

Sygn. akt I Ca 289/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 lipca 2019 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Barbara Bojakowska

Sędziowie: Antoni Smus

Katarzyna Powalska (spr.)

Protokolant : st. sekr. sąd. Iwona Bartel

po rozpoznaniu w dniu 31 lipca 2019 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa W. B. (1)

przeciwko P. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 17 kwietnia 2019 r., sygnatura akt I C 536/18

1. oddala apelację,

2. zasądza od powoda W. B. (1) rzecz pozwanej P. S.A. z siedzibą w W. zwrot kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym w kwocie 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych.

Sygn. akt I Ca 289/19

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2019 r. Sąd Rejonowy w Sieradzu w sprawie o sygn. akt I C 536/18 z powództwa W. B. (1) przeciwko P. S.A. w W. o zapłatę kwoty 43.682,98 zł, o zapłatę kwoty 43.437,63 zł, o zapłatę kwoty 43.184,10 zł, o zapłatę kwoty 42.938,76 zł, o zapłatę kwoty 37.313,16 zł oddalił wszystkie powództwa i obciążył W. B. (1) kosztami postępowania w zakresie kosztów zastępstwa procesowego pozwanej po 3617 złotych w każdej ze spraw.

Powyższe orzeczenie zapadło w oparciu o następujące ustalenia i wnioski:

W dniu 31 sierpnia 2005 r. W. B. (1) i B. B. (1) zawarli z P. umowę najmu pomieszczeń użytkowych znajdujących się w stanowiącym własność powoda i jego żony B. B. (1) budynku położonym na nieruchomości w S. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Sieradzu V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgi KW nr (...), (...) i (...). Budynek ten został wzniesiony przez małżonków B. - po zawarciu przez nich związku małżeńskiego, na działce stanowiącej wyłączną własność powoda W. B. (1). Powierzchnia użytkowa lokalu oddanego do użytkowania wynosiła

ogółem 490 m⁽²⁾. W § 10 strony umowy określili, że umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, jednak nie krótszy niż 10 lat. Umowa mogła zostać rozwiązana przed upływem oznaczonego czasu tylko za porozumieniem stron. W przypadku niewykonania przez wynajmującego prac określonych w załączniku nr 1 do umowy w ustalonym terminie najemca uzyskiwał prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, nadto wynajmującemu przysługiwało prawo rozwiązania umowy bez wypowiedzenia, jeżeli najemca zalegał z zapłatą czynszu za trzy pełne okresy płatności lub dopuszczał się naruszenia innych ważnych postanowień umowy. Zgodnie z § 5 ust. 1 przedmiotowej umowy, najemca - w zamian za użytkowanie pomieszczeń – był zobowiązany do zapłaty miesięcznego czynszu według stawki 48,50 złotych za 1 m⁽²⁾, tj. 23.765 złotych netto. Strony ustaliły, iż czynsz płatny będzie z góry w terminie 7 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT przelewem na konto wskazane na fakturze. Jednocześnie najemca upoważnił wynajmującego do wystawiania faktury VAT bez żądania składania podpisu osoby uprawnionej do otrzymywania faktur. Zgodnie z § 5 ust. 3 umowy wynajmujący mógł dokonywać zmiany stawki czynszu jeden raz w roku w wysokości nie przekraczającej wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy. Zmiana stawki czynszu wymagała wprowadzenia aneksu do umowy. W dniu 20 września 2005 r. został podpisany aneks do umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r., na podstawie którego strony dokonały zmiany umowy poprzez zmianę nazwy najemcy z dotychczasowej P.P.U.P „P.” z siedzibą w W. na P. Centrum (...) w Ł.. Przedmiot umowy został wydany pozwanej w dniu 15 września 2005 roku. Pismem z dnia 25 kwietnia 2006 r. pozwana adresowanym do W. B. (1) i B. B. (1) złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. W treści oświadczenia jako podstawę wypowiedzenia wskazała brak usunięcia przez najemcę pomimo uprzedniego wezwania wad przedmiotu najmu w postaci: niewykonania przyłącza energetycznego, niewykonania prac budowlanych wskazanych w umowie, a wobec ich nie wykonania - istniejącą dalej konieczności zwiększenia szerokości biegu i spoczników klatki schodowej, usunięcia boazerii z sufitu na drodze ewakuacyjnej korytarza II piętra, wykonania prawidłowego wejścia na dach, wydzielenia pożarowego magazynu oleju opałowego, wymiany na szersze drzwi wejściowych, a także zbyt niską wysokość pomieszczeń na I piętrze oraz nie udostępnienia mu dokumentów i decyzji administracyjnych dotyczących użytkowania budynku, instrukcji obsługi i eksploatacji budynku, instalacji i urządzeń związanych z tym budynkiem oraz książki obiektu budowlanego. Pozwana jednocześnie wezwała powoda i jego żonę do stawienia się przy Al. (...) w S. w dniu 30 kwietnia 2006 roku celem podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, pod rygorem jednostronnego sporządzenia protokołu wydania na koszt i ryzyko wynajmujących. W dniu 2 maja 2006 roku pozwana spółka sporządziła protokół zdawczo -odbiorczy lokalu oraz protokół przekazania kluczy od wynajmowanych pomieszczeń. Powódka podejmowała próby przekazania kluczy wynajmującym także w dniu 30 maja 2016 roku oraz 08 czerwca 2006 roku. Powód za każdym razem odmawiał przyjęcia kluczy. Postanowieniem z dnia 29 listopada 2006 r., wydanym w sprawie VII Ns 19/06, Sąd Rejonowy w Sieradzu zezwolił (...) P. Centrum (...) w Ł. na złożenie do depozytu sądowego dokumentu protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) sporządzonego w dniu 2 maja 2006 r. oraz pełen komplet kluczy do wyżej wymienionego lokalu. W dniu 18 września 2009 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu wydał w sprawie I C 203/08 wyrok, w którym oddalił powództwa PUP P. w W. przeciwko B. B. (1) i W. B. (1) o ustalenie nieistnienia stosunku najmu (opartego na umowie z dnia 31 sierpnia 2005 r.) z dniem 25 kwietnia 2006 r., ewentualnie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2006 r. Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2010 r., wydanym w sprawie I ACa 969/09, Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację P. Spółki Akcyjnej w W. od wyżej wymienionego wyroku Sądu Okręgowego. W dniu 30 marca 2010 r. pozwana w piśmie adresowanym do W. B. (1) i B. B. (1) złożyła oświadczenia o wypowiedzeniu umowy zawartej w dniu 31 sierpnia 2005 roku z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia. Przedmiotowe pismo zostało doręczone adresatom w dniu 31 marca 2010 roku. Postanowieniem z dnia 15 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Sieradzu I Wydział Cywilny wydał z depozytu sądowego P. Spółce Akcyjnej w W. dokument protokołu zdawczo – odbiorczego lokalu użytkowego położonego w S. przy Al. (...) sporządzonego w dniu 2 maja 2006 r. oraz 105 kluczy typu Y. do wkładki profilowanej 62mm i 10 kluczy do antywłamaniowej wkładki M. stanowiących komplet kluczy do przedmiotowego lokalu, złożone przez (...) P. Centrum (...) w Ł. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 29 listopada 2006 r. w sprawie sygn. akt VII Ns 19/06 – pozycja depozytu 1/07. W dniu 12 maja 2015 r. pozwana wystosowała do W. B. (1) i B. B. (1) pismo, w którym wypowiedziała umowę najmu lokalu położonego w S. przy Al. (...) zawartą w dniu 31 sierpnia 2005 roku, z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2015 r. Przedmiotowe wypowiedzenie zostało doręczone adresatom w dniu 20 maja 2015 roku. W

dniu 16 września 2015 r. pozwana wystosowała do W. B. (1) i B. B. (1) pismo, w którym działając na podstawie art. 688 k.c. wypowiedziała umowę najmu lokalu położonego w S. przy Al. (...) zawartą w dniu 31 sierpnia 2005 roku, zaznaczając iż rozwiązanie przedmiotowej umowy nastąpi z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynie dnia 31 grudnia 2015r. Jednocześnie pozwana wskazała, iż przedmiotowe oświadczenie złożone zostało z ostrożności, niezależnie od uprzednich twierdzeń i czynności oraz nie oznacza ono w szczególności, iż najemca przyznaje ważność umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 roku lub (i) nieskuteczność oświadczeń o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 25 kwietnia 2006 roku, z dnia 30 marca 2010 roku i z dnia 12 maja 2015 roku. W dniu 09 lutego 2015 roku W. B. (1) doręczył pozwanej dwanaście faktur VAT za okres od dnia 1 stycznia 2015 roku do dnia 31 stycznia 2015 roku, oznaczonych numerami: (...) z dnia 31 stycznia 2015 roku, (...) z dnia 01 lutego 2015 roku, (...) z dnia 01 marca 2015 roku, (...) z dnia 01 kwietnia 2015 roku, P/5//2015 z dnia 01 maja 2015 roku, (...) z dnia 01 czerwca 2015 roku, (...) z dnia 01 lipca 2015 roku, (...) z dnia 01 sierpnia 2015 roku, (...) z dnia 01 września 2015 roku, (...) z dnia 01 października 2015 roku, (...) z dnia 1 listopada 2015 roku oraz (...) z dnia 01 grudnia 2015 roku. Każda z tych faktur opiewała na kwotę 37.313,16 zł. Jednocześnie powód wezwał pozwaną do zapłaty należności wynikających z doręczonych faktur w terminie 7 dni od daty ich doręczenia. W dniu 29 grudnia 2015 roku dokonano publikacji ogłoszenia na portalu „nieruchomości-online.pl” którego przedmiotem była oferta zawarcia umowy najmu pomieszczeń biurowych o powierzchni użytkowej 490 m⁽²⁾ w budynku położonym w S. przy ul. (...). Zwycięstwa. W treści ogłoszenia wskazano, iż lokal jest dostępny „natychmiast” oraz jako dane kontaktowe wskazano numer telefonu oraz imię (...). Ogłoszenie było publikowane do dnia 28 stycznia 2016 roku. Płatność za ogłoszenie dokonana została przez W. B. (2) przelewem z rachunku bankowego. W dniu 15 grudnia 2016 roku W. B. (1) doręczył pozwanej m.in. fakturę VAT za okres od 01 stycznia 2016 roku do dnia 31 stycznia 2016 roku na kwotę 37.313,16 zł jednocześnie wzywając do zapłaty należności z niej wynikającej w terminie 7 dni od daty doręczenia.

Powództwa jako niezasadne, w ocenie Sądu I instancji, podlegały oddaleniu. Zarzut braku niezbędnej łącznej legitymacji czynnej po stronie powoda nie zasługiwał na uwzględnienie. Nieruchomość gruntowa położona w S. przy ulicy (...) stanowi wyłączną własność powoda, zaś budynek, w którym znajdują się pomieszczenia będące przedmiotem umowy najmu, został z kolei wzniesiony w trakcie trwania związku małżeńskiego powoda z B. B. (1), a przedsięwzięcie to zostało sfinansowane z ich wspólnych funduszy. Powyższe w ocenie Sądu I instancji pozwała na uznanie, iż czynsz najmu należy do majątku wspólnego powoda i jego żony, a stosownie do treści art. 36 § 2 kro – każdemu z nich przysługuje czynna legitymacja procesowa w ramach zarządu majątkiem wspólnym. Samodzielne wykonywanie czynności zachowawczych przez współwłaściciela jest dopuszczalne w takim zakresie, jaki daje się pogodzić z korzyścią i interesem wszystkich współwłaścicieli. W czasie istnienia wspólności majątkowej między powodem i jego małżonką B. B. (1) czynną legitymację powoda w tej sprawie można było opierać na przepisach kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, regulującego zarząd majątkiem wspólnym. Przysługujące powodowi roszczenie o zapłatę czynszu z umowy najmu lokalu wchodziło w skład majątku wspólnego, a dochodzenie tego roszczenia stanowiłoby czynność zachowawczą, zmierzającą do zachowania majątku wspólnego, mieściłoby się zatem w ramach zwykłego zarządu, który może być wykonywany samodzielnie (art. 36 § 2 zdanie 1 k.r.o.). W przedmiotowej sprawie stroną umowy byli oboje małżonkowie zaś wierzytelność wynikająca z tej umowy wchodziła w skład majątku wspólnego powoda i jego żony B. B. (1). Tym samym powód posiada legitymację czynną do dochodzenia przedmiotowych roszczeń od pozwanej. Nietrafny okazał się zarzut nieważności umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r., wobec niezastosowania przepisów o zamówieniach publicznych. Niewątpliwie powódka jest podmiotem prawa publicznego, a tym samym była zobowiązana do stosowania ustawy Prawo zamówień publicznych na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 3 było między innymi państwowe przedsiębiorstwo użyteczności publicznej, takie jak P.. W przedmiotowej sprawie strona pozwana uchylała się od zapłaty, twierdząc iż umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r., w ramach której zawarto umowę o roboty budowlane, jest nieważna od samego początku z powodu zawarcia jej z pominięciem przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych. Strona pozwana powoływała się w tym miejscu na to, iż stosownie do regulacji zawartej w umowie najmu – wynajmujący zobowiązał się do wykonania „prac budowlanych związanych z dostosowaniem pomieszczeń do potrzeb najemcy” oraz przywoływała pogląd wyrażony w przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 września 2009 r., II CSK 104/09. W myśl tego orzeczenia – wyłączenie stosowania przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych nie obejmuje zamówień, których przedmiotem jest nabycie własności nieruchomości oraz innych praw do nieruchomości (art. 4 pkt 3 lit. „i” ustawy), jeśli nieruchomość ta, w szczególności budynek,

jeszcze nie powstała albo wymaga przeprowadzenia znacznych robót budowlanych (przebudowy, rozbudowy itp.) w rozumieniu prawa zamówień publicznych (art. 2 pkt 8 ustawy) w zakresie oczekiwanym przez zamawiającego, a zwłaszcza, ze względu na rozmiary robót, w miarę ich postępowania, sfinansowanych przez niego. Odwołując się do przedmiotowej umowy najmu, strona pozwana zaznaczała, iż umowa ta przewidywała, iż wynajmujący miał dostosować pomieszczenia dla potrzeb strony pozwanej wg załącznika nr 1 do umowy i miał mieć za to zagwarantowane wynagrodzenie. Strona pozwana nie wykazała unieważnienia umowy z dnia 31 sierpnia 2005 r. w trybie przewidzianym w ustawie Prawo zamówień publicznych, a skoro tak – przedmiotowa umowa jest ważna i wywołuje skutki prawne w niej określone. Z tych wszystkich względów, Sąd I instancji oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez stronę pozwaną, uznając, iż nie mógł w toku przedmiotowego postępowania - przesłankowo – ustalać nieważności umowy z dnia 31 sierpnia 2005 r. Zachowanie pozwanej polegające na możliwości „uwolnienia” się od wiążącej umowy poprzez podniesienie zarzutu naruszenia przepisów w trakcie jej zawierania należałoby, zdaniem Sądu I instancji, traktować jako nadużycie prawa. To pozwana kierowała procesem zawierania umowy, to ona przygotowywała umowę i ona była zobowiązana do przestrzegania przepisów o zamówieniach publicznych. Niedochowanie przez pozwaną należytej staranności w toku procesu zawierania umowy nie może stanowić dla niej źródła korzystnych skutków prawnych, a wyrażających się z możliwości łatwego unieważnienia umowy. Z tych wszystkich względów podniesiony zarzut Sąd I instancji uznał za niezasadny. Odnosząc się do kolejnego zarzutu tj. skutecznego wypowiedzenia umowy najmu na wstępie Sąd I instancji zauważył, że zgodnie z § 10 ust. 1 umowy strony zawarły umowę na czas nieokreślony, jednak nie krótszy niż 10 lat. Zdaniem Sądu, z zapisu tego wprost wynika, że umowa zawarta przez strony, jest umową zawartą na czas nieokreślony, w stosunku do której wyłączono możliwość skutecznego rozwiązania umowy przed upływem okresu 10 lat jej obowiązywania, poza sytuacją określoną w §10 pkt 2 umowy tj. rozwiązania umowy za porozumieniem stron. W ramach swobody kształtowania stosunku zobowiązaniowego strony mogą zawrzeć umowę nienazwaną, natomiast w razie wybrania jednej z umów nazwanych, a więc przewidzianej i uregulowanej bądź to w samym kodeksie, bądź to w przepisach szczegółowych, ustalić treść konkretnej umowy w taki sposób, że postanowienia jej odbiegają będą od wzorca normatywnego. W tym wypadku jednak swobodę ograniczają przepisy dotyczące danego rodzaju umowy o charakterze *iuris cogentis*.

Strony mogą w umowie najmu określić dłuższy czas od wskazanego w art. 688 k.c. Jak przyjmuje się w doktrynie przepis ten wyłącza możliwość skrócenia przewidzianego w nim 3 – miesięcznego terminu wypowiedzenia, nie zaś jego wydłużenia. Tym samym należy uznać, iż w ramach swobody umów, strony mogły wprowadzić do umowy z dnia 31 sierpnia 2005 r. zapis wyłączający możliwość rozwiązania umowy najmu przez pierwsze 10 lat. Powyższy zapis miał zabezpieczać interes obu stron, tak wynajmującego zapewniając mu amortyzację nakładów jakie poniósł, jak i najemcy – w zakresie amortyzacji wyposażenia centrum w sprzęt. Złożenie wypowiedzenia umowy naruszającego zakreślony w umowie minimalny okres trwania umowy (10 lat) należało uznać zatem za nieskuteczne. W świetle powyższych rozważań, Sąd I instancji uznał wypowiedzenie umowy najmu dokonane w dniu 30 marca 2010 r. za bezskuteczne. Kwestia nieskuteczności wcześniejszego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu (z dnia 25 kwietnia 2006 r.) z uwagi na wady przedmiotu najmu, została przesądzona wyrokiem Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 18 września 2009 r., wydanym w sprawie I C 203/08, w którym Sąd oddalił powództwa PUP P. w W. przeciwko B. B. (1) i W. B. (1) o ustalenie nieistnienia stosunku najmu (opartego na umowie z dnia 31 sierpnia 2005 r.) z dniem 25 kwietnia 2006 r., ewentualnie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2006 r. oraz wyrokiem z dnia 27 stycznia 2010 r., wydanym w sprawie I ACa 969/09, w którym Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację P. Spółki Akcyjnej w W. od wyżej wymienionego wyroku Sądu Okręgowego. Zgodnie z art. 365 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 ustawie przewidzianych także inne osoby. Wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 18 września 2009 r. wydany w sprawie I C 203/08 stał się więc prejudykatem. Rozważenia wymagało, czy pozwana skutecznie dokonała wypowiedzenia umowy składając oświadczenie o wypowiedzeniu w piśmie z dnia 12 maja 2015 roku. W ocenie Sądu I instancji pozwana skutecznie dokonała wypowiedzenia umowy składając oświadczenie o jej wypowiedzeniu w piśmie z dnia 12 maja 2015 roku, a doręczonego wynajmującemu w dniu 20 maja 2015 roku. Pozwana zachowała trzymiesięczny termin wypowiedzenia, zaś umowa najmu miała ulec zakończeniu z dniem 31 sierpnia 2015 roku. Sąd I instancji nie podzielił zapatrywania powoda, iż zgodnie z brzmieniem umowy strony nie mogły wypowiedzieć umowy w okresie dziesięciu lat od jej zawarcia. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, jednakże

nie krótszy niż 10 lat. Nieuzasadnionym jest interpretowanie owego zapisu, jako zakazu wypowiedzenia umowy w okresie 10 lat liczonych od jej zawarcia. Strony mogły skutecznie złożyć wypowiedzenie umowy, jednakże skutek takiego wypowiedzenia nie mógł nastąpić w okresie 10 lat od jej zawarcia, bowiem wtedy nastąpiłoby naruszenia zapisu o czasie trwania umowy. Dokonując wypowiedzenia umowy oświadczeniem z dnia 12 maja 2015 roku pozwana nie naruszyła postanowień umowy najmu w części dotyczącej czasu jej trwania. Umowa wiązała strony przez okres 10 lat, a był to okres przez jaki miała ona najkrócej obowiązywać. Skutek wypowiedzenia następował bowiem z końcem dnia 31 sierpnia 2015 roku, a zatem umowa nie wiązała stron od dnia 01 września 2015 roku. Strony umowy w § 10 pkt 1 określiły najkrótszy okres obowiązywania umowy, a nie okres po upływie którego strona będzie mogła złożyć oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Powyższe w ocenie Sądu I instancji przesądzało o skuteczności dokonanego wypowiedzenia. Oceny tej nie zmienia fakt późniejszego złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy (pismo z dnia 16 września 2015 roku) ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 roku. Pozwana nie odwołała swoich wcześniejszych oświadczeń, a złożone w dniu 16 września 2015 roku oświadczenie o wypowiedzeniu umowy złożyła z ostrożności, na co wprost wskazała w treści pisma. Skoro zatem pozwana skutecznie wypowiedziała umowę najmu oświadczeniem z dnia 12 maja 2015 roku ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2015 roku późniejsze oświadczenie o wypowiedzeniu umowy jako bezprzedmiotowe nie mogło wywrzeć zamierzonego skutku. Chybiony, w ocenie Sądu I instancji, był zarzut powoda, iż o dalszym trwaniu umowy świadczyć może przyjęcie przez pozwaną faktur za okresy dochodzone w niniejszej sprawie. Pozwana pomimo przyjęcia faktur nie dokonała zapłaty za nie, nie złożyła także jakiegokolwiek oświadczenia w treści którego wynikałoby dalsze istnienie umowy. Taka interpretacja prowadziłaby do sytuacji w której umowa najmu stawałaby się umową której strona pozwana nie mogłaby skutecznie wypowiedzieć. Skoro zatem umowa najmu z dnia 31 maja 2005 roku została skutecznie rozwiązana z końcem dnia 31 sierpnia 2015 roku niezasadnym jest żądanie zasądzenia należności z niej wynikających za okres po rozwiązaniu umowy. Zgłoszone przez powoda żądanie zasądzenia należności z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy w wysokościach odpowiadających należnością wynikającym z umowy najmu, zadaniem Sądu I instancji, nie zasługuje na uwzględnienie. W niniejszej sprawie brak jest podstaw do uznania, iż w rzeczywistości pozwana korzystała w okresie od września 2015 roku do końca stycznia 2016 roku z przedmiotowego lokalu. Niespornym bowiem między stronami było, iż pozwana opuściła przedmiotowy lokal już w 2006 roku i później do niego nie powróciła. Pozwana opróżniła lokal z wszelkich przedmiotów do niej należących (okoliczność niezakwestionowana przez stronę powodową) oraz podejmowała wielokrotnie próby wydania lokalu oraz kluczy do niego powodowi. Powyższe jednoznacznie wskazuje, iż pozwana od opuszczenia lokalu w 2006 roku nie korzystała z tego lokalu i przez cały ten okres stanowiska tego nie zmieniła. Pozwana kilkakrotnie podejmowała działania zmierzające do zwrotu kluczy, łącznie ze złożeniem ich do depozytu sądowego. Wystąpienie z wnioskiem o ich zwrot z depozytu nie oznaczało, iż pozwana zamierzała dalej korzystać z lokalu, a jedynie podyktowane było przekonaniem pozwanej o możliwości ugodowego zakończenia umowy w trakcie jej obowiązywania, co wiązało się ze zwrotem kluczy. Okoliczność dokonania publikacji ogłoszenia o zamiarze wynajmu przedmiotowego lokalu również świadczy, zdaniem Sądu, o tym, że powód dysponował przedmiotowym lokalem. W treści ogłoszenia wskazano, że lokal mógł być wydany nowemu najemcy „natychmiast”. Powód dysponował wówczas lokalem, skoro mógł go niezwłocznie wydać nowemu najemcy. Powód nigdy nie wystąpił do pozwanej o zwrot kluczy i to pomimo faktu wypowiedzenia umowy, niekorzystania z lokalu przez pozwaną, jak również konsekwentnej odmowy zapłaty należności czynszowych.

Powód nie wykazał, na czym miało polegać korzystanie przez pozwaną z lokalu użytkowego po skutecznym wypowiedzeniu umowy. Powód przyznał, iż pozwana nie wykorzystywała przedmiotu umowy od 2006 roku i podejmowała próby jego wydania wynajmującym, a jednocześnie nie wykazał (nawet nie zgłosił w tym zakresie żadnego dowodu), że pozwana pomimo faktycznego opuszczenia lokalu nadal przechowywała z nim jakiegokolwiek rzeczy, co mogłoby wskazywać na dalsze korzystanie z lokalu. W ocenie Sądu I instancji brak jest podstaw do uznania, iż pozwana w jakikolwiek sposób korzystała z przedmiotowego lokalu, a tym samym niezasadne jest roszczenia powoda o zasądzenie dochodzonych należności z tego tytułu. O kosztach postępowania Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, a zgodnie z którą strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pełnomocnik powoda W. B. (1), który zaskarżył orzeczenie w całości i zarzucił mu:

- naruszenie art. 233 k.p.c. przez nieuwzględnienie przy ocenie dowodów spośród zebranego materiału istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy: (-) postanowienia § 10 ust. 6 umowy (najmu zawartej przez strony, a także (-) wykazu rzeczy należących do strony pozwanej pozostających w pomieszczeniach oddanych jej w najem);
- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału, polegającą na przyjęciu, że strona pozwana skutecznie wypowiedziała najem w maju 2015 r. oraz dała wyraz niekontynuowania od września 2015 r. do stycznia 2016 r. stosunku prawnego zobowiązującego ją do uiszczania powodowi wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczeń oddanych jej w najem na podstawie umowy z 31 sierpnia 2005 r.;
- naruszenie art. 688 k.c. poprzez jego nieuwzględnienie i pominięcie, że rozwiązanie umowy najmu w drodze czynności prawnej jednej strony może nastąpić jedynie przez wypowiedzenie;
- naruszenie art. 674 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy po upływie terminu oznaczonego w umowie i w wypowiedzeniu najmu strona pozwana począwszy od września 2015 r. i następnie od stycznia 2016 r. nadal używa przedmiotu najmu za zgodą wynajmującego;
- naruszenie art. 353 k.c., art. 354 k.c., oraz art. 659 k.c. i art. 669 k.c. poprzez ich niezastosowanie pomimo istnienia stosunku prawnego zobowiązującego stronę pozwaną do zapłaty należności na rzecz powoda;

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwot dochodzonych pozwami połączonymi w celu ich łącznego rozpoznania, wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych, a także o zasądzenie na rzecz powoda od strony pozwanej zwrotu kosztów postępowania przed sądem odwoławczym, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej jako niezasadna podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, jak również prawidłowej oceny zgromadzonego materiału dowodowego. Ujawnione dowody zostały ocenione z uszanowaniem granic swobody przyznanej organowi orzekającemu, bez jakiegokolwiek naruszenia zasad logiki, czy doświadczenia życiowego. Taka ocena dowodów nie narusza zasady swobodnej oceny dowodów przewidzianej w treści art. 233 § 1 k.p.c., a podniesiony przez apelujących zarzut naruszenia tegoż przepisu należy uznać za nietrafiony. Aby bowiem omawiany zarzut mógł okazać się skuteczny, skarżący wykazać musi, że sąd uchybił podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadom doświadczenia życiowego, wskazaniom wiedzy i właściwego kojarzenia faktów. Przedmiotowy zarzut musi się opierać na podważeniu podstaw oceny dokonanej przez sąd z wykazaniem, że jest ona rażąco wadliwa lub oczywiście błędna. Powinnością strony jest więc przedstawienie konkretnych dowodów, których zarzut dotyczy oraz wykazanie, że sąd naruszył granice swobodnej oceny dowodów, co miało wpływ na wynik sprawy. Niewystarczającym jest zatem powołanie się wyłącznie na sam fakt wadliwości dokonanych przez Sąd ustaleń. Również przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu, nie może samo w sobie stanowić skutecznego wywiedzenia zarzutu naruszenia omawianego przepisu (por. m.in. wyrok SA w Krakowie z dnia 19.02.2014 r., II Ca 2194/13, LEX nr 1541193; wyrok SA w Poznaniu z dnia 5.02.2014 r., I ACa 1217/13, LEX nr 1428201; wyrok SA w Łodzi z dnia 19.12.2013 r., I ACa 868/13, LEX nr 1416146). Odnosząc powyższe do zarzutów wywiedzionych w treści apelacji Sąd Okręgowy uznał, że strona powodowa nie podważyła prawidłowości dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny zebranego materiału dowodowego, w szczególności nie wykazała, aby Sąd ten uchybił wskazaniom wiedzy, czy też regułom logicznego myślenia. Wbrew sugestii skarżącego stwierdzić należy, iż Sąd I instancji dostrzegł i właściwie ocenił § 10 ust. 6 umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r. łączącej strony niniejszego

postępowania oraz wykaz rzeczy należących do strony pozwanej pozostających w pomieszczeniach oddanych jej w najem. W przekonaniu Sądu odwoławczego brak jest podstaw do uznania, aby pozwany w jakikolwiek wyraźny czy dorozumiany sposób wyraził wolę kontynuacji umowy najmu. W tym zakresie Sąd I instancji opierając się na całokształcie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w pełni zasadnie przyjął, że pozwana opróżniła lokal z niemal wszelkich przedmiotów do niej należących, co zresztą nie było kwestionowane przez stronę powodową w toku postępowania oraz że przynajmniej kilkakrotnie podejmowała próby wydania lokalu oraz kluczy powodowi, a także przekazania protokołu zdawczo-odbiorczego. Przypomnieć w tym miejscu należy, że zgodnie z § 10 ust. 6 umowy najmu po zakończeniu stosunku najmu najemca obowiązany był zwrócić przedmiot najmu wynajmującemu w stanie nie pogorszonym z uwzględnieniem normalnego zużycia. Strony ustaliły również, iż najemca ma prawo po rozwiązaniu umowy zdemontować w lokalu przedmioty, które są jego własnością. W świetle tak ukształtowanych ustaleń stron stwierdzić należy, że pozwany miał prawo, a nie obowiązek po rozwiązaniu umowy zdemontować w lokalu przedmioty będące jego własnością. W przedmiocie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu wynajmującemu zwrócić należy uwagę na wcześniejszą postawę powoda, który pomimo wielokrotnych prób przekazywania mu kluczy do budynku i protokołu zdawczo-odbiorczego każdorazowo odmawiał przyjęcia, co skutkowało tym, iż pozwany w dniu 24 października 2006 r. wystąpił do Sądu Rejonowego w Sieradzu o zezwolenie na złożenie do depozytu sądowego protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu użytkowego położonego w S. przy Al. (...) sporządzonego w dniu 02 maja 2006 r. oraz 115 kluczy do w/w lokalu. Podkreślić również w tym miejscu należy, że ze zgromadzonych dowód w sposób jednoznaczny wynika, że pozwana opuściła przedmiotowy lokal już w 2006 r. i później nigdy do niego nie powróciła.

Okoliczność zaś, iż w październiku 2014 r. pozwana odebrała za zgodą sądu z depozytu sądowego protokół zdawczo-odbiorczy i klucze do przedmiotowego lokalu nie zmieniają prawidłowości dokonanej przez sąd pierwszej instancji oceny w kontekście istnienia po jej stronie woli kontynuowania najmu. Wiarygodne bowiem w świetle pozostałych czynności i zachowania pozwanej (choćby dwukrotne złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu w maju i wrześniu 2015 r., nie korzystanie z przedmiotu najmu) jest twierdzenie o celu takiego działania w postaci próby porozumienia z powodami w kwestii zakończenia bytu umowy.

Sąd I instancji wbrew zarzutom skarżącego nie poczynił również błędnych ustaleń w zakresie przyjęcia, że strona pozwana skutecznie wypowiedziała najem w maju 2015 r. Podnieść trzeba, że pozwana niespornie zachowała trzymiesięczny termin wypowiedzenia, zaś zgodnie z ustaleniami umowa najmu miała ulec zakończeniu z dniem 31 sierpnia 2015 r. Zapis w tym przedmiocie treści § 10 ust. 1 brzmi „umowa zostaje zawarta na czas nieokreślony, jednak nie krótszy niż 10 lat”. Interpretacja tego zapisu w kontekście dopuszczalności zakończenia bytu umowy i jego czasu była przedmiotem wielu orzeczeń sądów różnych instancji pomiędzy stronami tej sprawy. Nie było więc wątpliwości ostatecznie, że pozwany wskutek jednostronnego oświadczenia nie mógł zakończyć trwania stosunku prawnego wcześniej niż upływa czasu na jaki umowę zawarto czyli 10 lat. Strona pozwana była więc uprawniona do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy w trakcie jej obowiązywania z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jednakże skutek takiego wypowiedzenia nie mógł nastąpić wcześniej niż wraz z upływem 10 lat od jej zawarcia. Powyższe sprawia, że dokonując wypowiedzenia umowy oświadczeniem z dnia 12 maja 2015 r. pozwana nie naruszyła postanowień umowy dotyczących czasu jej trwania. Wnikliwa i uważna lektura § 10 ust. 1 nie nastręcza wątpliwości, że strony umowy określiły najkrótszy okres obowiązywania umowy, a nie okres po upływie którego strona będzie uprawniona do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Nie sposób zatem zgodzić się z twierdzeniem skarżącego, że złożenie oświadczenia o wypowiedzeniu najmu mogło odnieść skutek, o ile nastąpiło po 31 sierpnia 2015 r. Takie rozumienie umowy prowadziłoby do skutku, iż umowa byłaby zawarta na minimum 10 lat i 4 miesiące, gdyż do okresu jej obowiązywania należałoby doliczyć okres biegu terminu wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, co byłoby sprzeczne z wolą układających się stron umowy.

Jako chybione potraktować należy podniesione przez stronę powodową zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji norm prawa materialnego. Niezasadny okazał się zarzut uchybienia przez Sąd I instancji treści art. 688 k.c. poprzez jego nieuwzględnienie i pominięcie, że rozwiązanie umowy najmu w drodze czynności prawnej jednej strony może nastąpić przez wypowiedzenie. Poza uwagą skarżącego zdaje się pozostawać, że Sąd I instancji ustalił i przyjął, że do skutecznego zakończenia obowiązywania umowy najmu łączącego strony niniejszego postępowania doszło

właśnie wskutek złożenia w dniu 12 maja 2015 r. oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Oceny tej nie zmienia fakt późniejszego złożenia w dniu 16 września 2015 r. kolejnego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 r., skoro strona sama wskazała, że kolejne oświadczenie było złożone jedynie z ostrożności. Istotnym wydaje się podkreślenie raz jeszcze, że do dnia 30 kwietnia 2006 r. pozwany opuścił i opróżnił wynajmowane pomieszczenia ze sprzętu biurowego stanowiącego jego własność i w dniu 02 maja 2006 r. sporządził protokół zdawczo-odbiorczy lokalu oraz protokół przekazania kluczy do wynajmowanych pomieszczeń. W świetle powołanych okoliczności nie sposób zgodzić się ze skarżącym, że doszło do dorozumianego przedłużenia umowy najmu na czas nieoznaczony. Sąd Odwoławczy podobnie jak Sąd I instancji nie dostrzegł żadnych dowodów potwierdzających sugestię strony powodowej, iż w rzeczywistości pozwana korzystała w okresie od września 2015 r. do końca stycznia 2016 r. z przedmiotowego lokalu. Raz jeszcze podkreślić należy, iż pozwana od opuszczenia lokalu w 2006 r. nie korzystała z lokalu w świetle celu, dla którego zawarła owo porozumienie, od którego nie należy abstrahować dokonując oceny. Nadto wielokrotnie podejmowała działania zmierzające do zwrotu kluczy, zaś ostatecznie złożyła je do depozytu sądowego. Okoliczność nieodebrania kluczy przez wynajmującego nie może być interpretowany jako wola pozwanej „milczącego” przedłużenia umowy oraz jako okoliczność uzasadniająca przekonanie, że powód nie mógł korzystać z przedmiotowego lokalu. Słusznie sąd pierwszej instancji zauważył, w kontekście podnoszonych w apelacji zarzutów co do istniejącego u powoda przekonania o trwaniu umowy, okoliczność dokonania publikacji ogłoszenia o zamiarze wynajmu przedmiotowego lokalu. Trafnie sąd meriti podkreślił, że w treści ogłoszenia zaznaczono, iż lokal mógł być wydany nowemu najemcy „natychmiast”. Ta okoliczność w sposób jednoznaczny wskazuje, że powód w dniu publikacji ogłoszenia dysponował lokalem i miał świadomość zakończenia bytu umowy najmu łączącej go z dotychczasowym najemcą. W ślad za Sądem I instancji podkreślić należy, że powód nigdy nie wystąpił do pozwanej o zwrot kluczy pomimo faktu kilkukrotnego wypowiedzenia umowy, niekorzystania z nieruchomości przez pozwaną oraz konsekwentnej odmowy zapłaty należności za wystawione faktury. Nie wykazał również na czym miało polegać korzystanie przez pozwaną z lokalu użytkowego po skutecznym wypowiedzeniu umowy. Powyższe bezspornie dowodzi, że Sąd I instancji nie uchybił normie zawartej w art. 674 k.c.

Sąd I instancji nie dopuścił się także naruszenia art. 353 k.c., art. 354 k.c., a także art. 659 k.c. i art. 669 k.c. poprzez ich niezastosowanie. Ponieważ ogół powołanych dowodów wskazuje, iż oświadczeniem z dnia 12 maja 2015 r. doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy przez pozwaną oraz że brak jest podstaw do uznania, iż pozwana w jakikolwiek sposób korzystała z przedmiotowego lokalu, dlatego też nie można przyjąć, aby na pozwanej ciążył obowiązek zapłaty dochodzonych należności z tytułu dalszego korzystania z nieruchomości.

Z tych względów apelacja strony powodowej nie zawierała uzasadnionych podstaw do zmiany wyroku lub jego uchylenia. Wobec powyższego na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i 391 § 1 k.p.c. obciążając powoda jako przegrywającego kosztami zastępstwa procesowego poniesionymi przez stronę pozwaną. Wysokość wynagrodzenia ustalono na podstawie § 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. 2015, poz. 265), w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.