

Sygn. akt XVI GC 781/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2015 r.

**Sąd Rejonowy dla miasta stołecznego Warszawy w W. Sąd Gospodarczy
XVI Wydział Gospodarczy**

w składzie:

Przewodniczący : SSR Iwona Grzegorzewska

Protokolant : Emil Ruciński

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2015 roku w W. na rozprawie

sprawy

z powództwa E. K. (1)

przeciwko A. K. i P. W. wspólników spółki cywilnej

o zapłatę 24 914,00 zł

I. oddała powództwo w całości ;

II. zasądza od E. K. (1) na rzecz A. K. i P. W. wspólników spółki cywilnej do ich majątku wspólnego kwotę 2 417,00 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych zero groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2 400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych zero groszy) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt XVI GC 781/14

UZASADNIENIE

Pozwem złożonym w dniu 7 stycznia 2014 r. powódka E. K. (1) wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych – A. K. i P. W. kwoty 24.000 złotych z tytułu zwrotu kaucji z umowy podnajmu z dnia 25 lutego 2013 r. oraz odsetek ustawowych od wymagalnej należności liczonych od dnia wymagalności zapłaty kaucji do dnia wniesienia pozwu w wysokości 914 złotych, jak również kosztów procesu, według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strony łączyła umowa najmu zawarta na czas określony, która uległa rozwiązaniu z dniem 31 sierpnia 2013 r. Strona pozwana podpisała sporządzony spis wyposażenia natomiast odmówiła podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego z uwagi na zapis o zwrocie kaucji (pozew k. 2-5).

W dniu 17 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w W. XVI Wydział Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie o sygn. akt XVI GNc 181/14 (nakaz zapłaty k. 27).

Na skutek sprzeciwu strony pozwanej nakaz ten utracił moc. Pozwani wniosli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu strona pozwana nie zaprzeczyła, iż strony w dniu 25 lutego 2013 r. zawarły umowę najmu, jednakże w ich ocenie umowa ta nie została skutecznie wypowiedziana. Łącząca bowiem strony umowa zawierała lapidarny zapis, zgodnie z którym zarówno najemca jak i strona wynajmująca mogli wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, z terminem na koniec miesiąca kalendarzowego. Umowa nie przewidywała żadnych okoliczności,

jakich istnienie dopuszczaloby możliwość jej wypowiedzenia. Tym samym brak było możliwości jej rozwiązania przed upływem terminu na jaki została zawarta (sprzeciw k. 38-40).

W odpowiedzi na sprzeciw strona powodowa podtrzymała dotychczasowe stanowisko w sprawie. Wskazała, że przedmiotowa umowa podnajmu mogła zostać zawarta wyłącznie na czas określony gdyż po zakończeniu stosunku będącego podstawą dla pozwanych korzystania ze spornego lokalu, nie mieli oni prawa do decydowania o jego przeznaczeniu. W związku z powyższym strony zgodnie postanowiły o umieszczeniu w treści stosunku prawnego § 8 dającego stronom możliwość wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, z terminem na koniec miesiąca kalendarzowego (odpowiedź na sprzeciw k. 86-90).

Na ogłoszeniu wyroku w dniu 20 kwietnia 2015 r., stawił się pełnomocnik strony powodowej oraz E. K. (1) i A. K. osobiście (protokół z publikacji orzeczenia k. 147).

Na podstawie materiału dowodowego w postaci dokumentów Sąd Rejonowy ustalił, co następuje:

W dniu 25 lutego 2013 r. pomiędzy E. K. (1) (dalej: (...)) a A. K., P. W. prowadzącymi działalność gospodarczą jako (...) s.c. A. K., P. W. (dalej: (...)) została zawarta umowa podnajmu lokalu usługowego położonego w W., przy ul. (...) oznaczonego nr (...), składającego się z jednego pomieszczenia o łącznej powierzchni (...). Strony ustaliły, że (...) (E. K. (1)) zobowiązuje się do zapłaty kaucji w wysokości 24.000 złotych, która zostanie zwrócona w chwili zwrotu przedmiotu najmu, po przedstawieniu stronie Wynajmującej opłaconych wszystkich rachunków i sporządzeniu końcowego protokołu zdawczo-odbiorczego. Lokal miał zostać przeznaczony na prowadzenie działalności w zakresie: kwaciarnia – sprzedaż kwiatów ciętych, doniczkowych, drobnych upominków, pakowania prezentów (dowód: umowa podnajmu k. 6-10; zeznania powódki E. K. (1) k. 144v-145; zeznania pozwanej A. K. k. 145-145v).

Zgodnie z § 3 umowy (...) zobowiązał się płacić czynsz najmu w wysokości 1.630 złotych miesięcznie oraz czynsz naliczany przez firmę (...) sp. z o.o., jak również uregulować opisane w umowie zaległości czynszowe wobec (...) sp. z o.o. i pokrywać bieżące koszty eksploatacji przedmiotu najmu (§ 3 umowy)

Umowa została zawarta za czas określony, tj. od dnia 1 marca 2013 r. do dnia 28 lutego 2014 r. W § 8 umowy strony wprowadziły zapis zgodnie, z którym: „Kaźda ze stron moźe wypowiedzieć umowę z zachowaniem 3 miesięcznego okresu wypowiedzenia, z terminem na koniec miesiąca kalendarzowego. Strony mogą wypowiedzieć umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez stronę przeciwną istotnych postanowień umowy. (...) moźe rozwiązać umowę bez wypowiedzenia w razie zalegania przez Najemcę z zapłatą czynszu, bądź w przypadku naruszenia innych postanowień niniejsze umowy” (§ 8 umowy).

Kaucja w wysokości 24.000 złotych została wpłacona (okoliczność niesporna).

Pismem z dnia 1 czerwca 2013 r. E. K. (1) poinformowała (...), że wypowiada umowę podnajmu, ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2013 r., powołując się na § 8 pkt 1 umowy. Powodem, dla którego E. K. (1) rezygnowała z prowadzenia przedmiotowego lokalu było zbyt duże obciążenie kosztami (dowód: wypowiedzenie umowy podnajmu k. 12; zeznania świadka W. L. k. 123-124).

W dniu 31 sierpnia 2013 r. sporządzony został protokół zdawczo-odbiorczy oraz spis wyposażenia kwaciarni. W piśmie znalazło się stwierdzenie, iż kaucję zwrotną w kwocie 24.000 złotych (...) wpłaci do dnia 2 września 2013 r. na podane konto (...). Protokół zdawczo-odbiorczy został podpisany wyłącznie przez E. K. (1). Strona (...) podpisała spis wyposażenia kwaciarni, odmawiając jednocześnie przejęcia lokalu. Ostatecznie lokal został zdany po godzinie 24:00 pracownikowi ochrony Galerii (...), po ustaleniach dokonanych pomiędzy dyrektorem obiektu a E. K. (1). Klucz został zdeponowany na monitoringu i przekazany następnego dnia A. K. (dowód: protokół zdawczo-odbiorczy k. 13-14; notatka służbowa k. 15-16; potwierdzenie uregulowania rachunków k. 17-19; faktury VAT k. 20-21; spis wyposażenia kwaciarni k. 24; zeznania świadka W. L. k. 123-124; zeznania świadka J. K. k. 137-137v; zeznania świadka E. K. (2) k. 138; zeznania powódki E. K. (1) k. 144v-145; zeznania pozwanej A. K. k. 145-145v).

Powołując się na wypowiedzenie umowy podnajmu z dnia 25 lutego 2013 r. E. K. (1) wezwała do zwrotu kaucji umownej w kwocie 24.000 złotych, w terminie 3 dni od dnia otrzymania pisma przez (...) (dowód: wezwanie z dnia 12 września 2013 r. k. 22-23; pismo z dnia 31 października 2013 r. k. 57-58; pismo z dnia 31 listopada 2013 r. k. 62-62v).

W odpowiedzi na powyższe (...) wskazał, że wbrew stanowisku E. K. (1) umowa podnajmu z dnia 25 lutego 2013 r. nadal obowiązuje. Wobec braku określenia konkretnych przypadków zezwalających na wypowiedzenie terminowej umowy najmu, brak jest możliwości rozwiązania stosunku umownego w trybie wypowiedzenia. Mając powyższe na względzie (...) został wezwany do niezwłocznego uregulowania zaległego czynszu za miesiąc wrzesień i październik 2013 r. Jednocześnie poinformowano, że kwota kaucji wpłacona zgodnie z treścią § 4 umowy miała zostać zatrzymana na zabezpieczenie roszczeń strony Wynajmującej, przysługujących w dniu zakończenia najmu (dowód: pismo z dnia 8 października 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania oraz potwierdzeniem odbioru k. 48, k. 51-52; faktury VAT k. 49-50; pismo z dnia 14 listopada 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania oraz potwierdzeniem odbioru k. 59-61; pismo z dnia 23 grudnia 2013 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 63).

Strona pozwana nie zareagowała na wezwania powódki, w związku z czym wystąpiła ona z żądaniem zasądzenia na drogę sądową (pозew k. 2-5).

Autentyczność złożonych do akt sprawy dokumentów nie była kwestionowana a jednocześnie żadna ze stron procesu nie żądała złożenia ich oryginałów. Aczkolwiek dokumenty te w większości stanowiły dokumenty prywatne w rozumieniu art. 245 k.p.c., to stosownie do treści art. 233 k.p.c. Sąd, dokonując ich oceny w ramach swobodnej oceny dowodów uznał je za wiarygodne i przydatne dla ustalenia faktycznego a w konsekwencji, poczynił na ich podstawie ustalenia faktyczne. Materialna moc dowodowa dokumentu prywatnego zależy bowiem od jego treści merytorycznej. O materialnej mocy dowodowej dokumentów prywatnych rozstrzyga sąd zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów (por. art. 233; też K. Knoppek: Glosa do wyroku Sądu Najwyższego z dnia 25 września 1985 roku, sygn. akt IV PR 200/85, PiP 1988, nr 5). Sąd, dokonując ich oceny w ramach swobodnej oceny dowodów uznał je za wiarygodne i przydatne dla ustalenia faktycznego.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków – W. L. (k. 123-124), J. K. (k. 137-137v) oraz E. K. (2) (k. 138) w całości albowiem zostały one złożone w sposób szczerzy, bez woli zatajania czegokolwiek czy prezentowania okoliczności faktycznych w sposób nieobiektywny. Ponadto były spójne i logiczne oraz znajdowały oparcie w dokumentach przyjętych za podstawę dokonanych ustaleń faktycznych.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd wziął pod uwagę również dowód z przesłuchania stron postępowania przeprowadzonego na podstawie art. 299 k.p.c. Jest on dowodem posiłkowym, przeprowadzonym przez Sąd tylko wtedy, gdy po przeprowadzeniu innych dowodów lub w ich braku pozostały nadal do wyjaśnienia fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Oczywistym było, że każda ze stron prezentowała stan faktyczny w sposób korzystny dla siebie. Z powodu subiektywnego stosunku stron do sprawy dowód z przesłuchania stron miał w ocenie Sądu znaczenie uzupełniające.

W toku procesu pełnomocnicy stron nie zgłaszali zastrzeżeń w trybie art. 162 k.p.c.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu w całości.

W niniejszej sprawie poza sporem pozostawał fakt wydania przez pozwanych powódce przedmiotu najmu wraz z urządzeniami i umeblowaniem. Niesporna była także okoliczność wpłacenia przez E. K. (1) kaucji w ustalonej wysokości tj. 24.000 złotych. Stanowisko strony pozwanej sprowadzało się do twierdzenia, że wypowiedzenie umowy najmu było niezgodne z obowiązującymi przepisami prawa i tym samym umowa trwała w dalszym ciągu.

Gwoli wyjaśnienia – art. 659 k.c. stanowi, iż: „§ 1. 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. § 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju”. Zatem przepis art. 659 k.c. decyduje o charakterze najmu. W świetle tego przepisu stosunek najmu powstaje na podstawie umowy i polega na tym, że najemca uzyskuje prawo do używania rzeczy stanowiącej cudzą własność w zamian za zapłatę czynszu. Umowa najmu to umowa typowa, nazwana, a art. 659 § 1 k.c. formułuje wymagania odnośnie do minimalnej treści umowy najmu, których spełnienie pozwala zakwalifikować daną umowę jako umowę najmu. A jeśli na podstawie stwierdzenia spełnienia tych wymagań umowa zostanie skwalifikowana jako umowa najmu, to w stosunku do niej (i do samego najmu) obowiązywać będą także inne przepisy o najmie w zakresie, w jakim obowiązki stron nie zostały określone w treści samej umowy najmu. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania na czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, przy czym – zgodnie z art. 56 k.c. – ta czynność prawna wywołuje również skutki, które nie zostały w niej wyrażone – takie, które wynikają z ustawy, z zasad współżycia społecznego i z ustalonych zwyczajów (por. uzasadnienie do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 1990 r., sygn. akt III CZP 8/90, OSNC 1990, nr 10–11, poz. 124). Generalnie, przedmiotem najmu mogą być rzeczy ruchome, zbiory rzeczy, nieruchomości i części składowe nieruchomości, w tym budynki, lokale i pomieszczenia lub ich części (np. ściany, słupy, dachy, części korytarzy itp.).

Co więcej zgodnie z art. 3531 k.c.: „Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego”. Aby umowa została zawarta, strony powinny złożyć oświadczenia woli o wspólnym sensie. Innymi słowy dojść musi do konsensu. Należy zgodzić się, że pojęcie konsensu obejmuje wszelkie możliwe sposoby ustalenia przez strony tych samych konsekwencji prawnych umowy. To strony przede wszystkim decydują o treści umowy. W związku z czym wszelkie wywody dotyczące zapisów umownych, ich sprzeczności z zasadami współżycia społecznego oraz nieekwiwalentnych – darmowych postanowień umowy winna była powódka sygnalizować i zgłaszać na etapie negocjacji ze stroną pozwaną co do treści umowy, a już bezapelacyjnie po jej przeczytaniu a przed jej podpisaniem. Abstrahując od tego wskazać trzeba, że okoliczność, iż umowa najmu została zawarta pomiędzy przedsiębiorcami miało także znaczenie dla przedmiotu sprawy. Przy ustalaniu wzorca należytej staranności profesjonalizm dłużnika będzie uwzględniany w przypadku osoby fizycznej, osoby prawnej i jednostki organizacyjnej, o której mowa w art. 331 § 1 k.c., prowadzących we własnym imieniu działalność gospodarczą (także zawodową). Zastosowanie znajduje art. 335 § 2 k.c., zgodnie z którym: „Należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności”.

Uzasadnieniem dla takiego „surowszego” wzorca jest okoliczność, że działalność przedsiębiorcy, mająca charakter gospodarczy lub zawodowy, prowadzona jest w sposób ciągły i powinna być oparta na szczególnych umiejętnościach. Prowadzenie działalności profesjonalnej uzasadnia zwiększone oczekiwania co do umiejętności, wiedzy oraz skrupulatności dłużnika. Zasadne, zdaniem Sądu, jest zapatrywanie, że każdy podmiot gospodarczy, prowadząc działalność, spełnia jednocześnie wszystkie warunki do prowadzenia takiej działalności gospodarczej, a do takich warunków należy posiadanie wiadomości i umiejętności fachowych na poziomie wymaganym w obowiązujących przepisach (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 sierpnia 1993 r. sygn. akt III CRN 77/93, OSNC 1994, nr 3, poz. 69).

Podkreślenia wymaga fakt, że wymóg staranności, o którym mowa w w/w przepisie dotyczy nie tylko samego spełnienia świadczenia, lecz wszystkich etapów wykonywania zobowiązania, łącznie z etapem przygotowawczym. Staranność określa się jako zespół pozytywnych cech charakteryzujących zachowanie dłużnika, takich jak: pilność, sumiennność, rozsądek, ostrożność, zapobiegliwość, dbałość o osiągnięcie zamierzonego celu, przezorność, rozwagę, uwagę, zdrowy rozsądek. Przy określaniu wzorca należytej staranności należy uwzględnić również całokształt okoliczności faktycznych konkretnej sytuacji, w której dłużnik działał. Konieczne jest zbadanie czasu, miejsca i innych okoliczności działania dłużnika – lecz tylko tych, które pozostają całkowicie poza jego wpływem. W orzecznictwie również przyjęto, że pojęcie należytej staranności należy rozpatrywać z uwzględnieniem rodzaju stosunków pomiędzy stronami umowy oraz okoliczności miejsca i czasu zdarzenia oraz że wykładnia art. 355 k.c. nie może abstrahować od ustaleń faktycznych i zakładać hipotetycznych danych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 1999 r., sygn. akt II CKN 199/99, LEX nr 523659; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2000 r., sygn. akt II CKN 315/00, LEX nr 52604).

Przechodząc na kanwę niniejszej sprawy podkreślić trzeba, że umowa podnajmu została zawarta na czas określony. Niewątpliwie wynikało to z faktu, iż powódka nosiła się z zamiarem wstąpienia w miejsce pozwanych w stosunek umowy najmu zawartej między nimi a (...) sp. z o.o. Wobec nie uzyskania zgody w/w spółki nie doszło do cesji umowy najmu na E. K. (1). Z tego też względu strony ustaliły, że podpiszą umowę podnajmu, zaś po jej wygaśnięciu strona pozwana zarekomenduje stronę powodową jako kolejnego najemcę. Taki zgodny zamiar i cel umowy z dnia 25 lutego 2013 r. nie budził żadnych wątpliwości Sądu.

Wbrew argumentacji powódki, dokonane przez nią wypowiedzenie umowy podnajmu nie doprowadziło do skutecznego zakończenia stosunku umownego pomiędzy stronami.

Ponownie należy wskazać, iż łącząca strony umowa najmu została zawarta na czas określony. Zatem zgodnie z art. 637 § 3 k.c.: „Jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie”. Sąd Apelacyjny w (...) w uzasadnieniu wyroku z dnia 19 stycznia 2006 r. wskazał, że: „Przepis art. 673 § 3 k.c. nie precyzuje, jak ma wyglądać określenie "wypadków". Przyjmuje się jednak, że chodzi tu o wskazanie sytuacji, w których może nastąpić wypowiedzenie. Z punktu widzenia językowego wypadek to "zdarzenie, wydarzenie, fakt". Zatem postanowienia umowy, ograniczające się jedynie do stwierdzenia, że dopuszczalne jest wypowiedzenie umowy najmu (dzierżawy) zawartej na czas określony byłyby niezgodne z omawianym przepisem. Nie jest zatem dopuszczalne wypowiedzenie takiej umowy, jeżeli nie wymieniono w niej wyraźnie przyczyn uzasadniających takie wypowiedzenie. Strony mogą poza zasięgiem przepisów bezwzględnie obowiązujących dowolnie określić przyczyny wypowiedzenia umowy tak, by zabezpieczyły one ich interesy.” (por. wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 19 stycznia 2006 r. sygn. akt I ACa 833/05, LEX nr 186539). Przytoczyć też warto wyrok Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 20 września 2013 r., sygn. akt I ACa 402/13, w którym wyrażone zostało stanowisko, że ustawodawca w art. 673 § 3 k.c. przewidział jedynie możliwość wypowiedzenia umów zawartych na czas oznaczony w razie określenia w umowie wypadków wskazujących, kiedy będzie to dopuszczalne. Przepis ten rozumiany jest jako zakaz wypowiedzenia takich umów w sytuacji, w której decyzja o wypowiedzeniu ma być pozostawiana tylko swobodnemu uznaniu samych stron lub strony umowy. Należy podzielić pogląd, że postanowienie, które zezwala na rozwiązanie w drodze swobodnego wypowiedzenia umów zawartych na czas oznaczony, jest więc nie tylko sprzeczne z naturą takiego stosunku, ale również z przepisami ustawy.

Strony uzgodniły, że przysługuje im prawo wypowiedzenia umowy podnajmu za trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia. Zapis ten jest zatem sprzeczny z bezwzględnie obowiązującą treścią art. 673 § 3 k.c. albowiem nie określa wypadków, których zajście uprawniałoby strony do wypowiedzenia przedmiotowej umowy. Zatem nie można uznać za skuteczne wypowiedzenie tejże umowy przez stronę powodową. Tym samym zapis umowny, a konkretnie § 8 ust. 1 umowy łączącej strony jest bezwzględnie nieważny jako niezgodny z ustawą tj. art. 673 § 3 k.c., jak również ukształtowany wbrew naturze terminowego stosunku najmu. Terminowy charakter zawartej pomiędzy stronami umowy był natomiast zgodny z jej gospodarczym celem i założeniami, które stały u podstaw zawarcia przedmiotowej umowy. Konsekwencją tego jest obowiązywanie umowy podnajmu z pominięciem niezgodnego z normą bezwzględnie obowiązującą postanowienia umownego. Zatem umowa ta wygasła dopiero po upływie okresu, na który została zawarta.

Wskazać w tym miejscu należy, że wywodzenie negatywnych dla pozwanych skutków prawnych z faktu stawiennictwa w lokalu w dniu przewidzianym przez powódkę na jego opróżnienie, Sąd uznał za pozbawione podstaw prawnych. Dokonane czynności nie dają podstaw do przyjęcia, iż z datą zdania lokalu w drodze czynności konkludentnych doszło do rozwiązania umowy zgodną wolą stron. Strona pozwana tylko przyjęła stan narzucony jej przez powódkę, nie rezygnując z przysługujących jej uprawnień. Do wygaśnięcia stosunku najmu nie jest wystarczające opróżnienie lokalu, ale wypowiedzenie tego węzła obligacyjnego, co wynika z treści art. 673 k.c. i art. 688 k.c. mających charakter bezwzględnie obowiązujący (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2000 r., sygn. akt II CKN 264/00 - OSNC 2000 nr 10, poz. 186). Prawo cywilne chroni zasadę stabilności stosunków obligacyjnych przez wskazania, w jaki sposób i kiedy dochodzi do ich wygaśnięcia. Ustawodawca nie przewiduje unicestwienia stosunków obligacyjnych jednostronnie, bez zachowania wymagań ustawowych i umownych, w drodze postawienia kontrahenta

przed faktami dokonany. Tego rodzaju zachowanie traktowane jest jako naruszenie warunków umownych, jej nienależyte wykonanie ze wszystkimi tego konsekwencjami.

Trudno też przyjąć, że (...), który został poinformowany, że (...) nie będzie korzystał z przedmiotu najmu, nie ma obowiązku zadbania o własne interesy i z tej przyczyny ma odmówić odbioru przedmiotu najmu, który pozostawiony byłby bez nadzoru, co groziłoby substancji majątkowej (...). Jeśli (...) odbiera przedmiot najmu z tej właśnie przyczyny, a nie w celu zakończenia stosunku najmu i pozostaje w gotowości do świadczenia na rzecz (...) w zakresie obowiązku określonego w umowie najmu, to nie sposób uznać, że przez dokonanie odbioru przedmiotu najmu dochodzi do rozwiązania umowy najmu, skoro w tym przedmiocie brak zgodnych oświadczeń woli stron umowy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w K. z dnia 8 kwietnia 2014 r., sygn. akt V ACa 827/13, LEX nr 1458910). Nie odpada więc w takiej sytuacji przyczyna świadczenia przez (...) z tytułu czynszu na rzecz Wynajmującego. Taki stan rzeczy wystąpił w rozpoznawanej sprawie. Należy bowiem zwrócić uwagę, że strona pozwana była związana umową najmu z firmą (...) sp. z o.o., zgodnie z którą miała obowiązek powadzenia działalności gospodarczej w tym lokalu od godz. 9:00 do godz. 21:00, pod rygorem nałożenia kar umownych. Co więcej umowa z głównym najemcą trwała do początku kwietnia 2014 r. i nie było możliwości rozwiązania jej za wypowiedzeniem. Z tego też względu pozwani musieli przyjąć opróżniony przez stronę powodową lokal i uruchomić w nim kwiaciarnię.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należało, że twierdzenia strony powodowej i związane z tym roszczenie jest pozbawione zarówno podstawy faktycznej jak i prawnej.

O kosztach procesu orzeczono w punkcie drugim wyroku na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Na poniesione przez stronę pozwaną koszty procesu składało się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego. Zgodnie z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r., w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461 j.t.) minimalna stawka wynagrodzenia adwokata przy wartości przedmiotu sporu przekraczającej 10.000 złotych, a nie przekraczającej 50.000 złotych wynosi 2.400 złotych. Do kosztów celowego dochodzenia praw i celowej obrony zalicza się również opłatę skarbową w kwocie 17 złotych uiszczoną od dokumentu pełnomocnictwa co zostało potwierdzone przez Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 marca 2003 r., sygn. akt III CZP 2/03, OSNC 2003/12/161. Ponieważ zgodnie z treścią ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2006 r. Nr 225, poz. 1635 ze zm.) opłacie skarbowej podlega dokument stwierdzający ustanowienie pełnomocnika, a obowiązek jej zapłaty ciąży na osobach i jednostkach wystawiających (sporządzających) dokumenty (w tym dokument pełnomocnictwa) opłatę skarbową należy zaliczyć do kosztów procesu, ale nie wynagrodzenia pełnomocnika, gdyż to nie on ją uiszcza, a jego mocodawca.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w sentencji wyroku.