

Sygn. akt II Ca 838/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Mirosław Trzaska
Sędziowie:	SSO Barbara Puchalska SSR del. Sławomir Kuczyński (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Monika Gąsowska

po rozpoznaniu w dniu 15 grudnia 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa D. M.

przeciwko Samodzielnemu Publicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiej (...) w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim

z dnia 29 czerwca 2016 r. sygn. akt I C 434/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

UZASADNIENIE

Powód D. M., prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą (...) z siedzibą w S., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa domagał się zasądzenia od pozwanego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiej (...) w B. kwoty 8.856,00 zł z tytułu czynszu najmu, należnego za miesiące i czerwiec roku 2015, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, liczonymi od dnia 17 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Powód wnosił nadto o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Wojewódzka (...) w B. w odpowiedzi na pozew opatrzonej datą 20 kwietnia 2016 r. wnosił o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim wyrokiem z dnia 29 czerwca 2016 r. zasądził od pozwanego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiej (...) w B. na rzecz powoda D. M. kwotę 8.856,00 zł z ustawowymi odsetkami, jak za opóźnienie w stosunku rocznym, liczonymi od dnia 17 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (w punkcie 1), po czym zasądził od na rzecz powoda kwotę 2.717,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (w punkcie 2).

Rozstrzygnięcie to Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim oparł na następujących ustaleniach faktycznych i ocenie prawnej.

W pierwszym rzędzie Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim podał, iż bezsporne w sprawie jest to, że w dniu 28 października 2010 r. strony procesu zawarły umowę najmu, na podstawie której powód D. M., prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w S., wynajął pozwanemu Samodzielnemu Publicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiej (...) w B. lokal użytkowy, w skład którego wchodziły pomieszczenia budynku położonego w S. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 168 m² – z przeznaczeniem na działalność w zakresie usług medycznych. Umowa najmu została zawarta na czas oznaczony – na okres pięciu lat, począwszy od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 grudnia 2015 r., z możliwością jej wcześniejszego rozwiązania z 3-miesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca lub w każdym czasie za porozumieniem stron. W § 3 przedmiotowej umowy jej strony ustalił miesięczny czynsz najmu w wysokości 3.600,00 zł netto, powiększony o podatek VAT w obowiązującej stawce, płatny z góry do dnia 10-go każdego miesiąca, poczynając od dnia 1 stycznia 2011 r. Strony tej umowy zastrzegły także, że umowa może zostać wcześniej rozwiązana za 3- miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca lub w każdym czasie za porozumieniem stron (§ 3 ust. 1). Także w § 5 przedmiotowej umowy jej strony przyjęły prawo wypowiedzenia umowy z zachowaniem 3-miesięcznego wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca. Najemca mógł wypowiedzieć umowę w przypadku rozwiązania kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia (§ 5 ust. 4). W takim przypadku, tj. po rozwiązaniu umowy, najemca zobowiązał się wydać wynajmującemu w terminie 14 dni od daty zakończenia stosunku najmu przedmiot najmu, w stanie niepogorszonym, nadającym się do użytku i opróżnionym z ruchomości najemcy, pod rygorem zapłaty kary umownej w wysokości 3-miesięcznego czynszu (§ 5 ust. 5).

Poza sporem pozostawało także, w opinii Sądu pierwszej instancji, że oznaczona wyżej umowa najmu była aneksowana aneksem nr (...) z dnia 15 grudnia 2010 r., w którym to aneksie – w § 1 ust. 1 – zmieniono datę zakończenia trwania umowy na datę 30 czerwca 2016 r.

Pismem z dnia 29 września 2014 r. pozwany – powołując się na zapis z § 5 ust. 1 umowy najmu z dnia 28 października 2010 r. – wypowiedział powodowi umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 r..

Pismami z dnia: 1 października 2014 r. i 22 października 2014 roku powód wnosił o anulowanie wypowiedzenia umowy najmu, wskazując, że w przypadku terminowej umowy wypowiedzenie nie jest dopuszczalne. Podnosił przy tym, że w myśl art. 673 § 3 k.c. pozwany mógł wypowiedzieć umowę najmu wyłącznie w przypadku rozwiązania kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia, jednakże taka sytuacja nie wystąpiła.

W piśmie z dnia 8 października 2014 r. pozwany podtrzymał oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 r., wskazując, że treść przepisu art. 673 § 3 k.c. pozwala wypowiadać umowę najmu zawartą na czas oznaczony w przypadkach określonych w umowie, np. w sytuacji, w której dojdzie do rozwiązania kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia. Umowa przewidywała zaś rozwiązanie umowy za wypowiedzeniem z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia.

Jak wskazał dalej Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim, nie było kwestionowane też i to, że pozwany z dniem 31 grudnia 2014 r. opuścił pomieszczenia powoda, wynajmowane po podstawie umowy najmu z dnia 28 października 2010 r. Bezsporne w sprawie było także i to, że pomiędzy stronami, z inicjatywy powoda D. M., toczyło się – w ramach żądania wykonaniu przedmiotowej umowy najmu – postępowanie o zapłatę zaległego czynszu, należnego za miesiące styczeń i luty 2015 r. – w sprawie prowadzonej przed Sądem Rejonowym w Białymstoku XI Wydział Cywilny pod sygnaturą akt XI C 325/15, który to Sąd wyrokiem z dnia 6 lipca 2015 r. oddalił powództwo w całości i rozstrzygnął o kosztach procesu. Na skutek apelacji powoda orzeczenie to zostało zmienione wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku II Wydziału Cywilnego Odwoławczego z dnia 23 grudnia 2015 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt II Ca 930/15, który, zmieniając – w podpunkcie 1 punktu I – punkt I wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 6 lipca 2015 r., zasądził od pozwanego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiej (...) w B. na rzecz powoda D. M. kwotę 8.856,00 zł z odsetkami ustawowymi w wysokości 8% w stosunku rocznym od kwoty 4.428,00 zł od dnia 3 lutego 2015 r. do dnia zapłaty i od kwoty 4.428,00 zł od dnia 13 lutego 2015 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w podpunkcie 2 punktu I wyroku wydanego w dniu 23 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 300,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, po czym oddalił apelację w pozostałym zakresie (w punkcie II), a następnie rozstrzygnął o kosztach postępowania odwoławczego (w punkcie II).

Jak wskazał następnie Sąd pierwszej instancji, z uzasadnienia orzeczenia Sądu Odwoławczego wynika, że Sąd ten nie podzielił oceny Sądu pierwszej instancji, że zaistniały podstawy do przyjęcia, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu z dnia 28 października 2010 r.. W ocenie Sądu drugiej instancji całkowicie nieuprawnione było stanowisko Sądu Rejonowego, że pozwany miał prawo wcześniejszego wypowiedzenia umowy, na podstawie postanowienia zawartego w § 1 ust. 1 tejże umowy – bez wskazania konkretnej przyczyny wypowiedzenia. Taka bowiem przyczyna, w postaci rozwiązania kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia, została zgodnie z wolą stron w sposób jasny określona w umowie najmu. Sąd Odwoławczy wskazał też, że nie doszło do rozwiązania kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia, rozumianego jako uregulowana w § 5 ust. 4 umowy najmu przyczyna wypowiedzenia umowy przed upływem okresu, na który umowa została zawarta; tym samym brak było podstaw do wypowiedzenia umowy najmu. Zdaniem Sądu drugiej instancji nie było objęte zamiarem stron ustanowienie możliwości wcześniejszego rozwiązania umowy najmu, z uwagi na wygaśnięcie corocznie zawieranego kontraktu przez pozwanego z Narodowym Funduszem Zdrowia, gdyż w przypadku odmiennej interpretacji postanowień umowy najmu zawieranie umowy z powodem na czas oznaczony – 5 lat – byłoby pozbawione logiki, w szczególności przy uwzględnieniu faktu, że przystosowanie lokalu do potrzeb pozwanego wymagało szerokich przygotowań. Już w konkluzji Sąd Okręgowy uznał, że nie zaistniała przyczyna określona w umowie najmu, warunkująca uprawnienie pozwanego do wypowiedzenia umowy zawartej z powodem, a w konsekwencji – że nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy z dnia 28 października 2010 r., stąd aktualne było roszczenie zgłoszone przez powoda, dotyczące zapłaty czynszu najmu za lokal użytkowy, stanowiący przedmiot najmu, należny za miesiące styczeń i luty 2015 r.

Sąd pierwszej instancji ustalił następnie, że powód D. M. pismem z dnia 4 stycznia 2016 r. przesłał pozwanemu faktury VAT, m.in. o numerach: (...) i (...) – na kwoty po 4.428,00 zł, z tytułu czynszu należnego za miesiące maj i czerwiec 2015 r., które zostały odebrane przez pozwanego w dniu 5 stycznia 2016 r., po czym wskazał, iż w realiach niniejszej sprawy strony nie kwestionowały faktu, że łączyła je umowa najmu z dnia 28 października 2010 r. Nie było też sporu co do tego, że pozwany do dnia 31 grudnia 2014 r. opuścił pomieszczenia objęte przedmiotową umową. Spór między stronami sprowadzał się natomiast do tego, czy pozwany Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Wojewódzka (...) w B. jest zobligowany do zapłaty czynszu najmu za miesiące objęte żądaniem, czy też zaistniała przyczyna wcześniejszego rozwiązania umowy lub inna podstawa zwalniająca pozwanego z obowiązku zapłaty.

Oceniając roszczenie powoda Sąd Rejonowy uznał, że zasługuje ono na uwzględnienie w całości.

Sąd pierwszej instancji odniósł się następnie to wywodów pozwanego, zmierzających do zwolnienia się z obowiązku zapłaty czynszu najmu z uwagi na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu z dnia 28 października 2010 r.; W ocenie tego Sądu istotne znaczenie w tej kwestii miało prawomocne rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w Białymstoku II

Wydziału Cywilnego Odwoławczego z dnia 23 grudnia 2015 r., wydane w sprawie o sygnaturze akt II Ca 930/15, który to Sąd na skutek apelacji powoda zmienił wyrok Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 6 lipca 2015 r., wydany w sprawie w sprawie o sygnaturze akt XI C 325/15.

Po przytoczeniu regulacji z art. 365 k.p.c. Sąd Rejonowy podniósł, że orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Zgodnie z przeważającymi poglądami doktryny i orzecznictwa, istota uregulowanej w powołanym przepisie mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia polega na tym, że wymienione w nim podmioty powinny mieć na względzie fakt wydania prawomocnego orzeczenia i jego treść. Wynikający z niej stan związania ogranicza się jednak do sentencji orzeczenia i nie obejmuje motywów rozstrzygnięcia. Sąd nie jest związany ustaleniami i oceną dowodów, dokonanymi w innej sprawie. Dokonując samodzielnych ustaleń nie może ignorować stanowiska zajętego w innej sprawie, w której stan faktyczny był konstruowany na podstawie tego samego zdarzenia, lecz biorąc je pod uwagę, obowiązany jest dokonać własnych, wszechstronnych ustaleń i samodzielnych ocen, które w rezultacie mogą doprowadzić do odmiennych konkluzji. Uzasadnieniem tego stanowiska są – jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 4 marca 2009 r., IV CSK 441/08 (LEX nr 603182) – dwa argumenty. Zasadniczym jest ten, że w grę wchodzi tu kwestia prawa do oceny wiarygodności dowodów, będąca podstawą i gwarancją niezawisłości orzekania sędziowskiego. Dlatego, jak podkreślono w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1073/00 (LEX nr 55501), wszelkie wyłączenia i wyjątki od zawarowanej w art. 233 § 1 k.p.c. zasady samodzielności i niezawisłości sądu w dokonywaniu oceny materiału dowodowego należy interpretować ścieśniająco. Drugi argument wynika stąd, że w każdej ze spraw opartych na tym samym zdarzeniu sądy – w następstwie realizowania zasady kontradiktoryjności procesu cywilnego – mogą dysponować różnym materiałem dowodowym.

Zapewne dla wzmocnienia przedstawionej wyżej argumentacji Sąd pierwszej instancji przywołał: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2013 r., V CSK 84/12, LEX nr 1311858; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98, LEX nr 51062; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 czerwca 2007 r., IV CSK 110/07, LEX nr 488981 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 359/09, OSNC 2011, nr 2, poz. 16.

Jak wynika z powyższego, jak wywiódł następnie Sąd Rejonowy, zakres związania sądu treścią prawomocnego orzeczenia oznacza przede wszystkim zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego. Moc wiążąca jest przedmiotem rozpoznania wtedy, gdy rozpoznawana jest inna sprawa, a kwestia rozstrzygnięcia wcześniejszym wyrokiem stanowi zagadnienie wstępne. Odnosi się ona, po pierwsze do faktu istnienia prawomocnego orzeczenia i po drugie, do waloru prawnego rozstrzygnięcia zawartego w treści orzeczenia. Skutkiem pozytywnym w sensie materialnym jest to, że rozstrzygnięcie zawarte w orzeczeniu stwarza taki stan prawny, jaki z niego wynika, czyli sądy rozpoznające spór muszą przyjmować, że dana kwestia kształtuje się tak, jak to przyjęto we wcześniejszym prawomocnym orzeczeniu. W kolejnym zatem postępowaniu, w którym pojawia się ta sama kwestia, nie może być już badana. Związanie dotyczy sentencji wyroku i motywów w tych granicach, jakie stanowią konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia. Stanowisko judykatury w tym zakresie pozostaje ugruntowane i jednoznaczne (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 8 marca 2010 r., II PK 249/09; z dnia 23 listopada 2010 r., I UK 162/10; z dnia 20 stycznia 2011 r., I UK 239/10; z dnia 4 lutego 2011 r., III CSK 161/10).

Sąd pierwszej instancji wskazał dalej, że chociaż powagą rzeczy osądzonej objęta jest w zasadzie jedynie sentencja wyroku, a nie jego uzasadnienie, to jednocześnie w orzecznictwie trafnie zwraca się uwagę, że powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu. W szczególności powagą rzeczy osądzonej mogą być objęte ustalenia faktyczne w takim zakresie, w jakim indywidualizują one sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu i w jakim określają one istotę danego stosunku prawnego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Rejonowy stwierdził, że pomiędzy stronami niniejszego procesu w sprawie Sądu Rejonowego w Białymstoku o sygnaturze akt XI C 325/15 został już rozstrzygnięty spór, w którym wydano

prawomocny wyrok i przesądono kwestię skuteczności wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu z dnia 28 października 2010 r.. Obowiązkiem sądu jest respektowanie tych okoliczności faktycznych, ustalonych w sposób stanowczy we wcześniejszej sprawie, które określały istotę sporu i uzasadniały zasądzenie opłat czynszowych należnych za miesiące styczeń i luty 2015 r. Oznacza to, że ponowne powoływanie się przez pozwanego na skuteczne wypowiedzenie umowy najmu w oparciu o tożsame podstawy, jak w sprawie XI C 325/15, nie mogło odnieść skutku prawnego.

Zdaniem tego Sądu nie można też przyjąć za słuszne argumentów strony pozwanej, jakoby brak obowiązku zapłaty czynszu przez pozwanego wynika z „nierealizowania przez strony” przedmiotowej umowy najmu.

Uzasadniając powyższą konstatację Sąd pierwszej instancji wskazał, iż bezspornym w sprawie jest wprawdzie fakt opuszczenia przez pozwanego pomieszczeń objętych umową najmu z dnia 28 października 2010 r. przed okresem objętym żądaniem o zapłatę, jednakże Sąd ten stoi na stanowisku, że samo niezajmowanie przedmiotu najmu nie zwalnia najemcy z obowiązku zapłaty czynszu, zwłaszcza w sytuacji, gdy decyzja o opuszczeniu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 168 m², położonego w S. przy ul. (...), należała wyłącznie do najemcy (pozwanego) i, jak wynika z akt sprawy, nie była akceptowana przez wynajmującego. Pozwany nie zdołał także, zdaniem Sądu Rejonowego, przedstawić wiarygodnych dowodów potwierdzających, że w okresie objętym żądaniem o zapłatę czynszu powód wynajmował przedmiotowe pomieszczenia podmiotom trzecim, uniemożliwiając tym samym korzystanie z pomieszczeń przez pozwanego. Z zeznań świadka D. P. wynika bowiem, że dopiero w miesiącu lutym 2016 r. powód D. M. zawarł z firmą (...) Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. umowę najmu dotyczącą w/w lokalu użytkowego, co znajduje odzwierciedlenie w kserokopii umowy najmu z dnia 9 lutego 2016 r.

Sąd pierwszej instancji podał następnie, że pozwany kwestionował także wysokość kwoty dochodzonej pozwem, wskazując, że skoro w czynsz wliczony był koszt zużycia wody oraz odprowadzania ścieków, to w związku z niezajmowaniem przez pozwanego w spornym okresie pomieszczeń kwota nie została udowodniona.

W opinii tego Sądu strona powodowa w sposób należyty wykazała jednak zarówno wysokość kwoty dochodzonej pozwem, jak i jej wymagalność.

Zdaniem Sądu Rejonowego analiza zapisów z § 3 ust. 1 i 2 umowy najmu z dnia 28 października 2010 r. jednoznacznie wskazuje, że strony tej umowy przyjęły zryczałtowaną formę rozliczenia opłaty czynszowej, która obejmowała także korzystanie z tzw. mediów – wody i ścieków – bez względu na ilość zużytych mediów. Świadczy o tym nie tylko literalne brzmienie cytowanego paragrafu, lecz także fakt, że czynsz miał być płatny z „góry”. Gdyby więc w czynsz najmu wliczony był koszt zużycia przez najemcę wody oraz odprowadzania ścieków według miesięcznego zużycia, to strony ustaliłyby inny termin płatności czynszu. Oznacza to, w ocenie Sądu pierwszej instancji, że nieużywanie wody czy niegenerowanie ścieków nie skutkuje obniżeniem należności za czynsz, w tym w okresie objętym żądaniem. W umowie najmu określono wysokość miesięcznego czynszu na kwotę 3.600,00 złotych netto plus stawka podatku VAT (4.428,00 zł brutto). Powód domaga się należności czynszowych za dwa miesiące: maj i czerwiec 2015 r., w łącznej wysokości 8.856,00 zł, a zatem kwota dochodzona pozwem została wykazana w sposób należyty.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i oceny, Sąd Rejonowy na podstawie art. 659 k.c. orzekł jak w sentencji wyroku.

Odnosząc się już do wymagalności roszczenia, Sąd ten wskazał, że z umowy najmu łączącej strony wynika, że należność czynszu jest płatna z góry do 10-tego każdego miesiąca, na podstawie wystawionej przez wynajmującego faktury VAT, dostarczonej do siedziby najemcy nie później niż do 5-tego każdego miesiąca kalendarzowego. Dostarczenie wynajmującemu faktury po tym terminie spowodować maילו wydłużenie terminu płatności do 7 dni od daty wpływu faktury do siedziby najemcy (§ 3 ust. 1 umowy). Dostarczenie pozwanemu faktur o numerach: (...), obejmujących dochodzoną zaległość, nastąpiło w dniu 5 stycznia 2016 r., a zatem zapłata winna nastąpić najpóźniej z upływem 13 stycznia 2016 r.. Uwzględniając jednak wskazaną przez powoda w/w fakturach datę zapłaty (11 dni), roszczenie stało się wymagalne z dniem 17 stycznia 2016 r.

O odsetkach Sąd pierwszej rozstrzygnął na podstawie art. 481 k.c.

O kosztach procesu Sąd ten orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. oraz § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800) i części IV załącznika do ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz.U. Nr 225, poz. 1635 z późn. zm.) – zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, obciążając nimi w całości stronę pozwaną. Wskazał też, iż postanowieniem wydanym przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim rozstrzygnięcie dotyczące kosztów procesu, zamieszczone w punkcie II sentencji uzasadnionego wyroku, zostało sprostowane, a tym samym należne powodowi od pozwanego koszty procesu oznaczone w prawidłowej wysokości.

Apelację od wskazanego wyżej wyroku wniósł pozwany Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Wojewódzka (...) w B..

Pełnomocnik pozwanego zakładu opieki zdrowotnej zaskarżył wyrok wydany przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim w dniu 29 czerwca 2016 r. w całości, zarzucając przy tym zaskarżonemu orzeczeniu:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.

a) **art. 659 § 1 k.c. – poprzez jego błędną wykładnię oraz niewłaściwe zastosowanie na gruncie stanu faktycznego sprawy, uznając, iż umowa najmu zawarta pomiędzy powodem a pozwanym po dniu 31 grudnia 2014 r. była kontynuowana, a tym samym istniał obowiązek zapłaty czynszu za okres objęty żądaniem pozwu, w okolicznościach sprawy wskazujących na brak realizacji umowy najmu przez obydwie strony umowy,**

b) **art. 471 k.c. w zw. z art. 659 k.c. – poprzez jego niezastosowanie, w okolicznościach sprawy wskazujących na roszczenie powoda opartego na żądaniu zapłaty zaległego czynszu, przy jednoczesnym braku realizacji umowy najmu po obydwu stronach umowy;**

2. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) **art. 231 k.p.c. – poprzez przyjęcie faktu, że umowa najmu z dnia 28 października 2010 r. po dniu 31 grudnia 2014 r. była realizowana przez obydwie strony i w związku z powyższym istniał obowiązek zapłaty czynszu najmu po stronie pozwanego, w okolicznościach sprawy wskazujących na oferowanie osobom trzecim przez pozwanego pomieszczeń objętych tą umową oraz wynajęcia ich innemu podmiotowi niż pozwany,**

b) **art. 232 k.p.c. – poprzez przyznanie, że powód w sposób prawidłowy wykazał wysokość kwoty dochodzonej pozwem, w okolicznościach sprawy wskazujących na żądanie obejmujące wartość czynszu i kosztów związanych ze zużyciem wody oraz odprowadzeniem ścieków w sytuacji braku realizacji umowy najmu (brak obowiązku zapłaty czynszu po stronie pozwanego w ramach, którego miałyby być wliczone powyższe koszty),**

c) **art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. – poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału w celu ustalenia faktów mających znaczenie dla sprawy, tj. pominięcie przyznaných faktów przez powoda, związanych z opuszczeniem przez pozwanego najmowanych pomieszczeń z dniem 31 grudnia 2014 r., oferowania do wynajmu pomieszczeń objętych przedmiotową umową najmu, co najmniej od miesiąca wrzesień - październik 2015 r. oraz wynajęcia przedmiotowych pomieszczeń w lutym 2016 r. innemu podmiotowi, tj. w okresie rzekomego trwania umowy z pozwanym – co w sposób bezpośredni przeczy trwaniu stosunku umowy najmu pomiędzy powodem a pozwanym,**

d) **art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c.** – poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego, polegającym na pominięciu dla oceny braku realizacji (istnienia) umowy faktu polegającego na opuszczeniu przez pozwanego najmowanych pomieszczeń z dniem 31 grudnia 2014 r., oferowania przez powoda do wynajmu pomieszczeń objętych przedmiotową umową najmu, co najmniej od miesiąca wrzesień - październik 2015 r. oraz wynajęcia przedmiotowych pomieszczeń w lutym 2016r. innemu podmiotowi, tj. w okresie rzekomego trwania umowy z pozwanym,

e) **art. 365 k.p.c.** – poprzez błędne uznanie przez Sąd pierwszej instancji, iż pozostaje on związany wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 23 grudnia 2015 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt II Ca 930/15, w przedmiocie obowiązywania umowy najmu po dacie 31 grudnia 2014 r., w okolicznościach sprawy wskazujących na brak realizacji przedmiotowej umowy przez strony oraz braku odniesienia przez Sąd Okręgowy w Białymstoku zarówno w sentencji, jak i uzasadnieniu wyroku do powyższych zagadnień i gdy rozstrzygnięcie podjęte przez Sąd Okręgowy w Białymstoku w wyroku wydanym w sprawie o powołanej sygnaturze dotyczyło jedynie oceny wypowiedzenia umowy najmu złożonego przez pozwanego, czyli wypowiedzenia nieskutecznego.

Mając na uwadze powyższe zarzuty, ustanowiony przez stronę pozwaną pełnomocnik wniósł o:

1. **zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez oddalenie powództwa w całości lub jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji;**
2. **zasądzenie od powoda na rzecz Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Wojewódzka (...) w B. kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaconej opłaty skarbowej w wysokości 17,00 zł od udzielonego pełnomocnictwa.**

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiej (...) w B. nie zasługuje na uwzględnienie i to nawet w sytuacji, gdyż jeden z zamieszczonych w niej zarzutów okazał się trafny. Taki stan rzeczy nie mógł jednak skutkować wydaniem przez Sąd Okręgowy postulowanego przez skarżącego wyroku reformatorskiego, gdyż ostatecznie wyrok wydany przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim w dniu 29 czerwca 2016 r. odpowiada prawu.

Sąd Rejonowy poczynił w zasadzie prawidłowe, zgodne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, ustalenia. Owe ustalenia Sąd Okręgowy podziela w całości i przyjmuje je za własne. Przyjęta – czy też zastosowana – przez Sąd pierwszej instancji wykładnia regulacji z art. 365 § 1 k.p.c. obliguje jednak Sąd Odwoławczy do poczynienia własnych, uzupełniających ustaleń, dotyczących problematyki związania stron procesu zawartą w dniu 28 października 2010 r. umową najmu w okresie objętym żądaniem pozwu, czyli w miesiącach kwietniu i maju roku 2015 r. Dokonanie Sąd Okręgowy owych dodatkowych ustaleń nie mogło jednak skutkować wydaniem postulowanego przez skarżącego wyroku reformatorskiego, gdyż ostatecznie – jak już wyżej Sąd Okręgowy wskazał – wyrok wydany przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim w dniu 29 czerwca 2016 r. odpowiada prawu.

W apelacji od wyroku wydanego przez Sąd Rejonowy w Bielsku Podlaskim w dniu 29 czerwca 2016 r. strona pozwana zarzuciła orzeczeniu Sądu pierwszej instancji – m. in. – naruszenie prawa materialnego – poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe niezastosowanie art. 659 § 1 k.c. i poprzez niezastosowanie art. 471 k.c. w zw. z art. 659 k.c.

Apelacja pozwanego zakładu opieki zdrowotnej oda oparta została również na podstawie naruszenia przepisów postępowania – art. 231 k.p.c. (naruszenie reguły wnioskowania przewidzianej przez art. 231 k.p.c.), art., 232 k.p.c. (naruszenie reguły rozkładu ciężaru dowodu), art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. (naruszenia dyrektyw oceny

materiału dowodowego), a nadto art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. (naruszenie reguł dotyczących sporządzenia uzasadnienia wyroku).

Ponieważ jednak wszystkie zarzuty apelacji strony pozwanej, odnoszące się w gruncie rzeczy do rozstrzygnięcia zamieszczonego w punkcie I zaskarżonego wyroku, w istocie dotyczą poczynionego przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, że strony procesu pozostawały w okresie objętym żądaniem pozwu, czyli w miesiącach kwietniu i maju roku 2015 r., związane zawartą w dniu 28 października 2010 r. umową najmu, przeto Sąd Okręgowy uznał za słuszne łączne rozpoznanie zarzutów obrazy prawa materialnego oraz naruszenia przepisów postępowania.

Wedle regulacji z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby.

Ma rację Sąd Rejonowy, gdy twierdzi, iż sąd, dokonując samodzielnych ustaleń, nie może ignorować stanowiska zajętego w innej sprawie, w której stan faktyczny konstruowany był na tym samym zdarzeniu. Nie sposób jednak jednocześnie zapomnieć, że wyrażona w art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążąca orzeczenia jest wyjątkiem od generalnych zasad procesu cywilnego (zasady samodzielności i niezawisłości sądu w dokonywaniu oceny materiału dowodowego, wyrażonej w art. 233 § 1 k.p.c., oraz zasady bezpośredniości postępowania dowodowego, określonej w art. 235 § 1 k.p.c.) i jako taka nie może podlegać wykładni rozszerzającej. Wskazuje zresztą na to wprost stylistyka wymienionego przepisu, posługująca się w swej treści partykułą ograniczającą – słowem „tylko”.

W konsekwencji w judykaturze przyjmuje się, jak trafnie wskazał Sąd Apelacyjny w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 maja 2016 r. (I ACa 43/16, Orzecznictwo Sądów Apelacji Białostockiej, zeszyt 2-3/2016), że wynikająca z art. 365 § 1 k.p.c. moc wiążąca wyroku dotyczy związania sentencją, a nie uzasadnieniem, czyli przesłankami faktycznymi i prawnymi przyjętymi za jego podstawę, gdyż zakresem prawomocności materialnej jest objęty tylko ostateczny wynik rozstrzygnięcia, a nie jego przesłanki (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2015 r., IV CSK 181/14, LEK nr 1628952). Nie są natomiast wiążące oceny, poglądy prawne, czy wreszcie ustalenia faktyczne zamieszczone w uzasadnieniu wyroku. Jedynie w niektórych sytuacjach, dla ustalenia zakresu mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia, czyli granic jego prawomocności materialnej, mogą mieć znaczenie zawarte w uzasadnieniu orzeczenia motywy rozstrzygnięcia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 2010 r., V CSK 279/14, LEK nr 585901). Niemniej jednak przyjmuje się, że wyrok wiąże co do jego rozstrzygnięcia, mianowicie przysługiwania tego konkretnego roszczenia, natomiast nie co do oceny prawnej relacji między stronami, z której to roszczenie miałyby wynikać (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 maja 2015 r., III CSK 330/14, LEK nr 1745797; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2015 r., V CSK 210/14, LEK nr 1653776).

W tym kontekście należy zauważyć, że przedmiotem niniejszego procesu było zgłoszone przez powoda żądanie zapłaty przez pozwanego na jego rzecz kwoty 8.856,00 zł, należnej, w ocenie powoda, z tytułu czynszu najmu należnego za miesiące maj i czerwiec roku 2015. Tymczasem przedmiotem sporu zakończonego wyrokiem wydanym przez Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy w dniu 23 grudnia 2015 r. (w sprawie o sygnaturze akt II Ca 930/15), który to Sąd, zmieniając – w podpunkcie 1 punktu I – punkt I wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 6 lipca 2015 r. (wydanego w sprawie o sygnaturze akt XI 325/15), zasądził od pozwanego Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiej (...) w B. na rzecz powoda D. M. kwotę 8.856,00 zł z odsetkami ustawowymi w wysokości 8% w stosunku rocznym od kwoty 4.428,00 zł od dnia 3 lutego 2015 r. do dnia zapłaty i od kwoty 4.428,00 zł od dnia 13 lutego 2015 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie, było zgłoszone przez powoda żądanie zapłaty przez pozwanego na jego rzecz kwoty 8.856,00 zł, należnej z tytułu czynszu najmu należnego za miesiące styczeń i luty roku 2015.

Przy podanym wyżej przez Sąd Okręgowy rozumieniu przepisu z art. 365 § 1 k.p.c. Sąd pierwszej instancji winien był poczynić samodzielne ustalenia co do związania stron procesu zawartą w dniu 28 października 2010 r. umową najmu w okresie objętym żądaniem pozwu, czyli w miesiącach kwietniu i maju roku 2015 r., i dokonać samodzielnej oceny

prawnej relacji między stronami, która miała miejsce w miesiącach kwietniu i maju roku 2015 r. i z której to roszczenie miałyby wynikać.

W tej właśnie mierze Sąd Okręgowy poczynił dodatkowe ustalenia o dokonał uzupełniających ocen.

W tym kontekście, w ślad za w pełni podzielonym przez Sąd Okręgowy w niniejszym składzie poglądem, wyrażonym przez Sąd Okręgowy w Białymstoku w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 grudnia 2015 r. (sygn. akt II Ca 930/15), wydanego po rozpoznaniu apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku z dnia 6 lipca 2015 r., wydanego w sprawie z powództwa D. M. przeciwko Samodzielnemu Publicznemu Zakładowi Opieki Zdrowotnej Wojewódzkiej (...) w B. o zapłatę (sygn. akt XI 325/15), należy wskazać, że dodanie przez art. 26 pkt 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz.U. Nr 71, poz. 733) przepisu z art. 673 § 3 k.c., zmieniającego w tym zakresie Kodeks cywilny z dniem 10 lipca 2001 r., zakończyło istniejący w doktrynie i orzecznictwie spór co do dopuszczalności zastrzeżenia w umowie najmu, zawartej na czas oznaczony, możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia. W obecnym stanie prawnym powołana regulacja taką możliwość stwarza, z odwołaniem do wypadków określonych w umowie.

Zawarta przez strony procesu w dniu 28 października 2010 r. umowa najmu przewidywała 5-cio letni okres związania tą umową i dotyczyła lokalu użytkowego, który był przez najemcę wykorzystywany na prowadzenie działalności w zakresie usług medycznych - Zakładu Pomocy (...) w S.. Strony tej umowy w § 1 ust. 3 zastrzegły możliwość jej wcześniejszego rozwiązania z trzymiesięcznym wypowiedzeniem, ze skutkiem na koniec miesiąca, lub w każdym czasie za porozumieniem stron. Stypulacja co do długości okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na koniec miesiąca, została także powtórzona w § 5 ust. 1 umowy. Wskazane przez Sąd Okręgowy postanowienia umowne nie określały w żaden sposób przyczyny lub przyczyn przydających stronom umowy prawo do wypowiedzenia stosunku najmu z zachowaniem terminu umownego wypowiedzenia. Taką przyczynę, istniejącą po stronie najemcy, strony przedmiotowej umowy zamieściły w treści § 5 ust. 4 umowy i dotyczyła ona sytuacji, w której doszło do rozwiązania kontraktu najemcy z Narodowym Funduszem Zdrowia.

Właśnie co do zaistnienia przyczyny, przydającej wynajmującemu prawo do wypowiedzenia stosunku najmu nawiązanego na czas oznaczony, z zachowaniem terminu umownego wypowiedzenia, sprowadzał się spór, który w niniejszym procesie toczył D. M. z Samodzielnym Publicznym Zakładem Opieki Zdrowotnej Wojewódzką (...) w B.. Konieczne jest przy tym zaznaczenie, że oznaczony w § 5 ust. 4 umowy wypadek mieści się, w opinii Sądu Okręgowego, w hipotezie przepisu wywiedzionego z § 3 art. 673 k.c. (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 92/06, OSNC 2007/7-8/102).

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 października 2014 r. (I CSK 320/14, LEX nr 1554575) zaznaczył, że dyrektywy interpretacyjne zawarte w art. 65 k.c. odnoszą się zarówno do wszystkich kategorii czynności prawnych (§ 1), jak i wyłącznie do umów (§ 2 k.c.). Następnym tego unormowania jest konieczność dokonania wykładni umów w trzech płaszczyznach: ustalenia literalnego brzmienia umowy, ustalenia treści oświadczeń woli przy zastosowaniu reguł określonych w art. 65 § 1 k.c. oraz ustalenia sensu złożonych oświadczeń woli poprzez odwołanie się do zgodnego zamiaru stron i celu umowy. Należy zaznaczyć, iż prawidłowa wykładnia umowy powinna uwzględniać w pierwszym rzędzie badanie zgodnego zamiaru stron i celu umowy, nie może jednak pomijać jej tekstu, którego sens należy ustalać za pomocą językowych reguł znaczeniowych. Wykładnia umowy nie może prowadzić do wniosku, iż zamiarem stron było zawarcie odmiennych istotnych postanowień od tych, które zostały wyrażone na piśmie. Gramatyczne i językowe dyrektywy wykładni mają walor znaczący zwłaszcza wówczas, gdy treść umowy jest jednoznaczna, pozwalająca na odtworzenie woli, według jasnych reguł znaczeniowych. Za pomocą reguł wykładni nie można nigdy dokonywać ustaleń całkowicie sprzecznych z treścią umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 stycznia 2008 r., V CSK 365/07, LEX nr 627265).

Znowuż w ślad za w pełni podzielonym przez Sąd Okręgowy w niniejszym składzie poglądem, wyrażonym przez Sąd Okręgowy w Białymstoku w uzasadnieniu powołanego już wyroku z dnia 23 grudnia 2015 r. (sygn. akt II Ca 930/15), należy przypomnieć, iż pozwany zakład opieki zdrowotnej w obu procesach stał na stanowisku, że przysługiwało mu

uprawnienie do wypowiedzenia umowy łączącej go z powodem, a to z uwagi na fakt wygaśnięcia kontaktu zawartego na rok 2014 z Narodowym Funduszem Zdrowia. Powód z kolei podnosił, że umowy zawierane przez pozwanego z Narodowym Funduszem Zdrowia każdorazowo wygasają wraz z końcem roku kalendarzowego, zaś przed datą ich wygaśnięcia podpisywana jest kolejna nowa umowa, na rok następny. Nie doszło zatem, w opinii Sądu Okręgowego, do rozwiązania kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia, rozumianego jako uregulowany w treści § 5 ust. 4 umowy wypadek, uprawniający najemcę do wypowiedzenia umowy najmu przed upływem okresu, na który umowa została zawarta; tym samym brak było podstaw do wypowiedzenia przez najemcę umowy najmu zawartej przez strony procesu w dniu 28 października 2010 r.

Za poprawnością zaprezentowanej wyżej konkluzji przemawia również prawidłowo dokonana wykładnia regulacji z art. 353¹ k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego nie sposób bowiem podzielić stanowiska prezentowanego przez pozwanego i w konsekwencji przyjąć – czego nie uczynił też Sąd pierwszej instancji – że doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu przez najemcę i z tej przyczyny, że choć mocy art. 353¹ k.c. stronom kontraktu przysługuje prawo do swobodnego ukształtowania łączącego je stosunku zobowiązaniowego, to swoboda ta nie jest nieograniczona. Treść tego stosunku nie może bowiem sprzeciwiać się właściwości stosunku zobowiązaniowego, a interpretacja postanowień umownych powinna w każdym wypadku uwzględniać okoliczności danej sprawy. W tej sprawie, zdaniem Sądu Okręgowego, nie było objęte zamiarem stron ustanowienie możliwości skorzystania przez najemcę z prawa do wypowiedzenia umowy najmu zawartej na czas oznaczony przed nadejściem tego terminu (z prawa wcześniejszego rozwiązania umowy najmu) z uwagi na wygaśnięcie corocznie zawieranego przez pozwanego (odnawianego w istocie) kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia. W przypadku przyjęcia odmiennej interpretacji, zawieranie z powodem umowy na czas oznaczony – pięcioletni – byłoby pozbawione logiki – przy uwzględnieniu faktu (konieczności), iż przystosowanie wynajmowanego przez powoda lokalu do potrzeb pozwanego wymagało szerokich przygotowań (adaptacji). Jest przy tym oczywiste, że w interesie właścicieli lokali użytkowych jest zapewnienie sobie trwałości stosunków najmu w dłuższej perspektywie czasowej i tym samym takie skalkulowanie dochodów z przedmiotu tych umów, aby odpowiadało zaciągniętym zobowiązaniom, powiększonym o zakładany zysk. Rację miał nadto powód, gdy twierdził w procesie zakończonym wyrokiem wydanym przez Sąd Okręgowy w dniu 23 grudnia 2015 r. (sygn. akt II Ca 930/15), że kontrakt ten jest zawierany corocznie, na okres jednego roku i następnie wygasa, lecz przed upływem dochodzi do zawarcia następnego kontraktu, na kolejny rok kalendarzowy (co do istoty i skutków cyklicznego kontraktowania się pozwanego zakładu opieki zdrowotnej z Narodowym Funduszem Zdrowia na kolejne lata Sąd Okręgowy w niniejszym składzie w pełni podziela z pewnością znany stronom procesu pogląd, wyrażonym przez Sąd Okręgowy w Białymstoku w uzasadnieniu powołanego już wyroku z dnia 23 grudnia 2015 r. – sygn. akt II Ca 930/15).

Mając na względzie przedstawione wyżej ustalenia i oceny Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że nie zaistniała w przeszłości przyczyna, określona w zawartej przez strony procesu w dniu 28 października 2010 r. w umowie najmu, przydająca pozwanemu (najemcy) uprawnienie do zamieszczenia w piśmie opatrzonym datą 29 września 2014 r. i skierowanym do powoda oświadczenia o wypowiedzeniu tej umowy ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2014 r. W konsekwencji zastosowania tej konstatacji do rozstrzygnięcia o zasadności żądania zgłoszonego przez powoda do niniejszego procesu należy też uznać, że nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy z dnia 28 października 2010 r.

W tym stanie rzeczy zgłoszone przez powoda roszczenie, dotyczące zapłaty czynszu najmu za lokal użytkowy, należnego za miesiące maj i czerwiec roku 2015, było w dalszym ciągu aktualne, gdyż znajdowało oparcie w łączącej strony procesu umowie.

Odnosząc się bardziej szczegółowo do podniesionych w apelacji pozostałych zarzutów naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów postępowania, należy wskazać, że są one chybione.

Umowa najmu, obok umowy dzierżawy, użyczenia i leasingu, zaliczana jest do umów, których przedmiotem jest korzystanie z rzeczy lub praw. Treścią umowy najmu jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a także odpowiadające mu zobowiązanie najemcy do płacenia

wynajmującemu umówionego czynszu. Najem jest przy tym umową konsensualną, która dochodzi do skutku w wypadku złożenia przez obie strony oświadczeń woli. Do skutecznego zawarcia umowy najmu (inaczej niż np. użyczenia – art. 710 k.c.) nie jest wymagane wydanie rzeczy najemcy (zob. art. 662 § 1 k.c.). Stosunek prawny najmu ma charakter dwustronnie zobowiązujący i wzajemny (zob. art. 487 k.c.). Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu.

Jak już wyżej Sąd Okręgowy zaznaczył, przedmiotem niniejszego procesu było zgłoszone przez powoda żądanie zapłaty przez pozwanego na jego rzecz (czyli na rzecz powoda) kwoty 8.856,00 zł, należnej, w ocenie powoda, z tytułu czynszu najmu należnego za miesiące maj i czerwiec roku 2015.

Przy oznaczonych wyżej: przedmiocie niniejszego procesu i charakterze umowy najmu i przy uwzględnieniu faktu, iż zwrot rzeczy wynajmującemu nastąpił na wyraźne żądanie najemcy, bez wcześniejszego rozstrzygnięcia sporu co do dalszego związania zawartą przez strony procesu w dniu 28 października 2010 r. w umową najmu i bez skorzystania z możliwości rozwiązania tej umowy na podstawie zgodnego porozumienia stron (taka możliwość nie budzi wątpliwości i wynika z zasady swobody umów), a nadto przy uwzględnieniu faktu, że nie jest możliwe rozwiązanie umowy najmu zawartej na czas oznaczony przez najemcę poprzez czynności dokonane, jak chociażby samowolne opuszczenie przedmiotu najmu, zarzuty zamieszczone pod literami a, c, d punktu 2 petitum apelacji są po prostu chybione.

Chybiony też jest w całości zarzut zamieszczony przez skarżącego pod literą b punktu 2 petitum apelacji.

Sąd Okręgowy w pełni podziela pogląd Sądu pierwszej instancji, wyrażony w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, wedle którego powód w sposób należyty – bo odpowiadający regułom dowodzenia narzuconym przez procedurę cywilną – wykazał zarówno wysokość dochodzonej w niniejszym procesie kwoty, jak i jej wymagalność.

Analiza stypulacji zamieszczonych w § 3 ust. 1 i 2 umowy najmu zawartej przez strony procesu w dniu 28 października 2010 r. jednoznacznie wskazuje – na co trafnie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy – że jej strony przyjęły zryczałtowaną formę rozliczenia opłaty czynszowej, która obejmowała także korzystanie z tzw. mediów, czyli koszt zużycia przez najemcę wody oraz koszt odprowadzenia ścieków, i to bez względu na ilość zużytych tychże. Świadczy o tym nie tylko literalne brzmienie przywołanej stypulacji, lecz także i fakt, że czynsz miał być płatny z „góry”, bez oznaczenia mechanizmu korygującego i dostosowującego jego wielkość do rzeczywistej ilości zużytej wody i rzeczywistej ilości odprowadzonych ścieków. W tej samej umowie najmu jej strony określiły wysokość miesięcznego czynszu na kwotę 3.600,00 zł (netto) i uwzględnili, że kwota ta będzie powiększona o należny Skarbowi Państwa podatek VAT w obowiązującej stawce (co daje brutto kwotę 4.428,00 zł). Powód domaga się w niniejszym procesie należności czynszowych za miesiące maj i czerwiec 2015 r., w łącznej wysokości 8.856,00 zł, a zatem i kwota dochodzona pozwem została przez niego wykazana w sposób należyty.

Wolne też jest od zarzucanych w apelacji wad sporządzone przez Sąd pierwszej instancji uzasadnienie zaskarżonego przez stronę pozwaną orzeczenia.

Jak trafnie skonstatował Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 30 czerwca 2016 r. (V ACa 914/15, LEX nr 2081573), zarzut naruszenia art. 328 § 1 k.p.c., może odnieść skutek wtedy, gdy z uwagi na wadliwość uzasadnienia zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej.

Taki stan rzeczy – abstrahując już od zasadności podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. – w niniejszej sprawie nie zachodzi. Zarzucane w apelacji braki sporządzonego przez Sąd pierwszej instancji uzasadnienia w – zakresie poczynionych ustaleń faktycznych – zresztą nie zachodzą, ponieważ Sąd Rejonowy odniósł się do podniesionych w ramach tego zarzutu okoliczności (faktów), ograniczając – słusznie zresztą – dokonaną w tym zakresie ocenę jedynie do okresu (przedziału czasu) objętego żądaniem pozwu.

W tym stanie rzeczy apelacja strony pozwanej, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlegała na mocy art. 385 k.p.c. oddaleniu – o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie I sentencji wyroku.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono zgodnie z treścią przepisów z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. – a zetem zgodnie z zasadą ponoszenia odpowiedzialności za wynik procesu. Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Wojewódzka (...) w B. przegrał apelację i z tej przyczyny powinien zwrócić D. M. poniesione przez niego w postępowaniu odwoławczym koszty

Na koszty te składają się jedynie koszty zastępstwa procesowego. Wysokość opłaty za czynności adwokackie z tytułu zastępstwa prawnego powoda została ustalona przez Sąd Okręgowy w oparciu o przepis z § 10 ust. 1 pkt. 1 w zw. z § 2 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (D.U. z 2015 r., poz. 1800) – w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji (zob. § 21 tego aktu)._