

## UZASADNIENIE

Powód Z. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego P. B. kwoty 3 115,27 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 569,16 zł od dnia 6 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty, 1909,58 zł od dnia 11 maja 2011 r. do dnia zapłaty, 636,53 zł od dnia 6 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty z tytułu najmu lokalu użytkowego.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu 27 kwietnia 2009 r. pomiędzy Z. L. i W. R. jako wynajmującymi a P. B. jako najemcą zawarta została umowa najmu około 30 m<sup>2</sup> I piętra powierzchni użytkowej lokalu położonego przy ul. (...) w W.. Lokal, który faktycznie został przekazany pozwanemu składał się z dwóch odrębnych lokali, które zostały fizycznie połączone. Jeden z nich był przedmiotem współwłasności w częściach równych Z. L. i W. R. i był on przedmiotem umowy z dnia 27 kwietnia 2009 r. Drugi lokal należał do R. A., który zawarł z pozwanym odrębną umowę najmu. Pozwany wynajął owe lokale w celu prowadzenia przez jego żonę R. B. salonu sukien ślubnych. Czynsz w umowie zawartej między Z. L. i W. R. a pozwanym oznaczony został na poziomie 3500 zł netto miesięcznie, z możliwością jednokrotnej w ciągu roku waloryzacji czynszu o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen i towarów konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS. Oprócz tego najemca miał obowiązek płacić koszty usług eksploatacyjnych. Sposób zapłaty oznaczono w ten sposób, iż każdy wynajmujący miał wystawiać oddzielną fakturę na połowę kwoty i najemca miał dokonywać płatności na rzecz każdego wynajmującego. Umowa została zawarta na 2 lata liczone od dnia przekazania lokalu protokołem zdawczo – odbiorczym, zaś po zakończeniu umownego okresu umowa zostaje automatycznie zawarta na czas nieokreślony, o ile któraś ze stron nie postanowi inaczej powiadomieniem drugiej strony na co najmniej 3 miesiące przed jej wygaśnięciem. Ostateczny protokół przekazania został sporządzony w dniu 11 czerwca 2009 r. Na wniosek pozwanego, który wskazał na niskie obroty, w dniu 30 grudnia 2009 r. strony zawarły aneks do umowy najmu, w którym ustaliły czynsz na kwotę 3000 zł neto za okres luty – grudzień 2010 r. Na kolejną prośbę pozwanego, wynajmujący zgodzili się na kolejną obniżkę czynszu do poziomu 700 zł miesięcznie w okresie kwiecień - grudzień 2010 r. na podstawie aneksu z dnia 30 marca 2010 r. Wynajmujący zgadzali się na czasowe obniżki czynszu, bo chcieli utrzymać klienta, zaś pozwany i jego żona deklarowali, że będą prowadzić działalność w lokalu w dłuższym odcinku czasowym. Pozwany Z. L. podpisał jeszcze aneks z dnia 2 stycznia 2011 r. obniżający czynsz na kwotę 700 zł w okresie styczeń – czerwiec 2011 r. Aneksu tego nie podpisał C. R.. Pismem z dnia 28 lutego 2011 r. pozwany poinformował wynajmujących, iż po zakończeniu umownego okresu najmu nie jest zainteresowany dalszym przedłużeniem umowy. Pismem z dnia 1 marca 2011 r. wynajmujący poinformowali pozwanego za pośrednictwem R. B. o zmianie wysokości czynszu z dniem 1 marca 2011 r. z uwzględnieniem wskaźnika wzrostu cen do poziomu 3 105 zł. Z tytułu czynszu za marzec 2011 r. powód wystawił fakturę VAT na kwotę 1909,58 zł, z tytułu czynszu za kwiecień 2011 r. na kwotę 1909,58 zł, za maj 2011 r. na kwotę 1909,58 zł, zaś za 10 dni czerwca 2011 r. na kwotę 636,53 zł. Przy rozliczeniu wpłaty kaucji przypadającej na powoda - 1750 zł, jak też trzech wpłat po 500 zł w tym okresie, do zapłaty pozostał czynsz najmu w kwocie 3 115,27 zł tj. niedopłata za kwiecień w kwocie 569,16 zł, czynsz za maj 1909,58 zł i czynsz za czerwiec 636,53 zł. Czynności związane z prowadzoną działalnością w lokalu podejmowała R. B., przyjmowała faktury, dokumenty, dokonywała płatności gotówką, także prowadziła korespondencję z wynajmującymi. Pozwany w lokalu bywał sporadycznie i nawet jak on był w lokalu, to płatności dokonywała jego żona.

Powołany wyżej stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o następujące dokumenty i wydruki: umowę najmu (k. 10 – 12), protokół (k.13), szkic (k. 14 ), pismo z dnia 21 grudnia 2009 r. (k. 15), aneksy (k. 16,17), pismo z dnia 28 lutego 2011 r. (k. 18), zawiadomienie o zmianie wysokości stawki czynszu – (k. 20 ), faktury (k. 21 - 25), wezwanie do zapłaty (k. 16), aneks (k. 61), potwierdzenia wpłat (k. 64 - 66), e – maile (k. 143 – 154), które były w pełni wiarygodne. Sąd nie dopatrzył się przesłanek wskazujących na jakieś niespójności w tych dokumentach.

W sprawie dopuszczony został także dowód z zeznań świadków R. A. oraz C. R.. Ich relacje są spójne, logiczne i konsekwentne, zbieżne z dokumentami. Szczegółowo opisali oni przebieg wypadków, sposób wykonywania umowy i stosunków między stronami, będąc również związani z pozwanym stosunkiem najmu. To, że znajdują się oni w sporze z pozwanym nie może z założenia świadczyć o tym, że ich zeznania są niewiarygodne. Wskazać bowiem należy, iż ich relacja jest zbieżna także z dokumentami, wydrukami pochodzącymi od strony pozwanej, czy też jego żony.

Świadek R. B. odmówił składania zeznań.

Sąd oddalił wniosek dowodowy z przesłuchania stron. Dowód ten jest dowodem posiłkowym. Zgodnie z art. 299 k.p.c. jeżeli po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, sąd dla wyjaśnienia tych faktów może dopuścić dowód z przesłuchania stron. W sprawie po przeprowadzeniu dowodu z dokumentów i przesłuchaniu świadków nie zachodziła przesłanka niewyjaśnionych okoliczności.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było w pełni uzasadnione, tj. co do kwoty 3 115,27 zł z ustawowymi odsetkami od kwot 569,16 zł od dnia 6 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty, 1909,58 zł od dnia 11 maja 2011 r. do dnia zapłaty, 636,53 zł od dnia 6 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty.

Między stronami zawarta została umowa najmu lokalu użytkowego. Umowa odpowiadała art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym to przepisem przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Z uwagi na współwłasność, po stronie wynajmującego występowali zarówno powód, jak i C. R.. Jednakże występowanie w procesie tylko powoda uzasadniał umówiony sposób rozliczeń – tj. połowa czynszu płacona na rzecz każdego z wynajmujących. Takie oznaczenie nie stało w sprzeczności z zasadą swobody umów. Z przeprowadzonego postępowania dowodowego wynika, iż w okresie, za który powód dochodził czynszu najmu obowiązywała stawka umówiona w umowie z dnia 27 kwietnia 2009 r. – 3 500 zł, przy czym wynajmujący i tak naliczali niższy czynsz - razem z waloryzacją kwotę 3 105 zł zgodnie z pismem z dnia 1 marca 2011 r. Wskazać należy, iż obowiązywanie aneksu obniżającego czynsz zgodnie z jego treścią zakończyło się w grudniu 2010 r. Aneks z dnia 2 stycznia 2011 r. został podpisany ze strony wynajmującego tylko przez Z. L.. Był zatem dotknięty sankcją nieważności. Zgodnie bowiem z § 10 ust. 1 umowy wszelkie zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Jeśli zatem umowa była zawierana przez dwóch wynajmujących jej zmiana również musiała wymagać akceptacji i to w formie pisemnej dwóch wynajmujących.

Tak więc czynsz za okres marzec – czerwiec 2011 r. nie przekraczał kwoty umówionej w umowie.

Odnosząc się do kwestii reprezentacji pozwanego przez jego żonę R. B., wskazać należy iż należy ją uznać za pełnomocnika pozwanego. Chodzi tu w szczególności o kwestię dokonywania przez nią zapłaty, przyjmowania dokumentów, zawiadomienia o wysokości czynszu. Zwrócić należy uwagę, iż pełnomocnictwo do działania w imieniu innej osoby poza wyjątkowymi wypadkami, które w niniejszej sprawie nie zachodziły, nie musi być udzielane w szczególnej formie, w tym zawsze w formie pisemnej. Zgodzić się należy z poglądem Sądu Apelacyjnego w Katowicach wyrażonym w wyroku z dnia 03.07.1992 r., I ACr 323/92, OSA 1993/7/47, że pełnomocnictwo można udzielić również w sposób dorozumiany (konkludentny), chyba, że powinno być udzielone w formie szczególnej. Zwrócić należy w tym miejscu uwagę też na orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 8 maja 2003 r., II CKN 46/01 wydanego wprawdzie na gruncie reprezentacji osoby prawnej, jednakże sąd zajął się tu problematyką takiej formy udzielenia pełnomocnictwa. Otóż z wyroku tego, który sąd orzekający w pełni podziela wynika, że można też uznać, że dopuszczalne jest udzielenie pełnomocnictwa w sposób dorozumiany

Należy przy tym wziąć pod uwagę przede wszystkim odbiór zewnętrzny działania takiej osoby, bowiem ustanowienie pełnomocnictwa jest także oświadczeniem woli, do którego stosować należy ogólne reguły jego składania. Zgodnie z art. 60 k.c. z zastrzeżeniem wyjątków przewidzianych w ustawie, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być

wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, ale również przepis art. 65 § 1 k.c. Zgodnie z tym drugim przepisem oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Ocenic należy przy tym, jak zachowanie może być rozumiane w odbiorze zewnętrznym. Od samego początku dla wynajmujących było wiadomo, że działalność w lokalu prowadzić będzie faktycznie żona pozwanego, od samego początku ona dokonywała płatności, przyjmowała faktury, także w obecności pozwanego, prowadziła korespondencję z wynajmującymi, zaś takie działania były przez pozwanego akceptowane. Dlatego na zewnątrz taka osoba musiała być traktowana jako pełnomocnik, zaś jej czynności zgodnie z art. 95 § 2 k.c. wywoływały skutek bezpośrednio u pozwanego.

Dlatego powództwo było w pełni uzasadnione na podstawie art. 659 § 1 k.c.

O odsetkach sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., według wysokości ustawowej. Ich termin początkowy naliczania uzasadniony był na podstawie § 6 ust. 7 umowy.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Powód wygrał w całości sprawę i na należne mu od pozwanego koszty złożyły się opłata sądowa od pozwu i koszty zastępstwa procesowego według stawki minimalnej.

## ZARZĄDZENIE

(...)