

Sygnatura akt: I C 332/16 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 07 grudnia 2016 roku

Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Ludmiła Dulka - Twarogowska

Protokolant: sekr. sąd. Arleta Ratajczak

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2016 roku w Wąbrzeźnie na rozprawie

sprawy z powództwa: **E. D.**

przeciwko: **(...) Sp. z o. o. w W.**

- o zapłatę

I. zasądza od pozwanej (...) Sp. z o. o. w W. na rzecz powoda E. D. kwotę 2.275,00 zł (dwa tysiące dwieście siedemdziesiąt pięć złotych zero groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie:

- od kwoty 595,83 zł (pięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt trzy grosze) od dnia 11 kwietnia 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 595,83 zł (pięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt trzy grosze) od dnia 11 maja 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 595,83 zł (pięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych osiemdziesiąt trzy grosze) od dnia 11 czerwca 2013 roku do dnia zapłaty,

- od kwoty 487,50 zł (czteryście osiemdziesiąt siedem złotych pięćdziesiąt groszy) od dnia 11 lipca 2013 roku do dnia zapłaty.

II. zasądza od pozwanej (...) Sp. z o. o. w W. na rzecz powoda E. D. kwotę 1.317,00 zł. (jeden tysiąc trzysta siedemnaście złotych zero groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia Sądu Rejonowego

Ludmiła Dulka - Twarogowska

Sygn. akt I C 332/16 upr

UZASADNIENIE

Powód E. D., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, w dniu 08 kwietnia 2016r. (data nadania w placówce pocztowej) wystąpił do sądu z pozwem wnosząc o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie od pozwanej (...) Sp. z o.o. w W. kwoty 2.275 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot: 595,83 zł - za okres od 11 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty, 595,83 zł - za okres od 11 maja 2013r. do dnia zapłaty, 595,83 zł - za okres od 11 czerwca 2013r. do dnia zapłaty, 487,50 zł - za okres od 11 lipca 2013r. do dnia zapłaty, a także zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko powód podał, że dochodzona należność główna stanowi niezapłacony czynsz odpowiadający wielkości jego udziału we współwłasności (13/24), wynikający z umowy najmu lokalu użytkowego położonego przy (...)(...)nr (...) w W., obowiązującej w okresie od 16 lutego do 18 lipca 2013r., którą jako większościowy współwłaściciel zawarł z pozwaną (k.2-5).

W dniu 19 kwietnia 2016r. Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym uwzględnił w całości żądanie pozwu (k.36).

W sprzeciwie pozwana, reprezentowana przez pełnomocnika będącego adwokatem, zaskarżyła nakaz zapłaty w całości podnosząc zarzut nieważności umowy najmu z (...). oraz wniosła o zasądzenie kosztów postępowania. Pozwana potwierdziła zawarcie z powodem umowy najmu lokalu użytkowego. Jednak, z uwagi na to, że czynność ta przekraczała zakres zwykłego zarządu, a do jej zawarcia doszło bez wymaganej zgody i przy sprzeciwie współwłaściciela Z. D., była ona nieważna z mocy prawa (art. 199 kc). Pomimo, iż powód składał zapewnienia, że zawarcie umowy nie będzie naruszało praw osób trzecich, doszło do naruszenia praw drugiego współwłaściciela nieruchomości Z. D.. Według pozwanej, zgodną decyzją współwłaścicieli ustalono, iż wskazana umowa najmu będzie traktowana jako niezawarta i w jej miejsce w dniu (...). przy udziale także Z. D., podpisano nową umowę najmu (k.41, 46-51).

W piśmie procesowym z dnia 06 lipca 2016r. powód twierdził, że zawarcie przez niego umowy najmu było czynnością zwykłego zarządu, ponieważ przedmiotowy lokal użytkowy nieprzerwanie od wielu lat stanowił przedmiot najmu, a on jest większościowym współwłaścicielem (art. 201 kc). Na wypadek uznania przez sąd, iż przedmiotowa umowa jednak stanowiła czynność prawną przekraczającą zakres zwykłego zarządu, powód zgłosił roszczenie ewentualne, domagając się od pozwanego kwoty dochodzonej pozwem, jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości lub roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (k.65-66v).

Pozwana w piśmie procesowym z dnia 29 sierpnia 2016r. podniosła, że została wprowadzona przez powoda w błąd, który twierdził, że posiada wszystkie pełnomocnictwa i nie występują przeszkody prawne do przeprowadzenia prac adaptacyjnych lokalu. Tymczasem po podpisaniu umowy okazało się, że uzyskanie zgody właściwych organów na modernizację lokalu, założenie w nim instalacji CO i rozpoczęcie działalności nie jest albo możliwe, albo nie w terminie, o jakim zapewniał powód. Ponadto pozwana wskazała, że uzyskała informację o konflikcie powoda ze współwłaścicielem nieruchomości Z. D., który nie wyrażał zgody i sprzeciwiał się najmowi oraz modernizacji lokalu. Pozwana zarzuciła powodowi niewykazanie, aby przedmiotowy lokal był faktycznie od lat wynajmowany i uważała zawartą umowę najmu za nieważną w świetle art. 199 kc. R. O. będący przedstawicielem pozwanej zaproponował powodowi rozwiązanie zawartej umowy w trybie natychmiastowym, na co E. D. przystał. Następnie dokonał ustaleń z powodem i Z. D. w zakresie uznania zawartej umowy za nieważną, a w dniu (...). doszło do zawarcia ze współwłaścicielami nowej umowy najmu tego samego lokalu (k.87-91).

Powód na rozprawie w dniu 19 września 2016r. podtrzymał swoje wcześniejsze stanowisko procesowe i zakwestionował wszystkie twierdzenia pozwanej, w szczególności o braku instalacji w lokalu oraz braku poinformowania przedstawiciela spółki o istnieniu współwłasności, ponieważ wynikały one z treści umowy najmu (k.107)

Pozwana na rozprawie w dniu 19 września 2016r. podtrzymała swoje stanowisko, zakwestionowała ważność umowy najmu także z tego względu, iż jej treść nie zawierała koniecznego elementu w postaci wskazania okresu, na który została zawarta. Jednocześnie nie podważała wysokości żądanych przez powoda kwot tytułem czynszu (k.107v).

Wobec treści art. 505¹ pkt 1 kpc, niniejsza sprawa została rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód E. D. wraz ze Z. D. są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości położonej przy (...)(...) nr (...) w W., dla której Sąd Rejonowy w Wąbrzeźnie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Udział E. D. we własności tej nieruchomości wynosi 13/24, natomiast Z. D. 11/24. Na parterze wskazanej nieruchomości znajdują się dwa lokale użytkowe, z których

jeden o pow. 64 m⁽²⁾. Począwszy od 1999r. lokal ten był wielokrotnie wynajmowany na prowadzenie działalności gospodarczej, w tym usługowej, handlowej oraz gastronomicznej, przy czym jego zaplecze było także okresowo traktowane jako mieszkanie. Początkowo mieścił się w nim sklep obuwniczy, od 2003r. była prowadzona sprzedaż ciast i alkoholi. Następnie w lokalu mieściły się kolejno sklepy: elektryczny i obuwniczy. Za wyjątkiem jednej umowy najmu z 2003r., która została podpisana zarówno przez powoda, jak i Z. D., pozostałe były zawierane z najemcami wyłącznie przez E. D..

W dniu (...)r. powód zawarł z pozwaną (...) Sp. z o.o., reprezentowaną przez Prezesa Zarządu R. O., umowę najmu wskazanego lokalu. Przed zawarciem umowy R. O. kilkakrotnie oglądał lokal w towarzystwie innych osób, a kiedy uznał, że nadaje się on pod planowaną przez niego działalność gospodarczą, którą miał rozpocząć od dnia 01 kwietnia 2013r., zdecydował się go wynająć od E. D.. W par. 1 ust. 1 zawartej umowy najmu E. D. zawarł oświadczenie, iż jest współwłaścicielem posiadającym 13/24 udziału w nieruchomości, w której na parterze od frontu budynku znajduje się lokal użytkowy składający się z pomieszczenia usługowego, magazynowego, biurowego i WC o pow. 64 m², stanowiący przedmiot umowy. W par. 1 ust. 2 umowy strony zgodnie oświadczyły, iż nie ma jakichkolwiek przeszkód prawnych, które ograniczałyby ich prawo do skutecznego zawarcia umowy najmu. Par. 1 ust. 3 umowy stanowił, iż pozwana wynajmowała lokal z przeznaczeniem na działalność gastronomiczno-handlową. Zgodnie z par. 2 ust. 1 umowy pozwana zobowiązała się do płacenia z góry do dnia 10-tego każdego miesiąca czynszu w wysokości 1.100zł/m-c w okresie od 01 kwietnia do 30 czerwca 2013r., 1.500 zł/m-c w okresie od 01 lipca 2013r. do 30 września 2013r., a następnie 1.900 zł/m-c w okresie od 01 października 2013r. W razie zwłoki w uiszczaniu czynszu powód jako wynajmujący miał prawo doliczania odsetek karnych za opóźnienie w wysokości odsetek ustawowych. Zgodnie z par. 2 ust. 2 umowy, powód zobowiązał się zainstalować wewnętrzną instalację grzewczą w postaci grzejników i instalacji przygotowanej do podłączenia ogrzewania gazowego do 30 marca 2013r., przy czym podłączenie wewnętrznej instalacji do pieca gazowego i uruchomienie tego ogrzewania w lokalu miało nastąpić najpóźniej do 30 września 2013r. W umowie został także zawarty zapis, iż wynajmujący poczynił stosowne kroki w celu realizacji tego podłączenia, wnosząc sprawę sądową w dniu 4 grudnia 2012r. w Sądzie Rejonowym w Wąbrzeźnie. Strony zastrzegły w umowie, iż jeżeli wynajmujący nie spełni powyższego zobowiązania, będzie pokrywał różnicę w kosztach ogrzewania gazowego i elektrycznego założonego przez najemcę we własnym zakresie, od 1 października do czasu uruchomienia ogrzewania gazowego (par. 2 pkt 3 umowy). W myśl postanowienia par. 10 umowy, wszystkie zmiany umowy wymagały zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

R. O. przejął lokal od powoda w dniu 16 lutego 2013r. Wówczas otrzymał klucze i zgłosił swoje uwagi dotyczące: występowania widocznych otworów od przewierceń w panelach PCV, znajdowania się w łazience licznika wody oraz braku (zdemontowaniu) licznika energii elektrycznej.

W okresie od 01 kwietnia 2013r. do 18 lipca 2013r. pozwana nie dokonała zapłaty czynszu na rzecz powoda. R. O. nigdy nie złożył E. D. pisemnych oświadczeń zarówno o wypowiedzeniu, o odstąpieniu od umowy, jak i o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego w związku z zawarciem umowy najmu z 16 lutego 2013r.

W dniu 12 czerwca 2013r. Sąd Rejonowy w C. VI Zamiejskowy Wydział Cywilny z/s w W. wydał postanowienie o zezwoleniu wnioskodawcy E. D. na dokonanie szeregu czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu w odniesieniu do lokalu użytkowego na parterze budynku kamienicy położonej przy (...) w postaci m.in. wykonania wewnętrznej instalacji gazowej.

W dniu 19 lipca 2013r. z inicjatywy R. O., E. D. wraz ze Z. D. jako wynajmujący zawarli z pozwaną nową umowę najmu, której przedmiotem był ten sam lokal użytkowy położony przy (...) w W..

Dowody: - odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) (k.8-12);

- umowy najmu lokalu użytkowego z 16.01.2003r. (k.68-70), 25.11.2004r. (k.71-72), 12.07.2011r. (k.73-76);

- *umowa najmu lokalu użytkowego z 16.02.2013r. (k.17-19);*
- *protokół przekazania opomiarowanych mediów w lokalu użytkowym (k.20);*
- *postanowienie sądu z 12.06.2013r. VI Ns (...) (k.103-105);*
- *umowa najmu lokalu użytkowego z 19 lipca 2013r. (k.21-24);*
- *zeznania świadka Z. D. z 19.09.2016r. (czas rejestracji 00:38:14 - 01:08:22);*
- *zeznania świadka A. C. z 28.11.2016r. (czas rejestracji 00:21:03-00:57:45);*
- *zeznania powoda E. D. z 28.11.2016r. (k. 176-178, czas rejestracji 01:20:08-02:19:02);*
- *zeznania Prezesa Zarządu pozwanej R. O. z 28.11.2016r. (k.176-178, czas rejestracji 02:20:19-02:58:40).*

Pismem z dnia 21 maja 2015r. powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni czynszu z umowy najmu zawartej w dniu 16 lutego 2013r., w łącznej wysokości 4.200 zł. Na powyższą kwotę składały się: 1.1000zł za miesiąc kwiecień 2013r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty, 1.1000zł za miesiąc maj 2013r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 maja 2013r. do dnia zapłaty, 1.100zł za miesiąc czerwiec 2013r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2013r. do dnia zapłaty i kwota 900zł za okres od 01 do 18 lipca 2013r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2013r. do dnia zapłaty.

Dowód: - ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania (k.27-28, k.29).

W piśmie z dnia 01 lipca 2015r. pozwana poinformowała powoda, iż za okres od 08 sierpnia 2013r. do 17 września 2014r. dokonała na jego rzecz płatności czynszu w części odpowiadającej jego udziałowi, które wyczerpują istniejące zobowiązania wynikające z umowy dzierżawy lokalu przy (...)nr(...) w W..

Dowód: - pismo pozwanej z 01.07.2015r. (k.30).

Pismem z dnia 24 sierpnia 2015r. powód ponownie wezwał pozwaną do zapłaty, wskazując, iż źródło jego roszczenia stanowi umowa najmu z 16 lutego 2013r.

Dowód: - pismo powoda z 24.08.2015r. wraz z potwierdzeniem nadania (k.32-33).

Przedstawiony stan faktyczny został ustalony przez sąd w oparciu o przeprowadzone dowody i w przeważającym zakresie był on bezsporny. Wprawdzie pozwana zarzucała, iż twierdzenia powoda o wielokrotnym wynajmowaniu przedmiotowego lokalu przed 16 lutego 2013r. były gołosłowne, jednak stanowisko to nie zasługiwało na uwzględnienie, mając na uwadze treść przedłożonych przez powoda szeregu umów najmu lokalu (k.68-76), dowód z jego przesłuchania w charakterze strony oraz zeznania świadka Z. D., które w pełni ze sobą korespondowały.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd uznał za wiarygodne wszystkie dowody z dokumentów, ponieważ żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności, czy prawdziwości zawartych w nich twierdzeń, ani też nie zaprzeczyła, aby osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych. Sąd dał wiarę także zeznaniom świadków oraz stron w tej części, w której posłużyły do dokonania w sprawie powyższych ustaleń faktycznych. Pomiedzy relacjami poszczególnych osób występowały wprawdzie rozbieżności, ale dokonywanie szczegółowej ich analizy i oceny nie było konieczne do poczynienia ustaleń wystarczających do rozstrzygnięcia sporu w sprawie.

Jako nieprzydatne do ustaleń faktycznych sąd uznał wypowiedzenie przez pozwaną umowy najmu zawartej w dniu 19 lipca 2013r. (k.25), protokołu z przekazania opomiarowanych mediów z 01.10.2014r. (k.26), protokołu z kontroli (...)

(k.130-132, k.168-170), zaświadczenia (...) (k.133), postanowienia (...) (k.134, k.163), decyzji (...) (k.135, k.136, k.138, k.162, k.165, 166), uzgodnienia (...) (k.137, k.164), umów z (...) (k.139-142, k.143-146), pisma (...) (k.167). Dokumenty te sporządzono w okresie, kiedy już obowiązywała następna umowa najmu, nie będąca przedmiotem niniejszego postępowania i nie miały one żadnego wpływu na ważność umowy z 16 lutego 2013r., czy wysokość roszczenia, w sytuacji, gdy pozwana nie kwestionowała tej wysokości. Ponadto za nieprzydatne sąd uznał także wydruki zdjęć z wnętrza lokalu (k.98-102), albowiem kwestia sposobu faktycznego wykorzystywania lokalu po jego wynajęciu przez powoda, nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

E. D. domagał się od strony pozwanej uregulowania należnego mu czynszu z tytułu zawartej umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 16 lutego 2013r. Poza sporem w niniejszej sprawie było zawarcie przez strony tej umowy, jej treść, w tym wysokość ustalonego czynszu oraz okoliczność, iż czynsz ten nigdy nie został zapłacony przez pozwaną.

Strona pozwana podnosiła, że roszczenie powoda była bezzasadne, z uwagi na nieważność umowy najmu, którą powód zawarł bez wymaganej zgody i przy sprzeciwie drugiego współwłaściciela, tj. Z. D., w sytuacji, gdy oddanie nieruchomości w najem stanowiło czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu. Ponadto pozwana wskazywała, że przedmiotowa umowa najmu została uznana na podstawie uzgodnień współwłaścicieli za niezawartą, a nadto nie zawierała niezbędnego elementu w postaci czasookresu jej obowiązywania. Tym samym istota sporu sprowadzała się do kwestii ważności i obowiązywania umowy najmu z 16 lutego 2013r.

Tytułem wstępu należy zaznaczyć, że sprawa niniejsza, w której powód domagał się zapłaty czynszu z umowy najmu w kwocie 1.713,92 zł, była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym, bowiem zgodnie z art. 505¹ pkt 1 kpc, przepisy o postępowaniu uproszczonym stosuje się w sprawach o roszczenia wynikające z umów, jeżeli wartość przedmiotu sporu nie przekracza dziesięciu tysięcy złotych.

W myśl art. 187 § 1 kc, w każdej sprawie cywilnej na powodzie ciąży obowiązek dokładnego określenia żądania i wskazania uzasadniających je okoliczności faktycznych. Z kolei rolą sądu jest dokonanie prawidłowej subsumpcji podstawy faktycznej przytoczonej przez powoda pod odpowiednie normy prawa materialnego.

W przedmiotowej sprawie powód był reprezentowany przez fachowego pełnomocnika i w sposób jasny sformułował oraz określił podstawę faktyczną dochodzonego roszczenia, wskazując, iż domaga się zapłaty kwoty 1.760,87 zł mającej stanowić zapłacony czynsz z umowy najmu lokalu użytkowego. Sformułowanie i określenie podstawy faktycznej powództwa w niniejszej sprawie miało istotne znaczenie, z tego względu, że była ona rozpoznawana w ramach postępowania uproszczonego. Taki rodzaj postępowania winny cechować szybkość i sprawność, dlatego ustawodawca przyjął w nim rozwiązania mające na celu zapobieżenie przedłużaniu procesu. Jednym z nich jest zakaz dokonywania zmiany powództwa wynikający z art. 505⁴ § 1 kpc, niezależnie do tego, czy nowe żądanie nadawałoby się do rozpoznania w postępowaniu uproszczonym, czy też nie. Zakaz zmiany powództwa ma charakter bezwzględny, co oznacza, że dotyczy zarówno zmiany żądania, jak i zmiany podstawy faktycznej żądania zgłoszonego w pozwie.

Przez zmianę podstawy faktycznej roszczenia należy rozumieć uzasadnienie tego samego żądania innymi okolicznościami faktycznymi. O zastąpieniu podanej pierwotnie podstawy faktycznej nową podstawą w sprawie o świadczenie można mówić wtedy, gdy zmiana okoliczności faktycznych powoduje, że żądanie (choć tak samo sformułowane, np. dotyczące zapłaty takiej samej sumy pieniężnej) nie jest już tym samym, gdyż inne jest materialnoprawne źródło obowiązku, którego realizacji powód dochodzi (vide: postanowienie SN z 09 listopada 2004r., V CK 246/04, Legalis nr 82833; wyrok SN z 19 listopada 1998r., III CKN 32/98, OSNC 1999 nr 5, poz. 96, str. 59, MoP 1999 nr 5, str. 32, Biul. Inf. Pr. 1999 nr 2, str. 4, Legalis.nr 43109).

Zakreślona przez powoda podstawa faktyczna powództwa nie mogła więc w toku procesu ulec zmianie. Niemniej powód próbował tego dokonać i w piśmie procesowym z dnia 06 lipca 2016r. zgłosił roszczenie ewentualne,

domagając się – na wypadek uznania przez sąd, że zawarta umowa najmu stanowiła czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu –zasądzenia kwoty dochodzonej pozwem, jako wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, ewentualnie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (k.66). Nowe roszczenie powoda wiązało się ze zmianą podstawy faktycznej powództwa, bowiem zmieniała się płaszczyzna faktyczna sporu i zespół twierdzeń-faktów, będących podstawą powództwa. Pozostawiona została jedynie wysokość żądanej sumy.

Ponieważ zmiana powództwa przez powoda w świetle art. 505⁴ § 1 kpc była niedopuszczalna, sąd wydał w tym zakresie postanowienie z dnia 07 listopada 2016r. (k.156).

Jednocześnie sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 505⁷ kpc, ponieważ sprawa nie cechowała się szczególną zawilnością, a do jej rozstrzygnięcia nie były wymagane wiadomości specjalne. Wprawdzie strona powodowa wystąpiła z wnioskiem o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, lecz następnie na rozprawie w dniu 19 września 2016r. został przez nią wycofany (k.107), w sytuacji, gdy pozwana wyraziła stanowisko, że kwestionuje roszczenie tylko co do zasady, a nie co do wysokości.

Skoro przedmiotem rozpoznania w sprawie było wyłącznie roszczenie powoda oparte na umowie najmu i wobec braku podstaw do zmiany powództwa, nie mogło być ono badane pod kątem bezumownego korzystania z lokalu, sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe stron, jako nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy (k.177-177v).

Przechodząc do rozpoznania zarzutu pozwanej dotyczącego nieważności przedmiotowej umowy najmu, sąd uznał go za bezpodstawny.

Bezspornym było, iż lokal użytkowy stanowiący przedmiot umowy najmu z dnia 16 lutego 2013r. stanowił współwłasność w częściach ułamkowych powoda E. D., któremu przysługiwało 13/24 części i Z. D., który posiadał 11/24 części.

W przypadku, gdy rzecz przysługuje więcej niż jednej osobie, należy odwołać się do treści przepisów regulujących współwłasność, a więc art. 195 i nast. kodeksu cywilnego. W niniejszej sprawie najistotniejsze jest odwołanie się do treści dwóch przepisów. W szczególności do art. 199 kc określającego, że rozporządzenie rzeczą wspólną oraz inne czynności przekraczające zakres zwykłego zarządu wymagają zgody wszystkich współwłaścicieli, a także do art. 201 kc stanowiącego, iż do czynności zwykłego zarządu rzeczą wspólną potrzebna jest zgoda większości współwłaścicieli.

W pierwszej kolejności należy rozważyć, czy oddanie lokalu w najem stanowi formę rozporządzenia rzeczą wspólną w rozumieniu art. 199 kc. Poglądy doktryny są w tym zakresie podzielone i część autorów uważa, iż zawarcie umowy najmu, jako czynności zobowiązującej odnoszącej się do całej rzeczy, jest rozporządzeniem rzeczą (vide: P.Księżak, komentarz do art. 199 kc [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, red. dr hab. Konrad Osajda, wyd. XV, Beck Online 2017). Z kolei inni wyrażają stanowisko, że umowa najmu, jako czynność o charakterze względnym, nie stanowi przejawu rozporządzania, zaliczając do tego pojęcia jedynie takie czynności jak przeniesienie własności, czy obciążenia własności ograniczonym prawem rzeczowym (vide: Górska, komentarz do art. 199 kc [w:] Kodeks cywilny. Komentarz, red. prof. dr hab. E.Gniewiek, wyd. VII, Legalis 2016).

Sąd orzekający w niniejszej sprawie opowiada się za drugim ze wskazanych stanowisk, ponieważ czynności rozporządzające - zgodnie z treścią art. 199 kc - zawsze przekraczają zwykły zarząd, natomiast najem, czy dzierżawa (jako „inna czynność” w rozumieniu przepisu art. 199 kc) w zależności od okoliczności mogą stanowić czynności przekraczające zwykły zarząd, lecz nie w każdym przypadku muszą.

W dalszej kolejności sąd rozważał, czy oddanie przez powoda lokalu w najem na gruncie niniejszej sprawy powinno być uznane za czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu, czy też w tym zakresie się nie mieszcząca.

W zakres zarządu nieruchomością objętą współwłasnością, o którym mowa w art. 199 - 205 i 208 kc, wchodzi podejmowanie wszelkich decyzji i dokonywanie wszelkiego rodzaju czynności dotyczących przedmiotu wspólnego prawa, koniecznych lub przydatnych w toku gospodarowania rzeczą, obejmujących sferę utrzymania, zabezpieczenia

i eksploatacji rzeczy. Mogą to być zarówno czynności faktyczne (remonty), prawne (zawieranie umów najmu), jak i urzędowe (wnioski o pozwolenie na budowę). Przez zarząd majątkiem wspólnym rozumieć należy całokształt czynności prawnych i faktycznych, które dotyczą tego majątku bezpośrednio lub pośrednio „poprzez osiągnięty skutek gospodarczy” (vide: uchwała SN z 25 marca 1994 r., III CZP 182/93, OSNCP 1994 nr 7-8, poz. 146, OSP 1994 nr 9, poz. 167, Wokanda 1994 nr 6, str. 1, Legalis nr 28518).

W ramach zarządu ustawodawca wyróżnia kategorię czynności zwykłego zarządu i czynności przekraczających zwykły zarząd, przy czym żadnej z nich nie definiuje. Pojęcia te mają charakter względny, a zakwalifikowanie danej czynności do jednej lub drugiej grupy wymaga każdorazowo uwzględnienia okoliczności konkretnej sprawy i występującego w niej stanu faktycznego (vide: wyrok NSA z 16 lipca 2010r., II OSK 906/09, Legalis nr 543742; wyrok SN z 04 października 2006r., II CSK 218/06, Legalis nr 173937; wyrok SA w Poznaniu z 07 lutego 2006r., I ACa 829/05, OSA 2006 nr 12, poz. 40, Legalis nr 78965).

Pod pojęciem zwykłego zarządu należy rozumieć takie czynności, które wiążą się z załatwianiem bieżących spraw związanych z normalną eksploatacją rzeczy, zarządzaniem dla umożliwienia korzystania z niej i pobierania pożytków oraz utrzymaniem w stanie niepogorszonym (prowadzenie prawidłowej gospodarki), przy czym nie jest możliwe ich wyczerpujące skatalogowanie (vide: uchwała SN z 19 kwietnia 2002r., III CZP 18/02). Pozostałe czynności należy zaliczyć do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

W przypadku rozporządzania wspólną nieruchomością przez jednego ze współwłaścicieli, wiele zależy od tego, czy rozporządzenie rzeczą ma charakter czynności zwykłego zarządu, czy też przekracza zakres zwykłego zarządu. W zależności od tego, czy konkretna czynność jednego ze współwłaścicieli mieści się w ramach zwykłego zarządu, czy też go przekracza, występuje konieczność uzyskania odpowiedniej zgody na jej dokonanie od pozostałych współwłaścicieli, przy czym w pierwszym przypadku musi to być zgoda większości, w drugim – wszystkich współwłaścicieli.

Zakres zwykłego zarządu zależy od rodzaju rzeczy i innych okoliczności, np. wpływu czynności na całokształt stosunków związanych z rzeczą. Dlatego ta sama czynność może mieścić się w granicach zarządu jedną rzeczą, a przekraczać je w odniesieniu do innej rzeczy, a nawet, w zależności od okoliczności, w odniesieniu do tej samej rzeczy, ale w różnym czasie (vide: K. Osajda, Kodeks cywilny. Komentarz, 2015). W orzecznictwie sądowym słusznie wskazano, iż wydzierżawienie nieruchomości jest z reguły czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu, ale w granicach zwykłego zarządu może pozostawać także wydzierżawienie wspólnej nieruchomości przez jednego ze współwłaścicieli, jeżeli stanowi kontynuację dotychczasowego sposobu jej użytkowania. (vide: wyrok z 03 lutego 1964r., III CR 192/62, OSN 1965, Nr 1, poz. 9; wyrok SN z 04 października 2006r., II CSK 218/06, Rzeczpospolita 2006, Nr 260, s. C3).

Nie może budzić wątpliwości, iż lokal użytkowy winien przynosić dochód, który mógłby być następnie przeznaczony na bieżące utrzymanie kamienicy, czy na niezbędne remonty. Aby nieruchomość mogła generować pożytki cywilne, niezbędne jest wykreowanie stosunku prawnego. Uzyskiwanie dochodów z przedmiotowego najmu lokalu leżało więc w interesie wszystkich współwłaścicieli, a nie tylko powoda. W kamienicy objętej współwłasnością znajdują się co najmniej dwa lokale, z których każdy był i jest wykorzystywany w sposób gospodarczy, poprzez czerpanie pożytków cywilnych z ich najmu, a zawarcie przez strony postępowania umowy najmu jednego z nich stanowiło jedynie kontynuację dotychczasowego, wieloletniego sposobu jego użytkowania. Czynność zawarcia umowy najmu lokalu, który był dotychczas traktowany wyłącznie gospodarczo, należy traktować jako czynność zwykłego zarządu, ponieważ mieści się w niej pełny cel gospodarczy korzystania z rzeczy wspólnej przez współwłaścicieli - pobieranie pożytków na podstawie stosunku prawnego. W doktrynie słusznie podnosi się więc, że do czynności zwykłego zarządu należą między innymi: w odniesieniu do nieruchomości miejskich - zawieranie umów najmu lokali, pobieranie czynszu, instalowanie kanalizacji sanitarnej, opadowej i przewodów wodociągowych na gruncie stanowiącym współwłasność (vide: T.A. Filipak, Komentarz do art. 199 kc, Lex). Taka wykładnia art. 199 kc i 201 kc pozwala uwzględnić niezbędną elastyczność w stosunkach pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości miejskich, którzy nie zaspokajają w nich własnych potrzeb mieszkaniowych.

W konsekwencji sąd przyjął, że zawarcie przez powoda umowy najmu z dnia 18 lutego 2013r. lokalu stanowiło czynność zwykłego zarządu.

Do podjęcia czynności zwykłego zarządu, zgodnie z art. 201 kc, wymagana była zgoda większości współwłaścicieli. Warunek ten w niniejszej sprawie został spełniony, ponieważ powodowi przysługiwał większościowy udział w wysokości 13/24 części.

Na marginesie powyższych rozważań w tym miejscu wskazać należy, iż Sąd nie podzielił twierdzeń pozwanej, że Z. D. wyraźnie sprzeciwiał się zawarciu przez powoda umowy najmu z dnia 16 lutego 2013r. Z zeznań Z. D. nie wynika wprost, że zgłosił ewidentny i stanowczy sprzeciw wobec tej konkretnej umowy, skoro sam przyznał, że w ogóle nie wiedział o jej zawarciu, a wiedzę w tym zakresie uzyskał dopiero w późniejszym czasie, po podpisaniu kolejnej umowy najmu. Mając na uwadze, iż Z. D. był w przeszłości stroną jednej z umów najmu przedmiotowego lokalu (k.68-70) oraz okoliczność zawarcia przez niego bez problemu umowy najmu z dnia 19 lipca 2013r. wraz z E. D. i (...) Sp. z o.o., można stwierdzić, iż nie wyrażałby on sprzeciwu wobec oddania w najem tego lokalu, o ile partycypowałby w pożytkach cywilnych wynikających z zawarcia takiej umowy.

Mając powyższe na względzie sąd przyjął, że zawarta przez strony postępowania umowa najmu była ważna. Bez wpływu na powyższe ustalenie miała okoliczność braku wskazania w umowie okresu jej obowiązywania, ponieważ w tego rodzaju sytuacji, co do zasady poczytuje się, że do zawarcia umowy doszło na czas nieoznaczony (vide: wyrok SN z 16 kwietnia 2003r., II CKN 6/01, OSNC 2004 nr 7-8, poz. 114, str. 62, Biul. SN 2003 nr 10, MoP 2004 nr 1, str. 31, OSP 2004 nr 2, poz. 21, str. 83, MoP 2004 nr 9, str. 391, Legalis nr 59207). Wbrew stanowisku pozwanej, należy zauważyć, iż essentialia negotii najmu obejmują jedynie zapisane w art. 659 kc art. 659 KC

§ 1. Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

§ 2. Czynsz może być oznaczony w pieniądzach lub w świadczeniach innego rodzaju. [schowaj]obowiązki wynajmującego i najemcy, a więc brak określenia w umowie okresu, na który została ona zawarta pozostaje bez wpływu na jej ważność.

Zgodnie z przepisem art. 659 § 1 kc, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W sprawie było bezsporne, że strony zawarły umowę najmu, w której ustalono m.in. wysokość miesięcznego czynszu. Powód udostępnił R. O. lokal będący przedmiotem umowy i przekazał mu klucze. Pozwana spółka natomiast nie wywiązywała się z zapłaty czynszu obejmującego okres od 1 kwietnia 2013r. do 18 lipca 2013r., to jest dnia poprzedzającego zawarcie nowej umowy najmu mającej za przedmiot ten sam lokal, której stroną wynajmującą był powód i jego brat Z. D., a najemcą – pozwana. W toku postępowania strona pozwana nie kwestionowała także wysokości roszczenia powoda z tego tytułu.

Jako bezzasadne sąd uznał twierdzenia pozwanej, iż nie jest zobowiązana do płacenia czynszu na rzecz powoda, ponieważ współwłaściciele uzgodnili uznanie przedmiotowej umowy za niezawartą. Na gruncie dowodowym, okoliczność ta została zanegowana nie tylko przez powoda w trakcie jego przesłuchania w charakterze strony, ale także de facto wykluczona przez świadka Z. D., który zeznał, iż w momencie zawierania 19 lipca 2013r. umowy najmu, nie miał wiedzy o podpisanej przez jego brata wcześniejszej umowie najmu z 16 lutego 2013r. i uzyskał ją dopiero w późniejszym terminie do R. O..

Należy także zwrócić uwagę, iż skoro przedmiotowa umowa najmu miała formę pisemną, to w świetle art. 77 § 2 kc – w brzmieniu obowiązującym w okresie od 16 lutego 2013 r. do 19 lipca 2013r. – jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem.

Ponieważ ustawodawca zastrzegł dla wskazanych czynności niweczących wymóg ich dokonania w formie pisemnej bez zastrzeżenia rygору nieważności, zgodnie z dyspozycją art. 74 kc, formę pisemną uznać należy za zastrzeżoną jedynie dla celów dowodowych (ad probationem).

Powód powoływał się na ustne dokonanie czynności niweczącej. W sporze nie był więc dopuszczalny dowód ze świadków ani dowód z przesłuchania stron na fakt dokonania czynności, ponieważ powód nie wyraził na to zgody, a fakt dokonania czynności nie był uprawdopodobniony za pomocą pisma. Tym samym powód nie wykazał na gruncie dowodowym, iż doszło do dokonania jakiegokolwiek czynności niweczącej zawartą umowę.

Ponadto powoływanie się przez pozwaną na nie zawarcie umowy na gruncie kodeksu cywilnego należy wiązać z odstąpieniem od umowy, które obok wypowiedzenia stanowi formę jednostronnego zakończenia stosunku umownego. Różnica pomiędzy odstąpieniem, a wypowiedzeniem umowy dotyczy odmiennych skutków dla bytu umowy. Wypowiedzenie powoduje, że umowa jest w pełni skuteczna i wiąże strony do dnia jej wypowiedzenia, a nawet i dłużej, np. w odniesieniu do rozliczenia nakładów poczynionych w lokalu przez najemcę. Wypowiedzenie działa więc ex nunc. Z kolei odstąpienie od umowy powoduje jej unicestwienie w obrocie prawnym ze skutkiem ex tunc. Wówczas umowę uważa się za nigdy niezawartą, co zasadniczo wyłącza stosowanie ustaleń wynikających z takiej umowy.

Ponieważ w umowie najmu świadczenie ma charakter ciągły, dlatego naturalnym trybem zakończenia tak powstałego stosunku prawnego jest wypowiedzenie umowy. W odniesieniu do umowy najmu, żaden z przepisów kodeksu cywilnego nie przewiduje możliwości odstąpienia od niej. W tej sytuacji należało rozważyć, czy do umowy najmu stosuje się ogólne przepisy o odstąpieniu od umów wzajemnych.

Jak słusznie jest podnoszone w orzecznictwie, stosunek najmu jest zobowiązaniem ciągłym, a jego rozwiązanie może nastąpić jedynie ze skutkiem ex nunc, a nie ex tunc. Odstąpienie od umowy na podstawie ogólnych przepisów o odstąpieniu od umowy jest więc możliwe jedynie przed realizacją umowy, tj. przed wydaniem rzeczy najemcy (vide: wyrok SA w Katowicach z 12 sierpnia 2004r., I ACa 299/04, OSAKat 2004 nr 4, poz. 3, www.orzeczenia.ms.gov.pl, Legalis nr 72484).

W tej sytuacji nawet, gdyby przyjąć za prawdziwe twierdzenia strony pozwanej o złożeniu przez powoda oświadczenia o uznaniu umowy najmu z dnia 16 lutego 2013r. za niezawartą (w ramach odstąpienia od umowy), to takie oświadczenie byłoby pozbawione mocy prawnej, gdyż nie mogło wywołać skutków z mocą wsteczną. To samo tyczy się również ewentualnego oświadczenia Z. D. (pозwana twierdziła, iż doszło do złożenia zgodnego oświadczenia współwłaścicieli w tym zakresie), przy czym w tym wypadku nie miałyby ono żadnego znaczenia, ponieważ osoba ta nie była nawet stroną umowy z 16 lutego 2013r.

Sąd zwraca także uwagę, iż składanie przez powoda jakichkolwiek oświadczeń, w oparciu o które miałyby dojść do zmiany warunków umowy, w tym np. zwolnienia pozwanej z obowiązku płacenia czynszu w całości lub w części, wobec jednoznacznej treści par. 10 umowy najmu z 16 lutego 2013r., wymagałoby zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. Żaden z przeprowadzonych w toku procesu dowodów nie wskazuje, aby strony zgodnie wyeliminowały ten zapis z umowy. Pozwana w toku procesu nie przedstawiła żadnego tego rodzaju dokumentu, dlatego wszelkiego rodzaju werbalne porozumienia stron w tym zakresie, nawet jeżeli miałyby miejsce, byłyby bezskuteczne.

Jako niezasadne sąd ocenił także powoływanie się przez pozwaną na ewentualne wady oświadczenia woli i twierdzenia o wprowadzeniu w błąd przez powoda odnośnie dysponowania pełnomocnictwami drugiego ze współwłaścicieli, czy stanu technicznego i prawnego lokalu. Po pierwsze zarzuty tego rodzaju są niezasadne w kontekście zasad doświadczenia życiowego, skoro w sporze z 63-letnim rencistą podnosi je osoba będąca doświadczonym przedsiębiorcą, zarządzająca od 1996r. dużymi firmami zatrudniającymi po kilka tysięcy osób, a od 2012r. kierująca hotelem wraz z restauracją, która w dodatku miała pełną możliwość dokonania wszelkich ustaleń w zakresie stanu faktycznego i prawnego lokalu jeszcze przed zawarciem umowy. Po drugie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia woli, w przypadku jego złożenia pod wpływem błędu, zgodnie z art. 88 § 1 kc winno mieć miejsce wobec powoda na piśmie w terminie roku od jego wykrycia. Pozwany w żaden sposób nie wykazał, aby dochował warunków

wymienionych we wskazanym przepisie, a więc sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia, iż R. O. złożył wobec E. D. tego rodzaju oświadczenie.

W świetle powyższego należało uznać, iż na pozwanej ciąży obowiązek wypełnienia przyjętego na siebie dobrowolnie zobowiązania umownego wynikającego z zawartej 16 lutego 2013r. umowy najmu, w postaci uiszczenia czynszu za cały okres jego trwania, tj. od 16 lutego 2013r. do 18 lipca 2013r.

Bez znaczenia dla istnienia tego obowiązku po stronie pozwanej pozostają kwestie, czy w okresie obowiązywania umowy najmu, faktycznie korzystała ona z lokalu, w jakim zakresie, czy zwracała i otrzymywała po raz kolejny od powoda klucze do lokalu. Jakikolwiek zarzuty formułowane przez pozwaną dotyczące opóźnienia po stronie powoda w zakresie montażu wewnętrznej instalacji grzewczej nie mogły mieć wpływu na obowiązek uiszczania czynszu, ponieważ tego rodzaju okoliczność - zgodnie z par. 2 ust. 2 umowy, mogła wpływać jedynie na powstanie obowiązku po stronie powoda do pokrycia różnicy w kosztach ogrzewania gazowego i elektrycznego założonego przez najemcę.

Uznając roszczenie powoda za uzasadnione zarówno co do zasady, jak i wysokości, sąd zasądził w pkt I wyroku od pozwanej na rzecz powoda kwotę dochodzoną pozwem. O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc w zw. z art. 455 kc. Termin zapłaty oraz sposób zapłaty strony ustaliły w umowie najmu. Ponieważ powód żądał odsetek od dni następujących po datach wymagalności roszczenia (od 11-go dnia każdego miesiąca od kwoty nieuiszczonego czynszu), sąd zasądził odsetki zgodnie z pozwem.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik rozstrzygnięcia, obciążając nimi w całości pozwaną. Na koszty w łącznej wysokości 1.317 zł złożyła się kwota 100 zł tytułem opłaty od pozwu, kwota 1.200 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika i kwota 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Sędzia Sądu Rejonowego

Ludmiła Dulka-Twarogowska