

Sygn. akt I ACa 299/04

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 sierpnia 2004 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Lucjan Modrzyk
Sędziowie :	SA Joanna Skwara SO del. Tomasz Pidzik (spr.)
Protokolant :	Barbara Skoczylas

po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2004 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa A. S., K. S., L. J.

i J. J.

przeciwko(...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 15 września 2003 r., sygn. akt XIV GC 542/03

o d d a l a apelację.

Sygn. akt I ACa 299)04

## UZASADNIENIE

Powodowie A. S., K. S., L. J. i J. J. domagali się zasądzenia od pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty 38.430 zł z tytułu czynszu za najem ścian budynku i części działki wraz z umownymi odsetkami w wysokości 0,2% za każdy dzień oraz kosztami procesu.

W dniu 7 listopada 2001r. Sąd Okręgowy w Katowicach wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym od którego sprzeciwiła pozwana zarzucając powodom brak zapewnienia warunków do montażu reklam do czego powodowie się zobowiązali.

Sąd Okręgowy w Katowicach wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2002r. zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 28.060 zł z umownymi odsetkami w wysokości 0,2% za każdy dzień zwłoki, oddalił powództwo do kwoty 10.370 zł oraz zasądził tytułem zwrotu kosztów procesu od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.064,20 zł.

Na skutek apelacji powodów Sąd Apelacyjny w Katowicach wyrokiem z dnia 4 czerwca 2003r. uchylił wyrok Sądu I instancji w zaskarżonej części tj. w pkt. 2 oddalającym powództwo co do kwoty 10.370 zł i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania w tym zakresie. W uzasadnieniu swego stanowiska Sąd Apelacyjny wskazał, że zasadne są zarzuty apelacji powodów sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału oraz niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a sporządzone motywy, przez Sąd Okręgowy nie spełniają wymogów z art. 328 § 2 k.p.c. co uniemożliwia kontrolę instancyjną. W toku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Apelacyjny zlecił dokonanie ustaleń, które z trzech wiążących stron umów zostały wypowiedziane i jakie były przyczyny wypowiedzenia i czy uzasadniały rozwiązanie umowy w myśl art. 664 k.c., a sporządzone motywy będą odpowiadały wymogom z art. 328 § 2 k.p.c.

Wyrokiem z dnia 15 września 2003r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 10.370 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2001r. i kosztami procesu w kwocie 1.551,90 zł. Rozstrzygnięcie to oparto o następująco ustalony stan faktyczny:

Kwota 10.370 zł obejmuje należność z faktury VAT nr (...) za maj 2001r. w kwocie 4.270 zł z tytułu czynszu za najem miejsca pod nośnik reklamowy przy ul. (...) w S. w oparciu o umowę z dnia 7 listopada 2000r. oraz należność z faktury VAT nr (...) za maj 2001r. w kwocie 6.100 zł z tytułu czynszu za najem ściany bocznej budynku przy ul. (...) w S. w oparciu o umowę z dnia 24 listopada 2000r. Pozwana co do tych należności podnosiła zarzut niewykonania umowy przez powodów wskutek braku uzyskania zezwolenia na posadowienie nośnika reklamowego i montaż planszy reklamowej oraz stwierdzenie wad przedmiotu najmu.

Zdaniem Sądu Okręgowego na powodach nie ciążył obowiązek uzyskania zezwolenia na posadowienie nośnika reklamowego i montaż planszy reklamowej, a obowiązek ten spoczywał na pozwanej. Odnośnie wad przedmiotów umów najmu, które pozwana zgłosiła powodom pismem z dnia 17 kwietnia 2001r., w postaci zabudowania działki z nią sąsiadującej przez firmę (...) uniemożliwiającej ekspozycję reklamy oraz zacieki i ubytki na ścianie uniemożliwiającej wykonanie malatury reklamy, a które to wady miały stanowić podstawę rozwiązania obowiązujących umów Sąd Okręgowy podniósł, iż w piśmie z dnia 31 maja 2001r. pozwana wskazała, że wada ściany bocznej przy ul. (...) została usunięta, a w kolejnych pismach pozwana wskazała, że łączące strony umowy zostały rozwiązane z dniem 1 czerwca 2001r. Nadto Sąd Okręgowy wskazał, iż w pismach z dnia 12 lipca 2001r. i 21 sierpnia 2001r. pozwana oświadczyła, iż oczekuje faktur za miesiąc maj i czerwiec.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że nie jest trafny zarzut pozwanej wystąpienia wad prawnych, gdyż za takie nie może być uznany obowiązek uzyskania zezwolenia na posadowienie nośnika reklamowego i montaż planszy reklamowej, a ponadto powodowie takiego obowiązku na siebie nie przyjęli, przeciwnie z zeznań prezesa pozwanej i jej pism procesowych kierowanych do powodów wynika, że to pozwana podjęła działania związane ze zgłoszeniem montażu planszy i nośnika reklamowego we własnym zakresie.

Odnośnie wad fizycznych przedmiotu najmu Sąd Okręgowy wskazał, iż nie zaistniały przesłanki do wypowiedzenia umów przez pozwaną. Wybudowanie stacji paliw przez firmę (...) na działce sąsiadującej z działką przy ulicy (...) o ile ograniczało przydatność przedmiotu najmu do umówionego użytku nie uzasadniało zgodnie z art. 664 § 1 k.c. wypowiedzenia umowy z tej przyczyny bez zachowania terminu wypowiedzenia. Natomiast co do ściany bocznej przy ul. (...) W S. pozwana sama w piśmie z dnia 31 maja 2001r. przyznała że wady w postaci zacieków zostały usunięte co także nie daje podstaw w świetle art. 664 § 1 k.c. do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana w istocie uznała roszczenie powodów za miesiąc maj 2001r. skoro domagała się doręczenia faktur za ten okres.

Uznając roszczenie powodów za zasadne co do kwoty 10.370 zł Sąd Okręgowy wskazał na postanowienie umów i art. 659 § 1 k.c. oraz co do kosztów procesu art. 98 k.p.c.

Apelację od tegoż wyroku wniosła pozwana zarzucając: błąd w ustaleniach stanu faktycznego podlegający na pominięciu w ustaleniach oświadczeń pozwanej zawartych w pismach z dnia 7 i 17 kwietnia 2001r. oraz obrazę przepisów prawa materialnego, a w szczególności art. 495 § 2 k.c. jako podstawy odstąpienia od umów. Podnosząc te zarzuty pozwana wnosiła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu apelacji pozwana podnosiła, iż w pismach z dnia 7 i 17 kwietnia 2001r. nie tylko zgłaszała istnienie wad w wynajmowanych nieruchomościach, ale także złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umów z dniem 30 kwietnia 2001r. co czyni żądanie powodów zapłaty czynszu za miesiąc maj 2001r. niezasadnym. Ponadto zdaniem pozwanej ocena skuteczności oświadczeń pozwanej nie może ograniczyć się do art. 664 § 1 k.c. lecz winna być dokonana także na podstawie art. 495 § 2 k.c. W świetle tego przepisu wobec stwierdzonych wad w postaci wybudowania stacji paliw firmy (...) zasłaniającej nieruchomość przy ul. (...) w S. i istnienia zacieków na budynku przy ul. (...) w S. świadczenie powodów stało się przynajmniej częściowo niemożliwe co powoduje, iż pozwana mogła odstąpić od umów skoro częściowa niemożność świadczenia pozbawiła całość świadczenia najmu celu, znanego powodom i co uzasadnia również zapłatę czynszu za miesiąc maj 2001r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Podzielić należy w całości ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny znajdujący pełne potwierdzenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym, który trafnie został przez Sąd I instancji w granicach art. 233 § 1 k.p.c. oceniony.

W prawidłowo ustalonym stanie faktycznym słusznie Sąd I instancji przyjął, iż w ramach zawartych umów najmu pozwana nie zlecała powodom czynności zmierzających do uzyskania zezwoleń wymaganych przez obowiązujące przepisy do instalacji tablic i urządzeń reklamowych, a nie można obowiązku uzyskania takiego zezwolenia uznać za wadę prawną. Trafnie także Sąd I instancji uznał, iż podnoszone przez pozwaną fakty jako wady fizyczne tj. wybudowanie stacji paliw co do działki przy ul. (...) w S. oraz zacieki na ścianie co do działki przy ul. (...) w S. nie stanowią podstaw w świetle art. 664 § 1 k.c. do wypowiedzenia najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Odnosząc się do zarzutów apelacji należy wskazać, iż wbrew twierdzeniom pozwanej pisma z 7 i 17 kwietnia 2001r. nie zawierają oświadczenia o rozwiązaniu umów (k. 55 i 56 akt). W pismach tych bowiem wskazano na wady przedmiotów najmu jednakże nie zawierają one kategorię oświadczenia o rozwiązaniu umów, a jedynie w piśmie z dnia 17 kwietnia 2001r. wskazano na to, że wady te są coprawda „podstawą do rozwiązania obowiązujących umów”, ale umów tych w piśmie tym nie rozwiązano skoro dalej pismo to zawiera stwierdzenie o omówieniu szczegółów na kolejnym spotkaniu. Taka treść pisma w zestawieniu z późniejszą korespondencją pomiędzy stronami z której jednoznacznie wynika, że pozwana uważa sporne umowy za rozwiązane z dniem 1 czerwca 2001r. (k.60 akt) powoduje, iż nie można uznać, że umowy te uległy rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2001r. co czyniłoby niezasadnym żądanie czynszu za miesiąc maj 2001r.

Wbrew także twierdzeniom pozwanej ocena oświadczeń pozwanej jest możliwa tylko w oparciu o art. 664 § 1 k.c., a nie, wskazany przez pozwaną przepis art. 495 § 2 k.c. Zgodnie z powszechnie przyjętym stanowiskiem w doktrynie przepisu art. 664 § 2 k.c. o odpowiedzialności za wady rzeczy najętej wyłącza zastosowanie ogólnych przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej z uwagi na to, że stosunek najmu jest zobowiązaniem trwałym czyli ciągłym, a rozwiązanie takiego stosunku z natury rzeczy może nastąpić ze skutkiem ex nunc, a nie ex tunc jak ma to miejsce przy odstąpieniu od umowy. Odstąpienie od umowy na podstawie ogólnych przepisów o odstąpieniu od umowy jest więc tylko możliwe jedynie przed realizacją umowy tj. przed wydaniem rzeczy najemcy (tak kodeks cywilny Komentarz

pod red. K. Pietrzykowskiego Wyd. CH BECK, Warszawa 2004r., Tom II, str. 210-211 oraz Komentarz do Kodeksu cywilnego. Zobowiązania pod red. G. Bieńka, Wyd. Prawnicze LEXISNEXIS Warszawa 2002r. tom 2, str. 211-212).

Niezależnie od wskazanej okoliczności należy podnieść, że powołany przez pozwaną art. 495 § 2 k.c. nie może mieć zastosowania, gdyż nie mamy do czynienia w niniejszej sprawie z niemożliwością świadczenia za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, skoro pozwana zarzuca powodowi wiedzę o przyszłej budowie stacji paliw przed zawarciem umowy najmu oraz zły stan ściany uniemożliwiający wykonanie reklamy, czyli okoliczności za które ponosiliby oni odpowiedzialność, gdyby pozwana je wykazała. Brak możliwości stosowania tegoż przepisu wynika także z wiążącej oceny prawnej dokonanej przez Sąd Apelacyjny, który uchylił poprzedni wyrok Sądu Okręgowego, a którego ocena jest wiążąca (art. 386 § 6 k.p.c.), a który zlecił ocenę przyczyn rozwiązania umów jedynie w zakresie przesłanek z art. 664 k.c.

Oceniając zgodnie z wcześniejszym stwierdzeniem możliwość odstąpienia pozwanej od umów z uwagi na wskazane wady fizyczne przedmiotu najmu na mocy art. 664 k.c. należy podnieść, że wada w postaci wybudowania stacji paliw na sąsiedniej działce utrudniająca widoczność reklamy nie uniemożliwiała przewidziane w umowie używanie rzeczy lecz jedynie ograniczała jej przydatność do umówionego użytku co przyznała sama pozwana podnosząc w zaistniałej sytuacji konieczność zamontowania wyższego nośnika dla reklamy (k. 58 akt). Okoliczność ta powoduje, iż pozwana z tego tytułu mogła żądać jedynie obniżenia czynszu (art. 664 § 1 k.c.) a nie mogła na tej podstawie odstąpić od umowy. Odnośnie drugiej spornej umowy najmu wada w postaci zacieków na ścianie została przez powodów usunięta co pozwana przyznała (k. 58 akt) brak więc było podstaw do odstąpienia od umowy, które mogła zresztą nastąpić dopiero po uprzednim wyznaczeniu terminu do usunięcia tej wady (art. 664 § 2 k.c.).

Reasumując powyższe rozważania należy wskazać, iż wobec braku skutecznego odstąpienia od umów przez pozwaną na dzień 30 kwietnia 2001r. powodowie zasadnie domagają się czynszu ze spornych umów za miesiąc maj 2001r.

Mając powyższe na uwadze wobec bezzasadności apelacji pozwanej orzeczono na mocy art. 385 k.p.c.