokalu po porzuceniu go przez powoda, opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność zakresu prac koniecznych do wykonania w lokalu w celu przywrócenia stanu poprzedniego, opinii rzeczoznawcy ds. wyceny nieruchomości na okoliczność tego, jaki czynsz najmu mógłby uzyskać pozwany, gdyż okoliczności sporne zostały dostatecznie wyjaśnione a przeprowadzenie tych dowodów doprowadziłoby do nieuzasadnionego przedłużenia postępowania.

Sąd zważył co następuje:

Zgłoszone powództwo podlega oddaleniu.

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, przy czym jak wynika z § 2 czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. W niniejszej sprawie zgodnie z postanowieniami zawartej pomiędzy stronami umowy najmu powód obowiązany był w zamian za wynajem lokalu uiszczać na rzecz pozwanego miesięczny czynsz określony kwotowo.

Bezsporne w sprawie pozostaje to, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego i że doszło do odstąpienia od umowy. Płaszczyzna sporu dotyczy tego, czy istniała przyczyna odstąpienia od umowy, na którą powoływała się strona powodowa w postaci niemożliwości osiągnięcia celu umowy najmu, w tym niemożliwości świadczenia usług bankowych w lokalu oraz niemożliwości prowadzenia prac remontowo-adaptacyjnych w wynajętym lokalu. Na tej podstawie powód odstąpił od umowy.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w tym liczne dokumenty i dowody z zeznań świadków nie dają podstaw do uznania, że doszło do niemożliwości spełnienia świadczenia.

W pierwszym rzędzie należy wskazać, że przed zawarciem umowy pozwany informował powoda, że jest współwłaścicielem budynku przy Al. (...) i że przysługuje mu prawo do korzystania z lokalu nr (...) przyznane na mocy postanowienia sądowego. Zarówno odpis z księgi wieczystej, jak i powyższe postanowienie stanowiły załączniki do umowy. Przy podpisywaniu umowy powód, jako profesjonalny uczestnik obrotu dysponujący obsługą prawną, zapoznał się z treścią księgi wieczystej, w której oprócz pozwanego figurowali inni współwłaściciele nieruchomości i znajdował się wpis o przyznaniu prawa do lokalu na wyłączność pozwanego. Potwierdzają to zeznania świadka R. Z.. Powód miał więc pełną wiedzę o stanie prawnym lokalu na moment zawarcia umowy. Po zapoznaniu się z powyższymi dokumentami mógł zatem domniemywać, że istniał jakiś spór między pozwanym a pozostałymi współwłaścicielami skoro wpisano w księdze wieczystej informację o ustaleniu prawa do korzystania z lokalu. A zatem powinien liczyć się z tym, że mogą zaistnieć jakieś problemy z pozostałymi współwłaścicielami dotyczące np. uzyskania zgody na

dostosowanie lokalu do potrzeb prowadzonej działalności i na tej podstawie zrezygnować z podpisania umowy. Tego jednak nie uczynił, dlatego obciąża go ryzyko kontraktowe przyjęte po podpisaniu umowy. Zarzut, że pozwany wprowadził w błąd powoda, bo nie poinformował go o konflikcie ze współwłaścicielami nie jest więc zasadny, gdyż stan prawny nieruchomości był powodowi dobrze znany i fakt, że toczy się pomiędzy współwłaścicielami spór sądowy.

Po drugie, w umowie najmu pozwany zezwolił powodowej spółce na prowadzenia prac adaptacyjnych w wynajętym lokalu, aby dostosować go do wymagań placówki finansowej. Jednakże żaden punkt umowy nie nakładał na wynajmującego obowiązku świadczenia polegającego na dostarczeniu najemcy zgody Wspólnoty Mieszkaniowej na przeprowadzenie remontu. Przeciwnie, obowiązkiem uzyskania wymaganych zezwoleń związanych z zamierzonymi pracami obciążony został najemca (ust. 3.3 umowy), zaś wynajmujący zobowiązał się jedynie udzielić najemcy w tym zakresie niezbędnej pomocy. W żadnym punkcie umowy pozwany nie wziął na siebie odpowiedzialności za ewentualne utrudnienia w remoncie, które mogłyby być inicjowane przez współwłaścicieli budynku. A zatem pełne ryzyko związane z ewentualnym nieuzyskaniem zezwoleń koniecznych do przeprowadzenia zamierzonych prac remontowych przyjął na siebie najemca.

Zdaniem Sądu, dowody w sprawie pozwalają stwierdzić, że pozwany zgodnie z zawartą umową współpracował przy wykonywaniu umowy. Na co wskazuje dołączona do akt korespondencja skierowana do współwłaścicieli. Pozwany wysłał do członków Wspólnoty pisma o wyrażenie zgody na remont, z zagrożeniem wystąpienia na drogę sądową. A zatem podejmował działania, do których był zobowiązany na podstawie kontraktu. Dlatego zarzut powoda, że pozwany nie wypełniał postanowień umowy, gdyż nie pomagał w uzyskaniu zgód, nie jest zasadny.

Poza tym przystępując do prac remontowych bezpośrednio po podpisaniu umowy, powód nie informował o tym fakcie członków Wspólnoty, za wyjątkiem pozwanego. Spółka przed wykonaniem remontu nie uzyskała też żadnego pozwolenia organu budowlanego czy zgody pozostałych współwłaścicieli. Z zeznań świadka R. Z. wynika, że powód po przystąpieniu do prac zwracał się tylko do J. S. (1) o zgodę a do pozostałych współwłaścicieli nie występował z takim żądaniem.

Sprzeciw współwłaścicieli przeciwko prowadzonym pracom remontowym powstał w chwili, gdy powódka przystąpiła do prac remontowych bez wcześniejszego uzyskania ich zgody. Zdaniem Sądu, to powód wyraźnie uchybił swoim obowiązkom zarówno jako najemca lokalu, jak i jako inwestor. Należy również zaznaczyć, że uzyskanie zgody współwłaścicieli przed skierowaniem wniosku do odpowiedniego organu o wydanie pozwolenia na budowę byłoby możliwe w drodze postępowania sądowego na podstawie art. 201 k.c. Powód takich działań jednak nie podjął.

Trzeba również zaznaczyć, że zgodnie z warunkami przyjętymi przez obie strony umowy, powód w przypadku nie uzyskania zezwoleń mógł rozwiązać umowę. Wskazuje na to treść ustępu 10.4 umowy, z którego wynikało, że w terminie 90 dni od dnia przekazania lokalu najemca mógł rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, jeżeli nie uzyska wszelkich wymaganych zezwoleń. W takich przypadku najemca miał obowiązek zwrócić wynajmującemu lokal w terminie 7 dni od rozwiązania umowy, a stronom nie przysługiwały w stosunku do siebie żadne roszczenia, w tym o zwrot kosztów związanych z zawarciem umowy ani jakiegokolwiek roszczenia odszkodowawcze. Zamieszczenie takiego postanowienia w treści umowy zapewniało powodowi dodatkową ochronę jego interesów. Powód był tego świadomy, co potwierdzają zeznania świadka R. Z.. Nie uzyskawszy stosownych zgód celem podjęcia prac remontowo-adaptacyjnych miał więc możliwość rozwiązania umowy. Powód jednak z takiej możliwości nie skorzystał, prawdopodobnie dlatego, że nie mógłby żądać zwrotu wpłaconej kwoty.

Trzeba także mieć na uwadze, że postanowieniem o udzieleniu zabezpieczenia wydanym już po podpisaniu umowy, tj. w dniu 19 listopada 2010 roku w sprawie o zniesienie współwłasności Sąd zakazał pozwanemu dokonywania w wynajętym lokalu jakichkolwiek przeróbek, remontów lub innych prac budowlanych do czasu prawomocnego zakończenia postępowania (sygn. VI Ns 512/07). Rozstrzygnięcie to niekorzystne z punktu widzenia interesów powoda zostało następnie uchylone przez Sąd odwoławczy orzeczeniem z dnia 6 października 2011r. O rozstrzygnięciu tym pozwany bezzwłocznie powiadomił powódkę, deklarując pełną współpracę w dalszym kontynuowaniu umowy. A zatem nie istniała podstawa do stwierdzenia, że powód nie mógł wykonywać obowiązków przewidzianych w umowie.

W toku procesu powód nie wykazał, że nastąpiła obiektywna niemożność świadczenia. Brak zgody na prace remontowe obciąża stronę powodową, która nie działała z należytą starannością, a taki obowiązek spoczywał na powodzie zgodnie z warunkami umowy. Stan prawny przedmiotu najmu w chwili zawierania umowy i w chwili odstąpienia od niej przez powódkę był identyczny. Budynek był przedmiotem współwłasności a wynajęty lokal przyznany był do wyłącznego korzystania przez pozwanego. Lokal nie miał żadnych wad, na co powołał się powód w piśmie z 1 marca 2011r. Poza tym postanowienie zabezpieczające zakazujące prowadzenia remontu zostało ostatecznie uchylone. Nie spowodowało ono zatem niemożliwości świadczenia ani całkowitej ani częściowej. Po jego uchyleniu prowadzenie remontu lokalu w celu jego dostosowania do potrzeb prowadzenia działalności finansowej przez powódkę było możliwe w takim samym stopniu, w jakim było możliwe w chwili zawierania umowy.

W świetle powyższego - istniejące okoliczności przeczą tezie jakoby świadczenie było niemożliwe do spełnienia czy lokal miał wady lub nastąpiło wprowadzenia powoda błąd przez pozwanego. Prowadzenie remontu lokalu w celu dostosowania go do potrzeb powódki było i w dalszym ciągu jest możliwe – przy zachowaniu wymaganych prawem warunków. Powyższe okolicznością świadczą o bezzasadności roszczenia, dlatego Sąd uchylił wyrok zaoczny i oddalił powództwo.

Sąd nie rozważał zasadności zarzutu potrącenie, gdyż został on zgłoszony przez stronę pozwaną tylko i wyłącznie na wypadek uwzględnienia roszczenia.

O kosztach procesu, Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., obciążając nimi stronę która przegrała proces, tj. powoda a ich szczegółowe wyliczenie na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. pozostawił referendarzowi sądowemu.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w wyroku.