

INFORMACJE DLA ZDAJĄCEGO

1. Po zapoznaniu się z treścią zadania, jako reprezentujący powodową KHAM S.A. adw. Erazm Omnius (Kancelaria Adwokacka, Erazm Omnius Adwokat, ul. Franka Herberta 7, 00-761 Warszawa), proszę przygotować apelację od wydanego w sprawie wyroku albo w przypadku uznania, że brak jest podstaw do jej wniesienia, sporządzić opinię prawną, z uwzględnieniem interesu klienta.
2. Należy założyć, że:
 - a. Wszystkie pisma procesowe stron, oraz orzeczenia, zarządzenia i protokoły zostały podpisane przez uprawnione osoby, a adnotacje w aktach sprawy odpowiadają stanowi faktycznemu.
 - b. Dokumenty wzmiankowane w pismach procesowych jako załączniki do nich, których nie umieszczono w materiałach zadania (lub które umieszczono w postaci wyciągów) zostały złożone, a ich treść i ważność nie budzą wątpliwości.
 - c. Przewodniczący wydał zarządzenie o niekierowaniu sprawy na posiedzenie przygotowawcze, nadając jej inny właściwy bieg poprzez skierowanie jej do rozpoznania na rozprawie (zarządzenie wydane na podstawie art. 205⁴ par. 3 KPC).
3. W razie przygotowania apelacji należy przyjąć, że sądem drugiej instancji jest Sąd Okręgowy w Warszawie, XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy i Zamówień Publicznych, ul. Czerniakowska 100, 00-454 Warszawa
4. Data pracy zawierającej rozwiązanie zadania powinna wynikać z przedstawionego stanu faktycznego.
5. Stan prawny, jaki należy uwzględnić przy rozwiązywaniu zadania, nie obejmuje przepisów szczególnych przyjętych w związku ze epidemią COVID-19. Należy przyjąć, że przepisy te nie obowiązują.

Piaseczno, dnia 15 czerwca 2022r.

Pieczęć o treści:

*Biuro Podawcze Sądu Rejonowego
dla m.st. Warszawy w Warszawie
wpłynęło dn. 15 czerwca 2022r
sekr. sąd Paweł Skoczek*

Do

**Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy
w Warszawie
VIII Wydział Gospodarczy
ul. Czerniakowska 100 A
00 – 454 Warszawa**

Powód: **KHOAM S.A.** z siedzibą w Piasecznie,
Ul. Piaskowa 66, 05-500 Piaseczno,
wpisana do rejestru przedsiębiorców
KRS pod numerem: 0000123456.
dune@khoam.pl

Pozwany: **Corrino Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie
ul. Olimpijska 36, 02-642 Warszawa,
wpisana do rejestru przedsiębiorców
KRS pod numerem: 0000654321

Wartość przedmiotu sporu: 73.800,00 PLN

Pozew o zapłatę

W imieniu powodowej spółki KHOAM S.A. wnoszę o:

I. zasądzenie od pozwanej Corrino Sp. z o.o. na rzecz KHOAM S.A. kwoty 73.800 PLN (tytułem zaległego czynszu najmu) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwot:

- 24.600,00 PLN od dnia 10.03.2022r. do dnia zapłaty
- 24.600,00 PLN od dnia 10.04.2022r. do dnia zapłaty
- 24.600,00 PLN od dnia 10.05.2022r. do dnia zapłaty

II. zasądzenie od pozwanej spółki na rzecz powodowej spółki zwrotu kosztów procesu, według norm przepisanych

III. przeprowadzenie rozprawy;

IV. dopuszczenie i przeprowadzenie następujących dowodów z dokumentów:

1. Umowy najmu lokalu handlowego w galerii handlowej C.H. Diuna z dnia 22.08.2019r.
2. Kopii Faktury VAT z 10.03.2022r. nr 3/22/D z potwierdzeniem doręczenia
3. Kopii Faktury VAT z 10.04.2022r. nr 4/22/D z potwierdzeniem doręczenia
4. Kopii Faktury VAT z 10.05.2022r. nr 5/22/D z potwierdzeniem doręczenia
5. Kopii ponaglenia do zapłaty z dnia 17.03.2022r. z potwierdzeniem, doręczenia.
6. Kopii wezwania do zapłaty zaległości czynszowych z dnia 17.04.2022r. w którym zamieszczono informację, że w przypadku nie uregulowania wszystkich zaległości czynszowych w terminie miesiąca wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy.
7. Wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego z dnia 31.05.2022r. 1.
8. Pisma najemcy z dnia 25.02.2022r. zatytułowanego „wypowiedzenie umowy najmu”

9. Wyciągu z rachunku bankowego Powódki na który Pozwana dokonywała zapłaty czynszu najmu.
10. Odpisu z KRS spółki KHOAM S.A.

Na okoliczności:

- zawarcia przez strony, w dniu 22.08.2019r. umowy najmu lokalu handlowego w galerii handlowej C.H. Diuna w Piasecznie przy ulicy Słonecznej 7 oraz treści tej umowy.
- wynikającego ze wskazanej wyżej umowy najmu obowiązku uiszczenia przez pozwaną spółkę czynszu najmu w kwocie 24.600,00 PLN miesięcznie
- uchylania się przez pozwaną od uiszczenia czynszu najmu począwszy od marca 2022r.
- wezwania pozwanej do uregulowania zaległego czynszu w terminie dwóch tygodni, pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu
- wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego – spółkę KHOAM S.A.
- zasad reprezentacji powódki

- V. dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron, z ograniczeniem do strony powodowej, w osobie prezesa zarządu Maliny Aru.

na okoliczność:

- niedokonania przez pozwaną płatności czynszu wynikającego z umowy najmu z dnia 22.08.2019r.
- opóźnień Pozwanej w zapłacie czynszu najmu.

- VI. Zgodnie z art. 187 § 1 pkt 3 k.p.c. informuję, że przed wytoczeniem niniejszego powództwa strona powodowa wzywała pozwaną do dobrowolnego uiszczenia zaległego czynszu.

- VII. Oświadczam też, że terminy wymagalności roszczeń o zapłatę czynszu przypadają, zgodnie z umową najmu odpowiednio 10.03.2022r, 10.04.2022r. 10.05.2022r.

Uzasadnienie

KHOAM S.A. z siedzibą w Piasecznie jest podmiotem gospodarczym prowadzącym działalność w zakresie zarządzania i eksploatacji galerii handlowych.

W dniu 22.08.2019r. pomiędzy KHOAM S.A. a spółką Corrino Sp. z o.o. zawarta została umowa najmu lokalu handlowego w galerii handlowej C.H. Diuna przy ul. Piaskowej 66 w Piasecznie.

Zgodnie z powołaną wyżej umową najmu zarządzająca galerią handlową C.H. Diuna spółka KHOAM S.A. oddała Corrino Sp. z o.o. do korzystania lokal handlowy o powierzchni 144 m² położony na pierwszym piętrze galerii handlowej C.H. Diuna w Piasecznie przy ul. Słonecznej 7 (§ 7 ust. 3 umowy najmu). W zamian Corrino Sp. z o.o. zobowiązała się do uiszczenia miesięcznego czynszu w kwocie 24.600,00 PLN (§ 6 ust. 1 umowy najmu).

Dowód: umowa najmu z 22.08.2022r.

Przez większość okresu najmu pozwana wywiązywała z obowiązku terminowego uiszczenia czynszu najmu. Niestety od grudnia 2021r. pozwana zaczęła popadać w opóźnienie z dokonywaniem płatności.

W grudniu 2021r. pozwana dokonała płatności czynszu najmu z 7 dniowym opóźnieniem, tj. 17.12.2021r. W styczniu opóźnienie w zapłacie czynszu wyniosło 8 dni, gdyż płatność nastąpiła 18.01.2022r. W lutym Corrino Sp. z o.o. opóźniła się z dokonaniem płatności 13 dni dokonując jej 23.02.2022r.

Dowód: wyciąg z rachunku bankowego KHOAM S.A. na który Corrino Sp. z o.o. dokonywała płatności czynszu najmu.

zeznanie Eleonory Bombik Prezes zarządu Powódki, w charakterze strony

W dniu 25.02.2022r. pozwana doręczyła Powódce pismo zatytułowane „wypowiedzenie umowy” w którym oświadczyła, że wypowiada umowę najmu z 22.08.2019r. z uwagi na istotną zmianę okoliczności ekonomicznych, której nie mogła przewidzieć w dacie zawierania umowy.

Dowód: pismo Pozwanej z dnia 25.02.2022r. zatytułowane „wypowiedzenie umowy”.

Oświadczenie Pozwanej o wypowiedzeniu umowy najmu było oczywiście bezskuteczne. Umowa najmu z 22.08.2019r. zawarta została na czas określony 5 lat i zgodnie jej § 7 ust. 3 mogła być wypowiedziana, przed terminem jedynie w ściśle określonych i wskazanych w jej treści okolicznościach. Zgodnie z § 7 ust. 2 umowy najmu Wymijający mógł wypowiedzieć umowę najmu w przypadku powstania zaległości w zapłacie czynszu najmu za dwa miesiące. Najemca mógł natomiast wypowiedzieć umowę jedynie w przypadku uniemożliwienia mu przez Wynajmującego korzystania z wynajętego lokalu przez okres nie krótszy niż dwa miesiące.

Zmiana „okoliczności ekonomicznych” na którą powołała się Pozwana nie należy do przewidzianych w Umowie Najmu przyczyn uzasadniających wypowiedzenie umowy i nie może uzasadniać jej wypowiedzenia.

Dowód: umowa najmu z 22.08.2022r.

zeznanie Maliny Aru - Prezes zarządu Powódki, w charakterze strony

Pozwana spółka począwszy od marca 2022r zaprzestała uiszczania czynszu i w tym miesiącu zaniechała również prowadzenia działalności w wynajętym lokalu, chociaż postawał on przez cały czas w jej dyspozycji.

Powódka każdorazowo wysyłała do Pozwanej ponaglenie do zapłaty, które doręczane były na adres siedziby pozwanej. W dniu 17.04.2022r. Powódka skierowała do Pozwanej ostateczne wezwanie do zapłaty, zawierające zastrzeżenie, w ciągu miesiąca nie ureguluje wszystkich zaległości czynszowych wynajmująca będzie uprawniona do wypowiedzenia umowy najmu.

W dniu 31.05.2022r. Powódka doręczyła Pozwanej pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

Dowód: Wypowiedzenie umowy najmu z dnia 31 maja 2022r.

Powódka do dziś nie uzyskała należnej jej zapłaty czynszu za miesiące marzec, kwiecień i maj 2022r.

W tym stanie rzeczy powództwo w niniejszej sprawie było konieczne.

Prezes Zarządu KHOAM S.A.
Malina Aru
Podpis

Załączniki:

1. Wyciąg z KRS
2. Umowa najmu lokalu handlowego w galerii handlowej C.H. Diuna z dnia 22.08.2019r.
3. Kopia Faktury VAT z 10.03.2022r. nr 3/22/D z potwierdzeniem doręczenia
4. Kopia Faktury VAT z 10.04.2022r. nr 4/22/D z potwierdzeniem doręczenia

5. Kopia Faktury VAT z 10.05.2022r. nr 5/22/D z potwierdzeniem doręczenia
6. Kopia ponaglenia do zapłaty z dnia 17.03.2022r. z potwierdzeniem, doręczenia.
7. Kopia wezwania do zapłaty zaległości czynszowych z dnia 17.04.2022r. w którym zamieszczono informację, że w przypadku nie uregulowania zaległości czynszowych w terminie miesiąca wynajmujący będzie uprawniony do wypowiedzenia umowy.
8. Kopia Wypowiedzenia umowy najmu przez wynajmującego z dnia 31.05.2022r.
9. Pismo najemcy z dnia 25.02.2022r. zatytułowanego „wypowiedzenie umowy najmu”
10. Wyciąg z rachunku bankowego Powódki na który Pozwana dokonywała zapłaty czynszu najmu.

UMOWA NAJMU

zawarta w dniu 22 sierpnia 2019 roku w Piasecznie („Umowa”) pomiędzy

- 1/ **KHOAM S.A.** siedzibą w Piasecznie pod adresem: Ul. Piaskowa 66, 05-500 Piaseczno, wpisana do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, pod numerem KRS: 0000123456, reprezentowaną przez uprawnioną do jednoosobowej reprezentacji:
Malinę Aru – Prezes Zarządu,
- zwaną dalej „Wynajmującym”,

a

- 1/ **Corrino Sp. z o.o.** z siedzibą w Warszawie pod adresem , ul. Olimpijska 36, 02-642 Warszawa, reprezentowaną przez reprezentowaną przez uprawnioną do jednoosobowej reprezentacji:
Kazimierz Fenring – Prezes Zarządu,
- zwaną dalej „Najemcą”,
zwanymi dalej łącznie „Stronami” lub oddzielnie „Stroną”.

Niniejszym Strony postanawiają, co następuje:

§ 1

Przedmiot Umowy

1. Wynajmujący oświadcza, iż przysługuje mu prawo własności zbudowanej nieruchomości przy ul. Piaskowej 66, w Piasecznie, na którym wzniesiony jest budynek Centrum Handlowego Diuna o powierzchni użytkowej 1230 m²
2. Wynajmujący oświadcza, iż na budynku w o którym mowa w §1.1 prowadzone jest Centrum Handlowe w którym oferują swe towary sprzedawcy z branży budowlanej oraz wyposażenia mieszkań
3. Wynajmujący oddaje niniejszym Najemcy do używania na warunkach określonych niniejszą Umową lokal handlowy nr 7, o powierzchni 144m² położony na parterze Centrum Handlowego o którym mowa w § 1.1. , a Najemca zobowiązuje się płacić Wynajmującemu z tego tytułu umówiony Czynsz Najmu, zdefiniowany w § 6.1 niniejszej Umowy.

§ 2

Podstawowe prawa i obowiązki Najemcy

1. Najemca zobowiązuje się używać Przedmiot Najmu zgodnie z jego przeznaczeniem i wyłącznie w celu prowadzenia w nim własnej działalności handlowej w zakresie sprzedaży wyposażenia łazienek.
2. Najemca zobowiązuje się nie oddawać Przedmiotu Najmu, w całości bądź w części osobie trzeciej do bezpłatnego używania lub w podnajem.
3. Najemca zobowiązuje się przestrzegać zasad organizacyjno-porządkowych obowiązujących na terenie Centrum Handlowego Diuna (określonych w Regulaminie Centrum Handlowego Diuna stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy), a w szczególności zobowiązuje się

- prowadzić w wynajętym lokalu działalność, o której mowa w § 2.1 przez 6 dni tygodniu (oprócz niedziel), co najmniej 8 godzin dziennie, pomiędzy 9.00 a 21.00
4. Najemca zobowiązuje się na żądanie Wynajmującego do udostępniania Przedmiotu Najmu Wynajmującemu w celu przeprowadzania kontroli stanu Przedmiotu Najmu, w tym znajdującego się w nim wyposażenia, jak również celem przeprowadzania napraw i konserwacji obciążających Wynajmującego.
 5. Nadto, Najemca zobowiązany jest w szczególności do:
 - a. utrzymywania Przedmiotu Najmu w czystości i porządku oraz dbałości o estetykę Przedmiotu Najmu, a także o bezpieczeństwo w zakresie bhp i ppoż., korzystania z Przedmiotu Najmu z należytą starannością, to jest w sposób nie przekraczający normalnego zużycia wynikającego z bieżącej eksploatacji, jak też z dbałością o jego stan techniczny i sanitarny;
 - b. ponoszenia odpowiedzialności za wszelką swoją działalność w obrębie Przedmiotu Najmu;
 - c. ubezpieczenia na własny koszt i ryzyko wszystkich urządzeń i składników wyposażenia stanowiących własność Najemcy;
 - d. ponoszenia kosztów drobnych napraw i konserwacji związanych ze zwykłym korzystaniem z Przedmiotu Najmu.
 6. Odpowiedzialność za szkody wyrządzone osobom trzecim w związku z wykonywaniem niniejszej Umowy przez Najemcę, w tym wynikłe z tytułu działalności prowadzonej przez Najemcę w Przedmiocie Najmu, ponosi Najemca na zasadach ogólnych.

§ 3

Podstawowe prawa i obowiązki Wynajmującego

1. Wynajmujący jest zobowiązany do utrzymywania Przedmiotu Najmu w stanie przydatnym do umówionego użytku.
2. Nadto, Wynajmujący jest zobowiązany w szczególności zapewnić Najemcy:
 - a. dostęp do energii elektrycznej, mediów i usług komunalnych. Wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za przerwy w ogrzewaniu, dostawie energii elektrycznej, wody lub mediów spowodowane przez czynniki niezależne od Wynajmującego;
 - b. dostęp do Powierzchni Wspólnych zdefiniowanych w § 4 ust. 2 niniejszej Umowy i utrzymanie na nich porządku;
 - c. dozоровanie Centrum Handlowego Diuna (pn-sb od 17:00 do 9:00 oraz nd całodobowo), w tym wynajętego, przez wyspecjalizowane służby dozoru, funkcjonowanie elektronicznych systemów ochronnych, jak też utrzymanie służb zarządzających i administrujących Centrum Handlowym;
 - d. możliwość umieszczenia szyldu Najemcy w miejscach do tego przeznaczonych na terenie centrum Handlowego, wykonanego zgodnie z systemem wizualizacji obowiązującym na terenie Centrum Handlowego.
3. Wynajmujący zobowiązuje się utrzymywać przez okres obowiązywania niniejszej Umowy ubezpieczenie Centrum Handlowego od odpowiedzialności cywilnej, od ognia i klęsk żywiołowych oraz od kradzieży z włamaniem.

§ 4

Miejsca parkingowe i Powierzchnie Wspólne

1. Strony zgodnie postanawiają, iż w okresie obowiązywania niniejszej Umowy pracownicy, współpracownicy, kontrahenci oraz klienci Najemcy są uprawnieni do korzystania z ogólnodostępnych parkingów i miejsc postojowych w obrębie Centrum Handlowego.
2. Nadto, Strony zgodnie postanawiają, iż w okresie obowiązywania niniejszej Umowy Najemca jest uprawniony do niewyłączonego korzystania z powierzchni Centrum Handlowego, które są udostępnione i przeznaczone przez Wynajmującego do użytku wspólnego Wynajmującego i Najemcy, w tym w szczególności dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych i chodników („Powierzchnie Wspólne”).

§ 5

Wydanie Przedmiotu Najmu oraz jego zwrot

1. Najemca oświadcza, iż zapoznał się ze stanem prawnym, technicznym i wyposażeniem wynajętego lokalu i że stan ten akceptuje. Szczegółowy spis wyposażenia wynajętego lokalu, określa **Załącznik Nr 2** do niniejszej Umowy.
2. Najemca wraz z podpisaniem niniejszej Umowy potwierdza odbiór wynajętego lokalu bez zastrzeżeń.
3. W dniu rozwiązania lub wygaśnięcia niniejszej Umowy nastąpi zwrot wynajętego lokalu przez Najemcę, a nastąpi to poprzez podpisanie przez Strony protokołu zdawczo – odbiorczego. Jeżeli Najemca bezzasadnie odmówi jego podpisania Wynajmujący ma prawo podpisać go jednostronnie ze skutkiem dla obu Stron Umowy. Protokół zdawczo – odbiorczy może zostać podpisany z zastrzeżeniami którejkolwiek ze Stron co do jego treści, jeżeli znajdują się w nim punkty, co do których powstanie spór między Stronami. Zostanie w nim również wskazana wysokość ewentualnych należności Stron wynikających z niniejszej Umowy oraz sposób ich rozliczenia.
4. Dokonując zwrotu wynajętego lokalu, Najemca jest zobowiązany zwrócić Przedmiot Najmu, w stanie nie pogorszonym, przy czym Najemca nie ponosi odpowiedzialności za zużycie będące następstwem prawidłowego używania wynajętego lokalu, bądź też zwrócić Wynajmującemu równowartość kosztów pogorszeń, chyba że Strony umówią się inaczej.
5. W przypadku gdy Najemca przed dniem zwrotu wynajętego lokalu określonym w ust. 4 nie usunie poczynionych nakładów, Wynajmujący uprawniony będzie, według własnego wyboru, do doprowadzenia Przedmiotu Najmu do stanu poprzedniego, w tym usunięcia takich nakładów i obciążenia Najemcy wynikłymi z tego tytułu kosztami, bądź przejęcia nieodpłatnie nakładów. Wyboru takiego Wynajmujący dokona poprzez złożenie Najemcy oświadczenia na piśmie w terminie 7 (siedmiu) dni od dnia wygaśnięcia lub rozwiązania niniejszej Umowy. W pierwszym przypadku, niezwłocznie po złożeniu oświadczenia o usunięciu lub zamiarze usunięcia nakładów, Wynajmujący zawiadomi o wysokości kosztów usunięcia i po ich uiszczeniu wyda nakłady Najemcy. W drugim przypadku, z dniem złożenia oświadczenia o nieodpłatnym przejęciu nakładów stają się one częścią składową wynajętego lokalu i przechodzą na własność Wynajmującego, który przejmuje prawo korzystania z nich i dysponowania nimi z wyłączeniem innych osób.

6. Najemca nie może, bez uprzedniej pisemnej zgody Wynajmującego, dokonywać istotnych zmian w wynajętym lokalu sprzecznych z niniejszą Umową lub z przeznaczeniem wynajętego lokalu, w szczególności zmian mogących naruszyć jego konstrukcję.

§ 6

Czynsz Najmu

1. Strony zgodnie postanawiają, że czynsz najmu („Czynsz Najmu”) za używanie Przedmiotu Najmu wynosi 20.000,00 (dwadzieścia tysięcy) złotych netto miesięcznie. Kwota Czynszu Najmu będzie każdorazowo powiększona o należny podatek od towarów i usług (VAT) i płatna na podstawie faktur VAT wystawionych przez Wynajmującego według stawki tegoż podatku obowiązującej w chwili wystawienia danej faktury VAT. Dla uniknięcia wątpliwości Strony potwierdzają, że Czynsz Najmu zawiera w sobie również wynagrodzenie dla Wynajmującego z tytułu innych świadczeń Wynajmującego przewidzianych w niniejszej Umowie (w tym za zapewnienie Najemcy dostępu do energii elektrycznej, mediów i usług komunalnych).
2. Czynsz Najmu będzie płatny przez Najemcę miesięcznie, 10-tego dnia każdego miesiąca za ten miesiąc, na rachunek bankowy Wynajmującego wskazany w odpowiedniej fakturze. Za dzień dokonania płatności uważa się dzień uznania płatnością rachunku bankowego Wynajmującego. Tego samego dnia Wynajmujący dostarczy Najemcy Fakturę VAT, przekazując ją pracownikowi Najemcy w wynajętym lokalu.

§ 7

Okres najmu oraz jego rozwiązanie

1. Niniejsza Umowa została zawarta na czas określony 5 lat.
2. Wynajmującemu przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym), gdy:
 - a. Najemca pozostaje w opóźnieniu z zapłatą Czynszu Najmu, za co najmniej dwa okresy płatności.
 - b. Najemca nie prowadzi działalności, o której mowa w § 2.1. przez okres nie krótszy niż dwa miesiące,
 - c. Najemca narusza zasady organizacyjno-porządkowe obowiązujące na terenie Centrum Handlowego Diuna (określone w Regulaminie Centrum Handlowego Diuna stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej umowy),
3. Najemcy przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia niniejszej Umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (w trybie natychmiastowym), gdy:
 - a. zachodzi niemożność używania przez Najemcę wynajętego lokalu przez czas nie krótszy niż dwa miesiące.

§ 8

Postanowienia ogólne

1. Wszelkie zmiany lub uzupełnienia niniejszej Umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.
2. Niniejszą Umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, po jednym dla każdej ze Stron.

Załączniki:

1. Regulamin Centrum Handlowego Diuna;

2. Szczegółowy spis wyposażenia wynajętego lokalu

Za wynajmującego:

Malina Aru

_____ podpis _____

Najemca:

Henryk Fenring

_____ podpis _____

Adnotacja: *Umowa jest prawidłowo podpisana i jej autentyczność nie budzi wątpliwości.*

1. *Do umowy załączone są Regulamin Centrum Handlowego Diuna oraz Szczegółowy spis wyposażenia wynajętego lokalu. Treść tych dokumentów nie wnosi nic do sprawy.*

Piaseczno, 17.03.2022r.

Corrino Sp . z o.o. z siedzibą w Warszawie
ul. Olimpijska 36, 02-642 Warszawa,

Wezwanie do zapłaty

W imieniu KHOAM S.A. wzywam do niezwłocznego uiszczenia kwoty 24.600 PLN zaległego czynszu, należnego z tytułu najmu pomieszczenia handlowego w Centrum Handlowym Diuna w Piasecznie za miesiąc marzec. Czynsz najmu powinien zostać wpłacony niezwłocznie na rachunek bankowy KHOAM S.A. nr. 21 1810 1084 2212 0278 7400 0009.

Przypominamy, że czynsz najmu powinien być płacony do 10-tego dnia każdego miesiąca. Od nieterminowych rat naliczane są odsetki.

Podpis
Barbarella Duran – księgowa KHOAM S.A.

Na piśmie widnieje podpis pracownika Corrino Sp.z o.o. z dopiskiem przyjąłem i pieczętka Corrino Sp. z o.o. z datą 17.03.2022r.

Autentyczność podpisów i adnotacji nie jest kwestionowana.

Piaseczno, 17.04.2022r.

Corrino Sp . z o.o. z siedzibą w Warszawie
ul. Olimpijska 36, 02-642 Warszawa,

Wezwanie do zapłaty

W imieniu KHOAM S.A. wzywam do niezwłocznego uregulowania zaległości czynszowych z tytułu najmu pomieszczenia handlowego w Centrum Handlowym Diuna, za miesiące marzec i kwiecień 2022r - w łącznej kwocie 48.200PLN. Kwota ta powinna zostać uiszczona niezwłocznie na rachunek bankowy KHOAM S.A. nr. 21 1810 1084 2212 0278 7400 0009.

Przypominamy, że czynsz najmu powinien być płacony do 10-tego dnia każdego miesiąca. Od nieterminowych rat naliczane są odsetki. W przypadku braku uiszczenia powyższej należności w terminie miesiąca od daty doręczenia tego pisma KHOAM S.A. zastrzega sobie możliwość wypowiedzenia umowy najmu z dnia 22.08.2022r.

Podpis

Barbarella Duran – księgowa KHOAM S.A.

Na piśmie widnieje podpis pracownika Corrino Sp.z o.o. z dopiskiem przyjętem i pieczętka Corrino Sp. z o.o. z datą 17.04.2022r.

Autentyczność podpisów i adnotacji nie jest kwestionowana.

Piaseczno, 31.05.2022r.

Corrino Sp . z o.o. z siedzibą w Warszawie
ul. Olimpijska 36, 02-642 Warszawa,

**Wypowiedzenie umowy najmu z dnia 22.08.2022r.
wraz z wezwaniem do zapłaty zaległego czynszu.**

W imieniu KHOAM S.A. niniejszym, wypowiadam zawartą w dniu 22.08.2022r. z Corrino Sp. z o.o. umowę najmu lokalu handlowego w Centrum Handlowym Diuna w Piasecznie, ze skutkiem natychmiastowym.

Przyczyną wypowiedzenia opóźnienie Najemcy w zapłacie czynszu najmu za trzy miesiące (§ 7.2.a Umowy Najmu)

Niezależnie od powyższego wzywam, do niezwłocznego uiszczenia kwoty 72.800,00 PLN tytułem zaległego czynszu najmu pomieszczenia handlowego w Centrum Handlowym Diuna w Piasecznie za miesiące marzec, kwiecień i maj, wraz z odsetkami ustawowymi z tytułu opóźnienia liczonymi do daty płatności każdego czynszu miesięcznego tj. od 10-tego dnia każdego miesiąca.

Należność powinna zostać wpłacony niezwłocznie na rachunek bankowy KHOAM S.A. nr. 21 1810 1084 2212 0278 7400 0009.

W braku uregulowania powyższych zaległości płatniczych KHOAM S.A. zastrzega sobie możliwość wystąpienia na drogę sądową celem dochodzenia swych roszczeń.

Podpis

Malina Aru – Prezes Zarządu KHOAM S.A.

Na piśmie widnieje podpis pracownika Corrino Sp.z o.o. z dopiskiem przyjąłem i pieczętka Corrino Sp. z o.o. z datą 31.05.2022r.

Autentyczność podpisów i adnotacji nie jest kwestionowana.

Warszawa, 25.02.2022r.

KHOAM S.A. z siedzibą w Piasecznie
ul. Piaskowa 66, 05-500 Piaseczno,

**Wypowiedzenie umowy
z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków.**

W imieniu Corrino Sp. z o.o. z żalem zawiadamiamy, że z powodu mającej bezpośredni i negatywny wpływ na prowadzoną przez Corrino Sp. z o.o. działalność gospodarczą, nadzwyczajnej zmiany stosunków ekonomicznych, spowodowanej w szczególności pandemią COVID-19 oraz wybuchem wojny w Ukrainie zmuszeni jesteśmy rozwiązać zawartą z KHOAM S.A. w dniu 22.08.2022r. umowę najmu lokalu handlowego w Centrum Handlowym Diuna w Piasecznie, ze skutkiem natychmiastowym.

Wybuch wojny w Ukrainie oraz spowolnienie gospodarcze będące skutkiem pandemii koronawirusa spowodowały, nie możliwe do przewidzenia przed zawarciem umowy najmu, drastyczne załamanie koniunktury w budownictwie – co ma bezpośredni i negatywny wpływ na prowadzoną przez Corrino Sp. z o.o. działalność gospodarczą w zakresie obrotu luksusowym wyposażeniem łazienek.

W tym stanie rzeczy dalsze utrzymywanie naszego salonu firmowego w Centrum Handlowym Diuna w Piasecznie i co się z tym wiąże uiszczanie wysokiego czynszu najmu naraża naszą Spółkę na niepowetowane straty.

W tym stanie rzeczy, na zasadzie art. 357¹ § 1 kc. zmuszeni jesteśmy zakończyć naszą współpracę z KHOAM S.A. i rozwiązać łączącą nas umowę najmu.

Z wyrazami szacunku,
Kazimierz Fenring
Prezes Zarządu Corrino Sp. z o.o.
[podpis]

Na piśmie widnieje podpis pracownika KHOAM S.A. z dopiskiem przyjąłem i pieczętka KHOAM S.A. z datą 25.02.2022r.

Autentyczność podpisów i adnotacji nie jest kwestionowana.

Opis pozostałych załączników do pozwu:

Załącznik nr 1 - Wyciąg z KRS spółki KHOAM S.A.

Wyciąg potwierdza, że pani Malina Aru jest uprawniona do jednoosobowej reprezentacji spółki akcyjnej KHOAM S.A. z siedzibą przy ul. Piaskowej 66, w Piasecznie.

Załączniki nr 3-5 Kopie faktur.

- a. Kopia Faktury VAT z 10.03.2022r. nr 3/22/D z potwierdzeniem doręczenia w dniu 10.03.2022r.
- b. Kopia Faktury VAT z 10.04.2022r. nr 4/22/D z potwierdzeniem doręczenia w dniu 10.04.2022r.
- c. Kopia Faktury VAT z 10.05.2022r. nr 5/22/D z potwierdzeniem doręczenia w dniu 10.05.2022r.

Wszystkie faktury wystawione są prawidłowo. Każda opiewa na kwotę 20.000 zł netto powiększoną o 4.600 zł podatku VAT. Na każdej fakturze widnieje podpis pracownika Corrino Sp.z o.o. z dopiskiem przyjęłem i pieczętka Corrino Sp. z o.o. z datą.

Załącznik 10 - Wyciąg z rachunku bankowego Powódki na który Pozwana dokonywała zapłaty czynszu najmu

Wyciąg potwierdza, że płatności czynszu za grudzień 2021r, oraz styczeń i luty 2022r. dokonywane były z opóźnieniem.

Sąd Rejonowy dla m.st Warszawy w Warszawie

Wydział VIII Gospodarczy

Sygn. akt VIII GC 666/22

Warszawa, 22 czerwca 2022 r.

ZARZĄDZENIE

1. Odpis pozwu doręczyć pozwanemu
2. Zobowiązać pozwanego do złożenia odpowiedzi na pozew w terminie dwóch tygodni od dnia otrzymania odpisu pozwu;
3. Zawiadomić powoda o wydaniu niniejszego zarządzenia o doręczeniu pozwu;
4. Pouczyć strony o uprawnieniach i obowiązkach określonych w art. 205² par. 1 i 2 KPC

[podpis]

SSR Helena Gaius

Przewodnicząca

[W aktach sprawy znajduje się dowód doręczenia wezwania strony pozwanej do złożenia odpowiedzi na pozew w dn. 1 lipca 2022 r.]

*Pieczęć o treści:
Biuro Podawcze Sądu Rejonowego
dla m.st. Warszawy w Warszawie
wpłynęło dn. 15 lipca 2022r
sekr. sąd Paweł Skoczek*

Warszawa, dnia 15 lipca 2022r

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie
VIII Wydział Gospodarczy
ul. Czerniakowska 100 A
00 – 454 Warszawa

Powód: **KHOAM S.A.** z siedzibą w Piasecznie,
Ul. Piaskowa 66, 05-500 Piaseczno,
wpisana do rejestru przedsiębiorców
KRS pod numerem: 0000123456.
Khoam@dune.pl

Pozwany: **Corrino Sp . z o.o.** z siedzibą w Warszawie
ul. Olimpijska 36, 02-642 Warszawa,
wpisana do rejestru przedsiębiorców
KRS pod numerem: 0000654321

Corrino@wp.pl

Reprezentowana przez

adw. Arnolda Czerwia
z Kancelarii Czerw & Freman s.j.
Ul. Sardaukarów 77
00-789 Warszawa
czerw.freman@kancelaria.pl

Sygn. akt VIII GC 666/22

Odpowiedź na pozew

W imieniu pozwanej Corrino Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie w odpowiedzi na pozew KHOAM S.A. z siedzibą w Piasecznie wnoszę o:

1. oddalenie powództwa w całości;
2. rozpoznanie sprawy również pod nieobecność pozwanej;
3. rozważenie zwolnienia pozwanej od obowiązku stawienia się na posiedzenie przygotowawcze, ponieważ jest reprezentowana przez pełnomocnika, którego obecność będzie wystarczająca dla sprawnego przeprowadzenia postępowania;
4. dopuszczenie następujących dowodów:
 - a. Umowy najmu lokalu handlowego w galerii handlowej C.H. Diuna z dnia 22.08.2019r. (w aktach sprawy)

Na okoliczność:

praw i obowiązków stron wynikających z tej umowy.

- b. Broszury reklamowej firmy „Corrino” z 2021r. prezentująca historię, dokonania oraz asortyment oferowany przez Corrino Sp. z o.o
- c. Broszury reklamowej C.H. Diuna w Piasecznie w której opisany został salon firmowy Corrino Sp. z o.o.
- d. Kopia artykułu prasowego „Skąpani w luksusie” opublikowanego w kwartalniku „Świat Łazienek” (Nr. 1/21 z marca 2021r.)
- e. Wyciąg z KRS

Na okoliczność: charakteru działalności gospodarczej wykonywanej przez Corrino Sp. z o.o., istotnego znaczenia jakie dla funkcjonowania C.H. Diuna miała działalność salonu firmowego Corrino Sp. z o.o. oraz sposobu reprezentacji pozwanej.

- f. Kopii artykułu prasowego „Czarne chmury nad budownictwem” Głos Piaseczna nr 3(22)
- g. Kopii artykułu prasowego „NBP musi powstrzymać inflację” Rzeczpospolita z 27.01.2022
- h. Wydruku ze strony internetowej <https://ksiegowosc.infor.pl/wiadomosci/5532024,Stopy-procentowe-NBP-2022-podwyzka-o-050-pkt-proc-od-8-lipca.html>

na okoliczność:

Naglej, niespodziewanej i niekorzystnej zmiany warunków prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie importu i obrotu luksusowym wyposażeniem łazienek, spowodowanej pandemią COVID-19 oraz wojną w Ukrainie.

- i. Pismo Corrino Sp. o.o. z dnia 25 lutego 2022r. zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 22 sierpnia 2019r. (z potwierdzeniem doręczenia)

na okoliczność:

Skutecznego złożenia przez Corrino Sp. z o.o. w dniu 25 lutego 2022r. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 22.08.2019r.

- 5. dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron, z ograniczeniem do strony powodowej, w osobie prezesa zarządu Kazimierza Fenringa

na okoliczność:

Planów Corrino Sp. z o.o. przy zawieraniu umowy najmu z dnia 22.08.2019r. przyczyn wypowiedzenia przez Corrino Sp. z o.o. umowy najmu z dnia 22.08.2019r. a w szczególności faktu, iż na skutek niespodziewanej zmiany warunków ekonomicznych prowadzenie działalności gospodarczej w zakresie importu i obrotu luksusowym wyposażeniem łazienek, spowodowanej pandemią COVID-19 oraz wojną w Ukrainie, a w szczególności w efekcie gwałtownego wzrostu inflacji i kursu Euro w stosunku do waluty polskiej, dalsze wykonywane umowy najmu lokalu handlowego w Centrum Handlowym Diuna w Piasecznie połączone jest z istotnymi trudnościami i narażało pozwaną spółkę na straty.

- 6. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych;

Uzasadnienie

Powództwo w niniejszej sprawie jest niezasadne i zasługuje na oddalenie. Pozwana nie była zobowiązana do zapłaty czynszu najmu lokalu handlowego w Centrum Handlowym Diuna w Piasecznie za okres wskazany w pozwie z uwagi na dokonane skutecznie w dniu 25.02.2022r. wypowiedzenie zawartej z KHOAM S.A umowy najmu wskazanego wyżej lokalu.

Spółka Corrino Sp. z o.o. jest znanym na rynku importerem umywalek, wanien, brodzików, sedesów i innych elementów ceramicznych wyposażenia łazienek a także armatury kończącej instalacje ciepłej i zimnej wody oraz mebli łazienkowych.

Dowód: wyciąg z KRS.

Broszura reklamowa z 2021r. prezentująca historię, dokonania oraz asortyment oferowany przez Corrino Sp. z o.o

Kopia artykułu prasowego „Skąpani w luksusie” opublikowanego w kwartalniku „Świat łazienek” (Nr. 1/21 z marca 2021r.) omawiającego działalność Corrino Sp. z o.o. jako wiodącego importera włoskich wanien, umywalek i kabin prysznicowych oraz lidera na rynku luksusowego wyposażenia łazienek.

Pozwana Corrino Sp. z o.o. przyznaje, że łączyła ją z powodową KHOAM S.A. zawarta w dniu 22 sierpnia 2019r. na czas określony 5 lat umowa najmu lokalu handlowego znajdującego się w Centrum Handlowym Diuna w Piasecznie.

Dowód: Umowa najmu z dnia 22 sierpnia 2019r. (w aktach sprawy)

Od września 2019r. Pozwana prowadziła w Centrum Handlowym Diuna w Piasecznie salon firmowy, w którym zajmowała się sprzedażą importowanego wyposażenia łazienek. Trwająca w Polsce koniunktura gospodarcza, sprzyjająca budownictwu mieszkaniowemu powodowała, że istniał duży popyt na importowane przez Corino Sp. z o.o. towary. W istniejącej wówczas sytuacji rynkowej Pozwana mogła planować prowadzenie działalności gospodarczej na co najmniej okres 5 lat.

Dowód; zeznanie Prezesa Zarządu Corrino Sp. z o.o. Kazimierza Fenringa

W okresie od września 2019r. do jesieni 2021r. Corrino Sp. z o. nienagannie wywiązywała się ze wszystkich obowiązków jakie nakładała na nią Umowa najmu z dnia 22 sierpnia 2019r. Atrakcyjny charakter oferowanego przez Corrino Sp. z o.o. asortymentu, a także przyciągająca uwagę ekspozycja salonu firmowego Corrino Sp. z o.o. zachęcały licznych klientów do odwiedzin Centrum Handlowego Diuna, na czym korzystała nie tylko Pozwana, lecz również inni przedsiębiorcy oferujący w tam swe towary, a także zarządzająca Centrum Handlowym spółka KHOAM S.A.

Dowód: Broszura reklamująca C.H. Diuna w Piasecznie przedstawiająca Salon Firmowy Corrino Sp. z o.o. jako jedną z atrakcji centrum.

Niestety jesienią 2021r. gospodarka polska zaczęła odczuwać skutki spowolnienia wywołanego pandemią COVID-19, którego jednym z jego skutków był odczuwalny spadek zainteresowania inwestycjami budowlanymi. W następstwie tego zmniejszyło się również zainteresowanie oferowanym przez Corrino Sp. z o.o. luksusowym wyposażeniem łazienek.

Wskazane wyżej okoliczności spowodowały, że pod koniec 2021r. i na początku 2021r. Pozwanej zdarzyło się parokrotnie opóźnić o kilka dni z zapłatą czynszu. Jediną przyczyną nie uiszczenia czynszu w terminie były pogarszające się – z przyczyn niezależnych od Corrino S.A. – warunki ekonomiczne towarzyszące prowadzonej przez Pozwaną działalności gospodarczej.

Na początku 2022r. sytuacja ekonomiczna mająca wpływ na prowadzoną przez Corrino Sp. z o.o. działalność gospodarczą uległa dalszemu pogorszeniu. Wzrost stóp procentowych NBP, oraz towarzyszący jej wzrost stawek WIBOR znacząco utrudnił wielu Polakom uzyskanie kredytu na budowę, zakup lub remont domów i mieszkań. Również rosnąca inflacja powoduje, że osoby budujące lub remontujące mieszkania z własnych środków gotowe są przeznaczyć na ten cel relatywnie niższe kwoty i z tego względu w mniejszym stopniu niż wcześniej zainteresowane są zakupem luksusowego wyposażenia łazienek oferowanego przez Corrino Sp. z o.o., decydując się na tańsze zamienniki.

Wybuch wojny w Ukrainie w dniu 24.02.2022r. a w szczególności wywołany nim dalszy wzrost inflacji oraz wzrost kursu euro w stosunku do waluty polskiej spowodowały dalsze pogorszenie warunków ekonomicznych od których zależy rentowność prowadzonej przez Pozwaną działalności gospodarczej.

Pozwana spółka importuje oferowane klientom wyposażenie łazienek z Włoch, płacąc producentom w Euro. Spadek kursu waluty polskiej w stosunku do euro zmusza Corrino Sp. z o.o. do podnoszenia wyrażonych w złotych cen oferowanych produktów, gdyż w przeciwnym wypadku przychody ze sprzedaży nie pokrywałyby kosztów zakupu towarów. Oczywistym jest, że w tej sytuacji klienci których możliwości finansowe obniża inflacja, w jeszcze mniejszym stopniu zainteresowani są towarami oferowanymi przez Corrino Sp. z o.o.

Wzrost cen towarów i usług, przy nie rosnących, w tym samym stopniu wynagrodzeniach powoduje zmniejszenie się zdolności kredytowej wielu Polaków, na którą negatywny wpływ ma również wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych spowodowany podnoszeniem stóp procentowych NBP. Działania antyinflacyjne NBP skutkują zatem tym, że uzyskanie kredytu na zakup lub remont domu albo mieszkania jest niemożliwe dla wielu Polaków. W następstwie tego znacznie mniejsza ilość klientów zainteresowana jest ekskluzywnym asortymentem oferowanym przez Corrino Sp. z o.o. i może sobie pozwolić na zakup tego asortymentu.

Powyższe okoliczności oraz ich negatywny wpływ na budownictwo mieszkaniowe w Polsce, z którym ściśle związany jest popyt na oferowane przez Corrino Sp. z o.o. towary zostały szczegółowo opisane w prasie branżowej.

Dowód: artykuł prasowy „Czarne chmury nad budownictwem” Głos Piaseczna nr 3(22)
artykuł prasowy „NBP musi powstrzymać inflację” Rzeczpospolita z 27.01.2022.
wydruk ze strony NBP prezentujący kształtowanie się kursu EUR/PLN w pierwszym kwartale 2022r. <https://www.nbp.pl/home.aspx?f=/statystyka/kursy.html>
wydruk ze strony internetowej prezentującej stopy procentowe w NBP <https://ksiegowosc.infor.pl/wiadomosci/5532024,Stopy-procentowe-NBP-2022-podwyzka-o-050-pkt-proc-od-8-lipca.html>

Powyższa zmiana warunków ekonomicznych, mających wpływ na prowadzoną przez Corrino Sp. z o.o. działalność gospodarczą, której Pozwana nie mogła nie spodziewać się, zawierając sporną umowę najmu, spowodowała że utrzymywanie salonu firmowego w C.H Diuna utraciło swój ekonomiczny sens, zaś uiszczanie miesięcznego czynszu najmu zaczęło napotykać na trudne do przezwyciężenia trudności.

Od początku 2022r. salon firmowy Corrino Sp. z o.o. w C.H. Diuna odwiedzany był przez coraz mniejszą liczbę klientów, przy czym coraz częściej klienci po zasięgnięciu informacji o cenach prezentowanych tam produktów stwierdzali, że przekraczają one ich możliwości finansowe. Od stycznia 2022r. przychody ze sprzedaży towarów w salonie firmowym Corrino Sp. z o.o. w C.H. Diuna były niższe od

czynszu najmu. Jak już zostało podniesione wyżej Pozwana nie mogła obniżyć cen oferowanych produktów z uwagi wysokość wyrażonych w euro cen które musiała płacić zagranicznym producentom.

W tym stanie rzeczy Corrino Sp. z o.o. w dniu 25 lutego 2022r. zmuszona była wypowiedzieć zawartą w dniu 22 sierpnia 2019r. z KHOAM S.A. Umowę najmu. Podpisane przez prezesa zarządu Corrino Sp. z o.o. – pana Kazimierza Fenringa pismo zawierające oświadczenie Corrino Sp. z o.o. o wypowiedzeniu umowy najmu doręczone zostało do biura KHOAM S.A w dniu 25 lutego 2022r.

Dowód: Pismo Corrino Sp .o.o. z dnia 25 lutego 2022r. zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 22 sierpnia 2019r. (z potwierdzeniem doręczenia tego pisma KHOAM S.A. w dniu 25 lutego 2022r.
Zeznanie w charakterze strony Kazimierza Fenringa prezesa zarządu Corrino Sp. z o.o. na okoliczność przyczyn wypowiedzenia umowy najmu z dnia 22 sierpnia 2022r.

Art. 357¹ § 1 k.c. stanowi, że umowa może zostać zmieniona lub rozwiązana jeżeli powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażąca stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy.

Nie może ulegać żadnej wątpliwości, że pandemia Covid-19 była zdarzeniem, którego Pozwana nie mogła przewidzieć zawierając w dniu 22 sierpnia 2019r. umowę najmu lokalu handlowego w Centrum Handlowym Diuna w Piasecznie, planując otwarcie salonu firmowego w tym miejscu i prowadzenie tam tym miejscu działalności gospodarczej co najmniej przez rzez pięć lat. Równie nie dającym się przewidzieć w 2019r. wydarzeniem był wybuch wojny w Ukrainie.

Jak zostało przedstawione oba wskazane wyżej wydarzenia miały zasadniczy i negatywny wpływ na prowadzoną przez Powódkę działalność gospodarczą czyniąc prowadzenie salonu firmowego w C.H Diuna w Piasecznie nieopłacalnym z uwagi na to, że prowadzona tam działalność nie rekompensowała płaconego czynszu najmu. W tym stanie rzeczy dalsze wykonywanie spornej Umowy najmu groziło Pozwanej rażąca stratą.

W opisywanych okolicznościach Pozwana uprawniona była – na zasadzie powołanego wyżej art. 357¹ § 1 k.c. wypowiedzieć umowę najmu z dnia 19 sierpnia 2022r., co uczyniła w dniu 25.02.2022r. Do końca lutego 2022r. Pozwana zakończyła prowadzenie działalności w wynajętym lokalu w C.H. Diuna i opróżniła ten lokal, pozostawiając go do dyspozycji Powódki.

W tym stanie rzeczy żądanie od Pozwanej zapłaty czynszu za okres od marca do maja 2022r. pozbawione jest podstaw

Z tych względów wnoszę o oddalenie powództwa.

Adw. Arnold Czerw

Załączniki.

1. Wyciąg z KRS
2. Pełnomocnictwo
3. Umowa najmu lokalu handlowego w galerii handlowej C.H. Diuna z dnia 22.08.2019r. (w aktach sprawy)
4. Broszura reklamowa firmy „Corrino” z 2021r.

5. Broszura reklamowa C.H. Diuna w Piasecznie.
6. Kopia artykułu prasowego „Skąpani w luksusie” opublikowanego w kwartalniku „Świat Łazienek” (Nr. 1/21 z marca 2021r.)
7. Kopii artykułu prasowego „Czarne chmury nad budownictwem” Głos Piaseczna nr 3(22)
8. Kopii artykułu prasowego „NBP musi powstrzymać inflację” Rzeczpospolita z 27.01.202
9. Wydruku ze strony internetowej <https://ksiegowosc.infor.pl/wiadomosci/5532024,Stopy-procentowe-NBP-2022-podwyzka-o-050-pkt-proc-od-8-lipca.html>
10. Pismo Corrino Sp .o.o. z dnia 25 lutego 2022r. zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 22 sierpnia 2019r. (z potwierdzeniem doręczenia)

Opis załączników do odpowiedzi na pozew

1. Wyciąg z KRS spółki Corrino Sp. z o.o.

Wyciąg potwierdza, że prezes zarządu Kazimierz Fenring uprawniony jest do jednoosobowej reprezentacji spółki. Siedziba spółki mieści się przy ul. Olimpijskiej 36, w Warszawie

2. Pełnomocnictwo

Z załączonego do odpowiedzi na pozew pełnomocnictwa wynika, że adw. Arnold Czerw z Kancelarii Czerw & Freman s.j. Ul. Sardaukarów 77, 00-789 Warszawa został prawidłowo ustanowiony pełnomocnikiem Corrino Sp. z o.o. w sprawie z powództwa KHOAM S.A. o zapłatę (VIII CG 666/22)

Pełnomocnictwo jest prawidłowo podpisane i opłacone.

3. Umowa najmu lokalu handlowego w galerii handlowej C.H. Diuna z dnia 22.08.2019r. (w aktach sprawy)

Załączona do pozwu

4. Broszura reklamowa firmy „Corrino” z 2021r.

ładnie wydana, na dobrej jakości papierze broszura zawiera kolorowe zdjęcia prezentujące asortyment oferowany przez Corrino Sp. z o.o. Są to estetyczne, nierzadko ekstrawagancko zaprojektowane produkty wyposażenie łazienek. Wanny, umywalki, kabiny prysznicowe, etc.

Broszura prezentuje również historię Corrino Sp. z o.o. jako podmiotu zajmującego się do 2000r importem z Włoch i sprzedażą ekskluzywnego wyposażenia łazienek. Treść broszury potwierdza zasadniczo twierdzenia faktyczne na które powołany został ten dowód.

5. Broszura reklamowa C.H. Diuna w Piasecznie.

Broszura prezentuje C.H. Diuna w Piasecznie oraz sklepy prowadzone przez podmioty działające w tym centrum, a wśród nich salon firmowy Corrino Sp. z o.o. Jakkolwiek w broszurze nie ma o tym mowy wprost można zgodzić się, że produkty oferowane przez Corrino Sp. z o.o. wyróżniają się estetyką i jakością. Również stoisko handlowe Corrino Sp. z o.o. i sposób eksponowania oferowanych tam produktów można uznać za wyróżniające się pod względem atrakcyjności formy.

Broszura zasadniczo twierdzenia faktyczne na które powołany został ten dowód.

6. Kopia artykułu prasowego „Skąpani w luksusie” opublikowanego w kwartalniku „Świat Łazienek” (Nr. 1/21 z marca 2021r.)

Artykuł ilustrowany zdjęciami prezentuje Corrino Sp. z o.o. jako lidera na rynku luksusowego wyposażenia łazienek, w szczególności importowanych wanien z hydromasażem.

Z małej adnotacji na końcu artykułu można dowiedzieć się, że jest to publikacja sponsorowana.

7. Kopia artykułu prasowego „Czarne chmury nad budownictwem” Głos Piaseczna nr 3(22)

Artykuł prasowy z 21 stycznia 2022r potwierdza, że wobec wzrostu inflacji oraz stóp procentowych NBP, kurczą się zasoby finansowe które Polacy mogą przeznaczyć na budowę lub remont domów i mieszkań, a z wzrost cen paliw oraz surowców takich jak np. stal i beton powoduje, że koszty budów i remontów

stają się coraz wyższe. Autor artykułu przewiduje załamanie się koniunktury w budownictwie mieszkaniowym oraz na rynku towarów związanych budową i remontem domów mieszkalnych a także wyposażaniem wnętrz. Zdaniem autora branżę tą czekają zwolnienia pracowników, a być może upadłości.

8. Kopia artykułu prasowego „NBP musi powstrzymać inflację” Rzeczpospolita z 27.01.202

Autor artykułu wskazuje, że konieczność przeciwdziałania wzrostowi inflacji zmusi NBP do kolejnego podniesienia stóp procentowych, co pociągnie za sobą wzrost oprocentowania kredytów hipotecznych. Zdaniem autora takie działanie NBP jest konieczne, chociaż zauważa, że spadek zdolności kredytowej Polaków, a także zwiększenie obciążania ratami kredytu tych którzy zawarli umowy kredytu w przyszłości ograniczy ich gotowość do wydarniowania większych kwot na remont lub budowę domów i mieszkań.

Artykuł powołując się na dane opublikowane przez GUS wskazuje na wzrost stopy inflacji w Polsce od listopada 2021r.

9. Wydruku ze strony internetowej <https://ksiegowosc.infor.pl/wiadomosci/5532024,Stopy-procentowe-NBP-2022-podwyzka-o-050-pkt-proc-od-8-lipca.html>

Strona prezentuje obecne i historyczne stopy procentowe NBP. A także dane dotyczące inflacji w Polsce. Z zaprezentowanych danych wynika, że zarówno inflacja jak i stopy procentowe NBP rosną.

10. Pismo Corrino Sp .o.o. z dnia 25 lutego 2022r. zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 22 sierpnia 2019r. (z potwierdzeniem doręczenia)

Pismo to jest zarazem załącznikiem do pozwu.

Sygn. akt: VIII Gc 666/22

PROTOKÓŁ

Dnia 25 sierpnia 2022 r.

Sąd Rejonowy dla m.st Warszawy w Warszawie, VIII Wydział Gospodarczy - w składzie:

Przewodniczący: SSR Helena Gajus

Protokolant: protokolant sądowy Borys Richese

na rozprawie jawnej rozpoznał sprawę

z powództwa KHOAM S.A. z siedzibą w Piasecznie przeciwko Corrino Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie o zapłatę

Rozprawę rozpoczęto o godz. 10:06 zakończono o godz. 12:22:00

Adnotacje:

00:00:00 Uruchomiono rejestrację dnia 2022-08-25 o godz 10:06:09 00:00:27 w imieniu powodowej spółki Prezes Zarządu Malina Aru. W imieniu pozwanego pełnomocnik adw. Arnold Czerw pełnomocnictwo w aktach sprawy. Stawił się również prezes zarządu pozwanej Kazimierz Fenring

00:01:17 Powódka wnosi jak dotychczas.

00:01:30 Pełnomocnik pozwanej wnosi jak dotychczas.

00:04:55 Sąd postanowił dopuścić dowód z przesłuchania stron, na okoliczności związane z zawarciem wykonywaniem i wypowiedzeniem umowy najmu z dnia 22.08.2019r.

00:05:14 Staje Malina Aru, lat 46, z wykształcenia ekonomistka, prezes zarządu KHOAM S.A., niekarana, pouczony w trybie art. 304kpc, zeznaje: Jestem od dwudziestu lat prezeską zarządu KHOAM S.A. Nasza spółka zajmuje się administrowaniem centrami handlowymi specjalizującymi się w sprzedaży materiałów i urządzeń służących do wykańczania i wyposażania domów oraz mieszkań. Obecnie prowadzimy trzy takie centra jak C.H Diuna w Piasecznie. Wybieramy miasta niekoniecznie duże, ale z odpowiednim potencjałem. To znaczy takie w których dużo się buduje, a więc jest zapotrzebowanie na oferowany w naszych centrach asortyment. W centrum Diuna w Piasecznie mają swoje salony i stoiska podobne firmy jak pozwana. Są to firmy oferujące materiały wykańczania wnętrz, farby, tapety, kafelki ale także meble i sprzęt AGD. Pozwana sprzedawała wyposażenie łazienek. Początkowo współpraca z Corrino Sp. z o.o. układała się bardzo dobrze. Pozwana terminowo uiszczała czynsz. Uczestniczyła w organizowanych w centrum handlowym akcjach promocyjnych. Jesienią ubiegłego roku rozpoczęły się problemy z terminowym uiszczaniem czynszu przez pozwaną. Zmuszeni byliśmy wysłać listy z ponagleniami. Gdy Corrino zalegała z czynszem za dwa miesiące wysłaliśmy pismo w którym uprzedziliśmy, że jeżeli zaległości nie zostaną uregulowane będziemy zmuszeni wypowiedzieć umowę. Niestety Corrino nie tylko nie uregulowała zaległości, ale również nie zapłaciła czynszu za następny miesiąc. W tej sytuacji zmuszeni byliśmy wypowiedzieć umowę najmu. Pismo zawierające wypowiedzenie umowy najmu zostało doręczone przez pracownika naszej firmy do siedziby Corrino Sp. z o.o. co potwierdza odrębna adnotacja na tym piśmie pracownika Corrino Sp. z o.o. To, o ile wiem podpis asystentki prezesa zarządu Corrino Sp. z o.o.

00:014:01 Na pytania pełnomocnika pozwanej: Nie potrafię powiedzieć, czy asortyment oferowany przez Corrino Sp. z o.o. był bardziej luksusowy od oferowanego przez innych sprzedających w

Centrum Handlowym Diuna. Staramy się zawierać umowy z kontrahentami oferującymi atrakcyjny dla klientów asortyment. Nie potrafię powiedzieć, czy akurat salon firmowy Corrino stanowił większą atrakcję niż salony pozostałych firm działających w centrum handlowym. Myślę, że reprezentował zbliżony poziom do innych, ani lepszy ani gorszy. Tak dostałem pismo Corrino Sp. z o.o. podpisane przez prezesa zarządu zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu w trybie natychmiastowym. Uznałem, że jest nieskuteczne. Umowa najmu zawarta została na czas określony 5 lat i mogła być wypowiedziana jedynie w określonych w niej sytuacjach. My mogliśmy wypowiedzieć umowę w przypadku niepłacenia czynszu przez dwa miesiące, zaniechania prowadzenia działalności w wynajętym lokalu przez dwa miesiące oraz w przypadku rażącego naruszenia porządku obowiązującego w centrum handlowym określonego w regulaminie. Najemca był uprawniony do wypowiedzenia umowy w przypadku uniemożliwienia mu prowadzenia działalności w wynajętym lokalu przez okres nie krótszy niż dwa miesiące. Umowa nie przewidywała możliwości wcześniejszego zakończenia najmu niż te, o których powiedziałam. Uważam, że wojna w Ukrainie to tylko pretekst do wypowiedzenia umowy. Wojna w Ukrainie toczy się od 2014r. Pandemia Covid -19 jest w Polsce od 2020r. i dawno temu minęło jej apogeum. Być może jesienią ubiegłego roku do Centrum Handlowego przychodziło nieco mniej klientów niż w czasie największej prosperity budowlanej. Jak wspominałam zajmuję się zarządzaniem tego rodzaju centrum handlowymi od 20 lat. Wiem z doświadczenia, że koniunktura bywa zmienna i jej zmiany każdy profesjonalista powinien brać pod uwagę. Zwarliśmy umowę na 5 lat i taki czas powinna obowiązywać. Nie zaprzeczam, że Corrino w marcu 2022r. opuściło lokal i zaprzestało prowadzenia tam działalności, jednak lokal był cały czas dla nich dostępny. Mogli nim dysponować i w każdej chwili wznowić działalność. To prawda, że pracownik Corrino zostawił w naszym biurze kopertę z kluczami do lokalu. Nie było jednak formalnego zdania lokalu i w każdej chwili mogli odebrać klucze i wznowić działalność. Teraz lokal stoi jeszcze pusty, ale sądzę że zdołamy go komuś wynająć za taki sam czynsz.

00:34:17 Staje Kazimierz Fenring, lat 48, prezes zarządu Corrino Sp. z o.o., wykształcenie wyższe ekonomiczne, niekarany, pouczony w trybie art. 304kpc, zeznaje: Nie zaprzeczam, że zawarliśmy z KHOAM S.A. umowę najmu lokalu handlowego w C.H. Diuna w Piasecznie na czas określony 5 lat. Zawierając tę umowę w sierpniu 2019 r planowałem prowadzenie w Piasecznie lokalu firmowego Corrino przez wiele lat. Sądziłem, że umowę zawartą na 5 lat będę przedłużać. Nasz salon firmowy w Piasecznie miał być wizytówką naszej firmy, jej sztandarową inwestycją. Piaseczno sprawiało wrażenie bardzo prężnie rozwijającego się ośrodka. Niedaleko Warszawy, więc wokół powstawało bardzo dużo inwestycji budowlanych. Budowano osiedla a także domy jednorodzinne. Corrino Sp. z o.o. specjalizuje się a asortymencie luksusowego wyposażenia łazienek. Oferujemy luksusowe wanny z hydromasażem i bez, kabiny prysznicowe, brodziki, umywalki i bidety. Także nowoczesnie zaprojektowane baterie łazienkowe. To wszystko asortyment z „wyższej półki” przykłady nowoczesnego wzornictwa użytkowego dla wymagających klientów. W 2019r. Piaseczno wydawało się idealnym terenem dla naszej działalności. Niestety nikt w 2019r nie mógł przewidzieć ani pandemii Covidu, ani wybuchu wojny w Ukrainie. To prawda, że pandemia zaczęła się 2020r. Wtedy przez pewien czas Centrum było zamknięte. Przetrwaliśmy to. Jednak spowolnienie gospodarcze związane z pandemią stało się wyraźne odczuwalne dopiero w 2021r. Co najmniej od połowy 2021r wyraźnie wzrasta inflacja i coraz słabszy jest kurs PLN w stosunku do EUR. My sprowadzamy nasz asortyment głównie z Włoch. Musimy płacić producentom w EUR. Żeby pokryć rosnące koszty zakupu i transportu, a do tego osiągnąć jakiś zysk musimy podnosić ceny. Nasz asortyment nigdy nie był tani, a teraz stał się drogi. Jednocześnie spowolnienie gospodarcze spowodowało, że kurczą się rezerwy finansowe naszych potencjalnych klientów. Ludzie w tej sytuacji wolą kupić asortyment tańszy, niższej jakości niż nasz, albo w ogóle rezygnują z budowy. Od początku zeszłego roku rosną ceny wszystkich materiałów budowlanych, cementu, stali itp. Jeżeli ktoś buduje lub urządza dom

oszczędza na czym może, a więc najczęściej na wykończeniu. Wybiera asortyment tańszy, a to powoduje że tracimy klientów. Do tego dochodzi jeszcze to, że wzrost stóp procentowych powoduje, że Polakom coraz trudniej jest uzyskać kredyt, gdyż mają mniejszą zdolność kredytową. W rezultacie mają mniej pieniędzy na budowę i urządzenie domu lub mieszkania. Wiele osób odkłada inwestycje na lepsze czasy, albo wybiera tańsze produkty. To wszystko opisanej jest w prasie branżowej, którą załączyliśmy do odpowiedzi na pozew. To są zresztą fakty powszechnie znane. Od jesieni ubiegłego roku mamy coraz mniej klientów. Ludzie przychodzą oglądają nasz towar, gdyż on ciągle przykuwa uwagę atrakcyjnym wyglądem, ale dużo rzadziej decydują się by coś kupić. Od listopada ubiegłego roku przychody ze sprzedaży z trudem starczą na czynsz najmu. W rezultacie salon rzadko wychodzi na plus. Stąd wzięły się opóźnienia w zapłacie czynszu. To nie są tylko nasze problemy. Od jesieni do całego centrum przychodzi coraz mniej klientów. Z rozmów z innymi sprzedawcami wiem, że również oni odczuwają skutki załamania się koniunktury, ale my jako dostawca towarów luksusowych ucierpieliśmy na tym najbardziej. Trzy lata temu nasz salon był główną atrakcją C.H. Diuna. Ekspozycja naszych towarów przyciągając uwagę śmiałą designerską formą była magnesem ciągnącym klientów do centrum, na czym korzystali wszyscy sprzedawcy i administracja centrum. Niestety w zmienionej sytuacji gospodarczej, od początku tego roku salon zaczął przynosić straty. Wybuch wojny w Ukrainie, nie tylko przyniósł pogorszenie sytuacji, ale przekreślił również nadzieję na jej rychłą poprawę. Sytuacja stała się po prostu beznadziejna. Dalszy wzrost kursu EURO oraz skokowy wzrost cen paliw sprawił, że nasze koszty stały się wyższe, natomiast możliwości finansowe naszych potencjalnych klientów mniejsze. Osłabła także ich gotowość do zakupu luksusowych towarów. To wszystko spowodowało, że nasza firma nie może pozwolić sobie na opłacanie czynszu tej wysokości jaki wynika z umowy. W zasadzie w ogóle w obecnej sytuacji na rynku nie jesteśmy w stanie pozwolić sobie na salon w Piasecznie. Dalsze opłacanie czynszu w tej wysokości grozi nam niepowetowaną stratą, a w zasadzie w krótkiej perspektywie czasu upadłością firmy. Umowa najmu zobowiązywała nas do prowadzenia działalności handlowej w wynajętym lokalu, a my w obecnej sytuacji nie jesteśmy w stanie jej tam prowadzić, gdyż przynosi ona straty. My nie możemy, w krótkim czasie zmienić naszego asortymentu na tańszy. Wyrobiliśmy sobie markę jako dostawca ekskluzywnego wyposażenia łazienek. Zmiana profilu, oznaczała by utratę zdobytej renomy i konieczność budowania jej od nowa. Przy obecnych tendencjach na rynku, można wątpić czy takie działanie zapewniłoby nam sukces. Wypowiedzenie umowy najmu nie było łatwą decyzją, tym bardziej że byliśmy w tym miejscu rozpoznawalni, jednak nie było innego wyjścia. Nie mogliśmy pozwolić sobie na dalsze straty, a wszystkie analizy ekonomiczne wskazywały, że sytuacja nie ulegnie szybko poprawie. Do było dla nas być, albo nie być. Dlatego po naradzie z prawnikiem podjąłem decyzję o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. Wybuch wojny w Ukrainie był kroplą która przepełniła dzban. Dlatego 25.02.2022r. złożyłem na piśmie oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Tego dnia pismo zostało dostarczone do biura KHOAM S.A. w Centrum Handlowym. Czynsz uiszczany był 10 dnia każdego miesiąca, za ten miesiąc. Mieliśmy zatem opłacony lokal do końca lutego. Ostatniego dnia lutego opróżniliśmy lokal i oddaliśmy klucze. Uważam, że obciążanie nas czynszem za marzec kwiecień i maj jest niesłuszne i po prostu nieuczciwe.

00:56:30 Przewodnicząca udzieliła głosu stronom przed zamknięciem rozprawy.

00:56:53 Powódka popiera powództwo.

01:02:14 Pełnomocnik pozwanej wnosi o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesowych.

01:17:30 Przewodnicząca zamknęła rozprawę.

01:18:39 Przewodnicząca zarządziła przerwę.

01:18:54 Zatrzymano rejestrację (pauza)

Uruchomiono rejestrację dnia 2022-08-25 o godz 11:58:28

Po przerwie stawili się jak dotychczas.

02:00:33 Przewodnicząca ogłosiła wyrok poprzez odczytanie sentencji i podanie ustnie motywów rozstrzygnięcia.

02:17:38 Zatrzymano rejestrację (pauza) dnia 2022-08-25 o godz 12:21:12 Zakończono rejestrację (stop)

[podpisy przewodniczącego i protokolanta]

Sygn. akt VIII GC 666/22

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2022 r.

Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, VIII Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Helena Gaius

Protokolant: st. sekr. sąd. Boris Richese

po rozpoznaniu w dniu 25 sierpnia 2022 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa KHOAM S.A. z siedzibą w Piasecznie

przeciwko Corrino Sp. z o. z siedzibą w Warszawie

o zapłatę

- I. Oddała powództwo;
- II. Zasądza od KHOAM S.A. z siedzibą w Piasecznie na rzecz Corrino Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie kwotę 5400,00 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu

Podpis przewodniczącej

Piaseczno, dnia 1 września 2022r.

Do
Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy
w Warszawie
VIII Wydział Gospodarczy
ul. Czerniakowska 100 A
00 – 454 Warszawa

Powódka: KHOAM S.A. z siedzibą w Piasecznie,
Ul. Piaskowa 66, 05-500 Piaseczno,
KRS pod numerem: 0000123456.

Pozwana: Corrino Sp . z o.o. z siedzibą w Warszawie
ul. Olimpijska 36, 02-642 Warszawa,
KRS pod numerem: 0000654321
Reprezentowana przez
adw. Arnolda Czerwia
z Kancelarii Czerw & Freman s.j.
Ul. Sardaukarów 77
00-789 Warszawa
czerw.freman@kancelaria.pl

Sygn. akt VIII GC 666/22

WNIOSEK O SPORZĄDZENIE PISEMNEGO UZASADNIENIA WYROKU

Wnoszę o sporządzenie pisemnego uzasadnienia wyroku z dnia 25 sierpnia 2022 r. w sprawie o sygnaturze VIII GC 666/22 i doręczenie odpisu w/w wyroku z uzasadnieniem na adres powodowej spółki

[podpis]

Malina Aru

Na dokumencie znajduje się adnotacja Biura Podawczego Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy:
„wpływ bezpośredni dn. 1.09.2022 r.”.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 15 czerwca 2022 r., powodowa KHOAM S.A. wniosła o zasądzenie od pozwanej Corrino Sp. z o.o. kwoty 73.800,00 PLN z odsetkami od kwoty 24.600,00 PLN od dnia 10 marca 2022r. do dnia zapłaty, od kwoty 24.600,00 PLN od dnia 10 kwietnia 2022r. do dnia zapłaty i od kwoty 24.600,00 PLN od dnia 10 maja 2022r. do dnia zapłaty - tytułem nieopłaconego czynszu najmu lokalu handlowego położonego w Centrum Handlowym Diuna w Piasecznie za miesiące marzec, kwiecień i maj 2022r.

Ponadto powódka wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej na rzecz kosztów procesu, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że zawarła w dniu 22 sierpnia 2019r. z pozwaną Corrino Sp. z o.o. umowę najmu lokalu handlowego która, zobowiązywała Corrino Sp. z o.o. jako najemcę do opłacania miesięcznego czynszu najmu w kwocie 24.600, PLN.

Pozwana nie zapłaciła czynszu za miesiące marzec, kwiecień i maj bieżącego roku, wobec czego Powódka, wezwawszy Pozwaną w dniu 17 kwietnia 2022r. do uiszczenia zaległości czynszowych, w dniu 31 maja 2022r. wypowiedziała umowę najmu, a następnie w dniu 15 czerwca 2022r. wystąpiła z niniejszym powództwem o zapłatę zaległego czynszu.

Pozwana w odpowiedzi na pozew, nie zaprzeczyła iż z Powódką łączyła ją umowa najmu lokalu handlowego w C.H Diuna w Piasecznie, jednakże podniosła, że w dniu 25 lutego 2022r., skutecznie wypowiedziała sporną umowę najmu i ostatniego dnia tego miesiąca opróżniła wynajmowany lokal, wobec czego nie była zobowiązana do zapłaty czynszu za okres objęty powództwem. .

Prezes zarządu powodowej spółki zeznając na rozprawie w dniu 25 sierpnia 2022r przyznała, że otrzymała w dniu 25 lutego 2022r. oświadczenie Pozwanej o wypowiedzeniu umowy najmu, podniosła jednakże, że sporna umowa ostała zawarta na czas określony 5 lat i mogła być wypowiedziana przed tym terminem wyłącznie z przyczyn w niej określonych w § 7.2 Umowy najmu, z których żadna nie wystąpiła, wobec czego wypowiedzenie umowy najmu przez Pozwaną nie mogło być skuteczne.

Powódka nie zaprzeczyła również temu, iż Pozwana opuściła wynajmowany lokal z końcem lutego 2022r. jednakże podniosła, że okoliczność ta nie ma znaczenia, gdyż lokal pozostawał do 31 maja 2022r. do dyspozycji najemcy.

W dniu 31 maja 2022r wobec nie uiszczenia przez Pozwaną żądanej przez Powódkę płatności, KHOAM S.A. skierowała do Corrino Sp. z o.o. pismo zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu w C.H. Diuna, ze skutkiem natychmiastowym z uwagi na brak płatności czynszu za trzy miesiące. Pismo to zostało podpisane przez prezes zarządu KHOAM S.A. i zostało doręczone do siedziby Corrino Sp. z o.o. w Warszawie w dniu 31 maja 2021r.

Powyższe okoliczności faktyczne sąd ustalił w oparciu o zgromadzone w aktach sprawy dokumenty oraz zeznania stron. Okoliczności te były w zasadzie niesporne pomiędzy stronami. W szczególności żadna ze stron nie kwestionowała faktu zawarcia umowy najmu z dnia 22 sierpnia 2019 r ani jej treści.

Pozwana nie kwestionowała wysokości czynszu, podnosiła jedynie, że z uwagi na dokonane przez nią 25 lutego 2022r. wypowiedzenia umowy najmu nie była zobowiązana do zapłaty czynszu za miesiące po tej dacie.

Powódka nie kwestionowała tego, że doręczono jej złożone przez pozwaną oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu, zaprzeczała jedynie skuteczności tego wypowiedzenia, z uwagi na nie ziszczenie się wskazanych w umowie okoliczności uprawniających najemcę do wypowiedzenia umowy.

Pozwana nie przeczyła temu, że wskazana w umowie okoliczność mogąca uprawniać ją do wypowiedzenia umowy (uniemożliwienie jej korzystania z wynajętego lokalu przez dwa miesiące) nie zaszła, podnosiła jednakże, że była uprawniona do rozwiązania umowy, ze względu na nie dającą się przewidzieć wcześniej nadzwyczajną zmianę stosunków ekonomicznych (art. 357¹ § 1 kc.) w następstwie której dalsze wykonywanie umowy narażało ją na rażącą stratę.

Sąd ustalił, w oparciu o złożone przez pozwaną do akt sprawy materiały z prasy branżowej a także na podstawie powszechnie dostępnych danych publikowanych przez NBP oraz GUS, że w drugiej połowie 2021r Polska zaczęła odczuwać skutki spowolnienia gospodarczego wywołanego pandemią koronawirusa SARS-CoV-2. Następstwem tego był wzrost stóp procentowych NBP, spadek kursu waluty polskiej w stosunku do EUR. Wybuch wojny w Ukrainie spowodował skokowy wzrost cen paliw oraz stopy inflacji. Zdarzenia te miały bardzo niekorzystny wpływ na całą branżę budowlaną w Polsce, a w następstwie tego również na rentowność prowadzonej przez Pozwaną działalności gospodarczej.

Okoliczność, iż w Polsce doszło do opisanych wyżej niekorzystnych zdarzeń nie była w zasadzie sporna. Fakty te są w zasadzie wiadome każdemu dorosłemu obywatelowi. Sporne

było natomiast to, czy okoliczności te uprawniały Pozwaną do przedterminowego wypowiedzenia umowy najmu.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie wobec czego podlegało oddaleniu.

Osią niniejszego sporu była ocena, czy opisane wyżej nadzwyczaj niekorzystne zmiany stosunków ekonomicznych w Polsce wywołane pandemią koronawirusa *SARS-CoV-2* oraz wojną w Ukrainie, uzasadniała przedterminowe rozwiązanie przez Corrino Sp. z o.o. umowy najmu lokalu użytkowego zawartej na czas określony.

Sporna umowa najmu zawarta była na czas oznaczony 5 lat, a zatem mogła być – co do zasady – wypowiedziana, zgodnie z art. 673 § 3 k.c. jedynie z przyczyn w niej określonych. Jedyną określoną w spornej umowie przyczyną mogącą uprawniać najemcę do wypowiedzenia umowy, było uniemożliwienie mu przez wynajmującego korzystania z wynajętego lokalu przez okres dwóch miesięcy. Pomiędzy stronami nie było sporu co do tego, że do takiej sytuacji nie doszło.

Tym niemniej zgodnie z art. 357¹ § 1 k.c. dopuszczalne jest rozwiązanie każdej umowy jeżeli z powodu nadzwyczajnej zmiany stosunków spełnienie świadczenia byłoby połączone z nadmiernymi trudnościami albo groziłoby jednej ze stron rażącą stratą, czego strony nie przewidywały przy zawarciu umowy.

Możliwość rozwiązania umowy z uwagi na „rebus sic stantibus” uzależniona jest, zgodnie z powołanym wyżej przepisem, od ziszczenia się następujących przesłanek:

- a) musi dojść do nadzwyczajnej zmiany stosunków, której strony nie brały pod uwagę w chwili zawierania umowy,
- b) dalsze trwanie zobowiązania umownego w niezmienionej postaci i wykonywanie obowiązków umownych prowadzi do nadmiernego utrudnienia spełnienia świadczenia lub groźby rażącej straty dla którejkolwiek ze stron
- c) musi istnieć związek przyczynowy pomiędzy wskazanymi przesłankami. (por. Bernadetta Fuchs w Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna pod red. Mariusz Frasa i Magdaleny Habdas)

Nie ulega żadnej wątpliwości, że zarówno pandemia koronawirusa *SARS-CoV-2* jak również wojna w Ukrainie należą do kategorii zdarzeń nadzwyczajnych, których żadna ze stron niniejszego sporu nie mogła przewidzieć zawierając w sierpniu 2019r umowę najmu. Wybuch

wojny w Europie w XXI wieku, podobnie jak nastanie ogólnoświatowej pandemii są zasadzie modelowymi przykładami nadzwyczajnych zdarzeń, których nawet przy dołożeniu największej staranności nie można było się spodziewać.

W świetle powszechnie dostępnych, publikowanych przez GUS i NBP danych po za sporem jest, że w następstwie pandemii doszło do spowolnienia gospodarczego, czego następstwami są m.in. wzrost inflacji, a co za tym idzie stóp procentowych NBP i spadek kursu PLN w stosunku EUR. Te negatywne zjawiska były odnotowywane przez GUS i NBP co najmniej od jesieni 2021r. Bezspornym jest również wybuch wojny w Ukrainie pogłębił inflację i spadek kursu PLN w stosunku do EUR, a także spowodował wzrost cen paliw i innych surowców.

Jak wynika z materiałów publikowanych w prasie branżowej wszystkie powyższe następstwa pandemii koronawirusa *SARS-CoV-2* oraz wybuchu wojny w graniczącej z Polską Ukrainie miały bardzo negatywny wpływ na całą branżę budowlaną, a co za tym idzie na popyt na oferowane przez *Corrino Sp. z o.o.* towary. Pozwana spółka zajmuje się importem w Włoch oraz sprzedażą luksusowego wyposażenia łazienek. Spadek kursu PLN w stosunku do EUR oraz wzrost ceny paliwa powodują, że pozwana zmuszona jest podnosić ceny importowanych towarów, aby pokryć koszty ich nabycia i sprowadzenia do Polski. Wzrost inflacji oraz cen paliw zmniejsza możliwości finansowe potencjalnych klientów *Corrino Sp. z o.o.* gdyż ich dochody w coraz większym stopniu pochłaniane są przez rosnące koszty bieżącego utrzymania. Podnoszenie stóp procentowych przez NBP, skutkuje tym że zmniejszają zmniejsza się zdolność kredytowa wielu Polaków, którzy w związku z tym mogą mniej środków przeznaczyć na budowę lub wyposażenie swych domów i mieszkań, lub też zmuszeni są całkowicie zrezygnować z budowy lub remontu mieszkania. Wzrost cen materiałów budowlanych (spowodowany wzrostem cen paliwa oraz stali) powoduje, że osoby budujące lub wykańczające mieszkania i domy mniej pieniędzy gotowe są przeznaczyć na artykuły luksusowe, takie jak oferowane przez Pozwaną i zastępują je tańszymi odpowiednikami.

Wszystkie powyższe okoliczności znane są z powszechnie dostępnych materiałów prasowych, a także danych publikowanych przez NBP i ZUS. Okoliczności te znane są również z urzędu sądowni, który w obecnym składzie wykańcza dom w zabudowie szeregowej w związku z czym znana mu jest sytuacja na rynku budowlanym, a w szczególności wzrost cen materiałów budowlanych.

Zauważyć należy, że powódka co do zasady nie zaprzeczała powyższym faktom podnosząc jedynie, że spadki koniunktury w budownictwie są zdarzeniami powtarzającymi się, z którymi przedsiębiorca zawierający umowę najmu na pięć lat lub dłuższy okres powinien się liczyć. Z

powyższym poglądem powodowej spółki nie można się zgodzić. Wybuch wojny czy rozprzestrzenianie się pandemii należą do zdarzeń nadzwyczajnych i nie można oczekiwać, że przedsiębiorca będzie w stanie je przewidzieć zawierając umowę.

Zgodzić należy się z pozwaną, że w opisanych wyżej okoliczności dalsze wykonywanie spornej umowy najmu i uiszczanie bardzo wysokiego czynszu, który nie znajdował pokrycia w przychodach ze sprzedaży narażało ją na rażące straty. Z tego względu w ocenie Sądu pozwana uprawniona była do wypowiedzenia spornej umowy najmu, co czyni roszczenie powódki o zapłatę czynszu najmu za miesiące po wypowiedzeniu umowy bezzasadnym.

W tym stanie rzeczy powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Powódka przegrała sprawę w całości za zatem zobowiązana jest zwrócić pozwanej koszt celowej obrony. Wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej sąd określił zgodnie z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 z dnia 2015.11.05) na kwotę 5400 pln

[Doręczono na adres powodowej spółki w dn. 6.10.2022 r.]