

UZASADNIENIE

Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w P. wniosło pozew przeciwko A. M. o wydanie lokalu w postaci baru (obejmującego pomieszczenie socjalne o powierzchni 40 m², pomieszczenie kuchenne o powierzchni 30 m², pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 30 m², sale konferencyjną o powierzchni 120 m²) oraz myjni samochodów ciężarowych położonych na nieruchomości w S. na Osiedlu (...), dla której Sąd Rejonowy w Słubicach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zakreślając podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia wskazała, że od 1 marca 2012 r. łączyła ją z pozwaną umowa najmu wyżej opisanej nieruchomości, a zgodnie z jej treścią pozwana jako najemca była zobowiązana do ubezpieczenia przedmiotu najmu (a nie znajdujących się w nim ruchomości) od ognia i innych zdarzeń losowych, któremu to obowiązki pozwana według powódki uchybiła – co uzasadniało wypowiedzenie jej umowy przez powódkę jako wynajmującego – stosownie do postanowienia zawartego w jej § 5 ust. 1. Do wypowiedzenia umowy miało natomiast dojść podczas posiedzenia Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim 19 sierpnia 2016 r. w sprawie V GC 16/16.

Pozwana A. M. złożyła odpowiedź na pozew, w której zakwestionowała dochodzone przez powódkę roszczenie i wniosła o jego oddalenie, a nadto domagała się od powódki zwrotu kosztów postępowania. Uzasadniając swoje stanowisko zarzuciła stronie powodowej brak legitymacji procesowej czynnej (statusu właściciela spornej nieruchomości) oraz zakwestionowała, że zawarta z powódką umowa najmu została rozwiązana (pozwana uważała, że wywiązywała się z obowiązków umownych, których uchybienie zarzucała jej powódka). Pozwana podkreślała jednocześnie, że każda z zawartych umów była umową na czas określony – najpierw od 1 marca 2012 r. do 31 grudnia 2012 r., następnie automatycznie przedłużona do 31 grudnia 2013 r., a zgodnie z aneksem z 31 grudnia 2013 r. – na okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim wyrokiem z 2 czerwca 2017 r. w sprawie V GC 1048/16 w punkcie I nakazał pozwanej A. M., aby wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jej reprezentującymi opuściła, opróżniła i wydała powódce Przedsiębiorstwu (...) sp. z o.o. w P. lokal w postaci baru (obejmującego pomieszczenie socjalne o powierzchni 40 m², pomieszczenie kuchenne o powierzchni 30 m², pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 30 m², sale konferencyjną o powierzchni 120 m²) oraz myjnię samochodów ciężarowych, położonych na nieruchomości w S., na Osiedlu (...), dla której Sąd Rejonowy w Słubicach prowadzi księgę wieczystą nr (...); w punkcie II natomiast zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 200 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz 4.817 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Wydając wyżej wskazany wyrok Sąd I instancji oparł się na następujących ustaleniach faktycznych:

Powódka A. M. 1 marca 2012 r. zawarła z (...) sp. z o.o. w P. umowę najmu pomieszczenia socjalnego o powierzchni 40 m², pomieszczenia kuchennego o powierzchni 30 m², pomieszczenia gospodarczego o powierzchni 30 m², S. konferencyjnej o powierzchni 120 m² – tj. baru wraz z wyposażeniem – położonej na nieruchomości w S. na Osiedlu (...), dla której Sąd Rejonowy w Słubicach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Tego samego dnia zawarła drugą umowę najmu dotyczącą myjni samochodów ciężarowych wraz z wyposażeniem w 6 sztuk fabrycznie nowych myjek wysokociśnieniowych typu (...) A. i 4 sztuk fabrycznie nowych szczotek mobilnych, położonej na nieruchomości w S. na Osiedlu (...), dla której Sąd Rejonowy w Słubicach prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umowy te zawarto na czas oznaczony do 31 grudnia 2012 r., a następnie aneksami przedłużono do 31 grudnia 2013 r. Powódka we wskazanym miejscu prowadziła działalność gospodarczą. Zgodnie z § 5 ust. 1 umów najmu najemca zobowiązany był do ubezpieczenia przedmiotu najmu od ognia i innych zdarzeń losowych oraz odpowiedzialności cywilnej przedsiębiorcy oraz do przedłożenia do wglądu odpowiednich polis wynajmującemu, pod rygorem rozwiązania niniejszej umowy ze skutkiem natychmiastowym.

29 stycznia 2016 r. (...) sp. z o.o. w P. przeniosła na Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w W. udział do 83/100 części w prawie własności nieruchomości, na której posadowione są bar i myjnia samochodów stanowiące przedmiot umowy najmu z 1 marca 2012 r.

Pozwana zawarła umowy ubezpieczenia przedmiotów najmu – Polisa typ (...) – obejmujące kolejno okresy: nr (...) od 1 maja 2012 r. do 30 kwietnia 2013 r., nr (...) od 1 maja 2013 r. do 30 kwietnia 2014 r., nr (...) od 1 maja 2014 r. do 30 kwietnia 2015 r., nr (...) od 1 maja 2015 r. do 30 kwietnia 2016 r. oraz nr (...) od 1 maja 2016 r. do 30 kwietnia 2017 r. Umowy te w zakresie ubezpieczenia mienia od ognia i innych zdarzeń losowych obejmowały maszyny, urządzenia i wyposażenie oraz środki obrotowe. W zakresie ubezpieczenia sprzętu elektrycznego obejmowały stacjonarny sprzęt elektroniczny, telekomunikacyjny, radiowy oraz sprzęt RTV. Ponadto polisy obejmowały ubezpieczenie odpowiedzialności cywilnej, ubezpieczenie mienia od wandalizmu obejmujące budynki, budowle i lokale, maszyny i urządzenia i wyposażenie, środki obrotowe, nakłady inwestycyjne, mienie osób trzecich, ubezpieczenie szyb i innych przedmiotów od stłuczenia obejmujące stałe oszklenie zewnętrzne i wewnętrzne budynków, budowli oraz lokali, szklane lub kamienne okładziny ścienne oraz ubezpieczenie następstw nieszczęśliwych wypadków.

Pismami z 6 lipca 2012 r. i 4 stycznia 2013 r. powódka wezwała pozwaną do przedłożenia kopii polis ubezpieczenia przedmiotów umów najmu z 1 marca 2012 r.

4 sierpnia 2015 r. przedmiot najmu, wbrew woli pozwanej, został jej odebrany przez przedstawicieli powódki, którzy usunęli wszystkie zamki i wynieśli z pomieszczeń przedmioty należące do pozwanej. W obawie przed dalszymi atakami agresji ze strony powódki, pozwana i jej syn opuścili obiekt. Na podstawie tytułów wykonawczych – postanowień Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim z 28 sierpnia 2015 r. i 18 grudnia 2015 r. w przedmiocie udzielenia zabezpieczenia, wydanych w sprawie V GC 565/15, zaopatrzonych w klauzulę wykonalności – Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Słubicach K. G. 3 marca 2016 r. dokonał zajęcia całego budynku myjni samochodowej, przywracając posiadanie nieruchomości pozwanej A. M.. Od tego czasu cały budynek myjni samochodowej znajduje się w posiadaniu pozwanej, jednak z uwagi na ograniczony dostęp do nieruchomości oraz odcięcie nieruchomości od niezbędnych mediów (wody), pozwana obecnie nie prowadzi na tej nieruchomości działalności gospodarczej.

Wyrokiem z 18 grudnia 2015 r. w sprawie V GC 565/15 Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim, stwierdzając samowolne naruszenie posiadania A. M. przedmiotu najmu określonego w umowach najmu z 1 marca 2012 r., nakazał pozwanym (...) sp. z o.o. w P., M. S. i P. S. oraz osobom prawa ich reprezentującym, opróżnienie m.in. myjni samochodów ciężarowych wraz z wyposażeniem, stanowiącej przedmiot umowy najmu z 1 marca 2012 r., i oddanie jej w posiadanie powódce A. M.. Rozpoznający apelację od tego wyroku Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie VIII Ga 251/16 zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I o tyle, że oddalił powództwo wobec M. S., zaś w pozostałym zakresie oddalił apelację pozwanym (...) sp. z o.o. w P. i P. S..

W sprawie V GC 16/16 Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim (...) sp. z o.o. w P. wystąpiła przeciwko A. M. z pozwem o wydanie baru i nieruchomości zabudowanej budynkiem myjni. Pozwana A. M. w sprawie tej wystąpiła z powództwem wzajemnym. Na skutek cofnięcia pozwu na rozprawie 18 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim umorzył to postępowanie w zakresie powództwa głównego. Nadto na rozprawie 19 sierpnia 2016 r. (...) sp. z o.o. w P. złożyła A. M. oświadczenie o rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym umów najmu myjni samochodowej i baru na podstawie § 5 ust. 1 umów najmu z 1 marca 2012 r., wzywając do opróżnienia i wydania przedmiotu najmu.

14 kwietnia 2016 r. przed Sądem Rejonowym w Tucholi A. M. w sprawie z udziałem (...) sp. z o.o. w (...) sp. z o.o. w P. wniosła o złożenie świadczenia – czynszu najmu – do depozytu sądowego. Postępowanie zakończyło się umorzeniem 11 maja 2017 r.

25 października 2016 r. powódka wystawiła fakturę VAT nr (...) obciążającą pozwaną należnością z tytułu dzierżawy baru i myjni, obejmującą okres od 5 marca 2016 r. do 19 sierpnia 2016 r., a pismem z 4 stycznia 2017 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty należności objętych obciążającymi pozwaną fakturami VAT na łączną kwotę 92.465,32 zł.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd wskazał art. 222 § 1 k.c., zaznaczając, że znajduje on zastosowanie w związku z art. 675 § 1 k.c., gdyż skutek niewykonania przez pozwaną obowiązków określonych w tym przepisie, powódka była uprawniona do wystąpienia z powództwem windykacyjnym. W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał przy tym, że w jego ocenie powódce przysługiwała w rozpoznanej sprawie legitymacja procesowa czynna, gdyż pozostaje ona współwłaścicielem spornej nieruchomości w udziale wynoszącym 17/100 (na co przedstawiła dowody), a art. 209 k.c. pozwalał jej na wszczęcie postępowania windykacyjnego.

Sąd Rejonowy zaznaczył, że powódka upatrywała podstawy faktycznej do żądania zwrotu nieruchomości będącej przedmiotem umów z 1 marca 2012 r. w tym, że § 5 tych umów pozwalał na ich jednostronne rozwiązanie ze skutkiem natychmiastowym (wypowiedzenia bez zachowania okresu wypowiedzenia) w razie niedochowania przez pozwaną jako najemcę kumulatywnego obowiązku należytego ubezpieczenia przedmiotu najmu (nieruchomości) i obowiązku przedłożenia polis ubezpieczeniowych do wglądu powódce jako wynajmującemu. Niewypełnienie obowiązku w postaci ubezpieczenia przedmiotu najmu miało zaś stanowić podstawę do zasadnego wypowiedzenia umów, które nastąpiło w drodze oświadczenia złożonego przez powódkę 19 sierpnia 2016 r. Sąd Rejonowy szczegółowo przy tym uwypuklił, że przedmiotem najmu, który miał zostać ubezpieczony były „pomieszczenie socjalne – pow. 40 m², pomieszczenie kuchenne – pow. 40 m², pomieszczenie gospodarcze – pow. 30 m², sala konsumpcyjna – pow. 120 m² wraz z wyposażeniem opisanym w protokole zdawczo odbiorczym” (k. 12 akt sprawy) oraz „czynna myjnia samochodów ciężarowych wraz z wyposażeniem” (k. 14 akt sprawy), podczas gdy treść zawartych przez pozwaną umów ubezpieczenia wskazuje, że ochroną ubezpieczeniową zostały objęte jedynie maszyny, urządzenia i wyposażenie oraz środki obrotowe, a nie budynki stanowiące przedmiot najmu.

W konsekwencji Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powódka zdołała sprostać spoczywającemu na niej ciężarowi dowodu (art. 6 k.c.) – tj. przysługiwanie jej tytułu prawnego do spornej nieruchomości i brak tego tytułu po stronie pozwanej – podczas gdy nie udało się to pozwanej – nie udowodniła ona, że wypełniła obowiązki wskazane w § 5 umów najmu z 1 marca 2012 r., a w konsekwencji, że wypowiedzenie umowy było nieskuteczne i przysługuje jej tytuł prawny do spornej nieruchomości.

Apelację od powyższego wyroku Sądu I instancji wywiodła pozwana, która zaskarżyła go w całości i domagała się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie – uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Wobec zaskarżonego orzeczenia podniosła zarzuty naruszenia następujących przepisów:

1) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez poczynienie dowolnych, bo sprzecznych z zebranych w sprawie materiałem dowodowym, ustaleń faktycznych, w szczególności w zakresie tego, że:

- przedmiot żądania, tj. lokal w postaci baru obejmujący: pomieszczenie socjalne o pow. 40 m², pomieszczenie kuchenne o pow. 30 m², pomieszczenie gospodarcze o pow. 30 m², salę konferencyjną o pow. 120 m² oraz myjnię samochodów ciężarowych, znajduje się na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), podczas gdy z treści tej księgi wieczystej wynika, że jest ona prowadzona dla nieruchomości stanowiącej działkę geodezyjną nr (...) o powierzchni 6 m², oraz
- pozwana, z przyczyn obiektywnych – od siebie niezależnych – nie mogła zawrzeć umowy ubezpieczenia mienia w zakresie obejmującym budynek, w którym znajduje się lokal będący przedmiotem dzierżawy, co wynika z pisma (...) S.A. złożonego do akt na rozprawie 22 marca 2017 r.;

2) art. 222 § 1 k.c., poprzez przyjęcie, że pozwana ma legitymację czynną do żądania wydania lokalu w postaci baru obejmującego: pomieszczenie socjalne o pow. 40 m², pomieszczenie kuchenne o pow. 30 m², pomieszczenie gospodarcze o pow. 30 m², salę konferencyjną o pow. 120 m² oraz myjnię samochodów ciężarowych, podczas gdy pomieszczenia te nie znajdują się na nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...), a powódka – mimo podniesionego zarzutu braku legitymacji – w toku postępowania przed Sądem I instancji nie przedstawiła innego dowodu własności nieruchomości, na której pomieszczenia te się znajdują;

3) art. 475 § 1 k.c., poprzez przyjęcie, że zobowiązanie pozwanej wynikające z umowy dzierżawy w zakresie dotyczącym ubezpieczenia budynku nie wygasło, podczas gdy wskutek okoliczności obiektywnych (odmowy zakładu ubezpieczeń), pozwana nie mogła zawrzeć takiej umowy – co wynika z pisma (...) S.A.;

4) art. 673 § 3 w zw. z art. 5 k.c., poprzez przyjęcie, że powódka mogła wypowiedzieć umowę na tej podstawie, że przedmiot ubezpieczenia w umowie zawartej przez pozwaną nie odpowiadał przedmiotowi umowy najmu, i że działanie to nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i nie stanowi nadużycia prawa przysługującego powódce.

Na podstawie art. 382 k.p.c. pozwana domagała się także przeprowadzenia przez Sąd II instancji dowodu z dokumentów w postaci wydruku księgi wieczystej nr (...), pisma Starostwa Powiatowego w S. z 4 sierpnia 2017 r., wyrysu mapy ewidencyjnej z 19 lipca 2017 r. oraz pisma (...) S.A. z 25 kwietnia 2017 r., na okoliczność legitymacji czynnej powódki, niemożliwości wykonania zaskarżonego wyroku i niemożliwości wykonania przez pozwaną zobowiązania do ubezpieczenia całego przedmiotu najmu.

Powódka złożyła odpowiedź na apelację, w której zakwestionowała stanowisko pozwanej, domagała się oddalenia apelacji oraz zasądzenia na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania przed Sądem II instancji. Uzasadniając swoje stanowisko wskazała na obranie przez pozwaną na etapie apelacji nowej linii obrony oraz na prekluzję (art. 381 k.p.c.) zgłoszonych w apelacji nowych dowodów. Podkreśliła, że wypowiedzenie umów nie miało charakteru represji skierowanej wobec pozwanej, jak i nieudowodnienie przez pozwaną ewentualnej niemożliwości ubezpieczenia przedmiotu najmu (sama powódka miała zawierać takie umowy z tym samym ubezpieczycielem). Wyjaśniła też, że między stronami w toku postępowania nie było sporu co do tego, o jaką nieruchomość się ono toczy, a omyłkowe oznaczenie jej nieaktualnym numerem księgi wieczystej pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie postępowania. Na rozprawie apelacyjnej powódka żądanie pozwu sformułowała w ten sposób, że wnosi o nakazanie pozwanej, aby opuściła, opróżniła i wydała powódce lokal opisany w punkcie 1 pozwu z pominięciem w opisie lokalu odwołania się do księgi wieczystej, gdyż została wyodrębniona nowa księga wieczysta, która prowadzona jest dla objętej żądaniem nieruchomości (numer działki to 520, a obecny numer księgi wieczystej to (...)).

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Rozstrzygnięcie niniejszej sprawy wymagało w pierwszej kolejności ustalenia, czy powódce przysługiwała legitymacja czynna do żądania zwrotu nieruchomości opisanych w pozwie. Formułując w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 222 §1 k.c. pozwana łączyła go z zarzutem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne, sprzeczne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, ustalenia faktyczne, zgodnie z którymi dla spornej nieruchomości prowadzona jest księga wieczysta nr (...), podczas gdy księga ta jest obecnie prowadzona dla innej nieruchomości – oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) i mającej powierzchnię 6 m². Skupiała się na tym na argumentacji, że skoro jedynym dowodem na legitymację czynną powódki jest przedstawiona przez nią księga wieczysta, w której wymieniona była jako współwłaściciel spornej nieruchomości obejmującej bar (na który składało się pomieszczenie socjalne o powierzchni 40 m², pomieszczenie kuchenne o powierzchni 30 m², pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 30 m² i sala konsumpcyjna – a nie konferencyjna, jak omyłkowo wskazywano w dotychczasowym toku postępowania – o powierzchni 120 m²) i myjnię samochodów ciężarowych w S. pod adresem „Osiedle (...)”, a zgodnie z treścią tej księgi

wieczystej dotyczy ona innej, niż objęta umowami najmu i zakresem sporu w niniejszej sprawie, nieruchomości, to powódka nie ma kompetencji do dochodzenia od pozwanej opróżnienia, opuszczenia i wydania tej nieruchomości.

Z argumentacją pozwanej – w świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, wyjaśnień strony powodowej oraz dotychczasowego przebiegu postępowania – nie sposób jednak się zgodzić z uwagi na dwie niezależne od siebie przyczyny. Przede wszystkim podstawę prawną roszczenia powódki stanowił w pierwszej kolejności art. 675 § 1 k.c., na który wyraźnie powódka powołała się w pozwie, a zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Z przepisu tego odczytywać należy nakaz skierowany do najemcy, ażeby w okolicznościach sprowadzających się do zakończenia najmu zachował się w taki sposób, że zwróci (tzn. odda) wynajmującemu – bez względu na to, czy wynajmujący jest właścicielem rzeczy, czy nie – przedmiot najmu. Tym samym legitymacja procesowa czynna powódki w niniejszej sprawie wynikała z samego niespornego faktu, że w ramach łączącego strony stosunku prawnego powódka była wynajmującym, a pozwana – najemcą. W dalszej zaś kolejności dopiero miało znaczenie to, czy powódka jest współwłaścicielem nieruchomości, który – stosownie do art. 209 k.c., stanowiącego że każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa – może dochodzić na podstawie art. 222 § 1 k.c. od pozwanej jej wydania z uwagi na ustanie skutecznego wobec właścicieli tytułu prawnego do władania nią. Zaznaczenia przy tym wymaga, że przepis art. 222 § 1 k.c. powódka wskazała jako podstawę dochodzonego roszczenia pomocniczo i dopiero na podniesiony w odpowiedzi na pozew zarzut braku legitymacji czynnej.

W okolicznościach rozpoznanej sprawy nie miała także miejsca sytuacja wskazana w art. 678 § 1 k.c., zgodnie z którym w razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu nabywca wstępuje w stosunek najmu na miejsce zbywcy; może jednak wypowiedzieć najem z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia. Pomimo tego, że powódka przeniosła na (...) sp. z o.o. w W. umową z 29 stycznia 2016 r. udział w nieruchomości wynoszący 83/100, to jednak pozostała jej własność ułamkowa 17/100 tej nieruchomości, a tym samym nadal – jako jej współwłaściciel – pozostała ona w ramach stosunku prawnego łączącego powódkę i pozwaną wynajmującym, a art. 678 § 1 k.c. nie znajdował zastosowania. Co najwyżej nabywca udziału wstępuje w takim przypadku w odpowiednim zakresie w stosunek prawny najmu po stronie wynajmującego, a gdyby chciał doprowadzić do wypowiedzenia najmu stosować należy przepisy art. 199–204 k.c. [por. J. G., G. M. w: red. K. O., Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis 2017, komentarz do art. 678 § 1 kc.]. Nie sprawia to jednak, że dotychczasowy wynajmujący traci status wynajmującego.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawała w istocie również okoliczność, że obecnie sporna nieruchomość, której dotyczyło postępowanie, nie jest (w wyniku przekształceń i wyodrębnień dokonanych na działce gruntu) nieruchomością, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), albowiem w toku postępowania – zwłaszcza przed Sądem I instancji, gdyż stanowisko pozwanej zmieniło się w tym zakresie dopiero na etapie postępowania apelacyjnego – między stronami nie było sporu co do tego, jaka nieruchomość była przedmiotem najmu (bar, składający się z konkretnych pomieszczeń, i myjnia samochodów ciężarowych w S. pod adresem „Osiedle (...”). Takie oznaczenie nieruchomości w okolicznościach niniejszej sprawy uznać też było trzeba za dostateczne, aby zapadłe w sprawie orzeczenie było wykonalne. W tej sytuacji wskazanie przez Sąd I instancji w sentencji zaskarżonego orzeczenia, że dla nieruchomości, będącej przedmiotem postępowania „Sąd Rejonowy w Słubicach prowadzi księgę wieczystą nr (...)”, rozpatrywać należało w kategoriach oczywistej omyłki, która podlega sprostowaniu w trybie art. 350 § 1 k.p.c., co też Sąd odwoławczy uczynił w punkcie I wyroku wydanego w wyniku rozpoznania sprawy w II instancji.

Niezasadny okazał się również podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie w jakim dotyczył błędnego ustalenia przez Sąd I instancji, że powódka była w stanie zrealizować zaciągnięte na mocy § 5 ust. 1 obu umów najmu z 1 marca 2012 r. (i dotyczącej baru, i dotyczącej myjni) zobowiązanie, podczas gdy według niej – zrealizowanie tego zobowiązania było obiektywnie niemożliwe, co wiązała nadto z zarzutem naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 475 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli świadczenie stało się niemożliwe skutkiem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi, zobowiązanie wygasa.

Odnosząc się do tych zarzutów należy w pierwszej kolejności zaznaczyć, że pozwana w żaden sposób nie wykazała stosownie do art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. istnienia obiektywnej następczej niemożliwości spełnienia świadczenia, tj. takiej sytuacji, w której nie tylko dłużnik, ale nikt inny w danych okolicznościach nie jest w stanie spełnić świadczenia [por. Z. w: red. E. G., P. M., Kodeks cywilny. Komentarz, W. 2017, komentarz do art. 475 k.c.]. Przedstawione przez nią dowody sprowadzały się do jednego pisma Towarzystwa (...) S.A. z 25 kwietnia 2017 r. (k. 150 akt sprawy), w którym jednym zdaniem towarzystwo ubezpieczeniowe wskazało, że z uwagi na ilość szkód przedsiębiorstwa powódki nie przedstawi oferty ubezpieczenia. Tymczasem podmiot ten nie jest jedynym działającym na rynku ubezpieczeń i jego odmowa w żaden sposób nie dowodzi obiektywnej niemożliwości ubezpieczenia przedmiotu umów najmu, która miałaby prowadzić do skutków z art. 475 § 1 k.c. wobec umownych zobowiązań pozwanej zawartych w § 5 ust. 1 obu umów najmu z 1 marca 2012 r.

Dodać trzeba, że pozwana nie przedstawiła również żadnych dowodów, które wskazywałyby, że przed 2017 r. w ogóle zwracała się do jakiegokolwiek towarzystwa ubezpieczeniowego o informację co do możliwości objęcia ochroną ubezpieczeniową przedmiotu najmu, tj. baru (na który składały się pomieszczenie socjalne o powierzchni 40 m², pomieszczenie kuchenne o powierzchni 30 m², pomieszczenie gospodarcze o powierzchni 30 m² i sala konsumpcyjna o powierzchni 120 m²) oraz myjnia samochodów ciężarowych w S. pod adresem „Osiedle (...)”. Skoro zaś pozwana takich dowodów nie przedstawiła, to zasadny jest wniosek, że wcześniej nie zwracała się o udzielenie takich informacji, ani nie miała zamiaru zrealizowania swoich zobowiązań umownych w tym zakresie. Zawierane przez pozwaną umowy ubezpieczenia wyraźnie obejmowały bowiem ruchomości znajdujące się w barze oraz w myjni (niezależnie od tego czy ich właścicielem była powódka czy pozwana), a także szyby wewnętrzne i zewnętrzne, jednak nie obejmowały samej substancji budynku, w którym te dwa lokale się znajdowały, a to one były przedmiotem umów najmu i to one miały być ubezpieczone przez pozwaną stosownie do § 5 ust. 1 obu umów najmu.

Skoro zatem pozwana nie zrealizowała zaciągniętego na mocy § 5 ust. 1 umów najmu zobowiązania do ubezpieczenia przedmiotu najmu, to powódka mogła skorzystać z zastrzeżonej w tym postanowieniu umownym in fine kompetencji wypowiedzenia umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, tj. „rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym”, co zresztą uczyniła składając pisemne oświadczenie z 19 sierpnia 2016 r. na rozprawie 19 sierpnia 2016 r. przed Sądem Rejonowym w Gorzowie Wielkopolskim w sprawie V GC 16/16 (k. 16 oraz k. 19v akt niniejszej sprawy). Niedochowanie obowiązku ubezpieczenia przedmiotu najmu było przy tym, w ocenie Sądu Okręgowego, wystarczającą przesłanką dla skorzystania przez powódkę z tej kompetencji.

Nie zaistniała natomiast w okolicznościach rozpoznanej sprawy wskazana w § 5 ust. 1 umów przesłanka, zgodnie z którą powódka mogła wypowiedzieć umowę bez zachowania okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia przez pozwaną obowiązku przedstawienia jej do wglądu polis potwierdzających zawarcie umów ubezpieczenia. O jej ziszczeniu się można by było – w ocenie Sądu II instancji – mówić dopiero wówczas, gdyby powódka zażądała od pozwanej przedstawienia polisy dotyczącej aktualnego okresu ubezpieczenia, a pozwana przedstawienia takiej polisy odmówiłaby. Tymczasem z okoliczności faktycznych sprawy wynika, że wezwania do okazania polisy powódka kierowała jedynie w latach 2012-2013 i nigdy później. Skoro zaś umowy ubezpieczenia zawierane były na okresy roczne, to w 2016 r., kiedy to powódka wypowiedziała umowy najmu pozwanej, fakt zaniechania okazania umów we wcześniejszych latach nie mógł stanowić podstawy skutecznego wypowiedzenia (nadto podstawa taka mogłaby być w takim przypadku oceniana jako nadużycie prawa podmiotowego przez powódkę). W sytuacji, w której pozwana nie uczyniła zadość wezwaniom powódki z lat 2012 – 2013 do okazania polis, zaniechanie wyciągnięcia konsekwencji z tego faktu oznaczałoby, że kwestia okazania polis nie miała dla powódki tak istotnego znaczenia, jak przypisywane przez nią w toku procesu. Jeśli zaś powódka zapoznała się z treścią polis za lata 2012 -2013 i wynikającym z nich zakresem ubezpieczenia, który w kolejnych latach się nie zmieniał, a jednocześnie nie podjęła dalszych kroków, to godziła się tym samym na dalsze najmowanie przez pozwaną baru i myjni na dotychczasowych warunkach, obejmujących także ubezpieczenie przedmiotu najmu we wskazanym w polisach zakresie.

W tym kontekście nie sposób odmówić trafności argumentacji pozwanej, zgodnie z którą powódka od pewnego czasu poszukiwała pretekstu do wypowiedzenia umów najmu z 1 marca 2012 r., na co w szczególności wskazują takie

zdarzenia w toku współpracy stron, jak pozbawienie jej posiadania i wszczynane dotychczas procesy windykacyjne. Takie zachowanie się powódki rzeczywiście można byłoby uznać za naruszające art. 5 k.c. (sprzeczne z zasadami współzycia społecznego), jednak tylko w zakresie w jakim nagle – zaskakując pozwaną – wypowiedziała jej umowę z uwagi na naruszenia umowy, które przez wiele lat jej obowiązywania tolerowała, nie dając jednocześnie żadnego terminu do chociażby złożenia przez pozwaną wyjaśnień, czy przedłożenia – na żądanie powódki – polis ubezpieczeniowych. Sprzeczność z zasadami współzycia społecznego – a konkretnie z zasadą lojalności wobec kontrahenta – przejawia się jednak tylko w tym, że najpierw powódka swoim zachowaniem utrzymuje pozwaną w uzasadnionym przekonaniu, że nie zamierza korzystać ze swojego uprawnienia, by zażądać wglądu do polis potwierdzających zawierane przez pozwaną umowy ubezpieczenia przedmiotu najmu, a następnie zarzuca pozwanej, że ta nie przedstawiała jej tych polis bez wezwania i wyciąga z tego tytułu – nadal nie wzywając do wykonania zobowiązania i nie dając kontrahentowi szansy na ewentualną zmianę zakresu ubezpieczenia – daleko idące negatywne konsekwencje wobec pozwanej.

W niniejszej sprawie pozwana nie mogła jednak skutecznie powołać się – formułując swoją linię obrony – na nadużycie prawa podmiotowego przez powódkę, albowiem nawet wtedy gdy dotarły do niej zastrzeżenia powódki co do zakresu ubezpieczenia przedmiotu najmu i przedstawiania polis potwierdzających zawarcie umów ubezpieczenia, a nawet po złożeniu przez powódkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy 19 sierpnia 2016 r., pozwana nawet nie podjęła próby, aby zaciągnięte zobowiązania umowne (skonkretyzowane § 5 ust. 1 obu umów najmu z 1 marca 2012 r.) wykonać, a tymczasem zakres ubezpieczenia przez pozwaną rzeczywiście nie odpowiadał zakresowi oczekiwanemu przez powódkę, na który pozwana zgodziła się zawierając umowy najmu. Nie wykonując zaś własnych zobowiązań – i to nawet wtedy, gdy znała już zastrzeżenia powódki – pozwana w istocie sama naruszyła zasadę, zgodnie z którą umów należy dotrzymywać.

Niezasadny okazał się zatem również podniesiony przez pozwaną zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 673 § 3 w zw. z art. 5 k.c., poprzez przyjęcie, że powódka mogła wypowiedzieć umowę na tej podstawie, że przedmiot ubezpieczenia w umowie zawartej przez pozwaną nie odpowiadał przedmiotowi umowy najmu, i że działanie to nie jest sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i nie stanowi nadużycia prawa przysługującego powódce.

Tym samym Sąd Okręgowy uznał, że Sąd I instancji nie dopuścił się uchybień dokonując tak ustaleń faktycznych sprawy, jak i oceny prawnej zgłoszonego roszczenia; ustalenia te uznał za własne, nie znajdując potrzeby ich ponownego przytaczania w zakresie, jaki wykraczałby poza wyżej dokonane odniesienie się do zarzutów podniesionych w apelacji. Marginalnie dodać w tym miejscu można, odnośnie zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c., że poza polemiką co do dokonanych przez ten Sąd ustaleń faktycznych, pozwana nie wskazała żadnych konkretnych dowodów, które miałyby w postępowaniu I-instancyjnym zostać ocenione niezgodnie z normami odczytywanymi z tego przepisu, jak też nie wykazała niezgodności rozumowania Sądu Rejonowego z zasadami logiki formalnej, aktualnego stanu wiedzy, czy doświadczenia życiowego. Tylko zaś taka ocena dowodów, która niezgodna by była z tymi kryteriami, stanowiłaby uchybienie Sądu, a nie zaistnienie sytuacji, w której na podstawie tych samych dowodów można by było dojść do odmiennych wniosków [por. np. wyrok SN z 12.02.2004 r. w sprawie II UK 236/03, L.. W przypadku materiału dowodowego zebranego w niniejszej sprawie – w ocenie Sądu Okręgowego – nie sposób jest wyprowadzić takich faktów, na które w swojej argumentacji powoływała się pozwana, a które zmierzały czy to do wykazania braku legitymacji czynnej powódki, czy też do braku podstaw do wypowiedzenia umów najmu w świetle ich § 5 ust. 1.

Sąd Okręgowy na etapie postępowania apelacyjnego pominął zgłoszone przez pozwaną nowe wnioski dowodowe na podstawie art. 381 k.p.c. Okoliczności dotyczące wskazania błędnego numeru księgi wieczystej prowadzonej dla spronej nieruchomości okazały się zresztą niesporne.

Niezależnie od powyższej argumentacji Sąd Okręgowy – jako Sąd merytorycznie rozpoznający sprawę w II instancji w granicach zaskarżenia – w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy i ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny, uznał – dokonując wykładni umów stosownie do art. 65 § 2 k.c. – że w istocie obie zawarte przez strony umowy z 1 marca 2012 r. były umowami zawartymi nie na czas oznaczony, lecz na czas nieoznaczony.

W tym zakresie należy odwołać się do § 8 ust. 2 obu umów (zawartych początkowo na rok, następnie „automatycznie” przedłużonych o kolejny rok, a wreszcie – aneksem z 31 grudnia 2013 r. – na okres do 31 grudnia 2018 r.), zgodnie z którymi „po zakończeniu terminu ważności umowa ta będzie automatycznie przedłużona na następny rok kalendarzowy, jeżeli żadna ze stron nie wypowie jej pisemnie”. Z § 8 ust. 2 umów skorelowany był jednocześnie ich § 8 ust. 3 stanowiący, że „każda ze stron może bez podania przyczyny rozwiązać niniejszą umowę z 1 miesięcznym wypowiedzeniem z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności”.

W piśmiennictwie wskazuje się, że w razie zawarcia umowy najmu na czas oznaczony typową okolicznością decydującą o zakończeniu najmu jest nadejście ustalonego w umowie terminu. Najem zawarty na czas nieoznaczony wygasa w następstwie wypowiedzenia dokonanego przez jedną ze stron, będącego zwykłym sposobem zakończenia tej postaci najmu, gdy wywołuje ten skutek po upływie określonego czasu (art. 673 § 1 k.c.). Ponadto wypowiedzenie stanowi sposób przedwczesnego zakończenia najmu o oznaczonym, a także nieoznaczonym czasie trwania; jest dopuszczalne w przypadkach wskazanych w ustawie i występuje jako wypowiedzenie o skutku natychmiastowym (art. 664 § 2, art. 667 § 2, art. 672, art. 682, art. 685, art. 687 k.c.) albo związane z zachowaniem ustawowych terminów wypowiedzenia (art. 678, art. 691, art. 692 k.c.). Z kolei najem zawarty na czas oznaczony może zakończyć się przedterminowo za wypowiedzeniem, jeżeli w umowie stron zostały określone wypadki, które wypowiedzenie uzasadniają (art. 673 § 3 k.c.). [por. P.-L. w: red. M. G., Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 450-1088. W. 2016, komentarz do art. 673 k.c.].

Zaznaczenia jednocześnie wymaga, że art. 673 k.c. w przypadku najmu, który zostałby zawarty na czas nieokreślony stanowi przepis szczególny w stosunku do art. 365¹ k.c., zgodnie z którym zobowiązanie bezterminowe o charakterze ciągłym wygasa po wypowiedzeniu przez dłużnika lub wierzyciela z zachowaniem terminów umownych, ustawowych lub zwyczajowych, a w razie braku takich terminów niezwłocznie po wypowiedzeniu. [por. Jezioro w: red. E. G., P. M., Kodeks cywilny. Komentarz, W. 2017, komentarz do art. 673 k.c.].

Z uwagi na naturę umów zawieranych na czas oznaczony – stosownie do art. 353¹ k.c. – co do zasady nieważne są w ich przypadku takie postanowienia umowne, które pozwalają na jej wcześniejsze wypowiedzenie bez ważnej przyczyny określonej zwykle w umowie (a zatem stosownie do wspomnianego już do art. 673 § 3 k.c.).

Do odmiennej oceny kwestii ewentualnej nieważności § 8 ust. 3 umów musi jednak prowadzić właśnie brzmienie ich § 8 ust. 2, gdyż w przypadku, w którym żadna ze stron nie złoży pisemnego wypowiedzenia umowy z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia, umowa ta „odnawiałaby się” w nieskończoność. Ponadto na „odnawianie” to nie miały wpływu aneksy z 31 grudnia 2013 r. (k. 13 i 15 akt sprawy), gdyż – jak wyraźnie w nich podkreślono – poza zmianą brzmienia § 8 ust. 1 (tj. obejmującego pierwszy okres obowiązywania umowy) pozostałe warunki umów pozostawały bez zmian, a zatem w szczególności nie uległyby zmianie postanowienia § 8 ust. 2 i 3.

W doktrynie prezentowane jest stanowisko dopuszczające możliwość ujęcia w umowach na czas oznaczony postanowień o wypowiedzeniu najmu w sposób swobodny przez każdą ze stron, ze wskazaniem, że klauzula taka przemawia w istocie za traktowaniem nawiązanego stosunku prawnego tak, jakby to był najem na czas nieoznaczony. Przyjmując taką kwalifikację, znaczenie określonego w umowie terminu zakończenia najmu można rozumieć jako ustalenie chwili, w której najem wygasa bez potrzeby jego wypowiedzenia. Zwraca się przy tym uwagę, że o kwalifikacji umowy (na czas oznaczony, nieoznaczony) powinna decydować „całościowa” wykładnia oświadczeń woli (por. Panowicz-Lipska, op. cit.)

Skoro zatem powyższe umowy były w istocie umowami zawartymi na czas nieoznaczony (do tego bowiem sprowadzało się automatyczne ich „odnawianie” dopóty, dopóki nie zostaną wypowiedziane z zachowaniem formy pisemnej i z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia), to za ważne i niesprzeczne z naturą stosunku prawnego należało uznać także postanowienie umowne zawarte w ich § 8 ust. 3 przyznające każdej ze stron kompetencję do pisemnego wypowiedzenia umowy bez podania jakiegokolwiek przyczyny z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia. W konsekwencji, abstrahując od przedstawionej wcześniej argumentacji w odniesieniu do przytoczonej w pozwie

podstawy wypowiedzenia – skoro niewątpliwie 19 sierpnia 2016 r. powódka złożyła na rozprawie przed Sądem Rejonowym w Gorzowie Wielkopolskim w sprawie V GC 16/16 pozwanej pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umów najmu z 1 marca 2012 r., to najpóźniej z dniem 19 września 2016 r. upłynął miesięczny okres wypowiedzenia zastrzeżony § 8 ust. 3 obu umów i powódka mogła zażądać zwrotu przedmiotu najmu stosownie do art. 675 § 1 k.c. W chwili zamknięcia rozprawy przed Sądem Rejonowym, jako Sądem I instancji w niniejszej sprawie, pozwana niewątpliwie utraciła już tytuł prawny do przedmiotów umów najmu i zobowiązana była do ich zwrotu powódce, wobec czego powództwo w niniejszej sprawie tym bardziej należało uznać za zasadne i zasługujące na uwzględnienie.

Z tego też powodu wywiedziona przez pozwaną apelacja podlegała oddaleniu jako bezzasadna, o czym – na podstawie art. 385 k.p.c. – orzeczono w punkcie II wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego przed Sądem Okręgowy orzeczono w punkcie III na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. zasądzając od pozwanej na rzecz powódki – wygrywającej w całości – kwotę 1.800 zł, na którą złożyło się wynagrodzenie zawodowego pełnomocnika będącego radcą prawnym (art. 98 § 3 w zw. z art. 99 k.p.c.) w wysokości określonej § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 7 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804 ze zm. z 2016 r. poz. 1667 i z 2017 r. poz. 1799), stanowiącej połowę stawki minimalnej ustalonej w oparciu o § 2 rozporządzenia dla wartości – zgodnie z § 7 pkt 3 rozporządzenia – stanowiącej równowartość sześciomiesięcznego czynszu najmu (29.520 zł brutto) – stosownie do § 3 ust. 1 obu umów (k. 12 i k. 14 akt sprawy).

(...)A. R. L.