

Sygnatura akt VIII Ga 409/12

WYROK

WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:SSO Piotr Sałamaj

Sędziowie:SO Tomasz Żelazowski (spr.)

SR del. Rafał Lila

Protokolant:sekr. sądowy Monika Ziębakowska

po rozpoznaniu w dniu 10 stycznia 2013 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. M.

przeciwko Gminie M. S.

o ustalenie

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 13 kwietnia 2012 roku, sygnatura akt X GC 382/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 900 zł (dziewięćset złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;

III. przyznaje pełnomocnikowi powoda r.pr. A. S. od Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 1.098 zł (tysiąc dziewięćdziesiąt osiem złotych) tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu, w tym kwotę 198 zł (sto dziewięćdziesiąt osiem złotych) tytułem podatku VAT.

SSO Tomasz Żelazowski SSO Piotr Sałamaj SSR del. Rafał Lila

Sygn. akt VIII Ga 409/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 listopada 2010 roku powód S. M. wniósł o uznanie wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przy ulicy (...) z dnia 27 czerwca 2008 r. za bezskuteczne. W uzasadnieniu swojego stanowiska powołał się na zawartą w dniu 22 maja 1996 r. z pozwaną Gminą M. S. umowę najmu lokalu użytkowego, z przeznaczeniem na prowadzenie przez powoda działalności gospodarczej w formie sklepu ogólnospożywczego. Podniósł, iż regularnie opłacał czynsz najmu, który miesięcznie wynosił kwotę 2.741,28 zł, a na dzień 31 grudnia 2008 r. miał nadpłatę. Wyjaśnił, że pismem z dnia 28 maja 2008 r. zwrócił się o obniżkę stawki czynszu z uwagi na spadek obrotów powstały na skutek wybudowania w pobliżu sklepów o dużych powierzchniach. W dniu 27 czerwca 2008 r. pozwana

wypowiedziała powodowi umowę najmu z tytułu zaległości w płatności czynszu stanowiącej kwotę 16.000 złotych. Wskutek kierowanych przez powoda pism o umorzenie zaległości, zadłużenie zostało rozłożone na raty po około 1.000 złotych miesięcznie. Dodatkowo powód uzyskał ustną deklarację, iż w sytuacji spłaty zaległości do dnia 30 sierpnia 2008 r. wypowiedzenie umowy najmu zostanie cofnięte. Ostatecznie zadłużenie zostało uregulowane w dniu 4 września 2008 r. Powód wskazał, iż opóźnienie powstało na skutek przedłużenia czynności formalnych podczas procedury przyznawania kredytu, o czym strona pozwana została poinformowana. Podał, że od dnia 1 września 2008 r. czynsz najmu został podwyższony do kwoty 4.276,23 złotych z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowego lokalu. W grudniu 2008 r. ponownie powstała zaległość z tytułu czynszu najmu w kwocie 8.267,56 złotych. Powód opłacał czynsz według wcześniej ustalonej stawki tj. 2.742 złotych miesięcznie. Pismem z dnia 11 grudnia 2008 r. skierowanym do pozwanej powód ponownie wniósł o cofnięcie wypowiedzenia umowy najmu lokalu użytkowego przy ulicy (...). W odpowiedzi uzyskał informację, iż spłata zaległości winna nastąpić do dnia wypowiedzenia umowy tj. 31 sierpnia 2008r., a została uregulowana z 4-dniowym opóźnieniem, co skutkowało rozwiązaniem umowy najmu i uznaniem powoda za bezumownego użytkownika lokalu, z czym wiąże się obciążenie należnością w wysokości dwukrotnie obowiązującej stawki czynszu. Powód wskazał, iż pismem z dnia 15 grudnia 2008 r. został wezwany do wydania lokalu przy S. 9a. Sprawa o wydanie przedmiotowego lokalu była prowadzona przed Sądem Okręgowym w Szczecinie pod sygnaturą akt VIII GC 141/10 i zakończyła się umorzeniem postępowania. Wyjaśnił, że w dniu 30 maja 2010r. wydał pozwanej lokal użytkowy położony przy ulicy (...) w S..

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości wskazując, że umowa najmu lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) została wypowiedziana zgodnie z § 13 lit. f tej umowy. Podniesiono, iż powód nie wywiązał się z ustnej umowy stanowiącej, że jeśli zaległość powstała z tytułu nieuiszczenia czynszu najmu zostanie uregulowana do dnia 31 sierpnia 2008 r., to wypowiedzenie najmu przedmiotowego lokalu zostanie cofnięte. Zdaniem pozwanej wskazane przez powoda przyczyny 4- dniowego opóźnienia w dokonaniu spłaty zadłużenia nie może stanowić podstawy do przywrócenia powodowi uprawnień najemcy. W ocenie pozwanej blisko miesięczny okres między datą doręczenia powodowi wypowiedzenia stosunku najmu a dniem 31 sierpnia 2008 r., pozwalało przy zachowaniu należytej staranności zgromadzić potrzebną kwotę. Nadto wskazała, iż powód nie wykazał w żaden sposób, żeby informował pozwaną o spodziewanym opóźnieniu w spłacie zadłużenia. Pozwana stwierdziła, że nie może przejmować odpowiedzialności za fakt, iż zaległość z tytułu czynszu najmu powstała na skutek wybudowania w okolicy punktu handlowego powoda sklepów wielkopowierzchniowych, bowiem to przedsiębiorcę, a nie wynajmującego obciąża ryzyko związane z prowadzeniem działalności gospodarczej. Mając na uwadze powyższe okoliczności strona pozwana wyraziła zgodę na udzielenie powodowi pomocy publicznej przez rozłożenie jego zaległości na 18 rat, co pozostawało jednak bez wpływu na oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu przedmiotowego lokalu i bieg jego terminu. Jednocześnie pozwana wskazała, iż jest związana stawkami czynszu za lokale użytkowe ustalonymi w uchwałach Rady Miasta S. i nie może ich dowolnie modyfikować.

Wyrokiem z dnia 13 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie w sprawie o sygn. akt X GC 382/10 oddalił powództwo oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.200 zł tytułem kosztów postępowania.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następującym stanie faktycznym:

W dniu 22 maja 1996 roku powód S. M. zawarł z pozwaną Gminą M. S. umowę najmu lokalu użytkowego położonego w S., przy ulicy (...), celem prowadzenia w nim sklepu ogólnospożywczego. W § 2 ust. 2 umowy wskazano wysokość miesięcznego czynszu stanowiącej 7,58-krotność stawki podstawowej czynszu z zastrzeżeniem możliwości jego zmiany stosownie do podjętych uchwał Rady Miejskiej w S. w zakresie wprowadzenia nowej stawki podstawowej. Umowa została zawarta na czas nieokreślony z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia. Zastrzeżono, że wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia w sytuacji, gdy najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia co najmniej za dwa miesiące i nie ureguluje należności w wyznaczonym mu przez wynajmującego dodatkowym terminie nie krótszym niż 1 miesiąc (§ 13 ust.1 pkt f umowy najmu). W § 16 ust. 4 umowy najmu wskazano, iż w sytuacji zajmowania lokalu po zakończeniu trwania umowy, najemca jest

zobowiązany do zapłaty należności za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości nie przekraczającej dwukrotnej stawki obowiązującego czynszu z uwzględnieniem jego zmian stosownie do § 2 ust. 2 umowy.

Powód na dzień 23 maja 2008 r. zalegał z płatnością czynszu najmu na łączną kwotę 14.509,25 zł. Pismem z dnia 23 maja 2008 r. pozwana wezwała powoda do zapłaty zaległości z tytułu opłat za lokal użytkowy tj. kwoty 13.151,13 zł tytułem zaległości głównej, oraz 1.353,12 zł z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat obliczonych na dzień 30 kwietnia 2008 r. oraz 5 zł tytułem kosztów wezwania - w terminie 30 dni od dnia jego otrzymania. Jednocześnie pozwana poinformowała powoda, iż brak dotrzymania terminu zapłaty skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu oraz wszczęciem postępowania sądowego o wydanie i zapłatę. Pismem z dnia 28 maja 2008 r. powód skierował do pozwanej wnioski o obniżenie wysokości czynszu z uwagi na uzyskanie niższych dochodów z prowadzonej działalności gospodarczej, co było spowodowane wybudowaniem w tym rejonie sieci sklepów wielopowierzchniowych. W odpowiedzi pozwana w piśmie z dnia 2 czerwca 2008 r., poinformowała powoda, iż nie ma możliwości obniżenia stawki czynszu.

W dniu 27 czerwca 2008 r. pozwana wypowiedziała powodowi umowę najmu z dnia 22 maja 1996 r. bez zachowania terminu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2008 r. wraz z jednoczesnym wezwaniem do opróżnienia i wydania lokalu położonego w S. przy ulicy (...) i informacją, iż dalsze zajmowanie przedmiotowego lokalu będzie skutkowało obciążeniem powoda odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania w wysokości dwukrotnej stawki obowiązującego czynszu.

W ramach udzielenia pomocy publicznej i na podstawie oświadczenia woli nr (...) złożonym w dniu 22 lipca 2008 r. pozwana wyraziła zgodę na rozłożenie powstałego zadłużenia w wysokości 16.950,26 zł na 18 równych rat miesięcznych. Jednocześnie poinformowała powoda, iż terminowe regulowanie rat nie zwalnia powoda od obowiązku dokonywania opłat bieżących określonych w umowie najmu. W dniu 27 sierpnia 2008 r. pracownik pozwanej - I. S. poinformowała o braku możliwości przedłużenia o 1 miesiąc wypowiedzenia umowy najmu oraz o tym, że warunkiem cofnięcia wypowiedzenia jest spłata zadłużenia do 31 sierpnia 2008 r. Powyższe znalazło swoje odzwierciedlenie w piśmie pozwanej z dnia 29 sierpnia 2008 r. Ostatecznie zadłużenie zostało uregulowane w całości przez powoda w dniu 4 września 2008 r.

Pismem z dnia 1 września 2008 r. powód został poinformowany, iż z uwagi na rozwiązanie umowy najmu i niewydanie przedmiotowego lokalu, został obciążony odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w wysokości dwukrotnej stawki dotychczasowego czynszu tj. w kwocie 4.276,23 złotych. W dniu 1 września 2008 r. pracownik pozwanej udał się do lokalu użytkowanego przez powoda w celu jego przejęcia i stwierdził, iż powód nadal prowadzi w nim działalność gospodarczą. W tym samym dniu powód złożył oświadczenie, w którym wyraził swoją dezaprobatę dla działań podjętych przez stronę pozwaną. Pismem z dnia 15 grudnia 2008 r. ponownie poinformowano powoda o braku możliwości uchylecia się od skutków prawnych wypowiedzenia umowy najmu. Pozwana ponownie wezwała powoda do wydania przedmiotowego lokalu. Nadto Urząd Miasta S. negatywnie rozpatrzył wniosek powoda o cofnięcie wypowiedzenia umowy z dnia 22 maja 1996 r., o czym poinformował stronę powodową pismem z dnia 19 grudnia 2008 r.

Na dzień 31 grudnia 2008 r. powód posiadał nadpłatę z tytułu czynszu w kwocie 244,33 zł za okres płatności od 1 do 8 wymiaru czynszu. Natomiast już za okres od 9 do 12 wymiaru czynszu powstała na koniec 2008 r. zaległość z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w kwocie 8.267,56 złotych, powód opłacał bowiem jedynie podstawową stawkę czynszu.

W dniu 14 czerwca 2010 r. pozwana ponownie wskazała na brak możliwości cofnięcia wypowiedzenia. Pozwana podjęła także kroki zmierzające do faktycznego wydania przedmiotowego lokalu, w tym skierowała sprawę w tym przedmiocie do sądu. Powód w dniu 30 maja 2010 r. wydał pozwanej lokal użytkowy położony przy ulicy (...) w S.. Pismem z dnia 26 lipca 2010 r. pozwana wezwała powoda do usunięcia wyposażenia pozostawionego w lokalu użytkowym położonym przy ulicy (...), w terminie 14 dni od daty otrzymania niniejszego pisma.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Wskazał, że w niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, że powód zalegał w 2008 r. z płatnością czynszu najmu na łączną kwotę 16.950,26 zł. W tych okolicznościach pozwana, zgodnie z § 13 ust. 1 pkt f umowy, pismem z dnia 27 czerwca 2008 r. wypowiedziała powodowi umowę najmu po uprzednim wezwaniu go do zapłaty zaległości w terminie 30 dni od dnia otrzymania wezwania. Na gruncie ustalonego w niniejszej sprawie stanu faktycznego, Sąd ten przyjął za udowodniony fakt, iż strony ustnie umówiły się co do możliwości cofnięcia wypowiedzenia umowy najmu pod warunkiem dokonania spłaty całego zadłużenia w nieprzekraczalnym terminie tj. do dnia 31 sierpnia 2008 r. Okoliczność ta została potwierdzona dokumentami przedłożonymi przez obie strony niniejszego postępowania.

Sąd pierwszej instancji za chybioną uznał argumentację powoda o bezskuteczności oświadczenia woli złożonego przez pozwaną w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu. Wyjaśnił, że pozwana działając w ramach zawartej umowy wyznaczała powodowi dodatkowy 30 dniowy termin na spłatę zadłużenia, obejmującego co najmniej dwa miesiące. Niespornym w sprawie było, iż powód nie spłacił zadłużenia w wyznaczonym terminie, co uprawniało pozwaną do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Sąd ten podniósł, że powód dokonał spłaty całej należności dopiero w dniu 4 września 2008 roku, a zatem 4 dni po ustaniu stosunku najmu. Sąd Rejonowy uznał, iż pozwana wyznaczając powodowi termin nie krótszy niż 1 miesiąc realizowała przysługujące jej uprawnienie zgodnie z zawartą umową. W interesie powoda było podjęcie takich czynności, by spełnić ciążyący na nim obowiązek spłaty należności z czynszu najmu i tym samym nie doprowadzić do zerwania łączącego strony stosunku umownego. Z uwagi na zapis zawarty w umowie powód posiadał wiedzę, iż brak spłaty czynszu najmu co najmniej za dwa miesiące może skutkować wypowiedzeniem umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Sąd pierwszej instancji wskazał, że po złożeniu przez pozwaną oświadczeniu o wypowiedzeniu umowy najmu powód zwrócił się do pozwanej o przedłużenie wypowiedzenia umowy o jeden miesiąc. Powód miał zatem pełną świadomość konsekwencji nie uiszczenia w okresie wypowiedzenia całości zadłużenia - zgodnie z ustnym porozumieniem, bowiem w dniu 27 sierpnia 2008 r. uzyskał od pracownika pozwanej I. S. informację o braku możliwości przedłużenia o kolejny miesiąc wypowiedzenia umowy najmu, co znajduje swoje odzwierciedlenie w kierowanym do niego piśmie z dnia 29 sierpnia 2008 r. Sąd ten podkreślił, iż spłata zadłużenia w terminie do dnia 31 sierpnia 2008 r. uprawniała pozwaną - zgodnie z ustnym porozumieniem - do cofnięcia swojego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, co nie oznaczało, iż sam fakt spłaty niwelowałby skutki wypowiedzenia, które to oświadczenie zostało złożone skutecznie. Jedynie bowiem wola pozwanej doprowadzić mogła do cofnięcia skutków tego oświadczenia.

Sąd Rejonowy wskazał, że w umowie najmu z dnia 22 maja 1996 roku strony ustaliły, iż po zakończeniu umowy, najemca jest zobowiązany do zapłaty należności za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości nie przekraczającej dwukrotnej stawki obowiązującego czynszu z uwzględnieniem jego zmian stosownie do § 2 ust. 2. Powód mimo skutecznego wypowiedzenia umowy najmu nadal prowadził w lokalu użytkowym przy ulicy (...) w S. działalność gospodarczą i z tego tytułu zobligowany był do ponoszenia należności za bezumowne korzystanie z lokalu. Sąd pierwszej instancji podniósł, że fakt ten znalazł potwierdzenie w notatce służbowej z dnia 1 września 2008 r. sporządzonej przez pracownika pozwanej. Nadto powód w toku postępowania nie zaprzeczał, iż nadal prowadził sklep w przedmiotowym lokalu mimo świadomości wygaśnięcia umowy najmu. Sąd ten podkreślił, że liczna korespondencja powoda prowadzona zarówno z pozwaną, jak i innymi instytucjami nie pozostawia wątpliwości, iż od dnia 1 września 2008 r. lokal był użytkowany bez żadnej podstawy prawnej. Strona pozwana słusznie zatem zażądała od powoda kwoty 4.276,23 złotych z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowego. Zdaniem Sądu Rejonowego kwota ta mieści się w wyznaczonych granicach tj. w wysokości nie przekraczającej dwukrotnej stawki obowiązującego czynszu. Sąd ten wskazał, że pisma kierowane do pozwanej nie wywołały spodziewanego przez powoda skutków, a sama umowa najmu przestała obowiązywać strony z końcem sierpnia 2008 roku. Powód zaś wydał lokal dopiero w dniu 30 maja 2010 r.

Sąd pierwszej instancji podniósł, że w niniejszej sprawie powód wskazywał także na nieścisłość co do pisma pozwanej z dnia 22 lipca 2008 r. Wskazał mianowicie, iż w treści tego pisma pozwana zawarła stwierdzenie: „Jednocześnie informuję, że terminowe regulowanie rat nie zwalania pana z obowiązku dokonywania opłat bieżących umową najmu określonych”. W ocenie powoda fakt zobowiązania do uiszczenia opłat świadczył o dalszym obowiązywaniu umowy najmu. Odnosząc się do tego Sąd Rejonowy zauważył, że pozwana do swojego pisma procesowego dołączyła dokument

oznaczony jako „oświadczenie woli nr (...)z dnia 22 lipca 2008” wydany zgodnie z wewnętrznymi procedurami, na podstawie którego zostało zredagowane pismo pozwanej do powoda z tą samą datą. Oba pisma stanowią zatem zupełnie różne dokumenty i nie muszą być tożsame, co do zawartej w nich treści. Ponadto nie budziło wątpliwości tego Sądu, że podczas okresu wypowiedzenia (czyli kiedy umowa jeszcze obowiązywała) powód był zobligowany do ponoszenia opłat z tytułu użytkowania lokalu. Sąd pierwszej instancji nie znalazł podstaw do zanegowania w tej kwestii stanowiska pozwanej, iż zacytowana adnotacja zawarta w piśmie z dnia 22 lipca 2008 r. dotyczy opłat bieżących, które powód obowiązany był uiszczać z tytułu użytkowania lokalu w okresie wypowiedzenia. Dodatkowo Sąd ten zauważył, że w § 16 ust. 4 umowy najmu strony postanowiły, iż w sytuacji zajmowania lokalu po zakończeniu trwania umowy, najemca jest zobowiązany do zapłaty należności za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości nie przekraczającej dwukrotnej stawki obowiązującego czynszu z uwzględnieniem jego zmian stosownie do § 2 ust. 2. Tym samym umowa najmu ustanawiała też obowiązki stron w okresie dalszego zajmowania lokalu pomimo jej wypowiedzenia.

W oparciu o analizę przedłożonych do akt sprawy dokumentów Sąd Rejonowy stwierdził, że w sprawie nie wystąpiły takie okoliczności, które umożliwiałyby uznanie wypowiedzenia umowy najmu za bezskuteczne. Sąd ten doszedł do wniosku, iż powód nie udowodnił w żaden sposób istnienia podstaw dla stwierdzenia bezskuteczności oświadczenia woli stanowiącego wypowiedzenie umowy najmu z dniem 31 sierpnia 2008 r.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd pierwszej instancji oparł na treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 100 k.p.c. oraz § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Powód wniósł apelację od powyższego wyroku zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na sprzeczności tych ustaleń z § 7 pkt 4 ppkt c) uchwały Rady Miasta S. nr XX/364/04 z dnia 26 kwietnia 2004 r. w sprawie zasad gospodarowania komunalnymi lokalami użytkowymi, który stanowi, że po utracie statutu najemcy w wyniku wypowiedzenia umowy najmu dokonanego przez wynajmującego z powodu nie wywiązania się z umowy najmu, jeżeli w ciągu 12 miesięcy od rozwiązania umowy najmu pomiot wystąpi o przywrócenie praw najmu do lokalu, a w dacie składania wniosku ustaną przyczyny dla których wypowiedzenia dokonano, Gmina winna prawo te przywrócić.

2) sprzeczność istotnych ustaleń z treścią zebranego w sprawie materiału.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu, ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu skarżący podniósł, że Sąd Rejonowy pominął treść § 7 pkt 4 ppkt c) uchwały Rady Miasta S. z dnia 26 kwietnia 2004 r. Wyjaśnił, że po spłacie zadłużenia miał prawo ubiegać się o przywrócenie mu stosunku najmu. Wskazał, że kilkakrotnie zwracał się w tej sprawie, ale nie udzielono mu odpowiedzi. Powód stwierdził, że w chwili dokonania wypowiedzenia nie było zwłoki, gdyż nie uiściła należności tylko za miesiąc marzec i kwiecień. Podał, że lokal ten jest do chwili obecnej nie wykorzystany i jest dewastowany. Zakwestionował oświadczenie z dnia 1 września 2008 r. sporządzone przez pracownika pozwanej, jednocześnie wyjaśniając, że musiał pracować, bo nie miałby z czego spłacać zaciągniętego kredytu. Skarżący zarzucił, że Sąd Rejonowy błędnie ustalił, że jego zaległość w 2008 r. wyniosła kwotę 16.950,26 zł. Wskazał, że zadłużenie to wyniosło kwotę około 6.000 zł z tytułu nieuregulowania czynszu za miesiąc marzec i kwiecień. Powód podał, że całość zadłużenia została spłacona w dniu 4 września 2008 r. i z tym dniem pozwana winna zawrzeć z nim nową umowę najmu lub uznać wypowiedzenie umowy najmu za bezskuteczne. Dodał, że informował pozwaną o tym, że spłata zadłużenia może nastąpić z tygodniowym opóźnieniem.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania za instancję odwoławczą. W uzasadnieniu pozwana podzieliła stanowisko Sądu pierwszej instancji. Stwierdziła, że Sąd ten w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych. Podkreśliła, że sama spłata zadłużenia, która nastąpiła po upływie wyznaczonego terminu i po rozwiązaniu umowy najmu, nie niwelowała skutków prawnych oświadczenia woli o wypowiedzeniu, które to wypowiedzenie było skuteczne w

oparciu o łączącą strony umowę oraz powszechnie obowiązujące przepisy prawa. Cofnięcie skutków oświadczenia woli o wypowiedzeniu, jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji, zależało tylko i wyłącznie do woli pozwanej. Pozwana podniosła, że powód nie naprowadził żadnych dowodów pozwalających na uznanie, że oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu jest bezskuteczne. Wyjaśniła, że kilkakrotnie udzielała powodowi odpowiedzi w zakresie możliwości uchylecia się od skutków prawnych oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, negatywnie odnosząc się do tych wniosków. Pozwana wskazała, że powołany w apelacji § 7 pkt 4 uchwały Rady Miasta S. ma zastosowanie do podmiotów, które posiadały co najmniej sześciomiesięczny status podnajemcy i utraciły go w wyniku dokonania zmian w istniejącej umowie lub w wyniku rozwiązania umowy z najemcą, jeżeli terminowo wywiązały się ze swoich zobowiązań względem najemcy lub Gminy, bądź też z którymi rozwiązano umowę najmu z przyczyn, o których mowa w pkt 3 ppkt a) jeżeli lokal zdano protokołem zdawczo odbiorczym nie dłuższej niż w ciągu ostatnich 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o przydział lokalu i w chwili składania tego wniosku nie posiadały zadłużenia z tytułu najmu poprzedniego lokalu. Pozwana wskazała, że pierwsze z tych postanowień odnosi się do podnajemców, którzy regularnie uiszczali czynsz, zatem nie do powoda. Drugie zaś z tych postanowień statuuje sytuację prawną podmiotów, którym wypowiedziano umowę najmu w związku z przeznaczeniem do zbycia lokalu będącego przedmiotem najmu, a podmioty te nie posiadały zadłużenia z tytułu najmu poprzedniego lokalu, co również wskazuje na brak możliwości zastosowania do sytuacji powoda. Pozwana za gołosłowny uznała zarzut sprzeczności ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym. Podniosła, że powód nie wskazał jakie sprzeczności z zebrany materiałem można zarzucić zaskarżonemu orzeczeniu.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powoda okazała się niezasadna. Sąd I instancji w sposób prawidłowy zgromadził w sprawie materiał dowodowy, a następnie niewadliwie dokonał jego oceny. W konsekwencji ustalił stan faktyczny odpowiadający treści dowodów przedstawionych przez strony, który tym samym Sąd Okręgowy przyjmuje za własny. Nie budzi również zastrzeżeń kwestia zastosowania przepisów prawa materialnego.

Przy rozpoznawaniu poszczególnych zarzutów zawartych w apelacji wyraźnego rozróżnienia wymagają trzy zagadnienia tj. kwestia wystąpienia określonych w § 13 f umowy przesłanek jej wypowiedzenia, kwestia realizacji porozumienia stron odnośnie uchylecia się pozwanej od skutków swojego oświadczenia woli w przedmiocie wypowiedzenia umowy, określanego przez strony jako cofnięcie wypowiedzenia, w sytuacji spłaty wszystkich zaległości czynszowych w okresie do dnia 31 sierpnia 2008 r. oraz kwestia zawarcia nowej umowy najmu w przypadku zaistnienia przesłanek określonych w uchwale Rady Miasta S. z dnia 26 kwietnia 2004 r.

Z uwagi na przedmiot żądania powoda rozstrzygnięcia wymagało wyłącznie pierwsze z tych zagadnień, albowiem domagał się on uznania za bezskuteczne złożonego przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy.

Stanowisko składającego apelację nie zasługiwało na uwzględnienie. Zgodnie z § 12 umowy z dnia 22 maja 1996 r. zawarta ona została na czas nieokreślony. Jednocześnie zgodnie z § 13 f, jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat za świadczenia, co najmniej za dwa miesiące i nie ureguluje należności w wyznaczonym mu przez wynajmującego dodatkowym terminie nie krótszym niż jeden miesiąc, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminu wypowiedzenia. Poza sporem pozostawała okoliczność istnienia zadłużenia powoda w płatnościach czynszu w dacie wypowiedzenia umowy. Jak sam wskazał w pozwie jego zaległość z tego tytułu wynosiła około 16.000 zł. Dodatkowo oświadczył, że przyczyną takiego stanu rzeczy był brak pieniędzy na opłacanie wysokiego czynszu określonego w umowie. Ponadto powód wskazał, że wystąpił o umorzenie zaległości czynszowych. Co najistotniejsze powołał się na porozumienie, zgodnie z którym w przypadku spłaty całej zaległości do dnia 31 sierpnia 2008 r. pozwana zobowiązała się cofnąć swoje oświadczenie dotyczące wypowiedzenia umowy. Tak więc powód nie kwestionował ani istnienia zadłużenia na dzień wypowiedzenia, ani zasadności samego wypowiedzenia. Potwierdził to w piśmie z dnia 5 sierpnia 2011 r. wskazując, że miał przejściowo trudną sytuację finansową i powstała zaległość w kwocie 15.534,34 zł. Trudno zresztą racjonalnie przyjąć, że z jednej strony nie istnieje zadłużenie z tytułu czynszu, a z drugiej strony powód zawiera porozumienie, którego przedmiotem jest między innymi spłata zaległości. Niezależnie od stanowiska procesowego okoliczność dotycząca istnienia zaległości czynszowych powoda wynika z

przedstawionych w sprawie dowodów. W piśmie z dnia 23 maja 2008 r. (karta 87 akt) wzywającym powoda do zapłaty, pozwana określiła jego wysokość na kwotę 13.151,13 zł. W piśmie z dnia 28 maja 2008 r. (karta 17 akt) powód wystąpił o obniżenie wysokości czynszu wskazując, że nie jest w stanie go uiszczać w ustalonej w umowie wysokości. Istnienie zadłużenia wynika również z pisma pozwanej z dnia 22 lipca 2008 r. (karty 19 – 20 akt), w którym wskazano, że na ten dzień wynosiło ono 16.950,26 zł, w tym należność główna 15.534,34 zł. Przy uwzględnieniu czynszu w wysokości 2.741,28 zł oczywistym jest, że zaległość dotyczyła okresu dłuższego, niż dwa okresy płatności. Odnosi się to również do kwoty wynikającej z wezwania do zapłaty. Zresztą, jak już wskazano, samo wystąpienie przez powoda o rozłożenie zaległości na raty i w dalszej kolejności decyzja pozwanej uwzględniająca wniosek powoda wskazuje na brak bieżącego opłacania czynszu. W piśmie z dnia 11 grudnia 2008 r. (karta 23 akt) powód poinformował pozwaną, że do 31 sierpnia 2008 r. miał zaległość rozłożoną na raty oraz, że w piśmie z dnia 4 września 2008 r. poinformował o spłacie należnych kwot. Pozwana w piśmie z dnia 15 grudnia 2008 r. (karta 24 akt) wskazała, że zadłużenie spłacone zostało w dniu 4 września 2008 r. Znajduje to potwierdzenie w dowodach wpłat z dnia 4 września 2008 r. (karty 91-92 akt). Wynikają z nich spłaty zaległego czynszu w pełnej wysokości za miesiące marzec i kwiecień 2008 r. Należy mieć również na względzie treść oświadczenia powoda z dnia 1 września 2008 r. (karta 107 akt), w którym powód wskazał, że nie zapłacił do tego dnia zaległości za marzec i kwiecień 2008 r. Oznacza to, że spełnione zostały przesłanki uzasadniające wypowiedzenie umowy określone w przywołanym wyżej § 13 f umowy uzasadniające wypowiedzenie umowy najmu. W tym kontekście niezrozumiałe wydaje się prezentowane w apelacji stanowisko odnośnie niezasadnego wypowiedzenia umowy. Pozostaje ono zresztą w sprzeczności z zawartymi w dalszej części apelacji twierdzeniami powoda co do istnienia zaległości tylko za marzec i kwiecień 2008 r.

Nie sposób również podzielić argumentacji skarżącego zawartej w jego piśmie procesowym z dnia 30 października 2012 r. odnośnie złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy przed upływem trzydziestodniowego terminu do spłaty zaległości czynszowych. Pozwana w piśmie z dnia 23 maja 2008 r. wezwała powoda do uiszczenia zaległego czynszu w terminie 30 dni z zagrożeniem wypowiedzenia umowy najmu. Ja wynika z zamieszczonej na nim adnotacji wysłane zostało do powoda w dniu 26 maja 2008 r. co dodatkowo potwierdza wypis z księgi nadawczej pozwanej (karta 88 akt). Powód oświadczył, że pismo to otrzymał w dniu 29 maja 2008 r. Oznacza to, że termin do uiszczenia należności upływał najpóźniej z końcem dnia 29 czerwca 2008 r. Należy zaznaczyć, że na wezwaniu do zapłaty z dnia 23 maja 2008 r. dołączonym przez pozwaną do odpowiedzi na pozew nie ma adnotacji dotyczącej daty doręczenia tego pisma powodowi. Na egzemplarzu dołączonym przez powoda do pisma procesowego z dnia 30 października 2012 r. znajduje się natomiast odrębna adnotacja, że doręczenie nastąpiło w dniu 29 maja 2012 r. Uwzględniając jednak czas obrotu pocztowego, wskazywaną przez powoda datę uznać należy za zgodną z rzeczywistością. Niewątpliwie pismo pozwanej zawierające oświadczenie o odstąpieniu od umowy nosi datę 27 czerwca 2008 r., a więc musiało zostać sporządzone przed upływem okresu do uiszczenia należności czynszowej, co warunkowało możliwość wypowiedzenia umowy. Podzielić jednak należy stanowisko strony pozwanej, zgodnie z którym data sporządzenia tego pisma nie ma znaczenia dla ustalenia momentu złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Zgodnie bowiem z treścią art. 61 § 1 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Odwołanie takiego oświadczenia jest skuteczne, jeżeli doszło jednocześnie z tym oświadczeniem lub wcześniej. Brzmienie przepisu nie pozostawia wątpliwości, że ustawodawca, wyznaczając chwilę, w której następuje skuteczne złożenie oświadczenia woli innej osobie, opowiedział się za teorią doręczenia i przyjął, że oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W rozumieniu przytoczonego przepisu możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata nie może, z jednej strony, być utożsamiana z rzeczywistym zapoznaniem się przez niego z tym oświadczeniem (faktem zapoznania się), co oznacza, że skuteczne złożeniu oświadczenia woli następuje także, w sytuacji, w której co prawda adresat oświadczenia woli nie zna jego treści, ale miał realną możliwość zapoznania się z nią, gdyż doszła ona do niego w taki sposób, że mógł się z nią zapoznać. Z drugiej jednak strony, realna możliwość zapoznania się z treścią oświadczenia woli nie może być pojmowana abstrakcyjnie, powinna być oceniana z uwzględnieniem okoliczności danego wypadku (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 2012 r., sygn. akt V CSK 215/11, LEX nr 1212829, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 1996 r., sygn. akt I PKN 36/96, OSNAPiUS 1997 Nr 14, poz. 251; wyrok z dnia 13 grudnia 1996 r., sygn. akt I PKN 41/96, OSNAPiUS 1997 Nr 13, poz. 268 oraz wyrok z dnia 23 stycznia 1998 r., sygn. akt I PKN 501/97, OSNAPiUS 1999 Nr 1, poz. 15). W rozważanej sprawie na

piśmie z dnia 27 czerwca 2008 r. umieszczona została adnotacja, zgodnie z którą powód pismo to otrzymał w dniu 16 lipca 2008 r. Jednocześnie w aktach sprawy brak dowodu nadania tego pisma, czy tym bardziej jego doręczenia w innej dacie, niż wskazana na samym piśmie. Tak więc rozstrzygająca była data 16 lipca 2008 r. dla oceny skutecznego złożenia przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Nastąpiło to już po upływie 30 dniowego terminu do uiszczenia należności. Tym samym wypowiedzenie uznać należało za skuteczne wobec wyczerpania wszystkich przesłanek wskazanych w § 13 f umowy. Zaznaczenia w tym miejscu wymaga, że dla oceny w tym zakresie zupełnie obojętna pozostaje kwestia rozłożenia zaległości czynszowej na raty pismem z dnia 22 lipca 2008 r. (karta 19 akt). Samo rozłożenie zaległości na raty nie wpływa w żaden sposób na kwestię wypowiedzenia umowy, na ocenę jego skuteczności i ustania w jej wyniku węzła obligacyjnego. Jest to wyłącznie kwestia spłaty ciężących na powodzie świadczeń z takiej umowy wynikających, która jest zupełnie niezależna od tego, czy umowa nadal wiąże strony. Ich spłata w żadnym przypadku sama w sobie nie powodowała czy to ustania skutków dokonanego wypowiedzenia, czy też zawarcia nowej umowy.

Za prawidłowe uznać należało również ustalenia Sądu I instancji odnośnie braku realizacji przez powoda warunków ustnego porozumienia dotyczącego zapłaty zaległego czynszu i cofnięcia przez pozwaną oświadczenia o wypowiedzeniu umowy. Sam fakt zawarcia tego porozumienia oraz jego warunki nie były przedmiotem sporu. Z notatki służbowej z dnia 27 sierpnia 2008 r. (karta 93 akt) wynika, że powód został poinformowany o braku możliwości przedłużenia okresu wypowiedzenia o jeden miesiąc. Wskazano w niej jednocześnie, że istnieje możliwość cofnięcia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, którego warunkiem jest spłata zaległości do dnia 31 sierpnia 2008 r. Okoliczności te zostały potwierdzone w piśmie pozwanej do powoda z dnia 29 sierpnia 2008 r. (karta 94 akt). Zarówno z oświadczeń powoda, jak i z dowodów wpłat (karty 91 – 92 akt) wynika, że zaległość czynszowa została uregulowana w dniu 4 września 2008 r., a więc po dacie ustalonej przez strony w porozumieniu. Okoliczność ta wynika ponadto z przywoływanego już oświadczenia powoda z dnia 1 września 2008 r. (karta 107 akt) dotyczącego próby odebrania lokalu przez pozwaną. Powód wskazał w nim, że dokonał na ten dzień spłaty zaległości w kwocie 12.768,39 zł i do spłaty pozostała zaległość w kwocie 6.900,48 zł. Co istotne powód szeroko przedstawiając w tym oświadczeniu argumentację co do własnej sytuacji finansowej nie wspominał w ogóle o jakimkolwiek kredycie o trudnościach w jego uzyskaniu, czy opóźnieniu banku. Ponadto powód nie przedstawił jakichkolwiek dowodów, z których wynikałyby podnoszone w apelacji twierdzenia co do informowania pozwanej o oczekiwaniu na kredyt i zwłoce w tym zakresie oraz co do oświadczeń dyrektora ZBiLK, w których miała wskazywać, że przekroczenie ustalonego terminu nie będzie dla powoda powodować negatywnych konsekwencji. W konsekwencji twierdzeń powoda nie sposób w jakikolwiek sposób zweryfikować. O woli kontynuowania umowy, wbrew odmiennemu stanowisku skarżącego, nie mogą świadczyć zapisy znajdujące się w piśmie pozwanej z dnia 22 lipca 2008 r. dotyczącym rozłożenia zaległości na raty. Zawarty w nim zwrot „oświadczenie uważa się za niebyłe”, co oczywiście, odnosi się do oświadczenia pozwanej zawartego w tym piśmie w przedmiocie rozłożenia zaległości czynszowej na raty, nie natomiast, jak chce tego powód, oświadczenia w przedmiocie wypowiedzenia umowy. Pozwana jednoznacznie wskazała, że skutek taki wywrze brak uiszczenia którejkolwiek z rat w wysokości i terminie ustalonej w tym piśmie. Trudno przyjąć, że brak uiszczenia należności wywołać miał skutek w postaci cofnięcia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, którego przyczyną był właśnie brak regulowania należności czynszowych. Sąd Okręgowy w pełni podziela również stanowisko Sądu I instancji odnośnie znajdujących się w piśmie z dnia 22 lipca 2008 r. zapisów o obowiązku uiszczenia przez powoda bieżących opłat określonych w umowie. Po pierwsze rację ma Sąd wskazując na istnienie dwóch pism z tej daty. Jedno, co wprost wynika z jego treści, sporządzone zostało wyłącznie do użytku wewnętrznego, natomiast kolejne zawierało stanowisko pozwanej skierowane do powoda. Po drugie i najważniejsze, zapis ten nie świadczy w żadnym przypadku o cofnięciu wypowiedzenia, czy też związaniu stron umową na dalszy okres. Jak słusznie wskazano w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, pomimo złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu, do czasu wygaśnięcia umowy (pозwana pomimo wskazania, że wypowiada umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, oświadczyła jednocześnie, że wypowiada umowę ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2008 r., co mogło być związane z zawartym ustnym porozumieniem co do spłaty zaległości) ciążyły na powodzie obowiązki realizowania określonych w niej świadczeń. Ponadto w samej umowie strony określiły wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w przypadku wypowiedzenia umowy i właśnie do tych postanowień umowy odnosił się przywoływany przez powoda zapis zawarty w piśmie z dnia 22 lipca 2008 r. W żadnym jednak przypadku, szczególnie w kontekście późniejszego zachowania się pozwanej, w tym

prób odebrania lokalu, wezwania powoda do uiszczenia poczynawszy od dnia 1 września 2008 r. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości podwójnej stawki czynszu (karty 21 i 24 akt), informowania powoda o braku możliwości przedłużenia okresu wypowiedzenia umowy (pismo z dnia 29 sierpnia 2008 r. – karta 94 akt) nie można uznać, że zawierając w omawianym piśmie przywołane wyżej sformułowania, godziła się ze stanowiskiem powoda i składała oświadczenie o cofnięciu wypowiedzenia.

Zupełnie bez znaczenia dla oceny niniejszej sprawy pozostawała podnoszona w apelacji kwestia braku zawarcia przez pozwaną nowej umowy najmu. Przede wszystkim, co już wskazano, przedmiotem żądania powoda było ustalenie bezskuteczności oświadczenia pozwanej o wypowiedzeniu umowy dotychczas łączącej strony. Tym samym przedmiotem sporu były okoliczności związane z zaistnieniem podstaw do złożenia przez pozwaną tego rodzaju oświadczenia w kontekście postanowień umowy, a w szczególności § 13 f. Stanowisko powoda zmierzało więc do wykazania, że dotychczasowa umowa nadal trwa, że strony nadal związane są węzłem obligacyjnym. Przedmiotem sporu nie było zagadnienie złożenia przez pozwaną nowego oświadczenia woli, którego skutkiem byłoby uznanie, że strony zawarły nową umowę najmu. Oba te stanowiska są zresztą ze sobą sprzeczne, albowiem brak zaistnienia przesłanek uzasadniających wypowiedzenie skutkowałoby uznaniem, że strony są nadal związane umową z dnia 22 maja 1996 r., natomiast żądanie zawarcia nowej umowy musiałoby skutkować przyznaniem, że wypowiedzenie dotychczasowej było skuteczne, czemu powód jednoznacznie przeczy. Niezależnie od tego nie sposób przyjąć, że na pozwaną ciążył obowiązek zawarcia nowej umowy najmu. Decyzja w tym zakresie należała wyłącznie do niej i jak słusznie podnosiła w toku procesu, było to wyłącznie jej uprawnienie. Ponadto w aktach sprawy brak uchwały Rady Miasta S. o treści przywoływanej przez powoda. Nie przedłożył on zresztą jakiejkolwiek uchwały na poparcie podnoszonych okoliczności. Pozwana natomiast do odpowiedzi na pozew dołączyła uchwałę Rady Miasta S. nr XX/364/04 z dnia 26 kwietnia 2004 r. (karty 97 – 102 akt). W jej § 7 pkt. 3a przewidziano możliwość oddawania w najem bez przetargu lokali podmiotom, które utraciły status najemcy w wyniku wypowiedzenia umowy najmu w związku z przeznaczeniem do zbycia tego lokalu lub z innych przyczyn leżących po stronie wynajmującego. Zgodnie natomiast z § 7 pkt. 3b tej uchwały, taka możliwość istniała po złożeniu i pozytywnym rozpatrzeniu wniosku o zamianę lokalu na lokal o mniejszej powierzchni. Z kolei § 7 pkt. 4 uchwały stanowi, że lokale mogą być oddawane w najem podmiotom, które posiadały co najmniej przez sześć miesięcy status podnajemcy i utraciły go w wyniku dokonania zmian w istniejącej umowie najmu lub w wyniku rozwiązania umowy z najemcą, jeżeli wywiązywały się ze swoich obowiązków względem najemcy lub Gminy z tytułu korzystania z tego lokalu. Jak wynika z treści uchwały jej postanowienia dotyczące możliwości zawarcia nowej umowy najmu w ogóle nie odnoszą się do sytuacji powoda. Pierwsze dwa przypadki dotyczą rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie wynajmującego (w szczególności w przypadku zbycia lokalu), co w sprawie nie miało miejsca, a pozostałe odnoszą się do podnajemcy, którym powód nie był. Wreszcie § 7 pkt. 4 b uchwały, na który zdaje się powoływać skarżący stanowi, że lokale mogą być w trybie bezprzetargowym oddawane w najem podmiotom, z którymi rozwiązano umowę najmu z przyczyn, o których mowa w pkt. 3a uchwały, jeżeli lokal zdano protokołem zdawczo odbiorczym, nie dłużej niż w ciągu ostatnich 18 miesięcy od dnia złożenia wniosku o przydział lokalu i w chwili składania tego wniosku nie posiadały zadłużenia z tytułu najmu poprzedniego lokalu. Także więc i te postanowienia nie znajdują zastosowania do powoda, albowiem jednoznacznie ograniczono zakres ich stosowania wyłącznie do podmiotów wymienionych w § 7 pkt. 3a, a więc takich którym Gmina wypowiedziała umowę w związku z przeznaczeniem lokalu do sprzedaży. Te więc postanowienia uchwały z dnia 26 kwietnia 2004 r. nie mogły stanowić podstawy zawarcia przez strony nowej umowy. Jeżeli nawet istniał § 7 pkt. 4 c uchwały (na co może wskazywać pismo Zastępcy Prezydenta Miasta z dnia 19 grudnia 2008 r. - karty 122 – 123 akt oraz pismo Samorządowego Kolegium Odwoławczego w S. z dnia 18 lutego 2009 r. – karta 128 akt)) to po pierwsze powód nie przedstawił dowodu, na podstawie którego możnaby zrekonstruować jego pełną treść, co samo w sobie uniemożliwia ocenę, czy znajdował zastosowanie w sytuacji faktycznej niniejszej sprawy, a po drugie i tak warunkiem skorzystania przez pozwaną ze swojego uprawnienia było (przy przyjęciu, że brzmienie uchwały odzwierciedlają przedstawione wyżej pisma) nie tylko uiszczenie zaległości czynszowych i innych opłat za czas obowiązywania umowy, ale także wszelkich zobowiązań wobec właściciela, a więc w rozważanej sprawie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. W tym zakresie nie zostały przedstawione stosowne dowody, co jest zresztą zrozumiałe zważywszy na przedmiot procesu. Zupełnie przy tym niezrozumiałe jest powoływanie się przez powoda na § 6 ust. 1 pkt. 1 uchwały z dnia 26 kwietnia 2004 r. jako podstawy obowiązku pozwanej zawarcia nowej umowy, albowiem dotyczy on

wyłącznie formy, w jakiej oświadczenia woli mają być składane przez Gminę wskazując na zachowanie formy pisemnej w przypadku składania oświadczeń o cofnięciu oświadczeń o rozwiązaniu umowy, o ile ustały przyczyny rozwiązania umowy. Postanowienie to nie odnosi się więc w ogóle do kwestii istnienia obowiązku złożenia takiego oświadczenia, jego warunków czy przesłanek.

Mając na uwadze powyższe okoliczności wniesioną przez powoda apelację należało jako bezzasadną oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym stanowiły przepisy art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 § 1 k.p.c. Zgodnie z pierwszym z nich, sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Jednocześnie art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Wobec tego, że powód przegrał w całości sprawę, zobowiązany jest zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty. Składa się na nie wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości 900 zł w ustalone na podstawie § 6 pkt. 4 i § 12 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z późniejszymi zmianami). Te same przepisy rozporządzenia stanowiły podstawę przyznania wynagrodzenia pełnomocnikowi powoda ustanowionemu z urzędu (złożył on na rozprawie oświadczenie o braku ich uiszczenia przez stronę) przy uwzględnieniu dodatkowo podatku od towarów i usług w kwocie 198 zł (§ 3 rozporządzenia).

SSO T. Żelazowski SSO P. Sałamaj SSR (del.) R. Lila