

Sygn. akt II C 104/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2018 roku

Sąd Okręgowy w G. (...) Wydział II Cywilny Ośrodek (...) w R.

w składzie:

Przewodniczący: SSO Jarosław Klon

Protokolant: starszy protokolant sądowy Magdalena Kubańska

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2018 roku w R. (...)

sprawy z powództwa I. D.

przeciwko J. M. (1), J. M. (2)

o zapłatę

1) powództwo oddała,

2) zasądza od powódki I. D. solidarnie na rzecz pozwanych J. M. (1) i J. M. (2) 8356,40 złotych (osiem tysięcy trzysta pięćdziesiąt sześć złotych 40/100) tytułem zwrotu kosztów postępowania,

3) nakazuje zapłacić powódce I. D. na rzecz Skarbu Państwa – Sąd Okręgowy w G. (...) Ośrodek (...) w R. 3068,24 złote (trzy tysiące sześćdziesiąt osiem złotych 24/100) tytułem zwrotu wydatków sądowych.

UZASADNIENIE

W pozwie przeciwko J. M. (2) i J. M. (1) powódka I. D. domagała się zasądzenia – nakazem zapłaty – że pozwani mają jej solidarnie zapłacić kwotę 500 000 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania w terminie 14 dni od dnia otrzymania nakazu zapłaty.

Z kolei, w razie wniesienia sprzeciwu, powódka domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 500 000 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów procesu.

Roszczenie motywowała tym, że strony łączyła umowa najmu z 28.04.2003 roku, na mocy której, w przypadku rozwiązania umowy przed upływem określonego w umowie okresu, pozwani zobowiązali się wypłacić powódce karę umowną w kwocie 500 000 złotych. Pozwani rozwiązali umowę przed upływem okresu określonego w umowie, co potwierdził wyrok Sądu Okręgowego w G. (...) w sprawie o sygnaturze akt III Ca 213/13. Z tego wyroku wynika, że pozwani wypowiedzieli w sposób dorozumiany umowę najmu a trzymiesięczny termin wypowiedzenia upłynął z dniem 30 lipca 2013 roku. W tej sytuacji roszczenie o zapłatę przez pozwanych kary umownej w wysokości 500 000 złotych jest zasadne. Powódka podkreśliła, że pozwani takiej kary umownej nie zapłacili, pomimo wezwania ich do spełnienia świadczenia.

Powódka na marginesie zaznaczyła, że tak wysoka kara umowna została ustalona z uwagi na to, że powódka poniosła bardzo duże koszty związane z – między innymi – adaptacją i remontami budynku. W tej sytuacji powódka chce mieć pewność zwrotu poniesionych nakładów, a z drugiej strony pozwani godząc się na takie ustalenia – zawarli umowę na tak długi okres, a w przeciwnym razie zgodzili się płacić przedmiotową karę umowną. Na koniec powódka zastrzegła

sobie prawo do powołania dalszych wniosków dowodowych o ile pozwani kwestionowaliby roszczenie. (Pozew k. 1-2 akt)

We wniosku z dnia 22 września 2014 roku powódka domagała się zwolnienia jej od kosztów sądowych, motywując to brakiem możliwości ich poniesienia bez uszczerbku dla utrzymania siebie i rodziny. (Wniosek k.19 i oświadczenie o stanie majątkowym k. 24-27 akt sprawy)

Postanowieniem z dnia 12 listopada 2014 roku powódka została zwolniona z obowiązku poniesienia kosztów sądowych, to jest od płaty sądowej od pozwu ponad kwotę 300 złotych.

(Postanowienie z dnia 12 listopada 2014 roku k. 30 – 31 akt)

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym od pozwanych J. i J. M. (2) solidarnie została zasądzona na rzecz powódki I. D. kwota 500 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty oraz kwota 300 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania oraz zasądzono kwotę 24 700 złotych od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka Zamiejscowego w R. i to wszystko w terminie 14 dni od doręczenia nakazu z tym, że pozwani mieli prawo wnieść w tym terminie do sądu sprzeciw. (Nakaz zapłaty z dnia 30 stycznia 2015 roku k. 39 akt)

W tożsamych w treści, wniesionych w ustawowym terminie, sprzeciwach pozwani J. M. (2) i J. M. (1) domagali się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania.

Podnieśli, że aneks do umowy najmu, przedłożony przez powódkę jest nieważny, bowiem spisany został przez T. D. (1) w dniu 28 kwietnia 2003 roku – działającego na podstawie pełnomocnictwa udzielonego mu w 1998 roku, co wynika z akt postępowania cywilnego o eksmisję, na które także powoływała się powódka. W ocenie pozwanych nie wiedzieli oni o żadnym aneksie a powódka zajmowała sporny lokal wyłącznie na zasadach grzeźnościowych, a pełnomocnictwo dla T. D. (1) ostatecznie zostało odwołane, z uwagi na działanie przez niego na szkodę mocodawców. W ocenie pozwanych czynność prawna, na którą powołuje się powódka była sprzeczna z art. 108 k.c. a w konsekwencji nieważna. Nadto pozwani podkreślili, że jednym ze współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości był i nadal jest P. G., który w dniu 18 stycznia 2002 roku odkupił od pozwanych udział wynoszący 1/50 części tej nieruchomości. W konsekwencji zgodnie z art. 199 k.c. do rozporządzania rzeczą wspólną oraz do innych czynności, które przekraczają zakres zwykłego zarządu, potrzebna jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Skoro zatem „aneks” został spisany bez zgody i wiedzy współwłaściciela – P. G. umowa jest nieważna – w tym zakresie pozwani powołali się na orzecznictwo sądów powszechnych i Sądu Najwyższego. Z ostrożności procesowej stwierdzili, że kara umowna jest rażąco wygórowana, a także sama regulacja jest sprzeczna z treścią art. 5 k.c. bowiem kara umowna jest równoważna 208 miesięcznym czynszom, które musiałyby być płacone przez ponad 17 lat. W ich ocenie do podobnych wniosków doszedł Sąd Apelacyjny w Katowicach, który – na skutek zażalenia pozwanych – uchylił udzielone I. D. w dniu 25 lipca 2014 roku zabezpieczenie. Na koniec pozwani stwierdzili, że w wyniku postępowania powódki i jej męża na nieruchomości istnieją wpisy hipotek przymusowych, gdyż powódka i jej mąż, na podstawie udzielonych w 1998 roku pełnomocnictw mieli odprowadzać należne podatki a tego nie czynili. Zajmowali również nieruchomość uniemożliwiając korzystanie z niej a to spowodowało przeprowadzenie eksmisji powódki – i to zarówno jako osoby fizycznej jak i prowadzącej działalność pod firmą PHU (...) jak i spółki z o.o. (...), w której powódka była prokurentem, a w tym zakresie powódka przeciwstawiała się temu, co również wskazuje na naruszanie przez nią normy prawnej art. 5 k.c. (Sprzeciw pozwanej J. M. (2) k. 47 – 49 akt sprawy, pozwanego J. M. (1) k. 68 – 70 akt sprawy)

Powódka w piśmie procesowym z dnia 1 kwietnia 2015 roku (k.101 – 104) stwierdziła, że umowa najmu była ważna, akceptowana przez współużytkownika wieczystego P. G. a na pewno P. G. powierzył pozwanym w zarząd sporną nieruchomość. Co do wysokości oraz zasadności kary umownej powieliła wcześniejsze stanowisko. Dalej powódka stwierdziła, że nie doszło do naruszenia art. 108 k.c. co potwierdził też Sąd Okręgowy w G. (...) w wyroku w sprawie III Ca 213/13. Powódka podniosła, że w 1998 roku nieruchomość została nabyta z jej środków w 80% a w 20% ze środków pozwanych. Pozwani nie traktowali nigdy tej nieruchomości jak swojej własności. W takich warunkach udzielili jej i jej mężowi pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego faktycznie do wszystkich czynności związanych z

nieruchomością. Powódka zauważyła, że przez lata ona i pozwani byli ze sobą w bardzo dobrych relacjach. Natomiast powódka poczyniła nakłady na nieruchomość znacznie przekraczające wartość dochodzonej kary umownej – wskazała kwotę 650 000 złotych oraz opisała jakie prace zostały przez nią wykonane.

W piśmie procesowym z dnia 20 maja 2015 roku pozwani zanegowali, aby zakup nieruchomości przy ulicy (...) został sfinansowany przez powódkę w jakimkolwiek procencie. Ponownie podkreślili naruszenie przez powódkę zasad współżycia społecznego a nadto wskazali, że rozwiązanie umowy najmu nastąpiło przede wszystkim z uwagi na zachowanie się powódki i także w oparciu o treść samej umowy najmu nie należy się powódce kara umowna. (Pismo k. 152 – 155 akt sprawy)

Powódka pozostała przy swoim stanowisku, co potwierdziła w piśmie procesowym z dnia 17 czerwca 2015 roku (K.213 – 219 akt)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani są użytkownikami wieczystymi gruntu położonego w R., na który składają się działki (...), o obszarze 0,3303 ha w 49/50 części a w 1/50 części użytkownikiem wieczystym jest P. G.. Właścicielem jest Skarb Państwa.

Dowód: odpis księgi wieczystej k. 52 – 58 akt sprawy, umowa sprzedaży k. 59 – 60 akt sprawy,

23 października 1998 roku J. M. (1) i J. M. (2), jako użytkownicy wieczysti w ustawowej wspólności, na podstawie umowy sprzedaży z dnia 2.07.1998 roku nieruchomości położonej w R. przy ulicy (...) o powierzchni 0.1135 ha, składającej się z działki nr (...) mapy 8 udzielili pełnomocnictwa T. D. (1) oraz I. D. i to każdemu z nich z osobna do:

- zarządzania i administracji tej nieruchomości,
- występowania przed wszelkimi organami władzy administracyjnej, sądami, urzędami, bankami, osobami prawnymi i fizycznymi w zakresie niezbędnym do realizacji tego pełnomocnictwa,
- zawierania, rozwiązywania i dokonywania zmian w umowach najmu z osobami fizycznymi i prawnymi, oraz do pobierania czynszów z tego tytułu i ustalania stawek czynszu,
- do przeprowadzania na powyższej nieruchomości wszelkich remontów, rozbudowy i przebudowy budynku a nadto do wszelkich inwestycji budowlanych w tym do wybudowania nowego obiektu budowlanego na tym gruncie,

Na tej nieruchomości w budynkach przy ulicy (...) w R., po jej zakupie przez pozwanych w 1998 roku rozpoczęto remonty. Wykonano instalacje elektryczne, windę, skuto tynki ze ścian i położono nowy tynk, wykonano posadzki, wyremontowano dach. Remonty te były prowadzone do roku 2000. Rachunki za remont były wystawiane na pozwanych M.. Pieniądze na inwestycje były przekazywane przez powódkę. Z tym, że w 1999 roku pozwani przeznaczali:

- 12 920 złotych na zakup kotła Viessmann oraz jego montaż,
- 12 920 złotych na montaż kotłowni,
- 14 124 złotych na zakup 44 sztuk okien PCV.

Za rok 1999 z nieruchomości z tytułu najmu dochód wynosił 57 786,63 złotych.

Za rok 2000 z nieruchomości z tytułu najmu dochód wynosił 157 996,63 złotych.

Za rok 2002 z nieruchomości z tytułu najmu dochód wynosił 11 134,01 złotych.

Za rok 2003 z nieruchomości z tytułu najmu dochód wynosił 51 185,17 złotych.

Za rok 2004 z nieruchomości z tytułu najmu dochód wynosił 41 471,28 złotych.

Za rok 2005 z nieruchomości z tytułu najmu dochód wynosił 37 882, 14 złotych.

Za rok 2006 z nieruchomości z tytułu najmu dochód wynosił 44 860,22 złotych.

Za rok 2007 z nieruchomości z tytułu najmu dochód wynosił 81 848,27 złotych.

Za rok 2008 z nieruchomości z tytułu najmu dochód wynosił 72 698,79 złotych.

Za rok 2009 z nieruchomości z tytułu najmu dochód wynosił 50 397,37 złotych.

Za rok 2010 z nieruchomości z tytułu najmu dochód wynosił 47 620,10 złotych.

Umowa między stronami była taka, że w ramach zarządzania nieruchomością powódka I. D. będzie płacić należności podatkowe z uzyskiwanego dochodu.

Dowód: zeznania świadka P. W. – rozprawa z dnia 1 lipca 2015 roku – skrócony protokół k. 246 akt, H. S. – rozprawa z dnia 16 września 2015 roku – skrócony protokół k.273 akt sprawy, zeznania świadka J. B. –rozprawa z dnia 16 września 2015 roku – skrócony protokół k. 274 akt sprawy, zeznania świadków H. K. i D. K. z tej samej rozprawy – skrócony protokół k. 274 akt sprawy, zeznania świadka T. D. (1) i W. S. – rozprawa z dnia 14 października 2015 roku – skrócony protokół k. 283 – 284 akt sprawy, pełnomocnictwo k. 35 akt sprawy I C 427/12 Sądu Rejonowego w R. (...) dokumentacja księgowa k. 167 – 177 akt sprawy, faktury VAT k. 270 – 272 akt sprawy, zeznania pozwanego J. M. (1) – rozprawa z dnia 19 października 2016 roku – skrócony protokół k. 468 – 469 akt sprawy oraz z rozprawy z dnia 11 stycznia 2017 roku i skrócony protokół k. 482 – 483 akt sprawy, zeznania J. M. (2) – rozprawa z dnia 1 marca 2017 roku i skrócony protokół k. 487 – 488 akt sprawy,

W dniu 28 kwietnia 2003 roku J. M. (2) i J. M. (1) reprezentowani przez pełnomocnika T. D. (1) podpisali umowę z I. D. prowadzącą Przedsiębiorstwo Handlowe (...) zwaną Aneks do umowy najmu lokalu. Pozwani wskazali, że posiadają tytuł prawny do lokalu położonego w R. przy ulicy (...). Strony ustaliły, że przedmiotem umowy był lokal o łącznej powierzchni około 300 m² mieszczący się w budynku przy ulicy (...) w R.. Czynsz obejmował opłaty za media. Umowa została zawarta na czas określony do 31 grudnia 2030 roku bez prawa wypowiedzenia jej przez wynajmującego. Ustalono, że najemca mógł wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 – miesięcznego okresu wypowiedzenia. Wysokość czynszu najmu strony ustaliły na kwotę 2400 złotych netto, płatne z góry począwszy od dnia 1 maja 2003 roku. Wysokość czynszu mogła być zmieniana wyłącznie w drodze porozumienia stron a czynsz miał być płatny z góry do 10 – tego każdego miesiąca kalendarzowego. Najemca zobowiązał się do przeprowadzenia we własnym zakresie i na własny koszt bieżących napraw i konserwacji. Strony ustaliły, że w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn nie leżących po stronie najemcy przed upływem okresu, na który została zawarta wynajmujący zapłaci najemcy karę umowną w wysokości 500 000 złotych. Powyższe nie ograniczało możliwości dochodzenia przez najemcę odszkodowania przekraczającego karę umowną. Wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagały pod rygorem nieważności, formy pisemnej w postaci aneksu, a w sprawach nieuregulowanych ustalono, że zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego zaś ewentualne spory powstałe na tle jej stosowania poddane zostały rozstrzygnięciu właściwego sądu dla siedziby wynajmującego.

Dowód: aneks do umowy najmu lokalu k. 5 – 7 akt sprawy, ekspertyza z zakresu badania pisma ręcznego biegłej K. G. k. 563 – 589 akt sprawy, 597 – 611 akt sprawy, opinia uzupełniająca k. 639 – 653 akt sprawy, ustna uzupełniająca opinia biegłej – rozprawa z dnia 23 maja 2018 roku – skrócony protokół k. 675 akt sprawy,

Z tytułu podatku od nieruchomości co do nieruchomości przy ulicy (...) powstały następujące zaległości podatkowe:

- zar lata 2004 – 2006 w kwocie 146344,42 złote,

- za lata 2007 – 2009 w kwocie 168 307, 85 złotych,

- za lata 2010 – 2012 w kwocie 250473, 76 złotych,

- za lata 2013 – 2014 w kwocie 130 458 złotych.

Dowód: zaświadczenie o niezaleganiu w podatkach lub stwierdzające stan zaległości k. 159 akt sprawy,

W 2011 roku powódka I. D. przestała płacić faktury za czynsz najmu. Wcześniej płaciła kwoty po około 1599 złotych. W 2012 roku 18 kwietnia 2012 roku oraz 15 czerwca 2012 roku pozwana J. M. (2) wystawiła faktury VAT na powódkę I. D. na kwoty 1599 złotych. Aktualnie pozwani posiadają długi z tytułu należności podatkowych w kwocie 1 200 000 złotych.

Dowód: zeznania pozwanego J. M. (1) – rozprawa z dnia 19 października 2016 roku – skrócony protokół k. 468 – 469 akt sprawy oraz z rozprawy z dnia 11 stycznia 2017 roku i skrócony protokół k. 482 – 483 akt sprawy, zeznania J. M. (2) – rozprawa z dnia 1 marca 2017 roku i skrócony protokół k. 487 – 488 akt sprawy, faktury VAT k. 55-56 akt sprawy I C 427/12 Sądu Rejonowego w R. (...)

W dniu 14 września 2011 roku pozwani J. M. (1) i J. M. (2) złożyli oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictwa, jakiego udzielili T. D. (1) oraz I. D. w dniu 23 października 1998 roku.

Dowód: oświadczenie o odwołaniu pełnomocnictwa k. 97 akt sprawy I C 42712 Sądu Rejonowego w R. (...)

W dniu 18 czerwca 2012 roku pozwani J. i J. M. (2) złożyli do Sądu Rejonowego w R. (...) pozew przeciwko I. D. i T. D. (1) o eksmisję z nieruchomości przy ulicy (...). Wyrokiem z dnia 9 listopada 2012 roku powództwo to zostało oddalone. Po apelacji J. i J. M. (2) Sąd Okręgowy w G. (...) wyrokiem z dnia 14 listopada 2013 roku zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazał I. D. opuszczenie i opróżnienie lokalu użytkowego, zajętego przez komis meblowy, znajdującego się na parterze budynku położonego w R. przy ulicy (...), oddalił powództwo w stosunku do T. O. (1) o kosztach postępowania.

Dowód: wyrok Sądu Rejonowego w R. (...) z dnia 9 listopada 2012 roku k. 102 akt sprawy I C 427/12 oraz uzasadnienie wyroku k. 108 – 112 akt, wyrok Sądu Okręgowego w G. (...) z dnia 14 listopada 2013 roku k. 147 akt sprawy i uzasadnienie k. 149 – 150 akt sprawy I C 427/12,

Powódka I. D. wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 500 000 złotych pismem z dnia 9 kwietnia 2014 rok a pozwani nie zadośćuczynili wezwaniu.

Dowód: wezwanie do zapłaty k. 3 – 4 akt,

Sąd zważył co następuje:

Powództwo powódki podlegało oddaleniu.

Bezspornym w sprawie było, że:

- pozwani wystąpili przeciwko powódce o eksmisję przed Sądem Rejonowym w R. (...) i ostatecznie Sąd Okręgowy w G. (...), rozpoznając apelację od wyroku oddalającego powództwa, który wydał Sąd Rejonowy w R. (...) nakazał eksmisję powódki z lokalu przy ulicy (...) w R., (wyroku te zostały przytoczone w stanie faktycznym),

- pozwani są użytkownikami wieczystymi nieruchomości położonej w R. a opisanej w stanie faktycznym w 49/50 części a w 1/50 części użytkownikiem wieczystym jest P. G..

Spornym było:

- czy istniała pomiędzy powódką a pozwanymi umowa najmu z dnia 28 kwietnia 2003 roku, opisana w stanie faktycznym?

- czy umowa ta była realizowana przez strony, czy została rozwiązana a jeśli tak to z jakich przyczyn?

- czy powódce należy się kara umowna w wysokości 500 000 złotych od pozwanych?

Odnosząc się do pierwszej spornej okoliczności trzeba poczynić kilka uwag teoretycznych odnośnie związania sądu w sprawie z powództwa powódki I. D. przeciwko pozwanym J. i J. M. (1) o zapłatę wyrokiem:

a) Sądu Rejonowego w R. (...) w sprawie I C 427/12 z dnia 9 listopada 2012 roku,

b) Sądu Okręgowego w G. (...) z dnia 14 listopada 2013 roku w sprawie III Ca 213/13.

Stosownie do treści art. 365 §1 k.p.c

Orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

W wyroku z dnia 29 marca 2006 roku (II PK 163/05) Sąd Najwyższy stwierdził, iż:

„ Powagę rzeczy osądzonej ma w zasadzie tylko rozstrzygnięcie zawarte w sentencji wyroku, a nie jego uzasadnienie. Jeżeli jednak sentencja wyroku nie zawiera wyraźnych granic rozstrzygnięcia, należy dokonać wykładni wyroku. Gdy wykładnia wyroku nie daje odpowiednich rezultatów, należy posłużyć się treścią uzasadnienia, a jeśli nie zostało ono sporządzone, sąd orzekający musi - na podstawie akt sprawy - odtworzyć rozumowanie sądu, który wydał rozstrzygnięcie.”

Orzeczenie Sądu Okręgowego w G. (...) z dnia 14 listopada 2013 roku w sprawie III Ca 213/13 zawierało sentencję o eksmisji I. D. z lokalu przy ulicy (...), przy czym w uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Okręgowy podzielił ustalony przez Sąd I instancji stan faktyczny, a stwierdził, że:

- „...Pozwani zawierając umowę najmu, nazwaną aneksem do umowy nie przekroczyli uprawnień w rozumieniu art. 108 k.c, który stanowi, że pełnomocnik nie może być drugą stroną czynności prawnej, której dokonywa w imieniu mocodawcy, chyba że co innego wynika z treści pełnomocnictwa albo że ze względu na treść czynności prawnej wyłączona jest możliwość naruszenia interesów mocodawcy...” Sąd Okręgowy zauważył, że: „...pełnomocnictwo udzielone zarówno I. D. jak i T. D. (1) było bardzo szerokie i umocowywało do zawierania także umów najmu i do takiej umowy doszło oraz miała ona samodzielny byt, regulujący łączący strony stosunek prawny, zobowiązaniowy..”

- Umowa jednak pomiędzy I. D. a pozwanymi nie obowiązuje bowiem J. i J. M. (2) wypowiedzieli ją skutecznie – wzywając I. D. do opuszczenia wynajmowanego lokalu a następnie złożyli pozew w sprawie o eksmisję. Sąd Okręgowy przedstawił wykładnię prawa w zakresie, iż umowa najmu była zawarta na czas oznaczony do 31 grudnia 2030 roku bez prawa jej wypowiedzenia przez wynajmującego a termin wypowiedzenia przewidziano jedynie dla najemcy. Natomiast uregulowania k.c. zawierają przepisy bezwzględnie obowiązujące, dotyczące umów najmu i tak przewidują w art. 688 i art. 673§1 k.c. prawo wypowiedzenia umów zarówno dla wynajmującego jak i najemcy, pozostawiając stronom umowy swobodę co do ustalenia umownych terminów wypowiedzenia, a w razie braku odsyłają do terminów ustawowych. Z art. 673§3 k.c. wynika także, że jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie. W umowie najmu musi być zapewniona równowaga stron stąd zastrzeżenie, iż wynajmującemu nie przysługuje uprawnienie do wypowiedzenia umowy jest sprzeczne z bezwzględnie obowiązującymi przepisami, wskazanymi powyżej i postanowienia umowy w tym zakresie są nieważne. Konsekwencją tego stanowiska jest przyjęcie, że powodowi jako wynajmującym, służyło prawo wypowiedzenia umowy najmu z terminem wypowiedzenia takim samym jaki zastrzeżono dla najemcy, tj. 3 miesięcznym. Dalej Sąd Okręgowy stwierdził, że skoro strony zawarły umowę w 2003 roku do 31 grudnia 2030 roku, to zgodnie z art. 661 §1 k.c. najem

zawarty na czas dłuższy niż lat dziesięć poczytuje się po upływie tego terminu za zawarty na czas nie oznaczony. W związku z tym umowa najmu w dniu 28 kwietnia 2013 roku przekształciła się w umowę zawartą na czas nie oznaczony. J. i J. M. (2) wypowiedzieli I. D. umowę wzywając ją do opuszczenia lokalu pismem z dnia 20 lutego 2012 roku i występując z pozwem o eksmisję. W dacie wezwania do opuszczenia lokalu oraz w dacie wytoczenia powództwa termin wypowiedzenia jeszcze nie upłynął, jednak sąd orzekł w oparciu o stan faktyczny istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a 3 miesięczny termin upłynął z dniem 30 lipca 2013 roku, czyli w chwili wyrokowania termin ten upłynął i I. D. utraciła tytuł do posiadania lokalu przy ulicy (...) w R..

Dalej trzeba podkreślić, że:

„...Powołany (art. 365§1 k.p.c.) przepis stanowi, że orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Wyrażona w tym przepisie moc wiążąca prawomocnego orzeczenia sądu charakteryzuje się dwoma aspektami. Pierwszy odnosi się do faktu istnienia prawomocnego orzeczenia, drugi przejawia się w mocy wiążącej rozstrzygnięcia zawartego w treści orzeczenia. Stąd też orzeczenie prawomocne pociąga za sobą tą konsekwencję, że nikt nie może negować faktu istnienia orzeczenia i jego określonej treści, bez względu na to, czy był czy też nie był stroną w postępowaniu, w wyniku którego zostało wydane to orzeczenie. Żaden zatem sąd i organ nie mogą kwestionować faktu wydania orzeczenia, istnieje bowiem obowiązek poszanowania prawomocnego orzeczenia przez wszystkie sądy i organy państwowe co nie pozwala tymże organom na bezpośrednią jego zmianę lub uchylenie przy okazji rozpoznawania innych spraw. Natomiast moc wiążąca rozstrzygnięcia zawartego w treści orzeczenia aktualizuje się w innym postępowaniu niż to, w którym wydane zostało orzeczenie, wówczas gdy w tym innym postępowaniu występują te same strony (choćby w odmiennych rolach procesowych), ale inny jest przedmiot drugiego procesu. Wówczas sąd rozpoznający między tymi samymi stronami kolejną sprawę musi przyjąć, że dana kwestia prawna kształtuje się tak jak przyjęto to wcześniej w prawomocnym wyroku. Ustalenia przedmiotowych granic mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia dokonywać należy według reguł przyjętych w art. 366 KPC w odniesieniu do przedmiotowych granic powagi rzeczy osądzonej (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r. II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008/1/20, z dnia 16 lipca 2009 r. I CSK 456/08 i z dnia 23 sierpnia 2012 r. II CSK 740/11).

Prowadzi to do wniosku, że moc wiążącą, z perspektywy kolejnych postępowań, uzyskują jedynie ustalenia dotyczące tego, o czym orzeczono w związku z podstawą sporu, a więc rozstrzygnięcie o żądaniu w połączeniu z jego podstawą faktyczną. Moc wiążąca orzeczenia nie rozciąga się natomiast na kwestie prejudycjalne, które sąd przesądził dążąc do rozstrzygnięcia o żądaniu i których rozstrzygnięcie znajduje się poza sentencją. Treść uzasadnienia, podobnie jak w przypadku powagi rzeczy osądzonej, może służyć jedynie sprecyzowaniu rozstrzygnięcia zawartego w sentencji (por. wyrok SN z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 702/04). Nie mają zatem mocy wiążącej ani poglądy prawne wyrażone w uzasadnieniu orzeczenia (wyrok SN z dnia 13 marca 2008 r., III CSK 284/07), ani motywy i ustalenia faktyczne zawarte w uzasadnieniu (wyrok SN z dnia 15 listopada 2007 r., II CSK 347/07, wyrok SN z dnia 21 czerwca 2007 r., IV CSK 63/67)...”

W rozpoznawanej sprawie stronami były te same osoby, jak w sprawie dotyczącej eksmisji, ale występowały w innych rolach procesowych, co jednak nie sprawia aby sąd nie był związany treścią wyroku Sądu Okręgowego w G. (...), co do eksmisji I. D. z lokalu przy ulicy (...).

Pozwani w toczącym się procesie z powództwa I. D. przeciwko nim nie zdołali wykazać, że umowa z dnia 28 kwietnia 2003 roku była nieważna, bowiem podpisu pod nią nie złożył T. D. (1). Choć z opinii biegłego R. S. wynikało, że podpis ręczny o treści (...) – widniejący na kopii aneksu do umowy najmu nie został sporządzony przez T. D. (1) – co biegły podtrzymywał w swoich uzupełniających pisemnych opiniach (opinia pierwsza k. 329 – 331 akt sprawy, oraz następne 405 – 408 akt sprawy, 452-454 akt sprawy) to jednak trzeba stwierdzić, że pisemne opinie biegłego R. S. nie mogły być ocenione jako wiarygodny dowód w sprawie, bowiem biegły nie był w stanie (z uwagi na fatalny stan zdrowia) bronić swych twierdzeń bezpośrednio przed sądem i odnieść się do zarzutów jakie złożyła powódka – art.286 k.p.c.. W tej sytuacji koniecznym było dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego z zakresu badania pisma ręcznego K. G.. W pełnej – pisemnej i uzupełniającej opinii (k. 563 – 588 akt sprawy, k. 597- 611 akt sprawy, opinia pisemna

uzupełniając k. 639-653 akt sprawy i opinia ustna rozprawa z dnia 23 maja 2018 roku – skrócony protokół k. 675 akt) biegła K. G. wykazała, że z dużym prawdopodobieństwem podpis na umowie z dnia 28 kwietnia 2003 roku został nakreślony przez T. D. (1). Biegła wykonała ogromną pracę w zakresie porównawczego ocenienia podpisów T. D. (1), dokonaną w oparciu o zdecydowanie bogatszą bazę pierwotnych podpisów w stosunku do biegłego R. S.. W ocenie sądu biegła logicznie i bezbłędnie odniosła się do zarzutów, kierowanych pod adresem jej opinii przez pozwanych. W konsekwencji sąd przyjął twierdzenia opinii biegłej K. G., że z dużym prawdopodobieństwem podpis na umowie z dnia 28 kwietnia 2003 roku został nakreślony przez T. D. (1).

Reasumując, sąd był związany w tej sprawie ustaleniami Sądu Okręgowego w G. (...) (przytoczonego wyżej), że powódka i pozwani byli związani umową z dnia 28 kwietnia 2003 roku. Nadto sąd był związany oceną prawną, wyrażoną przez Sąd Okręgowy w G. (...) w zakresie przytoczonym powyżej, co do przekształcenia się umowy najmu w umowę na czas nieoznaczony oraz co do prawa J. i J. M. (2) do rozwiązania tej umowy za wypowiedzeniem i w konsekwencji rozwiązania tej umowy, co doprowadziło do eksmisji I. D. z lokalu przy ulicy (...).

Pozostaje do rozważenia kwestia sporna z jakiej przyczyny umowa została rozwiązana i czy powódce należy się ustalona kara umowna?

W tym miejscu koniecznym jest przypomnienie, że pozwani wskazywali, że umowy w ogóle nie było, że powódka nigdy nie płaciła umówionego czynszu najmu w kwocie ustalonej a mianowicie 2400 złotych, że powódka doprowadziła do ogromnych zaległości podatkowych a w konsekwencji do ich potężnego zadłużenia i stąd podjęli decyzję o eksmisji I. D. z lokalu przy ulicy (...). Uprzednio 14 września 2011 roku odwołali pełnomocnictwo jakiego udzielili T. D. (1) i I. D. w dniu 23 października 1998 roku.

Wyżej sąd już wykazał, że był i jest związany ustaleniem, że strony jednak były związane umową najmu z dnia 28 kwietnia 2003 roku i że umowa ta została przez pozwanych rozwiązana.

Natomiast z relacji powódki i pozwanych wyłaniają się dwie zupełnie różne relacje, dotyczące:

- przyczyn udzielenia tak szerokiego pełnomocnictwa w dniu 23 października 1998 roku,
- sposobu realizacji tego pełnomocnictwa,
- obowiązków I. D., co do administracji nieruchomością przy ulicy (...),
- nakładów na nieruchomość, jakie miała poczynić powódka I. D.,
- charakteru umowy z dnia 28 kwietnia 2003 roku, a przede wszystkim jakie przyczyny stały za regulacją kary umownej z §5 umowy najmu.

Powódka twierdziła, że faktycznie to ona sfinansowała zakup nieruchomości, której właścicielami dziś są pozwani, czemu ci zaprzeczali. Relację powódki potwierdziła w tym zakresie świadek H. S., która stwierdziła, że w 2011 roku pozwani przyznali w jej obecności, że w 80% zakup nieruchomości sfinansowała powódka a w 20% oni. Natomiast miało dojść do takiego rozwiązania tej kwestii między stronami, że powódka miała otrzymać udział w nieruchomości w 60% a pozwani mieli uzyskać udział w 20%. Natomiast z zeznań świadka H. S. wynika, że w 2011 roku na pewno powódka I. D. zaprzestała już dokonywania opłat publicznoprawnych, bowiem nie miała ich już z czego opłacać.

Powódka twierdziła też, że od momentu zakupu nieruchomości przez pozwanych to ona cały czas dokonywała nakładów na tą nieruchomość i zostały wykonane potężne inwestycje, które faktycznie przekraczały wartość kary umownej dochodzonej pozwem.

Z zeznań świadka P. W. wynika, że faktycznie od 2000 roku nie było na nieruchomości pozwanych w obydwu budynkach żadnych remontów. Z kolei świadek T. O. (2) potwierdził wersję P. W.. Natomiast z zeznań świadków J. B., H. K., D. K. i M. S. wynika, że aby nieruchomość pozwanych, a przede wszystkim znajdujące się tam budynki,

mogły być przedmiotem najmu koniecznym było wykonanie tam licznych prac remontowych, opisanych w stanie faktycznym. Prace te były głównie prowadzone przez I. D. i najprawdopodobniej ona była osobą, która za nie płaciła. Z kolei pozwani przedstawili faktury VAT z 1999 roku, z których wynika, że również finansowali różne inwestycje na nieruchomości przy ulicy (...), opisane w stanie faktycznym.

Reasumując powołując się na zeznania świadka W. końcową datą remontów był rok 2000 i od tego czasu dalszych inwestycji w tych budynkach nie było.

Dla sądu nie zostały udowodnione przez powódkę kwestie dotyczące tego, że w 80% sfinansowała inwestycję zakupu nieruchomości, której użytkownikiem wieczystym są pozwani (a 1/50 P. G.). Potwierdzenie takich faktów przez świadka S. również nie powala na przyjęcie takich twierdzeń za wiarygodne. Powódka nie przedstawiła w tym zakresie dowodów przelewu środków pieniężnych na rzecz pozwanych, a biorąc pod uwagę, że jest osobą prowadzącą również własną działalność gospodarczą, trudno przyjąć aby przekazała tak istotne środki finansowe bez jakiegokolwiek potwierdzenia. Fakt pozostawania w 1998 roku powódki i pozwanych w świetnych relacjach towarzyskich również nie jest argumentem za przyjęciem takiego twierdzenia. Nie jest nim również argument, że powódka była wtedy w ciąży, bowiem potrafiła przecież rozwiązać problem administrowania budynkami uzyskaniem szerokiego pełnomocnictwa z października 1998 roku. Czyli mogła – o ile rzeczywiście w 80% była osoba ponoszącą koszty zakupu nieruchomości – załatwić problem związany z fizyczną niemożnością uczestnictwa w czynności prawnej poprzez udzielenie w tym zakresie stosownego pełnomocnictwa.

Natomiast dla sądu jasnym jest, że w oparciu o treść bardzo szerokiego pełnomocnictwa z 23 października 1998 roku powódka I. D. miała prawo do:

- zarządzania i administracji nieruchomością,
- występowania przed wszelkimi organami władzy administracyjnej, sądami, urzędami, bankami, osobami prawnymi i fizycznymi w zakresie niezbędnym do realizacji tego pełnomocnictwa,
- zawierania, rozwiązywania i dokonywania zmian w umowach najmu z osobami fizycznymi i prawnymi, oraz do pobierania czynszów z tego tytułu i ustalania stawek czynszu,
- do przeprowadzania na powyższej nieruchomości wszelkich remontów, rozbudowy i przebudowy budynku a nadto do wszelkich inwestycji budowlanych w tym do wybudowania nowego obiektu budowlanego na tym gruncie.

Tego rodzaju pełnomocnictwo upoważniało powódkę do zarządzania nieruchomością pozwanych w całości. Jak zeznali pozwani powódka miała się też zajmować kwestią podatków i ich odprowadzania. Jak z kolei zeznała świadek S. w 2011 roku na pewno powódka przestała płacić podatki z nieruchomości, bo jak stwierdziła, nie było już na to środków. Jednak to powódka była zobowiązana do takiego administrowania nieruchomością aby do takiej sytuacji nie doszło. Z treści pełnomocnictwa wynika przecież prawo nie tylko zawierania i dokonywania zmian w umowach najmu z osobami fizycznymi i prawnymi, ale też pobieranie czynszów i ustalanie stawek czynszowych. Sąd twierdzi, że tego rodzaju pełnomocnictwo nie tylko dawało prawa powódce, ale kreowało po jej stronie obowiązek takiego gospodarowania nieruchomością by przynosiła ona zyski a nie straty, do których faktycznie doszło – co wykazali pozwani przedstawiając zestawienie zaległości podatkowych z tytułu podatku od nieruchomości, jak jednoznaczne są wpisy w księdze wieczystej nieruchomości co do zabezpieczeń hipotecznych. Już li tylko w tym zakresie – w ocenie sądu – pozwani mieli słusność, że były podstawy do odwołania pełnomocnictwa wobec powódki, co zostało uczynione w 14 września 2011 roku.

Z kolei odnośnie umowy z 28 kwietnia 2003 roku, to powódka zobowiązała się do zapłaty na rzecz pozwanych kwoty 2400 złotych tytułem czynszu za najem. Jak zeznali pozwani powódka nigdy takiej kwoty nie płaciła, co sama potwierdziła, składając choćby do akt sprawy I C 427/12 dwie kserokopie faktur wystawionych przez J. M. (2) za wynajem lokalu użytkowego i to na kwoty po 1599 złotych k. 55 – 56 akt. Jednak jak wynika z zeznań pozwanych J. M. (2) i J. M. (1) już od 2011 roku powódka I. D. nie płaciła czynszu z tytułu najmu na podstawie umowy z

dnia 28 kwietnia 2003 roku. Pośrednio potwierdziła to świadek S., która zeznała, że sytuacja finansowa, związana z nieruchomością pozwanych była w 2011 roku bardzo zła – jak stwierdziła czym innym są przychody i deklarowany dochód od rzeczywistości w której kwoty z najmu były nieściągalne. Natomiast za ten stan odpowiadała przecież na podstawie udzielonego jej pełnomocnictwa powódka I. D..

Wracając do zeznań pozwanych to są one dla sądu wiarygodne w tym zakresie, że powódka nie płaciła już od 2011 roku czynszu z tytułu najmu przy ulicy (...). Fakt wystawienia faktur – idąc śladem zeznań świadka S. – nie oznaczał wcale, że faktury te zostały zapłacone.

Pozwani w konsekwencji posiadania zadłużenia w zakresie zobowiązań podatkowych (wykazanego w stanie faktycznym) i w konsekwencji braku realizacji zobowiązań czynszowych na ich rzecz przez powódkę I. D.:

- po pierwsze, zdecydowali się na odwołanie pełnomocnictwa z 23 października 1998 roku,
- po drugie wezwali I. D. i T. D. (1) – pismem z dnia 20 lutego 2012 roku do opuszczenia lokalu przy ulicy (...) w R.,
- po trzecie, zdecydowali się na wytoczenie I. D. i T. D. (2) procesu o eksmisję.

W rezultacie procesu o eksmisję, jak to już wyżej sąd przytoczył, umowa pomiędzy I. D. a pozwanymi z dnia 28 kwietnia 2003 roku została rozwiązana.

Zdaniem sądu u podstaw rozwiązania tej umowy leżały:

- złe zarządzanie nieruchomością przy ulicy (...) w R. przez powódkę, co doprowadziło do powstania zadłużeń choćby w zakresie obowiązku podatkowego z tytułu podatku od nieruchomości (kwoty zaległości zostały przytoczone w stanie faktycznym),
- brak regulacji opłat czynszowych przez powódkę już od początku 2011 roku.

Odwołując się do treści umowy z dnia 28 kwietnia 2003 roku i jej §5, w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn nie leżących po stronie najemcy przed upływem okresu, na który umowa została zawarta, wynajmujący zapłaci najemcy karę umowną w wysokości 500 000 złotych. Powyższe nie ogranicza możliwości dochodzenia przez najemcę odszkodowania.

Zatem kara umowna należała się jedynie:

- w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn nie leżących po stronie najemcy.

Tymczasem umowa najmu z dnia 28 kwietnia 2003 roku została przez pozwanych rozwiązana właśnie z przyczyn leżących po stronie najemcy a wyżej wskazanych. Stąd, w ocenie sądu, brak było podstaw do zasądzenia na rzecz powódki żądanej kwoty 500 000 złotych i w konsekwencji powództwo musiało zostać oddalone.

Sąd nie wypowiadał się w tej sprawie, co do kwestii wzajemnych rozliczeń pomiędzy stronami odnośnie tego, w jakiej kwocie powódka poczyniła nakłady na nieruchomość pozwanych, w jakim zakresie strony z tego tytułu winny poczynić rozliczenia i czy w ogóle takie rozliczenia winny być dokonane. Proces dotyczył jedynie kwestii kary umownej, która w sytuacji rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie powódki, nie mogła być zasądzona.

Reasumując powództwo musiało zostać oddalone.

Pozwani w całości wygrali proces i w tej sytuacji na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w związku z §2 ustęp 1 i §6 pkt.7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348, z późniejszymi zmianami) należało od powódki na ich rzecz zasądzić koszty postępowania w wysokości 8356,40 złotych.

Na tą kwotę złożyły się:

- 7200 złotych tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika,
- 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa,
- 1139,40 złotych tytułem wydatków sądowych.

Znalazło to odzwierciedlenie w punkcie 2 wyroku.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594) sąd nakazał powódce zapłacić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach Ośrodka Zamiejscowego w R. kwotę 3063,24 złotych tytułem wydatków sądowych. Na taką kwotę złożyły się:

- 1) 526,04 złotych,
- 2) 255,76 złotych,
- 3) 1459,80 złotych,
- 4) 652,14 złotych,
- 5) 174,50 złotych

tytułem brakującej części wydatków sądowych, które nie zostały pokryte ani z zaliczki wpłaconej przez powódkę ani też zaliczki wpłaconej przez pozwanych.

Sędzia Jarosław Klon