

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na dzień 24 maja 2019 r. powód (...) Instytut (...) w W. wniósł o nakazanie pozwanemu (...) Company spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W., aby jego pracownicy, przedstawiciele oraz wszystkie inne osoby w jakikolwiek sposób związane z pozwanym opuściły oraz opróżniły z rzeczy lokal użytkowy o powierzchni 174,59 m² wykorzystywany na cele działalności gospodarczej jako lokal restauracji, zlokalizowany na parterze budynku położonego w W. przy Al. (...), dla której to nieruchomości jest prowadzona Księga Wieczysta nr (...) oraz nakazanie pozwanemu, aby wydał przedmiotowy lokal powodowi. Wniósł ponadto o zasądzenie kosztów procesu na swoją rzecz od pozwanego. W uzasadnieniu wywiódł, że wypowiedział pozwanemu najem ww. lokalu z ważnych przyczyn, a pozwany mimo upływu terminu wypowiedzenia nie zwrócił mu lokalu. Jako ważną przyczynę powód ogólnikowo wskazał potrzebę pozyskania dodatkowej powierzchni użytkowej w budynku stanowiącym własność Instytutu do realizacji zadań statutowych wynikających z ustawy o (...) Instytucie (...) (k. 7-8 pozwu).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz od powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu wywiódł, że z uwagi na znaczną wartość nakładów, jakie poczynił w celu możliwości prowadzenia działalności w spornym lokalu, pierwotna umowa najmu, zawarta na czas określony, przewidywała możliwość jej wypowiedzenia tylko w razie zaistnienia określonych zaległości płatniczych po stronie najemcy. Natomiast umowa najmu powierzchni biurowych była zawarta na czas nieokreślony, z okresem wypowiedzenia wynoszącym 3 miesiące. Pozwany opisał, że w związku z likwidacją pierwotnego najemcy, (...) wstąpił w stosunek najmu, jednak zażądał zawarcia nowej umowy najmu na lokal restauracji. Bez zgody i świadomości pozwanego, powód rozbudował katalog przypadków uprawniających powoda do rozwiązania umowy najmu. W projekcie nowej umowy nie było tego katalogu, lecz po jakimś czasie pracownik powoda dostarczył pozwanemu umowę podpisaną jedynie przez powoda i kazał podpisać ponownie, co pozwany uczynił bez ponownego czytania, ponieważ nie przypuszczał, że owa zawiera dalsze zmiany, z nim nieuzgodnione. Już kilka dni po podpisaniu przez pozwanego nowej umowy najmu lokalu restauracji, powód wypowiedział pozwanemu umowy najmu powierzchni biurowej, a niecałe dwa miesiące po zawarciu umowy najmu lokalu restauracji, wypowiedział także tę umowę. Zdaniem pozwanego powód znał przyczyny wypowiedzenia już w dniu zawarcia umowy najmu na czas określony. Pozwany uznał postanowienia umowy dopuszczające wypowiedzenie z ważnych przyczyn za nieważne, wypowiedzenie za nieskuteczne a działania powoda sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (k. 49-53v odpowiedź na pozew).

W piśmie datowanym na 13 lipca 2019 r. powód wskazał na konieczność wypowiedzenia umowy najmu ze względu na bezpieczeństwo pożarowe, wzrost zatrudnienia, remont i potrzebę pozyskania pomieszczenia w Instytucie na prowadzenie konferencji (k. 136-142 pismo).

W piśmie datowanym na 28 lipca 2020 r. pozwany podtrzymał stanowisko wskazując, że powód po fackie wypowiedzenia usiłuje znaleźć uzasadnienie dla rozwiązania umowy najmu. Stwierdził, że powód co najmniej od lipca 2018 r. znał zakres zadań, jakie będzie miał wykonywać, a także, że w budynku przy Al. (...) w W. jest pomieszczenie nadające się do organizacji konferencji. Podniósł również, że powód uzyskiwał dochód 14 225,79 zł netto z najmu, więc wypowiedzenie nie było uzasadnione ekonomicznie. Zakwestionował koszty organizacji konferencji w roku 2019 wyliczone przez powoda (k. 290-292v pismo).

W piśmie datowanym na 04 sierpnia 2020 r. powód podtrzymał stanowisko, wskazując że należy odróżnić ogólne ujęcie zadań (...) od czynności które będą się składały na ich faktyczną realizację. Zadeklarował, że wzrost zatrudnienia nie ma nic wspólnego z wypowiedzeniem umowy najmu lokalu restauracji. Wyjaśnił, że z ekspertyzy pożarowej wynikało niedostosowanie całego budynku, a więc także sali konferencyjnej na 5 piętrze, do wymogów przepisów przeciwpożarowych. Wywiódł, że na początku 2019 roku posiadał wiedzę, iż budynek nie spełnia wymogów przeciwpożarowych ale z uwagi na fakt, iż od wydania poprzedniej, niewdrożonej ekspertyzy płynęło 10 lat konieczna była jej aktualizacja. Powód zakwestionował też twierdzenia pozwanego dotyczące okoliczności rozwiązania umowy najmu. Stwierdził, że pozwany miał możliwość zapoznania się z nową umową. Zdaniem powoda umowa najmu z

listopada 2018 r. była dla pozwanego korzystna, albowiem rozszerza także dla najemcy sytuację, w którym może on wypowiedzieć umowę najmu i to ze skutkiem natychmiastowym, czego nie było w pierwszej umowie. Powód podniósł też, że w momencie wypowiedzenia umowy pozwanemu pomieszczenie na piętrze było o połowę mniejsze zatem w dacie wypowiedzenia nie dysponował żadną, nawet prowizoryczną i tymczasową stałą konferencyjną. Ponadto sprzęt zamówiony do sali konferencyjnej nie jest trwale związany z budynkiem i zostanie niezwłocznie przeniesiony do docelowej sali konferencyjnej na parterze, po odzyskaniu przez powoda dostępu do tego pomieszczenia (k. 303-307 pismo).

W piśmie datowanym na 08 września 2020 r. powód wywiódł, że dopiero po powzięciu informacji o planowanym wzroście konferencji i seminariów brak alternatywnych rozwiązań lokalowych zyskał kluczowe znaczenie. Zaprzeczył, aby w dacie zawierania nowej umowy najmu miał wiedzę na temat konieczności organizacji większej liczby seminariów i konferencji. Podniósł, że realizacja zadań ustawowych nie musi być ekonomicznie opłacalna. Jednakże gospodarka mieniem winna być racjonalna. Zatem powód nie chciał wydawać środków na organizowanie eventów poza swoją siedzibą, skoro miał możliwość organizowania ich w swoim budynku (k. 322-323v pismo).

Na rozprawie w dniu 25 września 2020 r. pozwany zakwestionował wyliczenie powoda co do kosztów konferencji, wskazał, że z zestawienia powoda wynika, iż tylko 8 konferencji zorganizowano na więcej niż 50 osób, a (...) posiadał salę na organizowanie eventów do 50 osób, a ponadto stwierdził, że ceny najmu lokali na takie wydarzenia spadły.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 12 grudnia 2005 r. Instytut (...) w W. jako wynajmujący zawarł ze (...) Company spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 174,59 m² położonego na parterze w budynku przy Al. (...) w W.. Strony uzgodniły czynsz miesięczny w wysokości:

-58,00 zł netto za 1 m² w okresie do lipca 2006 r.,

-od miesiąca sierpnia 2006 r. – mógł zostać podniesiony do 80,10 zł netto za 1 m².

Czynsz miał być płatny z góry do 10 dnia miesiąca. Najemca miał refinansować dodatkowe opłaty w formie zryczałtowanej 300,00 zł z tytułu dostawy wody i odprowadzania ścieków oraz wywozu nieczystości. Umowa została zawarta na czas określony do dnia 31 grudnia 2015 r. Wynajmujący mógł rozwiązać umowę ze skutkiem natychmiastowym w przypadku niedotrzymania przez najemcę terminu zapłaty czynszu i opłat dodatkowych przez co najmniej dwa pełne okresy płatności, bez wzywania najemcy do wykonania obowiązku i bez wyznaczania dodatkowego terminu. Ponadto umowa mogła zostać rozwiązana po uprzednim uzgodnieniu warunków przez strony, za 3 miesięcznym wypowiedzeniem. Lokal był wynajęty na cele prowadzenia restauracji. Pozwany poniósł znaczne nakłady finansowe na przystosowanie go do tego celu (k. 63-65v umowa, k. 340-342v zeznania reprezentanta pozwanego C. H.).

W dniu 13 maja 2008 r. Instytut (...), (...) w W. jako wynajmujący, zawarł z (...) (...) s.c. jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 21,25 m², obejmującą pokój nr (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Wspólnikiem (...) (...) s.c. jest H. C., prezes zarządu pozwanego (k. 75-80 umowa najmu).

W dniu 30 maja 2008 r. Instytut (...), (...) jako wynajmujący zawarł ze (...) Company sp. z o.o. jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 83,75 m², obejmującą dwa pokoje biurowe, nr 108 i 109. Umowa została zawarta na czas nieokreślony (k. 71-74 umowa najmu).

W opisanych wyżej lokalach biurowych były prowadzone szkoła językowa i biuro podróży (bezsporne).

Już w maju 2009 r. w budynku przy Al. (...) została przeprowadzona (...) S. P.. Postanowieniami z 31 sierpnia 2009 r. (...) (...) wyraził zgodę na zastosowanie rozwiązań zastępczych w zakresie bezpieczeństwa pożarowego. Nie wymagały

one usunięcia najemcy z lokalu restauracji (k. 166 frontowa strona ekspertyzy, k. 167-175 postanowienia, k. 178-225 ekspertyza).

Dnia 08 maja 2015 r. został zawarty aneks do umowy najmu lokalu restauracji, którym przedłużono okres trwania najmu do 31 grudnia 2025 r. (k. 66 aneks).

We wrześniu 2018 r. został utworzony (...) Instytut (...), który przejął składniki majątkowe i niemajątkowe Instytutu (...), (...) - Państwowego Instytutu (...). (...) Instytut (...) stał się następcą prawnym zlikwidowanego Instytutu (...), (...). Wśród zadań nowopowstałego Instytutu znalazło się organizowanie seminariów i konferencji w celu prezentowania wyników badań z zakresu nauk ekonomicznych i społecznych (okoliczność wynikająca z Ustawy z dnia 20 lipca 2018 r. o (...) Instytucie (...)).

Dyrektor (...) Instytutu (...) zlecił prawnikowi Instytutu przeanalizowanie wszystkich umów, w tym najmu i wprowadzenie do nich możliwości ich rozwiązania za wypowiedzeniem (k. 316-317v zeznania świadka A. B., k. 317v-318, 320-320v zeznania świadka Z. F.). Już w październiku 2018 r. (...) wiedział, że docelowo będzie zatrudniał około 60 osób, a więc więcej, niż zlikwidowany podmiot. Nie później niż w listopadzie 2018 r. (...) rozpoczął wypowiedzanie umów najmu (k. 316-317v zeznania świadka A. B.).

W dniu 21 listopada 2018 r. (...) zawarł z pozwanym nową umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 174,59 m², położonego na parterze budynku w W., przy Al. (...). Jednocześnie rozwiązał umowę najmu tego samego lokalu z dnia 12 grudnia 2005 r. Nowa umowa najmu została zawarta na czas określony, do dnia 31 grudnia 2025 r. Z tytułu najmu najemca zobowiązał się do zapłaty czynszu:

-za 140 m² – w stawce po 83,08 zł netto za m²,

-za 34,59 m² – w stawce po 75,01 zł netto za m²,

z góry do 10 dnia każdego kolejnego dnia miesiąca. Najemca miał ponadto refinansować dodatkowe opłaty ponoszone przez wynajmującego, z tytułu dostawy wody, odprowadzania ścieków i wywozu nieczystości w wysokości 300,00 zł netto. Wszelkie pozostałe koszty eksploatacyjne (jak dostawa prądu, gazu, telefon, internet) ponosić miał najemca we własnym zakresie, zgodnie z rachunkami wystawianymi przez dostawców poszczególnych mediów. W § 7 wskazano przypadki, kiedy umowa mogła zostać wypowiedziana. W myśl ust. 3 tego przepisu wynajmujący był uprawniony do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, w przypadku zaistnienia co najmniej jednej z następujących przyczyn:

- a. ogłoszenia przez najemcę likwidacji lub otwarcia upadłości likwidacyjnej,
- b. odmowy udostępnienia lokalu wynajmującemu celem dokonania kontroli,
- c. dokonania bez pisemnej zgody wynajmującego zmiany przeznaczenia lokalu przez najemcę,
- d. umieszczenie jakichkolwiek oznaczeń w tym reklam, szyldów czy też innych, w szczególności identyfikujących najemcę i/lub wskazujących na charakter prowadzonej przez niego działalności gospodarczej, na zewnątrz budynku i/lub w ramach nieruchomości, bez pisemnej zgody wynajmującego,
- e. cofnięcia zgody na wynajem wydanej przez odpowiednie organy administracji państwowej lub Kancelarię Prezesa Rady Ministrów,
- f. uzasadnionych ważnych przyczyn związanych z działalnością Instytutu.

W myśl ust. 4 tego przepisu, najemca był uprawniony do wypowiedzenia umowy w określonych okolicznościach w trybie natychmiastowym, a w myśl ust. 5 tego przepisu najemca był uprawniony do wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku:

- a. ogłoszenia przez najemcę likwidacji lub otwarcia upadłości likwidacyjnej najemcy,
- b. uzasadnionych ważnych przyczyn związanych z prowadzoną przez najemcę działalnością.

Pozwany podpisał tę umowę dopiero po przedstawieniu mu drugiej wersji, do pierwszej miał zastrzeżenia co do konstrukcji czynszu. Reprezentant pozwanego nie został uprzedzony, że wprowadzono zmiany dotyczące zasad wypowiedzania umowy (k. 23-27 umowa, k. 317v-318, 320-320v zeznania świadka Z. F., 340v-342v zeznania reprezentanta pozwanego C. H.).

Osobnymi pismami z dnia 27 listopada 2018 r. powód wypowiedział:

-umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 21,25 m², zawartą w dniu 13 maja 2008 r., z (...) (...) s.c, ze skutkiem na dzień 28 lutego 2019 r. (k. 74 wypowiedzenie),

-umowę najmu lokalu użytkowego zawartą w dniu 30 maja 2008 r. z pozwanym, dotyczącą pokoi biurowych nr (...), ze skutkiem na dzień 28 lutego 2019 r. (k. 70 wypowiedzenie).

W grudniu 2018 r. w Instytucie powołano zespół do spraw komunikacji i zatrudniono jego Dyrektora, który uznał, że istotną częścią działalności Instytutu będzie organizowanie różnego rodzaju konferencji, seminariów, eventów itp. (...) nie dysponował w tym okresie salą konferencyjną pozwalającą na organizację wydarzeń z udziałem więcej niż 50 osób. Większe wydarzenia musiały być organizowane w wynajętych w tym celu lokalach (k. 316-317v zeznania świadka A. B., k. 317v-318, 320-320v zeznania świadka Z. F.).

Pismem z dnia 07 stycznia 2019 r. powód złożył pozwanemu oświadczenie, iż zgodnie z § 7 ust. 3 wypowiada umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 174,59 m², zlokalizowanego na parterze budynku, zawartą w dniu 21 listopada 2018 r. z zachowaniem umownego, 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia, to jest ze skutkiem na 30 kwietnia 2019 r. Wskazał, że przyczyną wypowiedzenia jest wystąpienie uzasadnionej ważnej przyczyny, związanej z działalnością Instytutu, to jest konieczność pozyskania dodatkowej powierzchni użytkowej w budynku stanowiącym własność Instytutu, w związku z realizacją zadań statutowych wynikających z ustawy o (...) Instytucie (...) (k. 22 wypowiedzenie).

Pismem z dnia 06 maja 2019 r. powód wezwał pozwanego do wydania m. in. spornego lokalu, powołując się na wypowiedzenie umowy najmu oraz poinformował, że w dniu 07 maja 2019 r. zostanie wstrzymana dostawa mediów do zajmowanych przez pozwanego lokali (k. 21 pismo).

W dalszej korespondencji, kierowanej z (...) do pozwanego, (...) podtrzymywał stanowisko o tym, iż umowa najmu lokalu restauracji została rozwiązana skutecznie, a więc pozwany zajmuje go bezprawnie, co uzasadnia m. in. wstrzymanie dostaw wody. Pozwany uważał wypowiedzenie za bezpodstawne i nieskuteczne (k. 11-12 pismo, k. 13 pismo, k. 15-16 pismo, k. 17 pismo, k. 19 pismo, k. 20 pismo). Pozwany nie wydał powodowi lokalu, o który chodzi w sprawie (bezsporne).

Pismem z dnia 14 maja 2019 r. (...) poinformował pozwanego, że uzyskał od (...) (...) informację, iż przyczyną wypowiedzenia była potrzeba pozyskania dodatkowej powierzchni użytkowej w budynku (k. 10 pismo).

Decyzją z dnia 14 maja 2019 r. (...) nakazał pozwanemu zawiesić działalność gastronomiczną w restauracji chińskiej (...) T. przy Al. (...) w W. do czasu:

- usunięcia nieprawidłowości opisanych w protokole kontroli sanitarnej,
- poinformowania (...) o usunięciu nieprawidłowości,
- przeprowadzenia kontroli sprawdzającej przez upoważnionych pracowników (...).

Nieprawidłowości dotyczyły braku bieżącej wody (k. 89-91 decyzja).

Postanowieniem z dnia 20 maja 2019 r. wydanym w sprawie II Co 1987/19 Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w W. udzielił (...) Company sp. z o.o. w W. zabezpieczenia powództwa przeciwko (...) Instytutowi (...) w W. o przywrócenie stanu poprzedniego i zaniechanie naruszeń posiadania, poprzez nakazanie Instytutowi dostawy wody do zajmowanego przez (...) Company sp. z o.o. lokalu restauracji (k. 84-88 postanowienie z uzasadnieniem).

W maju 2019 r. ponownie wykonano (...) S. P. dla budynku biurowego przy A. J. 87 w W.. Zalecenia z maja 2009 r. i z postanowień z sierpnia 2009 r. nie zostały wykonane, więc znów stwierdzono konieczność przeprowadzenia analogicznych jak wcześniej prac budowlanych i dostosowawczych. W dniu 19 lipca 2019 r. postanowienia w tym przedmiocie wydał (...) (...) (k. 226-256 ekspertyza, k. 257-263 postanowienia z 11 lipca 2019 r.).

W dniu 18 lipca 2019 r. anonimowa osoba złożyła telefoniczne zawiadomienie, iż w lokalu (...) T. mimo jego zamknięcia odbywa się zamknięta impreza (k. 95 protokół interwencji). Pismem z dnia 23 lipca 2019 r. A. B., Zastępca Dyrektora Instytutu poinformowała (...), że w lokalu (...) T. prawdopodobnie jest prowadzona działalność gastronomiczna (k. 96-97 pismo). Pismem z dnia 19 sierpnia 2019 r. (...) złożył podobne zawiadomienie (k. 98-99 pismo).

Dnia 04 października 2019 r. (...) ogłosił o zamówieniu robót remontowych budynku przy Al. (...). Następnie prowadzony był remont. Dokumentacja projektowa została odebrana w styczniu 2020 r (k. 160 ogłoszenie, k. 161-162 protokół konieczności, k. 163-163v aneks do umowy o prace remontowo-budowlane, k. 264-266 umowa o prace projektowe, k. 267-267v protokół zdawczo-odbiorczy).

W październiku 2019 r. (...) Company sp. z o.o. oraz C. H. zwrócili powodowi lokale biurowe (k. 317v-318, 320-320v zeznania świadka Z. F., k. 340v-342v zeznania reprezentanta pozwanego C. H.).

Wyrokiem z dnia 19 listopada 2019 r. wydanym w sprawie I C 2232/19 z powództwa (...) Company sp. z o.o. w W. przeciwko (...) o przywrócenie stanu poprzedniego i o zaniechanie naruszeń posiadania, Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w W. zakazał Instytutowi:

-odcinania wody dostarczanej do lokalu użytkowego wynajmowanego przez (...) Company sp. z o.o. w celu prowadzenia restauracji,

-demontażu wyciągu zewnętrznego z tego lokalu i podejmowania działań, które mogłyby uczynić instalację nienadającą się do użytku,

-demontażu instalacji klimatyzatora,

-zasłaniania okien w tym lokalu.

Wyrok jest prawomocny (k. 94-94v wyrok).

Zatrudnienie u powoda kształtowało się następująco:

-na dzień 31 sierpnia 2018 r. zatrudnione były 24 osoby (k. 152 wykaz),

-na dzień 30 września 2018 r. zatrudnionych było 25 osób (k. 153 wykaz),

-na dzień 31 października 2018 r. zatrudnionych było 60 osób (k. 154-155 wykaz),

-na dzień 30 listopada 2018 r. zatrudnione były 64 osoby (k. 156-158 wykaz),

-na dzień 31 grudnia 2018 r. zatrudnionych było 37 osób (k. 144-145 wykaz),

-na dzień 31 stycznia 2019 r. i 28 lutego 2019 r. zatrudnionych było 46 osób (k. 146-147 i 148-149 wykazy),

-na dzień 31 marca 2019 r. zatrudnionych było 47 osób (k. 150-151 wykaz).

W roku 2019 (...) zorganizował łącznie 27 konferencji i seminariów o nieustalonej liczbie uczestników. Odbyły się one poza siedzibą Instytutu, a całkowity łączny ich koszt wyniósł 154 398,99 zł, w tym catering (k. 164 notatka, k. 165 zestawienie księgowo).

W marcu 2020 r. powód złożył zapytanie ofertowe na dostawę, montaż i uruchomienie system audiowizualnego sali konferencyjnej, zorganizowanej na piętrze budynku przy Al. (...) w W. (k. 296-301 zapytanie ofertowe).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w nim dowodów.

Były to dokumenty prywatne i urzędowe (art. 244 k.p.c. i art. 245 k.p.c.), które przedstawiały spójny i logiczny obraz stanu faktycznego. Wynika z nich przede wszystkim, że niezwłocznie po zawarciu umowy najmu na czas określony przewidującej możliwość jej wypowiedzenia z ważnych przyczyn w miejsce umowy, która nie przewidywała możliwości takiego wypowiedzenia, umowa najmu została wypowiedziana, chociaż nie nastąpiła żadna nadzwyczajna czy niedająca się przewidzieć zmiana okoliczności. Sąd dowody te uznał za wiarygodne (art. 233 § 1 k.p.c.), dochodząc do wniosku, że powód nie wykazał skuteczności wypowiedzenia. Sąd nie kwestionuje przy tym prawdziwości zestawienia kosztów konferencji k 165. Jednak po pierwsze, jest ono niemiarodajne, ponieważ obejmuje także koszty, które i tak zostałyby przez (...) poniesione, nawet gdyby określony event odbył się w budynku Instytutu (catering). Po drugie, jest oczywiste, że podmiot taki jak (...) potrzebuje powierzchni do organizowania konferencji, co wynika wprost z ustawy. Dyrektor (...) i jego zastępcy musieli zdawać sobie z tego sprawę już w momencie powstania Instytutu. Ilość i wielkość tych eventów zależały wyłącznie od powoda.

Korespondencja e-mail i komunikaty zamieszczane w internecie przez Prezesa zarządu pozwanego nie mają znaczenia w sprawie. Wyrażają one rozżalenie zaistniałą sytuacją i sprzeciw wobec postępowania powoda – ale bez względu na to, jak ocenić ich treść, nie pozwalają na ustalenie, że wypowiedzenie umowy najmu było zasadne (k. 268-282 komunikaty elektroniczne). Są one konsekwencją wypowiedzenia, a nie przyczyną.

Zdjęcia (k. 133-135, 321, 324-330, 338-339) zostały wykonane w nieustalonych okolicznościach i czasie, nie dotyczą okoliczności istotnych dla sprawy, wobec czego nie są podstawą ustaleń.

Świadek A. B. (k. 316-317v) zeznała, że (...) ma inne obowiązki niż poprzednik. (...) poprosił mecenas, żeby zweryfikował wszystkie umowy najmu. Gdy okazało się, że dwie nie mają okresu wypowiedzenia, poprosili mecenas o rozwiązanie prawne. Zadeklarowała, że (...) nie wiedział, jakie będą potrzeby w przyszłości, a także, że było dla Instytutu niezrozumiałe, dlaczego budynek, który jest własnością Skarbu Państwa nie ma możliwości rozwiązania umowy. Świadek stwierdziła, że rozmawiała osobiście z każdym najemcą. Opisała, że powstał zespół komunikacji, a w grudniu został zatrudniony dyrektor i wtedy powstał plan finansowy. Jednym z założeń było organizowanie dużych ilości eventów i seminariów. Okazało się, że budynek nie jest dostosowany do przepisów pożarowych. (...) rozwiązał te umowy najmu, które mógł, rozpoczęli wypowiedzenia w listopadzie 2018 r. Jednak jakoby (...) nie wiedział, że będzie chciał wypowiedzieć umowę na restaurację. Chciał tylko zabezpieczyć interes Skarbu Państwa, żeby była możliwość wypowiedzenia. (...) wiedział, że będzie organizował eventy, ale jak zaczął organizować je na zewnątrz, to okazało się, że są koszty wynajęcia sal i cateringu, a nie można było robić wydarzeń na miejscu, bo nie było pomieszczenia. Świadek potwierdziła, że koszt organizacji eventów w 2019 r. wyniósł około 160 tysięcy zł już z cateringiem. Dopiero kiedy przyszedł dyrektor komunikacji to dowiedzieli się, że takich wydarzeń będzie więcej. Świadek stwierdziła, że pozwany płacił czynsz w wysokości około 14 tysięcy zł, a gdyby (...) wyremontował salę restauracji, to w okresie gdy nie organizował eventów, mógł ją wynajmować. Jednocześnie zeznała, że powodem wypowiedzenia lokalu restauracji była przede wszystkim potrzeba lokalu na organizowanie eventów, zaś przyczyną wypowiedzenia lokali biurowych – wzrost zatrudnienia. Wyliczyła, że przystosowanie całego budynku do wymagań przeciwpożarowych kosztowałoby około 13 mln zł, a parteru około 750 tys. zł, a taką kwotę (...) prędzej otrzyma z budżetu. W ocenie świadka nie ma w budynku innego lokalu, który można byłoby w ten sposób dostosować, reszta lokali są to biura, do sali przeznaczonej na organizację eventów musi być dostęp dla osób niepełnosprawnych i dwa wyjścia. Świadek opisała, że (...) robi

różne eventy, i na 30, i na 100 osób, niektóre robi z innymi podmiotami, np. (...) i one nie zostały wyszczególnione w zestawieniu złożonym w sprawie. Świadek podniosła, że obecnie koszt organizacji eventu znacznie wzrósł, np. z 9-12 tys. zł do 20-40 tys. zł. Sala konferencyjna, która była w Instytucie mieściła w normalnych warunkach jakieś 50 osób. Po rozpoczęciu działalności została zrobiona aktualizacja starego projektu bezpieczeństwa pożarowego. Świadek przyznał, że już w październiku (...) wiedział, że będzie zatrudnionych około 60 osób, ale nie wypowiedział wtedy umowy [o lokale biurowe], „bo to wszystko działo się równolegle”. Świadek wskazał, że remont zakończył się „jakoś na dniach”.

Świadek Z. F. zeznał (k. 317v-318, 320-320v) zeznał że uczestniczył w negocjowaniu umowy najmu parteru z pozwanym. Na przełomie października i listopada otrzymał od (...) polecenie, by zweryfikować wszystkie dokumenty, w tym mowy najmu. Część umów została aneksowana, a co do części przygotował nowe. Pozwany otrzymał nową umowę, ale świadek przyznał, że nie rozmawiał z reprezentantem pozwanego, przy czym zadeklarował, że zakłada, że pracownik administracji, który zajmował się doręczaniem dokumentów, poinformował pozwanego o zakresie zmian”. Przyznał też, że sam nie poinformował o tym pozwanego. Świadek zaprzeczył, by reprezentant pozwanego podpisał jedną wersję umowy, a potem dostał inną. Wyjaśnił, że R. M. który był kurierem, po dwóch dniach przyszedł i powiedział że pozwany ma uwagę, że jest błąd w kalkulacji czynszu więc świadek wprowadził poprawkę i przekazał do ponownego podpisu. Świadek zeznał, że otrzymał polecenie, by w stosunku do wszystkich najemców wprowadzić klauzulę umożliwiającą rozwiązanie umowy z przyczyn nadzwyczajnych. Było 4 najemców, wobec których wprowadził takie zmiany. Umowa na pomieszczenia biurowe została pozwanemu wypowiedziana pod koniec 2018 r., a pomieszczenia te zostały wydane gdzieś we wrześniu lub październiku 2019 r. W połowie grudnia 2018 r. było spotkanie z pozwanym na temat przyczyn wypowiedzenia, ale zapowiedział on wtedy, że nie opuści lokali, bo ma tam szkołę językową i co najmniej do czerwca, lipca ich potrzebuje. Umowa najmu lokalu restauracji została rozwiązana w styczniu 2019 r. ponieważ (...) potrzebował powierzchni na organizowanie spotkań. Z końcem listopada, początkiem grudnia 2018 r. został stworzony nowy zespół do spraw komunikacji, który miał zająć się organizowaniem konferencji. Dyrektor miał pomysł, aby (...) mógł organizować te wydarzenia w swoich pomieszczeniach, a (...) nie posiadał powierzchni mogących służyć temu celowi. Powstała idea, by do tego celu wykorzystać lokal na parterze budynku. Świadek pracował też dla Instytutu, który został zlikwidowany. To on przygotował nowe umowy. Świadek zadeklarował, że kiedy przedłożono pozwanemu nową umowę na najem lokalu restauracji, to (...) nie miał jeszcze zamiaru jej wypowiadać. Świadek wyliczył, że nowa umowa została sporządzona dla najemcy Spizarnia (...), a po części dla Przychodni (...), chociaż częściowo wobec tego podmiotu zawarto aneks. Świadek przyznał, że nigdy nie miał do czynienia z reprezentantem pozwanego. Stwierdził, że w listopadzie 2018 r. było spotkanie z dyrektorem, na którym poinformował on o nałożeniu na (...) nowych zadań i o tym, że (...) będzie organizował więcej eventów. Przypuścił, że wypowiedzenie umowy najmu na lokal restauracji nie jest kwestią niezbędności, tylko racjonalności. Skoro (...) ma swój lokal, to nie ma potrzeby by wynajmował na zewnątrz, a ceny najmu wzrosły znacznie. Świadek stwierdził, że nie przygotowywał nowych umów na powierzchnie biurowe. Przyznał, że to on przygotował wypowiedzenie lecz uznał, że nie widział podstaw, by w treści wypowiedzenia wskazać konkretną przyczynę. Oświadczył, że dla niego była ona konkretna.

Zeznania świadków są wiarygodne tylko w części, w najistotniejszych kwestiach są tendencyjne, a deklaracja, iż nie było zamiaru wypowiedzenia umowy najmu lokalu restauracji w momencie zawierania nowej umowy najmu tego lokalu z pozwanym – jest wprost niewiarygodna. Także okoliczność, iż przyczyną wypowiedzenia była potrzeba pozyskania powierzchni na salę konferencyjną nie wynika z okoliczności sprawy.

Nie ulega wątpliwości, że zaraz po utworzeniu (...), prawnik (...) dostał polecenie zweryfikowania umów i wprowadzenia do nich zapisów umożliwiających ich wypowiedzenie. (...) też niezwłocznie rozpoczął wypowiadanie tych umów, które mógł rozwiązać. Zatem miał co najmniej świadomość, że wprowadza klauzule wypowiedzenia właśnie po to, by rozwiązać te umowy, których nie może rozwiązać w myśl zastanych umów. Dalej, (...) musiał też znać swoje zadania ustawowe, a także musiał wiedzieć, że nie wykonano prac dostosowujących budynek do przepisów przeciwpożarowych, więc po 10 latach od poprzedniej ekspertyzy w tym przedmiocie stan budynku nie jest lepszy niż wtedy, mógł się jedynie pogorszyć. Wiedział więc, że musi organizować wydarzenia biznesowe i kulturalne, ale nie

ma dużej sali konferencyjnej. Zatem, już w momencie zawierania nowej umowy, wbrew deklaracjom obu świadków, wiedział że potrzebuje powierzchni na organizację wydarzeń – jeśli ma to czynić we własnym budynku. Co więcej, wypowiedzenie pozwanemu i drugiemu podmiotowi reprezentowanemu przez C. H. umów na powierzchnie biurowe dopiero kilka dni po podpisaniu przez pozwanego nowej umowy na najem lokalu restauracji wskazuje, że było to działanie przemyślane. Jest oczywiste, że pozwany nie podpisałby nowej umowy, gdyby wypowiedziano mu już inne umowy, a przecież świadkowie sami przyznali, że (...) chciał zapewnić sobie możliwość wypowiedzenia umów (nie tylko pozwanemu), w których nie było odpowiedniej klauzuli. Podsumowując, sekwencja zdarzeń wskazuje, że zawierając nową umowę na najem lokalu restauracji powód wiedział, że niedługo będzie ją chciał wypowiedzieć, a więc, że nie dotrzyma terminu trwania najmu, który w umowie tej zapisano – nawet jeśli nie planował jeszcze wypowiedzania jej konkretnie po kilkudziesięciu dniach.

Z zeznań świadków wynika, że nikt nie przedstawił pozwanemu przyczyny wypowiedzenia umowy najmu lokalu na restaurację. Spotkanie z grudnia 2018 r. nie mogło dotyczyć wypowiedzenia dokonanego w styczniu 2019 r. Mogło odnosić się co najwyżej do przyczyn wypowiedzenia lokali biurowych. Niewiarygodne jest przy tym twierdzenie świadka Z. F., że uważał, iż osoba zajmująca się roznoszeniem korespondencji wyjaśni pozwanemu zakres zmian. Rolą takiej osoby nie jest wyjaśnianie kwestii prawnych – jest to rola prawnika, a nie kuriera. Z. F., jako prawnik Instytutu, z pewnością to rozumiał. Tak samo nie jest wiarygodne twierdzenie, iż przyczyna wypowiedzenia wskazana w oświadczeniu o wypowiedzeniu jest dostatecznie konkretna. Jest ogólnikowa, niczego w istocie nie wyjaśnia, a w interesie Instytutu jako osoby składającej oświadczenie o wypowiedzeniu było, by była należycie skonkretyzowana. Oczywiście, przyczyna wypowiedzenia umowy najmu nie musi być wskazana w wypowiedzeniu pisemnym, ponieważ nie wymaga tego żaden przepis prawa. Jednak ciężar dowodu spoczywa w tym zakresie na powodzie. Brak skonkretyzowanej przyczyny w treści samego wypowiedzenia sprawia, że powód ma utrudnione zadanie w wykazaniu po pierwsze, że przyczyną wypowiedzenia była właśnie dana okoliczność (a nie jakaś później powstała lub wręcz wywołana), a po drugie, że okoliczność ta istniała w momencie wypowiedzenia. Zdaniem Sądu powód ciężarowi dowodu nie podolał. Wszystkie okoliczności powoływane przez niego albo istniały już w momencie zawarcia umowy w dniu 21 listopada 2018 r. i powinny być powodowi znane, albo powstały po wypowiedzeniu i są tylko pretekstem, by po czasie wypowiedzenie usprawiedliwić. I tak, twierdzenie że w listopadzie 2018 r. odbyło się spotkanie, na którym okazało się że (...) będzie miał więcej zadań, jest nieprawdziwe. Nie wykazano zwiększenia ustawowych zadań Instytutu po 21 listopada 2018 r. a przed złożeniem wypowiedzenia. E. były przewidziane już w ustawie, a zakres i sposób realizacji tego zadania przez (...) zależy od jego woli i obranego przez niego sposobu organizacji. Hipotetyczny wzrost cen najmu z kolei dotyczy obecnego okresu, a nie momentu wypowiedzenia umowy, jakkolwiek w istocie takiego wzrostu w ogóle nie wykazano. Także konieczność prac dostosowujących budynek do przepisów przeciwpożarowych istniała już od wielu lat. Wreszcie, świadek Z. F. zadeklarował, że podstawą wypowiedzenia miały być okoliczności nadzwyczajne – a powoływane przez powoda okoliczności ze swej natury wcale nadzwyczajne nie są, choćby nawet uznać je za wiarygodne.

Nie ma jednak podstaw, by powoływaną przez powoda przyczynę uznać za rzeczywistą. Gdyby tak było, to zapewne już na etapie wymiany korespondencji przedprocesowej powód po prostu by to pozwanemu wskazał i wyjaśnił. Postawa powoda, który działając z pozycji właściciela uznał, że nie musi najemcy niczego wyjaśniać, wskazuje, że faktycznie nie istniała przyczyna inna niż sama chęć odzyskania władztwa nad powierzchnią – możliwe że właśnie w celu komercyjnego jej wykorzystania (por. zeznania świadka A. B.). Powód z pewnością zdawał sobie sprawę, że taka przyczyna nie jest ważna w rozumieniu umowy.

Reprezentant pozwanego C. H. (k. 340v-342v) zeznał, że wypowiedzenia w Instytucie rozpoczęły się wcześniej, niż wskazała świadek A. B., a także że prowadzono hałaśliwe remonty, odcięto prąd, obiecywano że po zakończeniu remontu warunki się poprawią. Wskazał, że zarówno przed, jak i po zmianie Instytutu dokumenty dostarczał P. M. i to on poinformował reprezentanta pozwanego że ze względu na nazwę Instytutu należy zmienić umowę. Stwierdził, że przed podpisaniem tej nowej umowy nie został powiadomiony o nowej treści umowy, a inne podmioty zostały. P. M. przyniósł 3 nowe umowy na wszystkie pomieszczenia wynajmowane przez pozwanego od powoda. Do umowy dotyczącej lokalu restauracji reprezentant pozwanego miał zastrzeżenia, ponieważ chciał, by w umowie

była uwzględniona kwestia związana z ogrzewaniem. Po przejrzeniu umowy przez Panią M., pracownika pozwanego, umowa została podpisana i przekazana, pozwany oczekiwał, że otrzyma egzemplarz podpisany przez Dyrektora. Następnie P. M. przyjechał wtedy, kiedy reprezentant pozwanego był w biurze, uprzednio upewniwszy się co do tej obecności i zostawił mu na biurku cały plik dokumentów, między innymi umowę na najem lokalu restauracji. Chciał, żeby reprezentant pozwanego ponownie podpisał tę umowę. Na tym egzemplarzu był już podpis Dyrektora. Reprezentant pozwanego stwierdził, że nie pamięta, w jaki sposób P. M. argumentował konieczność ponownego podpisania nowej umowy. Reprezentant pozwanego przyznał, że już nie czytał w całości umowy. Zwrócił uwagę na czynsz oraz okres wypowiedzenia. Nie zwrócił uwagi, czy była uwzględniona kwestia ogrzewania, patrzył „po liczbach, czy się zgadzają”. Potem odłożył umowę na półkę, do archiwizacji. Dwie pozostałe umowy były na czas nieokreślony i pozwany dotychczas nie otrzymał podpisanych egzemplarzy, ale był przekonany, że dotarły do Pani M.. Jednak te dwie umowy zostały wypowiedziane pod starą nazwą Instytutu. Umowy na powierzchnie biurowe zostały wypowiedziane 6 dni po podpisaniu przez pozwanego nowej umowy na lokal restauracji. Reprezentant pozwanego chciał negocjować z Dyrektorem powoda, poprosił o spotkanie, ale doszło do niego dopiero pod koniec lutego 2019 r. Reprezentant pozwanego stwierdził, że nie pamięta, by na tym spotkaniu Dyrektor podał konkretną przyczynę wypowiedzenia. Zadeklarował też, że nie został powiadomiony o prawie do odmowy podpisania nowej umowy, jednak komunikował P. M., że inna treść umowy niż nazwa Instytutu nie może ulec zmianie. Umowę o najem lokalu restauracji wypowiedziano po 47 dniach od podpisania nowej umowy. Kiedy powód odciął wodę, pozwany poszukiwał pomocy prawnej. Reprezentant pozwanego opisał też kwestie zgłoszeń do Sanepidu i zamknięcia działalności restauracji z powodu braku bieżącej wody, a następnie uzyskania zgody na dalszą działalność po odzyskaniu dostaw wody. Opisał też, jakoby Dyrektor Instytutu kierował pod jego adresem różne groźby wykorzystania wpływów politycznych i spowodowania różnych kontroli w punktach działalności prowadzonej przez reprezentanta pozwanego. Podniósł, że mimo korzystnego wyroku, powód nadal utrudniał mu działalność, zasłonił okna, przesuwał sprzęt, urządzenie alarmowe przeniósł do wewnątrz, odciął dostęp do internetu i telefonu. Przyznał, że przestrzeń biurową opuścił w październiku, a nie w lutym, bo liczył na to, że rozmowy przyniosą skutek, a także dlatego że nie skończył się jeszcze semestr w szkole językowej. Podniósł, że w listopadzie 2018 r. wydał około 3 600,00 zł aby zainstalować szklaną ściankę, bo powód sobie życzył, aby zapachy z restauracji nie przenikały do przestrzeni biurowej. W październiku 2019 r. zawarł ugodę z powodem w sprawie tych kosztów i opuścił przestrzeń biurową. Wyraził przekonanie, że lepsze miejsce na salę konferencyjną znajduje się w miejscu wynajmowanym przez klinikę (...), „ale tam najemcą jest Polak”. Zdaniem reprezentanta pozwanego kształt lokalu restauracyjnego utrudniałby organizację eventów. Zadeklarował, że ufał (...) jako partnerowi biznesowemu. Podniósł, że teraz pozwany nie może prowadzić restauracji, bo nie ma telefonu i internetu, a okna są zasłonięte. Oszacował, że dostosowanie lokalu na potrzeby prowadzenia restauracji kosztowało go prawie milion złotych.

Część zeznań reprezentanta pozwanego w ogóle nie ma znaczenia dla sprawy – oczywiście bezprawne odcinanie wody, naruszanie posiadania i inne zachowania wskazujące na negatywne nastawienie do najemcy, rzekomo byłego najemcy, nie są prawidłowe, ale nie świadczą w żaden sposób o tym, czy wypowiedzenie było, czy nie było zasadne. Sąd natomiast nie dał wiary reprezentantowi pozwanego, że przedłożono mu dwie nowe umowy na najem lokalu restauracji, przy czym druga różniła się w kwestii zasad wypowiedzenia od tej pierwszej. W korespondencji przedprocesowej ze strony pozwanego pojawiają się wobec powoda różne zarzuty, ale nigdy nie padł zarzut o podstępnej zmianie postanowień nowej umowy. Oznacza to, że twierdzenia w tym przedmiocie podnoszone w toku procesu nie są prawdziwe. Umowę faktycznie przedstawiono mu dwa razy, co przyznał świadek Z. F., ale wynikało to z doprecyzowania zapisów dotyczących czynszu (a nie ogrzewania). Reprezentant pozwanego zapewne nie przeczytał uważnie ani pierwszej, ani drugiej umowy, mając zaufanie do kontrahenta. Zwrócił uwagę na zapis dotyczący czynszu i musiał być zadowolony ze sposobu redakcji tego postanowienia w drugiej wersji, skoro ją podpisał. Należy przy tym podkreślić, że Sąd uważa za normalne, iż strona ma zaufanie do kontrahenta, który jest podmiotem publicznym i który jest następcą prawnym wieloletniego dotychczasowego kontrahenta. Reprezentant pozwanego nie miał podstaw sądzić, że bez uprzedzenia zostaną wprowadzone zapisy umowne narażające go na utratę lokalu, w którym prowadzi działalność gospodarczą. Jak powiedziano, powód nie uprzedził go o zakresie zmian, co również wynika z zeznań świadka Z. F..

Okoliczność, czy w budynku powoda jest lepsze miejsce na salę konferencyjną oraz czy kształt lokalu restauracji jest odpowiedni do takiego celu, ma charakter ocenny. Pozwany zadeklarował powyższe, ale ewentualne ustalenia w tym przedmiocie wymagałyby oceny biegłego sądowego, jeśli w ogóle można to jednoznacznie ocenić. Jest to bowiem w znacznej mierze kwestia subiektywnej oceny zainteresowanych, który lokal bardziej odpowiada na określone cele, chociaż pewne aspekty są też uregulowane prawnie. W każdym razie żadnego dowodu na te okoliczności nie zgłoszono, poza zeznaniem reprezentanta pozwanego. Sąd nie widział podstaw, by działać w tym zakresie z urzędu.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie mogło zostać uwzględnione.

Było bezsporne, że strony łączyła umowa najmu określonego lokalu, w którym pozwany prowadził restaurację. 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.

Spór stron dotyczy tego, czy umowę rozwiązano skutecznie. Była to bowiem umowa zawarta na czas określony, a powód złożył wypowiedzenie tej umowy z ważnych przyczyn. Zgodnie z art. 673 § 3 k.p.c. jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. Umowa przewidywała możliwość jej wypowiedzenia m. in. właśnie „z ważnych przyczyn”.

Sąd już wskazał i wyjaśnił, że przede wszystkim w ogóle nie daje wiary przyczynie wskazanej przez powoda jako tej, która spowodowała wypowiedzenie. Jednak poza tym, że nie wiarygodna, przyczyna ta po prostu nie jest „ważną” przyczyną w rozumieniu umowy i nie mieści się w dyspozycji art. 673 § 3 k.c. Należy zatem przedstawić analizę „ważności” powołanej przez powoda przyczyny, przy hipotetycznym założeniu jej prawdziwości.

Nie ulega wątpliwości, że najpierw musi nastąpić określony w umowie fakt lub zdarzenie, a dopiero potem można na tej podstawie wypowiedzieć stosunek najmu. Zatem wywodzenie przez powoda, że obecnie koszty najmu powierzchni są wyższe, albo że koszty organizacji eventów okazały się znaczne jest z gruntu chybione. Ponadto fakt uzasadniający wypowiedzenie, nie może istnieć już w momencie zawarcia umowy najmu ani wynikać z woli czy być spowodowany przez tego, kto chce wypowiedzieć umowę. W sprawie niniejszej przyczyna wypowiedzenia powinna zatem zaistnieć po podpisaniu umowy w dniu 21 listopada 2018 r., lecz przed złożeniem oświadczenia o wypowiedzeniu tej umowy dnia 07 stycznia 2019 r. Przyczyny wypowiedzenia umowy istniejące już w momencie jej zawarcia powinny być co do zasady znane stronom, jeśli zachowały one należytą staranność (art. 355 k.c.), a miarą tej staranności jest fakt, iż są one profesjonalnymi uczestnikami obrotu gospodarczego. Na gruncie sprawy niniejszej powód powinien wiedzieć, w jakim stanie jest jego budynek i jakie ma potrzeby lokalowe oraz jakie będą te potrzeby w przewidywalnej przyszłości. Mogłoby wprawdzie dojść do niespodziewanej zmiany w tym zakresie – np. niespodziewana i szybka nowelizacja ustawy nakładająca na (...) dodatkowe obowiązki wymagające większej powierzchni – ale nic takiego nie zaszło w tej sprawie. Ponadto przyczyna wypowiedzenia istniejąca w momencie zawarcia umowy, jeśli jest tego rodzaju, że uniemożliwia wykonanie umowy, sprawia iż umowa najmu jest umową o świadczenie niemożliwe, a więc jest nieważna (art. 387 k.c.). Gdyby zaś umowa z 21 listopada 2018 r. była nieważna, nieważne byłoby też oświadczenie o zastąpieniu poprzedniej umowy tą nową. W konsekwencji wiążąca byłaby poprzednia umowa, która nie dawała możliwości wypowiedzenia „z ważnych przyczyn”.

Z kolei przyczyna wypowiedzenia istniejąca w momencie zawarcia umowy, jeśli jest tego rodzaju, że nie uniemożliwia wykonania umowy, ale sprawia, że zapewne strona nie zawarłaby tej umowy wiedząc o jej istnieniu, odnosi się do sfery woluntatywnej strony. Kontrahent nie może przerzucać na drugiego tego, że nie dość uważnie rozpoznał swoje potrzeby – albo mówiąc potocznie, nie może się „rozmyślić” i uznać, że jednak jest dla niego bardziej dogodnie rozwiązanie umowy. Wreszcie dopuszczenie, by przyczyna wypowiedzenia istniała w momencie zawarcia umowy najmu na czas określony i była znana tej stronie, która z tej przyczyny dokonuje wypowiedzenia, sprawiłoby, że określenie okresu trwania tej umowy byłoby w istocie pozorne, bo kontrahent w każdej chwili mógłby skorzystać z

przyczyny wypowiedzenia. Jest to sprzeczne z istotą art. 673 § 3 k.c., a gdy druga strona o tej przyczynie nie wie – to także z dobrymi obyczajami.

Zważywszy na powyższe, należy zdefiniować „ważną przyczynę” jako przyczynę rozwiązania umowy najmu. W orzeczeniu z dnia 20 lutego 2013 r. (I ACa 1183/12) Sąd Apelacyjny w Ł. uznał, że nawet tak niedookreślone sformułowanie jak „szczególny przypadek” stanowi dostateczną przesłankę wypowiedzenia umowy najmu, mieszczący się w ramach swobody zawierania umów. Podkreślił jednocześnie, że taka podstawa wypowiedzenia umowy odnosi się do przyczyny nadzwyczajnej, której nie dało się przewidzieć i która odbiega od zwykłego, typowego rozwoju wypadków. Jednocześnie Sąd zauważył, że przyczyna taka powinna wynikać z podjęcia przez obie strony umowy ryzyka wystąpienia sytuacji, w których takie zakończenie stosunku prawnego może nastąpić. Natomiast ryzyko występujące jedynie po jednej ze stron nie mieści się w ramach tych niedookreślonych sformułowań. Co więcej, nie może ono także wynikać z swobodnej decyzji strony umowy. Z kolei w uchwale z dnia 21 listopada 2006 r. (III CZP 92 / 06) Sąd Najwyższy wywiódł że uzależnienie możliwości wypowiedzenia umowy od ważnych przyczyn powoduje, że istotnego znaczenia nabiera ocena, czy przyczyna ma kwalifikowany charakter – czy jest to przyczyna poważna. Zwęża to krąg sytuacji, w których możliwe jest dokonanie wypowiedzenia umowy zawartej na czas oznaczony, a ostateczna ocena „ważności” przyczyny należy do Sądu. Sąd dokonuje takiej oceny w sposób obiektywny, a nie wyłącznie przez pryzmat subiektywnego interesu wypowiadającego. (...) Zaletą przesłanki „ważnych przyczyn” jest jej elastyczność, pozwalająca na uwzględnienie interesów obu stron, co ma istotne znaczenie także w stosunkach gospodarczych. Ocena ważności przyczyny uzasadniającej wypowiedzenie umowy zawartej na czas określony przed upływem umówionego terminu musi być dokonywana z uwzględnieniem nie tylko interesów wypowiadającego, ale także interesów drugiej strony, liczącej na to, że stosunek najmu łączący ją z kontrahentem ma charakter stabilny.

Przyczyny wypowiedzenia muszą być więc obiektywnie ważne, a nie subiektywnie istotne. Nie może chodzić np. o to, że wynajmujący jednostronnie zmienił koncepcję co do zarządzania nieruchomością i uznał, że najem zaczął przeszkadzać w realizowaniu jakichś założonych przez niego celów. Także świadek Z. F. wskazał, że w przesłance wypowiedzenia z ważnych przyczyn chodziło o zdarzenie nadzwyczajne – a wygoda w dysponowaniu własną salą konferencyjną nie ma nadzwyczajnego charakteru.

Podsumowując, wbrew wywodowi pozwanego, sam fakt iż umowa przewiduje wypowiedzenie z ważnych przyczyn nie sprawia iż jest to postanowienie nieważne w świetle art. 58 § 3 k.c. Praktyka rynkowa i orzecznictwo akceptują taką konstrukcję. Jednak wykładnia umowy w świetle art. 65 k.c. i z uwzględnieniem dyspozycji art. 673 § 3 k.c. nie pozwala na to, by za ważną przyczynę uznać jakąkolwiek racjonalną przyczynę rozwiązania umowy. Jest przy tym wątpliwe, by pozwany zgodził się zawrzeć nową umowę, gdyby powiedziano mu wprost, że powód choćby przypuszcza, że z powodów reorganizacyjnych wypowie umowę w niedalekiej perspektywie czasowej. Ponadto świadek Z. F. wprost zeznał, że w wypowiedzeniu umowy pozwanemu chodziło nie o niezbędność, a raczej o racjonalność. Także okoliczności sprawy nie wskazują na zaistnienie szczególnych zdarzeń, uzasadniających wypowiedzenie.

Podstawą istnienia (...) Instytutu (...) jest ustawa z dnia 20 lipca 2018 r. o (...) Instytucie (...) (art. 25), która została opublikowana w Dzienniku Ustaw z 07 września 2018 r. i weszła w życie 14 dni później (art. 31). Zgodnie z art. 3 do zadań Instytutu należy:

- 1) inspirowanie, organizowanie i prowadzenie badań naukowych w zakresie nauk ekonomicznych i społecznych oraz przekazywanie ich wyników organom władzy publicznej;
- 2) przygotowywanie analiz, ekspertyz i studiów prognostycznych z zakresu nauk ekonomicznych i społecznych;
- 3) współpraca z polskimi i zagranicznymi instytucjami, ośrodkami nauki i osobami fizycznymi oraz promocja polskiej myśli analitycznej poza granicami Rzeczypospolitej Polskiej;

- 4) współpraca z jednostkami akademickimi i naukowymi, w tym zagranicznymi, w realizacji badań naukowych z zakresu nauk ekonomicznych i społecznych, na podstawie porozumień w celu pozyskiwania funduszy z realizacji badań, w tym z ich komercjalizacji;
- 5) gromadzenie specjalistycznego księgozbioru i dokumentacji naukowej oraz organizowanie szkoleń w zakresie nauk ekonomicznych i społecznych;
- 6) organizowanie seminariów i konferencji w celu prezentowania wyników badań z zakresu nauk ekonomicznych i społecznych;
- 7) upowszechnianie wiedzy o stanie i tendencjach zmian sytuacji gospodarczej oraz rozwoju stosunków gospodarczych.

Już w momencie powstania Instytutu ten katalog zadań musiał być znany jego Dyrektorowi i innym osobom zarządzającym.

(...) jest następcą prawnym Instytutu (...), (...) - Państwowego Instytutu (...). Zgodnie bowiem z art. 26 ust. 1 tej ustawy, z dniem wejścia w życie ustawy:

- 1) składniki majątkowe i niemajątkowe Instytutu (...), (...) - Państwowego Instytutu (...) przejmują (...);
- 2) należności i zobowiązania Instytutu (...), (...) - Państwowego Instytutu (...) stają się należnościami i zobowiązaniami (...).

Zgodnie natomiast z art. 27 ust. 1 pkt 1 i 3 ustawy, z dniem wejścia w życie ustawy:

- 1) dyrektor Instytutu (...), (...) – Państwowego Instytutu (...) staje się (...);
- 3) pracownicy Instytutu (...), (...) – Państwowego Instytutu (...) stają się pracownikami (...).

Podsumowując, zarówno majątkowo, jak i personalnie nowy (...) posiadał te same zasoby. Nawet zmiana osobowa na stanowisku Dyrektora nie uzasadnia tezy, że Dyrektor nie wiedział, jakie potrzeby będzie miał nowy (...) i jakimi zasobami dysponuje. W każdym razie przy zachowaniu należytej staranności mógł i powinien był wiedzieć.

W sprawie niniejszej najem wypowiedziano niespełna dwa miesiące po zawarciu umowy, a przyczyny wskazane w wypowiedzeniu są ogólnikowe i w istocie nieweryfikowalne. W toku procesu powód stwierdził, że jakoby potrzebował powierzchni na organizowanie eventów na ponad 50 osób. Co prawda, przepisy prawa nie każą, by przyczyna była wskazana w samym wypowiedzeniu, musi być jednak możliwa do ustalenia i rzeczywista. Powód żadnej takiej przyczyny nie wykazał. Doświadczenie życiowe wskazuje, że mało prawdopodobne jest pojawienie się przyczyn nieznanymi wynajmującemu będącemu podmiotem publicznym w ciągu niespełna dwóch miesięcy. Nie było w tym okresie zmian prawnych które, nieznanie w dniu 21 listopada 2018 r., nagle w styczniu 2019 r. obciążyły powoda takimi zadaniami, że niespodziewanie musiał rozwiązać umowę najmu z pozwanym by pozyskać powierzchnię na te nowe zadania. Fakt że podmiot taki jak instytut potrzebuje sali konferencyjnej na kilkadziesiąt osób jest powszechnie znany i powód powinien o tym wiedzieć już zawierając umowę z pozwanym, a nie zorientować się w tym przedmiocie dopiero niespełna dwa miesiące później. To, że dyrektor jednego z zespołów uznał, iż dobrze byłoby mieć własną salę do organizowania konferencji i podobnych wydarzeń, nie jest „ważną przyczyną”. Jest to tylko pomysł organizacyjny, którego powód nie może realizować naruszając prawa najemcy. Powód wskazał w jednym z pism, że nie chciał ponosić kosztów wynajmu pomieszczeń na zorganizowanie eventów, „skoro miał możliwość organizowania ich w swoim budynku”. Otóż rzecz w tym, że nie miał takiej możliwości. Postawa powoda wskazuje, że prawa najemcy traktuje jako drugorzędne, stawiając ponad nie własny interes. Tymczasem skoro zawarł umowę, powinien jej przestrzegać, dopóki to możliwe, nawet kosztem pewnych niedogodności czy wydatków. Sama wygoda, dogodność, czy nawet ekonomiczność rozwiązania tej umowy nie jest ważną przyczyną wypowiedzenia. Są to przyczyny w całości wykreowane wolą wynajmującego, a nie wynikające z okoliczności obiektywnych. Powód był w stanie realizować swoje

zadania ustawowe, wynajmując powierzchnię na duże eventy, a pod względem ekonomicznym nie było to rozwiązanie niegospodarne. Wskazuje na to zestawienie wydatków na eventy i przychodów z najmu, uzyskiwanych od pozwanego. Skoro tak, przyczyną wypowiedzenia mogła być ewentualnie właśnie wygoda posiadania dużej sali konferencyjnej na swoim obiekcie. Sąd rozumie, że właściciel mógłby chcieć posiadać pomieszczenie przydatne do realizacji takiego celu – jest to logiczne i zrozumiałe (choć w realiach danej sprawy z przyczyn wyżej opisanych jest to zdaniem Sądu przyczyna wykreowana na potrzeby procesu). Nawet jednak, gdyby dać temu wiarę, jest to zdecydowanie zbyt błahy powód, by wypowiedzieć umowę najmu na czas określony.

Także zaniedbań w zakresie bezpieczeństwa pożarowego, istniejących co najmniej od 2009 r., powód nie może przerzucać na pozwanego. Zresztą zaplanowanie i przeprowadzenie remontu nie wymaga rozwiązania umowy najmu, choć może być niedogodne dla najemcy. Jest jednak wydarzeniem wpisanym w stosunek najmu trwający wiele lat. Ponadto remontu nie planuje się z dnia na dzień – powód już w momencie powstania Instytutu powinien wiedzieć, że będzie musiał przeprowadzić prace budowlane w zakresie dostosowania budynku do wymogów bezpieczeństwa pożarowego. Problem ten nie ujawnił się dopiero po 21 listopada 2018 r.

Strony roztrząsały też kwestię rozwiązania umów na powierzchnię biurową. Samo rozwiązanie tych innych umów nie jest przedmiotem sporu. Nie można jednak stracić z pola widzenia, że powód nie widział potrzeby zmiany tych umów w związku z przekształceniem – mógł je wypowiedzieć bez podawania przyczyny, jedynie z zachowaniem okresu wypowiedzenia i uczynił to. Co znamienne, uczynił to jednak dopiero, gdy pozwany podpisał nową umowę na najem lokalu restauracji. Dzięki temu zminimalizował ryzyko, że pozwany odmówi zawarcia nowej umowy. Ponadto, skoro powód wiedział już w listopadzie 2018 r., że będzie potrzebował powierzchni dla docelowej liczby pracowników, to musiał wiedzieć także, że będzie potrzebował powierzchni na eventy. Docelowa liczba pracowników obejmowała bowiem z pewnością również i tych odpowiedzialnych za organizację różnych wydarzeń naukowych i kulturalnych.

Podsumowując, nawet jeśli uznać, że powód faktycznie wypowiedział umowę z powodu nieposiadania dużej sali konferencyjnej w budynku, to nie jest to ważna przyczyna. Co więcej, przyczyna ta została sformułowana dopiero na etapie postępowania sądowego, a powód nie mógł się zdecydować, czy potrzebował sali konferencyjnej w swoim budynku, ponieważ wynajem na rynku był nieopłacalny, czy też nie kierował się kosztami, lecz dogodnością. Świadek A. B. stwierdziła, że w okresach, gdy (...) nie organizowałyby konferencji, mógłby sam wynajmować tę salę, ale jakoby ważniejsza była potrzeba własna – chociaż dużych eventów było tylko kilka.

Postawa powoda jest bezprawna w świetle umowy, zatem nie ma podstaw do odwoływania się do nadużycia prawa. Natomiast gdyby rzeczywiście wystąpiła ważna przyczyna wypowiedzenia (obiektywna i powstała po zawarciu umowy), to sam fakt, iż od zawarcia umowy upłynął nieznaczny czas, nie byłby wystarczający do uznania, iż wypowiedzenie umowy stanowi nadużycie prawa.

Natomiast bez znaczenia jest ocena, czy zmiana w zakresie zasad wypowiedzenia umowy była dla pozwanego korzystna, czy nie. Owa „korzystność” jest zresztą pozorna. Powód wprowadził określone postanowienia umowne ponieważ sam chciał mieć możliwość wypowiedzenia umowy, co przyznali świadkowie. Powód zdawał sobie sprawę, że mało prawdopodobne jest, że to pozwany wypowiedzie umowę. Pozwany od wielu lat prowadził w lokalach wynajętych od powoda trzy różne, stabilne ekonomicznie przedsięwzięcia. Nie było żadnych racjonalnych przyczyn, by miał zmieniać miejsce ich prowadzenia zwłaszcza, że w lokal restauracji zainwestował znaczne środki (o czym również powód musiał wiedzieć). To powód znajdował się w fazie reorganizacji i potrzebował takich postanowień umowy.

Podstawą powództwa jest art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Powód nie wykazał zasadności i skuteczności oświadczenia woli o rozwiązaniu umowy najmu, a w konsekwencji należy uznać, że umowa najmu nadal łączy strony. Umowa najmu tworzy po stronie najemcy uprawnienie skuteczne wobec właściciela (por. art. 659 k.c. i art. 690 k.c.). Brak zatem podstaw, by powód domagał się zwrotu swojej rzeczy.

Uzasadnia to oddalenie powództwa.

Skoro powód przegrał proces w całości, jest zobowiązany ponieść w całości koszty tego procesu, w tym koszty uzasadnionej obrony pozwanego (art. 98 k.p.c.). Na koszty te po stronie pozwanego składają się:

wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego 5 400,00 zł (liczone od równowartości od 6-krotnego czynszu),

opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł,

razem 5 417,00 zł.

Dlatego orzeczono jak w sentencji.

Sędzia Sądu Rejonowego Natalia Zientara

Sygn. akt XVI GC 7066/19

W., dnia 19 października 2020 r.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

Sędzia Sądu Rejonowego Natalia Zientara