

Sygn. akt. I C 856/10 (I C 313/11, I C 837/12)

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lutego 2015 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego (del do SO) Piotr Czerski

Protokolant Rafał Marczuk

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 17 lutego 2015 roku w L.

spraw połączonych z powództw Gminy J.

przeciwko Niepublicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. na rzecz powódki Gminy J. kwotę 297.986,26 zł (dwieście dziewięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt sześć złotych i dwadzieścia sześć groszy) z odsetkami ustawowymi od kwot:

- 18.358,19 zł (osiemnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt osiem złotych i dziewięćnaście groszy) od dnia 26 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty,
- 18.355,90 zł (osiemnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt pięć złotych i dziewięćdziesiąt groszy) od dnia 21 maja 2011 r. do dnia zapłaty,
- 18.354,60 zł (osiemnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt cztery złote i sześćdziesiąt groszy) od dnia 17 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 18.359,84 zł (osiemnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt dziewięć złotych i osiemdziesiąt cztery grosze) od dnia 13 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 18.296,69 zł (osiemnaście tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt sześć złotych i sześćdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 18.125,36 zł (osiemnaście tysięcy sto dwadzieścia pięć złotych i trzydzieści sześć groszy) od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 2.570,54 zł (dwa tysiące pięćset siedemdziesiąt złotych i pięćdziesiąt cztery grosze) od dnia 6 maja 2010 r. do dnia zapłaty,
- 18.703,38 zł (osiemnaście tysięcy siedemset trzy złote i trzydzieści osiem groszy) od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,

- 18.524,96 zł (osiemnaście tysięcy pięćset dwadzieścia cztery złote i dziewięćdziesiąt sześć groszy) od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 18.352,31 zł (osiemnaście tysięcy trzysta pięćdziesiąt dwa złote i trzydzieści jeden groszy) od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 18.173,89 zł (osiemnaście tysięcy sto siedemdziesiąt trzy złote i osiemdziesiąt dziewięć groszy) od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 17.995,47 zł (siedemnaście tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych i czterdzieści siedem groszy) od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 17.460,11 zł (siedemnaście tysięcy czterysta sześćdziesiąt złotych i jedna grosz) od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 16.420,16 zł (szesnaście tysięcy czterysta dwadzieścia złotych i szesnaście groszy) od dnia 15 marca 2011 r. do dnia zapłaty,
- 19.003,64 zł (dziewiętnaście tysięcy trzy złote i sześćdziesiąt cztery grosze) od dnia 12 października 2010 r. do dnia zapłaty,
- 19.003,64 zł (dziewiętnaście tysięcy trzy złote i sześćdziesiąt cztery grosze) od dnia 11 listopada 2010 r. do dnia zapłaty,
- 19.003,64 zł (dziewiętnaście tysięcy trzy złote i sześćdziesiąt cztery grosze) od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- 2.923,94 zł (dwa tysiące dziewięćset dwadzieścia trzy złote i dziewięćdziesiąt cztery grosze) od dnia 1 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwa w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w L. na rzecz powódki Gminy J. kwotę 27.394,48 zł (dwadzieścia siedem tysięcy trzysta dziewięćdziesiąt cztery złote i czterdzieści osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt **IC 856/10 (IC 313/11, IC 837/12)**

UZASADNIENIE

W pozwie (w sprawie zarejestrowanej pierwotnie pod sygnaturą I Nc 131/10, a następnie IC 856/10) z dnia 8 września 2010 r. powódka Gmina J. domagała się zasądzenia od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. kwoty 169.747,46 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 18.361,00 zł od dnia 11 listopada 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 18.361,00 zł od dnia 11 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 18.361,00 zł od dnia 11 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 18.361,00 zł od dnia 11 lutego 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 18.361,00 zł od dnia 11 marca 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 18.361,00 zł od dnia 11 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 2.570,54 zł od dnia 6 maja 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 19.003,64 od dnia 11 maja 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 19.003,64 od dnia 11 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 19.003,64 od dnia 11 lipca 2010 r. do dnia zapłaty,

oraz kosztów postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego, według norm prawem przewidzianych.

W uzasadnieniu wyjaśniono między innymi, że w dniu 2 stycznia 2009 r. Gmina J. zawarła z Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w L., reprezentowaną przez dr A. C. (1), umowę najmu nieruchomości, stanowiącej własność Gminy, położonej w miejscowości T. z przeznaczeniem na świadczenie przez pozwaną usług zdrowotnych w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej w ramach umowy z Narodowym Funduszem Zdrowia. Umowa zawarta została na okres od 1 stycznia 2009 r. do 1 stycznia 2019 r.

W § 3 umowy strony ustaliły czynsz najmu w wysokości określonej w wyniku przeprowadzonego przetargu na kwotę 15.050,00 zł netto plus podatek VAT - 22% (tj. 18.361,00 zł brutto). Zgodnie z § 3 pkt 2 umowy czynsz najmu płatny był bez wezwania na konto wynajmującego do dnia 10-tego każdego miesiąca, za który następuje płatność.

Pozwana nie uregulowała należności z tytułu czynszu najmu za okres od 1 listopada 2009 r. do 31 lipca 2010 r. w łącznej wysokości 169.747,46 zł.

Powódka za okres od listopada 2009 r. do końca kwietnia 2010 r. wystawiła 6 faktur każdą na kwotę 18.361,00 zł. W kwietniu 2010 r. powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 2.570,54 zł z tytułu zwaloryzowania wysokości czynszu i wyrównania czynszu za cztery poprzednie miesiące, tj. od stycznia 2010 r. do kwietnia 2010 r. włącznie zgodnie z § 3 ust. 3 umowy. Pozwana odebrała przedmiotową fakturę w dniu 21 kwietnia 2010 r., 14-dniowy termin do zapłaty faktury upłynął w dniu 5 maja 2010 r., dlatego też powódka zażądała odsetek ustawowych od kwoty 2.570,54 zł od dnia 6 maja 2010 r. do dnia zapłaty. Za okres od 1 maja 2010 r. do 31 lipca 2010 r. powódka wystawiła trzy faktury VAT na kwotę 19.003,64 zł każdą, zgodnie z dokonaną waloryzacją. (k. 2-4)

W sprzeciwie od wydanego nakazu zapłaty pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości. (k. 27)

W piśmie procesowym z dnia 4 listopada 2010 r. pozwana podniosła między innymi, że umowa najmu z dnia 2 stycznia 2009 r. stanowiąca podstawę roszczenia została zawarta w warunkach wyzysku strony pozwanej przez stronę powodową, ponieważ strona powodowa wykorzystwała przymusową sytuację wynikającą z poczynienia przez pozwaną spółkę znacznych nakładów na nieruchomość oraz brak doświadczenia prezesa zarządu pozwanej spółki, celem narzucenia mu świadczenia rażąco dysproporcjonalnego do świadczenia wzajemnego. Umowa najmu z dnia 2 stycznia 2009 r. nakłada na stronę pozwaną świadczenie gospodarczo niemożliwe do spełnienia, ponieważ mając na uwadze społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości ośrodka zdrowia w T. (przychodnia zdrowia ogólnego) nie jest możliwe uzyskanie przychodów przez jakikolwiek zakład opieki zdrowotnej pozwalających na uregulowanie czynszu wynajmu ustalonego powyższą umową. Poprzez narzucenie stronie pozwanej treści umowy najmu z dnia 2 stycznia 2009 r. strona powodowa dopuściła się nadużycia swojego prawa, polegającego na sprzeniewierzeniu się społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu nieruchomości ośrodka zdrowia w T., co uniemożliwia prowadzenie w nim działalności leczniczej przez przychodnię zdrowia ogólnego prowadzoną przez jakikolwiek zakład opieki zdrowotnej.

W pozwie z dnia 21 marca 2011 r. (w sprawie zarejestrowanej uprzednio pod sygnaturą I Nc 64/11, a następnie I C 313/11) powódka Gmina J. domagała się zasądzenia od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. kwoty 76.326,09 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 19.003,64 zł od dnia 11 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 19.003,64 zł od dnia 11 września 2010 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 19.159,40 zł od dnia 11 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 2.737,05 zł od dnia 11 lutego 2011 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 16.422,36 zł od dnia 24 lutego 2011 r. do dnia zapłaty,

Ponadto powódka wносиła o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm prawem przewidzianych.

W uzasadnieniu powódka wyjaśniła, powołując się na opisaną wyżej umowę najmu, że w jej wykonaniu wystawiła za okres od 1 sierpnia 2010 r. do 30 września 2010 r., zgodnie z dokonaną waloryzacją dwie faktury VAT: nr (...) z dnia 02.08.2010 r. na kwotę 19.003,64 zł z terminem płatności do dnia 10.08.2010 r., nr (...) z dnia 2.09.2010 r. na kwotę 19.003,64 zł z terminem płatności do dnia 10.09.2010 r.

Natomiast za okres od 1 stycznia 2011 r. do 28 lutego 2011 r. powódka wystawiła, zgodnie z dokonaną waloryzacją trzy faktury VAT: nr (...) z dnia 04.01.2011 r. na kwotę 19.159,40 zł z terminem płatności do dnia 10.01.2011 r., nr (...) z dnia 04.02.2011 r. na kwotę 2.737,05 zł z terminem płatności do dnia 10.02.2011 r., nr (...) z dnia 04.02.2011 r. na kwotę 16.422,36 zł z terminem płatności - w ciągu 14 dni od otrzymania faktury.

Pozwana nie uregulowała należności za powyższe okresy. (k. 200-202)

W sprzeciwie od wydanego nakazu zapłaty pozwana domagała się oddalenia powództwa, podnosząc zarzutu analogiczne jak wskazane wyżej. (k. 218-221)

W pozwie z dnia 15 marca 2012 r. (w sprawie zarejestrowanej pierwotnie pod sygnaturą I C 837/12) powódka Gmina J. domagała się zasądzenia od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. kwoty kwotę 76.170,32 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób:

- od kwoty 19.003,64 zł od dnia 12 października 2010 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 19.003,64 zł od dnia 11 listopada 2010 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 19.003,64 zł od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty;
- od kwoty 19.159,40 zł od dnia 23 marca 2011 r. do dnia zapłaty.

Ponadto powód domagał się zasądzenia na rzecz powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

W uzasadnieniu wyjaśniono między innymi, że w związku z niewywiązywaniem się pozwanej z płatności czynszu, po uprzedzeniu na piśmie o zamiarze wypowiedzenia przedmiotowej umowy i wyznaczeniu dodatkowego terminu do zapłaty zaległych i bieżących zaległości, powódka w dniu 4 lutego 2011 r. wypowiedziała pozwanej umowę najmu z dnia 2 stycznia 2009 r. Pozwana korzystała z przedmiotowego lokalu do dnia 28 kwietnia 2011 r. W tym dniu dokonano, bowiem odbioru przedmiotowej nieruchomości. Do dnia dzisiejszego pozwana nie uregulowała należności z tytułu czynszu najmu za okres od 1 października 2010 r. do końca grudnia 2010 r. oraz z tytułu bezumownego korzystania z budynku za okres od 1 do 31 marca 2011 r. Powódka żąda kwot z tytułu czynszu najmu budynku za miesiące: październik 2010 r., listopad 2010 r. oraz grudzień 2010 r. w wysokości 57.010,92 zł oraz kwoty 19.159,40 zł za miesiąc marzec 2011 r. z tytułu bezumownego korzystania z budynku. Łącznie kwota zadłużenia wynosi 76.170,32 zł. Powyższe kwoty wynikają z faktur wystawionych przez powoda i skutecznie doręczonych: faktura VAT nr (...), faktura VAT nr (...), faktura VAT nr (...), faktura VAT nr (...). (k. 339-342)

W sprzeciwie od wydanego nakazu zapłaty pozwany domagał się oddalenia powództwa oraz podnosił, iż roszczenie pozwu jest niezasadne ponieważ stanowi:

- naruszenie art. 5 k.c. jako, że roszczenie pozwu stoi w sprzeczności ze społeczno -gospodarczym przeznaczeniem prawa własności nieruchomości ośrodka zdrowia położonego w T.,

- naruszenie art. 58 par. 1 k.c. w zw. z art. 37 ust. 4 ustawy o gospodarce nieruchomościami, ponieważ stanowiąca podstawę dochodzonego roszczenia umowa najmu z dnia 2 stycznia 2009 r. została zawarta z podmiotem, który nie został wyłoniony w drodze przetargu, co powoduje jej bezwzględną nieważność,

- naruszenie art. 387 par. 1 k.c. jako, że w/w umowa nakłada na pozwaną spółkę świadczenie gospodarczo niemożliwe do spełnienia przy uwzględnieniu przedmiotu działalności spółki oraz społeczno - gospodarczego przeznaczenia prawa własności nieruchomości ośrodka zdrowia położonego w T.,

- naruszenie art. 388 par. 1 k.c. jako, że zawarcie umowy nastąpiło na skutek wyzysku przymusowego położenia oraz wykorzystania niedoświadczenia strony pozwanej,

- naruszenie art. 384 par. 1 k.c., jako, że nie doszło do doręczenia pozwanej wzorca umowy najmu przed jego podpisaniem. (k. 381-384)

W piśmie procesowym z dnia 23 kwietnia 2014 r. powód ograniczył powództwo w ten sposób, że domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego Niepublicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. kwoty 314.221,72 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 18.358,19 zł od dnia 26 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za listopad 2009 r.),

- od kwoty 18.355,90 zł od dnia 21 maja 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za grudzień 2009 r.),

- od kwoty 18.354,60 zł od dnia 17 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za styczeń 2010 r.),

- od kwoty 18.359,84 zł od dnia 13 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za luty 2010 r.),

- od kwoty 18.296,69 zł od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za marzec 2010 r.),

- od kwoty 18.125,36 zł od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za kwiecień 2010 r.),

- od kwoty 2.570,54 zł od dnia 6 maja 2010 r. do dnia zapłaty (należność za maj 2010 r. – faktura VAT nr (...)),

- od kwoty 18.703,38 zł od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za maj 2010 r.),

- od kwoty 18.524,96 zł od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za czerwiec 2010 r.),

- od kwoty 18.352,31 zł od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za lipiec 2010 r.),

- od kwoty 18.173,89 zł od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za sierpień 2010 r.),

- od kwoty 17.995,47 zł od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za wrzesień 2010 r.),

- od kwoty 17.460,11 zł od dnia 27 lipca 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za styczeń 2011 r.),

- od kwoty 16.420,16 zł od dnia 15 marca 2011 r. do dnia zapłaty (czynsz za luty 2011 r.),

- od kwoty 19.003,64 zł od dnia 12 października 2010 r. do dnia zapłaty (czynsz za październik 2010 r.),

- od kwoty 19.003,64 zł od dnia 11 listopada 2010 r. do dnia zapłaty (czynsz za listopad 2010 r.),

- od kwoty 19.003,64 zł od dnia 11 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty (czynsz za grudzień 2010 r.),

- od kwoty 19.159,40 zł od dnia 23 marca 2011 r. do dnia zapłaty (wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy bez umowy za miesiąc marzec 2011 r.). – k. 530-532

Postanowieniem z dnia 5 maja 2014 r. Sąd umorzył postępowanie w zakresie, w jakim nastąpiło ograniczenie powództwa. Postanowienie to jest prawomocne. (k. 534-535)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 2 stycznia 2009 r. Gmina J., reprezentowana przez Wójta Z. S., zawarła z Niepublicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w L., reprezentowaną przez lek. med. A. C. (1), umowę określona jako umowa najmu położonej w T. nieruchomości gruntowej wraz z budynkiem o łącznej powierzchni 223 m² na okres od 1 stycznia 2009 r. do 1 stycznia 2019 r., stanowiącej własność Gminy J.. Dla nieruchomości tej prowadzona była KW nr (...) (§ 1-2). W umowie (§ 3) na podstawie wyniku przetargu ustnego nieograniczonego ustalono czynsz najmu w wysokości 15.050,00 zł netto miesięcznie, do której winien zostać doliczony podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki. Wysokość czynszu w danym roku ulega zmianie jeden raz w roku z dniem 1 stycznia w stopniu odpowiadającym rocznemu wzrostowi wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych w stosunku do roku poprzedniego zgodnie z obwieszczeniem Prezesa GUS. Czynsz miał być płatny na konto wynajmującego w (...) lub kasie Urzędu Gminy do 10-ego dnia każdego miesiąca, za który następuje płatność. Najemca zobowiązał się (§ 4) do wykorzystywania przedmiotu najmu w celu świadczenia usług zdrowotnych w zakresie podstawowej opieki zdrowotnej w ramach umowy z NFZ. Zawarta umowa przewidywała tylko jedną sytuację, uzasadniającą wypowiedzenie umowy przez najemcę (§ 11) tj. za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia w wypadku, gdy wynajmujący nie wyrazi zgody na wykonanie remontów innych niż drobne nakłady lub ulepszeń przedmiotu najmu. A. C. (1) zapoznał się z treścią umowy przed jej podpisaniem. (umowa – k. 6-9, zeznania strony powodowej – k. 234v-235)

Zawarcie powyższej umowy poprzedził przetarg ustny nieograniczony ogłoszony przez Wójta Gminy J.. W treści ogłoszenia o przetargu wskazano między innymi, że dotyczy on najmu opisanej wyżej nieruchomości na okres 10 lat z przeznaczeniem nieruchomości to Ośrodek (...) z (...), zaś cena wywoławcza stanowi wysokość czynszu najmu, ustalonego w stawce miesięcy na kwotę 1.000,00 zł netto. (ogłoszenie – k. 69).

Do przetargu przystąpiło dwóch uczestników: A. F. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...) - oraz pozwana (...) Spółka z o.o. w L. - reprezentowana przez A. C. (1). W wyniku postępień uzyskano najwyższą stawkę czynszu w wysokości 15.050,00 zł zaoferowaną przez A. C. (1). (odpis protokołu z zał. – k. 70-77, zgłoszenie udziału w przetargu – k. 198, oświadczenie z 15 grudnia 2008 r. o zapewnieniu przez pozwaną ciągłości świadczeń medycznych i dowód wpłaty wadium – k. 198, 172, 175, zeznania świadków: A. K. – k. 192v-193, T. B. i B. J. – k. 194, 336a, H. P. – k. 491).

Przyczyną przystąpienia do przetargu przez pozwaną Spółkę była między innymi wola kontynuowania działalności w dotychczasowym miejscu, fakt poniesienia nakładów na remont ośrodka, zachowanie stanowisk pracy dla personelu oraz oczekiwanie na zwiększenie o 40% środków przekazywanych na działalność z NFZ. Zmiana wysokości świadczeń jednak nie nastąpiła. (zeznania pozwanego – k. 236, zeznania świadka R. C. – k. 278).

W okresie od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. obowiązywała umowa najmu tej samej nieruchomości ze stawką miesięczną czynszu w wysokości 802,80 zł netto plus podatek od towarów i usług według obowiązującej stawki. Była to kolejna z umów tego typu zawierania pomiędzy stronami, dotycząca tego samego przedmiotu najmu. (umowa – k. 138-141).

W dniu 27 lutego 2009 r. Prezes zarządu (...) A. C. (1) złożył Wójtowi Gminy J. pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu z dniem 27 lutego 2009 r. umowy najmu z dnia 2 stycznia 2009 r. W uzasadnieniu powołano się sprzeczność stanowiska wynajmującego z zasadami współżycia społecznego oraz niezależne przyczyny ekonomiczne. (pismo – k. 120)

Gmina nie zaakceptowała powyższego oświadczenia. (zeznanie powoda – k. 235v, zeznanie pozwanego – k. 236v)

Do rozwiązania umowy z dnia 2 stycznia 2009 r. doszło z końcem lutego 2011 roku, w wyniku wypowiedzenia umowy przez powoda (zeznanie powoda – k. 235v, odpis pisma o wypowiedzeniu – k. 366-367)

Powódka wystawiła następujące faktury VAT na kwoty brutto za poszczególne miesiące:

- 18.361,00 zł – listopad 2009 r. – płatna do 10 listopada 2009 r. (k. 10)
- 18.361,00 zł – grudzień 2009 r. – płatna do 10 grudnia 2009 r. (k. 11)
- 18.361,00 zł – styczeń 2010 r. – płatna do 10 stycznia 2010 r. (k. 12)
- 18.361,00 zł – luty 2010 r. – płatna do 10 lutego 2010 r. (k. 13)
- 18.361,00 zł – marzec 2010 r. – płatna do 10 marca 2010 r. (k. 14)
- 18.361,00 zł – kwiecień 2010 r. – płatna do 10 kwietnia 2010 r. (k. 15)
- 2.570,54 – wyrównanie czynszu z uwagi na zmianę wskaźnika GUS – płatna w terminie 14 od otrzymania (k. 16)
- 19.003,64 zł – maj 2010 r. – płatna do 10 maja 2010 r. (k. 17)
- 19.003,64 zł – czerwiec 2010 r. – płatna do 10 czerwca 2010 r. (k. 18)
- 19.003,64 zł – lipca 2010 r. – płatna do 10 lipca 2010 r. (k. 19)
- 19.003,64 zł – sierpnia 2010 r. – płatna do 10 sierpnia 2010 r. (k. 209)
- 19.003,64 zł – wrzesień 2010 r. – płatna do 10 września 2010 r. (k. 210)
- 19.003,64 zł – październik 2010 r. – płatna do 11 października 2010 r. (k. 372)
- 19.003,64 zł – listopad 2010 r. – płatna do 11 listopada 2010 r. (k. 374)
- 19.003,64 zł – grudzień 2010 r. – płatna do 10 grudnia 2010 r. (k. 373)
- 19.159,40 zł – styczeń 2011 r. – płatna do 10 stycznia 2011 r. (k. 211)
- 2.737,05 zł – luty 2011 r. – płatna do 10 lutego 2011 r. (k. 212)
- 16.422,36 zł – bezumowne korzystanie z budynku za okres od 5 lutego 2011 r. do 28 lutego 2011 r. – w terminie 14 dni od otrzymania faktury (k. 213)
- 19.159,40 zł – bezumowne korzystanie z budynku za okres od 1 marca 2011 r. do 31 marca 2011 r. – w terminie 14 dni od otrzymania faktury; pismo to w dniu 7 marca 2011 r. doręczono pozwanej w taki sposób, aby mogła zapoznać się z jego treścią (k. 375)

Rynkowa wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku za okres od 1 marca 2011 r. do 31 marca 2011 r. wynosiła w rzeczywistości 2.377,18 zł netto, czyli 2.923,94 zł brutto. (opinia biegłej M. S. – k. – 694).

W toku procesu (26 lipca 2011 r. – data księgowania) pozwany dokonał na rzecz pozwanego następujących wpłat:

- 3.198,70 zł – tytułem czynszu za sierpień 2010 r. z odsetkami (k. 286)
- 3.167,30 zł – tytułem czynszu za wrzesień 2010 r. z odsetkami (k. 287)

- 3.043,60 zł – tytułem czynszu za styczeń 2011 r. z odsetkami (k. 288)

- 3.012,20 zł – tytułem czynszu za luty 2011 r. z odsetkami (k. 289).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dokumentów, które nie budziły wątpliwości co do autentyczności i zgodności ich treści z rzeczywistym stanem rzeczy. Ponadto Sąd oparł się na zeznaniach wskazanych wyżej świadków A. K., T. B., B. J. i H. P. w zakresie ustaleń, iż to pozwana Spółka, a nie osoba fizyczna ją reprezentująca była uczestnikiem przetargu, co nie budziło wątpliwości w jego trakcie. Zeznania te są wzajemnie spójne i znajdują potwierdzenie w dokumentacji przetargowej. Natomiast zeznania A. C. (1) w zakresie twierdzeń, iż stawał on do przetargu jako osoba fizyczna (k. 292) są całkowicie niewiarygodne. Dzieje się tak dlatego w swych wcześniejszych, spontanicznych zeznaniach A. C. (1) stwierdził: „Jeżeli chodzi o uczestnictwo w przetargu to powodami, dla których firma „musiała” w nim uczestniczyć...” (k. 236) Ten fragment zeznań wyraźnie wskazuje na fakt, iż A. C. (1) biorąc udział w przetargu nie działał we własnym imieniu jako osoba fizyczna. Natomiast jego późniejsze zeznanie na ten sam temat (k. 292) jest niewiarygodne, ponieważ zostało złożone dopiero po uwypukleniu w toku procesu i uświadomieniu sobie przez A. C. (1) doniosłości problemu, jaki właściwie podmiot brał udział w przetargu.

Z kolei zeznania strony powodowej - Wójta Gminy J. Z. S. są wiarygodne w całości, a w szczególności co do okoliczności, że A. C. (2) zapoznał się z umową przez jej podpisaniem.

Za rzetelną i profesjonalną Sąd uznał opinię złożoną w sprawie przez biegłą M. S.. Opinia ta nie była też kwestionowana przez strony procesu.

Pozostałe dokumenty i zeznania świadków nie wniosły do sprawy niczego istotnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności Sąd ustalił, że roszczenia będące przedmiotem niniejszego procesu nie były przedmiotem postępowania i rozstrzygnięć w innych procesach. (por. k. 543 i n.)

W dalszej kolejności należy podkreślić, że zgodnie z art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Jednocześnie za bezsporną należy uznać między stronami okoliczność, że zawarta umowa nie została skutecznie rozwiązana w wyniku jej wypowiedzenia przez pozwanego.

Zarzut wyzysku, podniesiony przez pozwanego jest chybiony. Zgodnie z treścią art. 388 k.c. (§ 1) Jeżeli jedna ze stron, wyzyskując przymusowe położenie, niedołęstwo lub niedoświadczenie drugiej strony, w zamian za swoje świadczenie przyjmuje albo zastrzega dla siebie lub dla osoby trzeciej świadczenie, którego wartość w chwili zawarcia umowy przewyższa w rażącym stopniu wartość jej własnego świadczenia, druga strona może żądać zmniejszenia swego świadczenia lub zwiększenia należnego jej świadczenia, a w wypadku gdy jedno i drugie byłoby nadmiernie utrudnione, może ona żądać unieważnienia umowy. (§ 2) Uprawnienia powyższe wygasają z upływem lat dwóch od dnia zawarcia umowy.

W kontekście powyższego przepisu należy stwierdzić, jak słusznie zauważyła powódka, że kwota wywoławcza czynszu zaproponowana przez powódkę wynosiła zaledwie 1.000,00 zł. Dopiero uczestnicy przetargu w drodze postępień ustalili tę kwotę w wysokości 15.050,00 zł netto. Pozwany mógł zatem w dowolnym momencie zaniechać dalszych postępień. Pozwana też w żaden sposób nawet przez pewien czas po podpisaniu umowy nie kwestionowała przebiegu i wyników przetargu. Trudno też uznać, że powódka podejmowała działania zmierzające do wyzysku pozwanej, w sytuacji, gdy pozwana miała całkowitą swobodę w przystąpieniu do przetargu o oferowania kwoty miesięcznej czynszu. Pozwana mogła także zdecydować się na niepodpisanie umowy, tracąc jedynie wpłacone wadium. Brak jest też dowodów, aby zaniechanie przez pozwaną udziału w przetargu uniemożliwiało jej kontynuowanie działalności

medycznej nawet na terenie tej samej gminy, w innym lokalu. Zaniechanie udziału w przetargu nie pozbawiał też pozwanej prawa do realizacji swych roszczeń wobec powódki z tytułu poczynionych na nieruchomości nakładów.

Realizowanie przez powódkę obowiązku przeprowadzenia przetargu zgodnie z przepisami o gospodarce nieruchomościami, w celu uzyskania najkorzystniejszej oferty finansowej z punktu widzenia chronionych ustawowo interesów jednostki samorządu terytorialnego oraz starannego gospodarowania mieniem¹ wyklucza uznanie tego samego zachowania za nakierowane na wyzyskanie przymusowego położenie lub niedoświadczenia pozwanej, występującej przecież w obrocie jako podmiot profesjonalny.

Bezskuteczny jest również zarzut pozwanego, iż zawarta przez strony umowa nakłada na pozwanego świadczenie gospodarczo niemożliwe do spełnienia (art. 387 k.c.). Zdaniem pozwanego dzieje się tak dlatego, że mając na względzie społeczno-gospodarcze przeznaczenie nieruchomości nie jest możliwe uzyskanie przychodów przez jakikolwiek zakład opieki zdrowotnej pozwalających na uregulowanie czynszu ustalonego przedmiotową umową.

W ocenie zaś Sądu Okręgowego, należy zauważyć, że zgodnie ze wskazanym przepisem art. 387 § 1 k.c. umowa o świadczenie niemożliwe jest nieważna. W literaturze i orzecznictwie trafnie podkreśla się, że na gruncie cytowanego przepisu znaczenie ma wyłącznie świadczenie obiektywnie niemożliwe. Subiektywną niemożliwość świadczenia traktuje się jako świadczenie możliwe. Wynika to z założenia, że dłużnik może wykonać zobowiązanie za pomocą innych osób. Niemożliwość świadczenia musi przy tym istnieć w chwili zawarcia umowy². Niemożność świadczenia w rozumieniu art. 387 § 1 k.c. oznacza, że świadczenie jest niemożliwe do spełnienia obiektywnie, nie tylko zatem nie może go spełnić dłużnik, ale także inna osoba. Skutku wymienionego w tym przepisie nie wywoła zatem niemożliwość subiektywna, istniejąca tylko po stronie dłużnika³.

Bezskuteczny jest także zarzut pozwanego nadużycia prawa podmiotowego i m.in. narzucenia stronie pozwanej treści umowy najmu z dnia 2 stycznia 2009 r. i w ten sposób nadużycia prawa poprzez sprzeniewierzeniu się społeczno-gospodarczemu przeznaczeniu nieruchomości, co uniemożliwia prowadzenie na nieruchomości przychodni zdrowia przez jakikolwiek zakład opieki zdrowotnej. Zgodnie z treścią art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

W okolicznościach niniejszej sprawy należy podkreślić, że udział pozwanego w przetargu był dobrowolny, a pozwany to podmiot profesjonalny. Również na każdym etapie postępowania przetargowego pozwana mogła z przetargu zrezygnować - poprzez zaprzestanie dalszych postępień, bądź nawet już po samym przybiciu - poprzez niepodpisanie umowy, tracąc jedynie wadium. Co więcej, wbrew sugestiom pozwanej, procedura przetargowa, zwłaszcza w kontekście omawianych niżej regulacji ustawy o gospodarce nieruchomościami ma na celu wyłonienie oferty najkorzystniejszej finansowo dla gminy. Nie może być zatem mowy o zawarciu z tego względu przez gminę umowy w sposób sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem nieruchomości. Również fakt, iż świadczenia zdrowotne po wydaniu nieruchomości przez pozwanego są nadal świadczone na przedmiotowej nieruchomości, a w przypadku zaniechania postępień przez pozwaną, doprowadziłyby co najwyżej do realizacji tych świadczeń przez drugiego z uczestników przetargu, przemawia przeciwko argumentowi pozwanej, iż zawarcie przedmiotowej umowy stworzyło stan, w którym w ogóle nie są realizowane przez powodową gminę zadania publiczne nałożone na nią przez ustawę o samorządzie gminnym. Żadne okoliczności nie wskazują, aby powódka dopuściła się nadużycia prawa podmiotowego w inny sposób.

Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia przepisu art. 384 § 1 k.c., to zgodnie z jego treścią ustalony przez jedną ze stron wzorzec umowy, w szczególności ogólne warunki umów, wzór umowy, regulamin, wiąże drugą stronę, jeżeli został jej doręczony przed zawarciem umowy. Przepis ten w sprawie nie został naruszony przede wszystkim dlatego, że można stwierdzić, że pozwany zapoznał się z treścią umowy najmu przedłożonej przez powódkę.

Pod pojęciem wzorca umownego (ogólnych warunków umów, formularzy umów, regulaminów, taryf, instrukcji) rozumie się przygotowane z góry przez proponenta, przed zawarciem umowy, postanowienia kształtujące treść stosunku prawnego wiążącego strony. Wskazuje się też, że termin „wzorzec” oznacza, że chodzi tu o propozycje

postanowień składających się na treść stosunku prawnego, przeznaczone do masowego stosowania przez tego, kto je ustalił. W konsekwencji nie zawierają postanowień, które określają indywidualnie drugą stronę lub precyzują przedmiot umowy⁴.

Tymczasem w badanej sprawie przedmiotowa umowa najmu lokalu użytkowego, z dnia 2 stycznia 2009 r. pomiędzy Gminą J. a pozwanym, została zawarta w wyniku przeprowadzonego przetargu ustnego nieograniczonego w dniu 16 grudnia 2008 r. Zawiera ona zatem kluczowe ustalenie (czynsz) ustalone wcześniej poza konstrukcją zawartej ostatecznie umowy i to w warunkach realnej swobody wpływania uczestników przetargu na ten kluczowy element umowy, a więc niezależnie od jednostronnych zachowań powódki. Powódka ustaliła bowiem kwotę wywoławczą na obiektywnie niskim poziomie, nie odbiegającym w sposób istotny od wielkości czynszu płaconego przez pozwaną powódce w dacie przeprowadzenia przetargu. W konsekwencji nie można uznać, aby w badanej sprawie powód w ogóle posłużył się wzorcem umowy, o jakim mowa w cytowanym wyżej przepisie.

Jeżeli chodzi o zarzut naruszenia przepisów ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami⁵, zwanej dalej u.g.n., to należy podkreślić, że zgodnie z tym przepisem, zawarcie umów użytkowania, najmu lub dzierżawy nieruchomości gmin na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub na czas nieoznaczony następuje w drodze przetargu. Wojewoda albo odpowiednia rada lub sejmik mogą wyrazić zgodę na odstąpienie od obowiązku przetargowego trybu zawarcia tych umów. Naruszenie powyższego przepisu skutkuje nieważnością umowy zgodnie z treścią art. 58 § 1 k.c.⁶

W powyższym kontekście nie sposób zgodzić się z zapatrywaniem pozwanej, iż w przedmiotowym przetargu uczestniczył A. C. (1) jako osoba fizyczna, a nie jako Prezes zarządu sp. z o.o. uprawniony do jej reprezentacji (przy czym umocowanie A. C. (1) do jednoosobowej reprezentacji pozwanej Spółki jest poza sporem). W okolicznościach niniejszej sprawy wadium, które było niezbędnym wymogiem dopuszczenia do udziału w procedurze przetargowej zostało w całości wpłacone na rachunek powoda przez pozwanego - (...) sp. z o.o. To ten też podmiot, również reprezentowany przez A. C. (1), był stroną umowy najmu za poprzedni okres i to ten podmiot prowadził działalność leczniczą na przedmiotowej nieruchomości. W umowie najmu z dnia 2 stycznia 2009 r. w sposób bezpośredni odwołano się też do wyniku przetargu. Dla stron niniejszego procesu, uczestników przetargu i osób organizujących przetarg nie mogła zatem budzić wątpliwości okoliczność, że uczestnikiem przetargu są dwa podmioty, znane zresztą powszechnie na rynku lokalnym świadczące usługi medyczne, co wynika także z dokumentów złożonych przez uczestników przetargu przed jego datą, a dołączonych do akt. Wynika to także z oświadczenia złożonego w dniu 15 grudnia 2008 r. w imieniu pozwanej, w sprawie zapewnienia ciągłości pracy ośrodka zdrowia ze strony pozwanej Spółki, jak również oświadczeń drugiego z uczestników przetargu na piśmie w dniach 3 grudnia 2008 r.

Jeżeli zaś chodzi o zarzut pozwanej dotyczący wadliwego zarachowania jej wpłat, to należy stwierdzić, że również jest on chybiony. Dzieje się tak dlatego, że zgodnie z treścią art. 451 § 1 k.c. dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne.

Tak więc zarzuty pozwanego (k. 260-261) dotyczące sposobu zarachowania wpłat są chybione. W szczególności należy zauważyć, że powódka miała prawo w pierwszej kolejności dokonywać zarachowania na odsetki zamiast na należności główne, przy czym wskazania dłużnika nie obejmowały jednoznacznego określenia na jakie odsetki dokonuje wpłat i w jakiej części dokonuje wpłaty na poczet odsetek, a w jakiej na należności główne, a nadto w toku procesu pełnomocnik powoda sprecyzował (k. 285), że omawiane wpłaty zostały dokonane nie na poczet czynszu, lecz na poczet wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, a wszystko to czyni wskazania dłużnika co do sposobu zarachowania wpłat bezskutecznymi (por. k. 262-263, 286-289). Ponadto dokonując zarachowania części wpłat na poczet należności głównej, zamiast na odsetki, powódka była do tego uprawniona w świetle cytowanego przepisu, a działanie to było korzystniejsze dla pozwanego niż zarachowanie na odsetki. Z kolei pozwany nie wypowiedział się co do rachunkowej (matematycznej) poprawności zarachowania, należało więc uznać ten fakt za przyznany (art. 230 k.p.c.) Przy czym trafne jest ostateczne stanowisko powoda w zakresie podstawy faktycznej żądania w odniesieniu do miesiąca lutego

2011 r. (por. k. 213 oraz k. 531) jako żądanie czynszu, a nie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości – wobec faktu, że umowa pomiędzy stronami bezspornie trwała do końca lutego 2011 r.

Powództwo w zakresie żądanego czynszu było zatem zasadne w wysokości ostatecznie żądanej, tak samo jak żądanie odsetek ustawowych od tych kwot. Natomiast jeśli chodzi o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego (jako posiadacza zależnego w złej wierze) z lokalu za miesiąc marzec 2011 r., to powództwo jest zasadne w we wskazanej wyżej wysokości wynikającej z opinii biegłej, a jego podstawę stanowi art. 230 k.c. w zw. z art. 225 k.c. Właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinna być bowiem kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie⁷. W związku z tym za korzystanie z rzeczy należy się właścicielowi wynagrodzenie w takiej wysokości, w jakiej - w danych okolicznościach – mógłby je uzyskać, gdyby rzecz wynajął lub wdzierzał czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego⁸. Złożona opinia odzwierciedla to kryterium.

Natomiast odsetki od omawianej kwoty należało zasądzić za okres po upływie terminu wskazanego w wezwaniu doręczonym pozwanemu 7 marca 2011 r. (k. 375), z tym że nie wcześniej niż od dnia następnego po upływie terminu, którego żądanie dotyczyło, czyli od 1 kwietnia 2011 r. W pozostałym zakresie żądanie zasądzenia wynagrodzenia oraz odsetek podlegało oddaleniu jako nieuzasadnione.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu pomiędzy stronami opiera się na regułach art. 100 zd. 2 k.p.c., ponieważ powódka uległa tylko co do nieznacznej części swych żądań, a także przy zastrzeżeniu, że rozstrzygnięciem objęto wszystkie połączone sprawy. Sąd miał też na uwadze fakt, że zapłata części należności przez pozwanego w toku procesu nie przekreśla prawa powoda do domagania się zwrotu kosztów procesu w pełnej wysokości⁹.

W szczególności strona powodowa pierwotnie żądała łącznie zasądzenia kwoty 322.243,87 zł ze stosownymi odsetkami. Następnie żądanie główne ze stosownymi odsetkami zostało obniżone z uwagi na wpłaty pozwanego dokonane w toku procesu do kwoty 314.221,72 zł. Z tej zaś kwoty żądania głównego oddalenie powództwa dotyczy przybliżeniu zaledwie 5% żądania powódki, a zatem uzasadnione jest zasądzenie na jej rzecz całości kosztów procesu.

Koszty procesu podlegające zasądzeniu od pozwanej na rzecz powódki obejmują łącznie 27.394,48 zł:

- 8.488,00 zł tytułem opłaty od pozwu (k. 1, 20)
- 3.817,00 zł tytułem opłaty od pozwu (k. 199, 204)
- 3.809,00 zł tytułem opłaty od pozwu (k. 338, 376)
- 10.800,00 zł – tytułem trzech opłat minimalnych za czynności radcy prawnego w trzech sprawach - zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu¹⁰.
- 480,48 zł - tytułem wydatków na opinię biegłej (k. 681, 702)

Mając powyższe na względzie Sąd orzekł jak w sentencji.

1 Por. art. 50 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.

2 A. Rzetecka-Gil, Komentarz do art. 387 k.c., LEX/el.

3 Wyrok SA w Poznaniu z dnia 27 maja 1992 r. I ACr 162/92, OSA1992/12/90.

4 A. Rzetecka-Gil, Komentarz do art. 384 k.c., LEX/el.

5 Tekst jedn. Dz. U. z 2010 r. Nr 102, poz. 651 ze zm.

6 Zob. szerzej uzasadnienie wyroku SN z dnia 6 marca 2009 r., II CSK 589/08, LEX nr 530697; a także E. Bończak-Kucharczyk, Komentarz do art. 37 u.g.n., LEX/el.

7 Por. odpowiednio wyrok SN z dnia 23 maja 1975 roku, II CR 208/75, LEX nr 7707.

8 Zob. S. Rudnicki: Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Warszawa 1996, s. 267-268.

9 Zob. chociażby postanowienie SN z dnia 10 lutego 2010 r., V CZ 1/10, LEX nr 786563.

10 Tekst jedn. Dz. U. z 2013 r., poz. 490.