

Sygnatura akt VIII Ga 227/13

WYROK

WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ

Dnia 6 września 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Anna Budzyńska (spr.)

Sędziowie: SO Krzysztof Górski

SR del. Rafał Lila

Protokolant: st. sekr. sądowy Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2013 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka” spółce komandytowej w U.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 20 grudnia 2012 roku, sygnatura akt X GC 482/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1.200 zł (jednego tysiąca dwustu złotych) tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Krzysztof Górski SSO Anna Budzyńska SSR del. Rafał Lila

Sygn. akt VIII Ga 227/13

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka” spółki komandytowej w S. kwoty 61.000,00 zł tytułem zaległego czynszu najmu za wrzesień i październik 2010 roku z ustawowymi odsetkami od dnia 16.10.2010r. i kosztami procesu. Uzasadniając żądanie pozwu powódka wskazała na zawarcie przez strony umowy najmu z dnia 8 marca 2007r. dotyczącej nieruchomości przy ul. (...) w S. - z przeznaczeniem na prowadzenie serwisu i salonu samochodów marki B.. Według powódki czynsz najmu ustalony został na 25.000,00 zł netto miesięcznie, przy czym umowa zawarta na czas nieokreślony została przez pozwaną wypowiedziana ze skutkiem na 30 września 2010 r. Powódka powołała się następnie na warunki porozumienia stron, przewidującego przedłużenie umowy najmu na dotychczasowych warunkach do 31.10.2010r. oraz kolejnego porozumienia z dnia 04.11.2010 r., na podstawie którego umowa została przedłużona do końca listopada 2010 r.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu. Pozwana zarzuciła nieistnienie wiarygodności powódki, wskazując że nie jest zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki przedmiotowej kwoty. Podniosła, że zgodnie z postanowieniami aneksu nr (...) z dnia 13 lutego 2009 roku do umowy najmu oraz postanowieniami porozumienia z dnia 10 sierpnia 2010 roku powódka zobowiązała się do zabezpieczenia i zwolnienia pozwanej z odpowiedzialności odszkodowawczej oraz od wszelkich innych roszczeń osób trzecich, związanych z brakiem należytego umocowania powódki do zawarcia umowy najmu.

Powódka nie wykonała powyższego zobowiązania, pozwana została bowiem wezwana przez J., M. i S. W. jako współużytkowników wieczystych i współwłaścicieli budynków, posadowionych na nieruchomości, będącej przedmiotem najmu - do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki przy ul. (...), wynajmowanej przez powódkę - w wysokości 212.500,00 zł, którzy następnie wytoczyli przeciwko pozwanej powództwo o zapłatę powyższej kwoty.

Według pozwanej powódka odpowiada za poświadczenie w umowie najmu nieprawdy odnośnie posiadania przez nią wyłącznego tytułu własności do przedmiotu najmu. W ocenie pozwanej powyższa sytuacja w świetle postanowień aneksu nr (...) z dnia 13 lutego 2010 roku uprawniała pozwaną do wstrzymania płatności czynszu najmu do czasu prawomocnego zakończenia postępowania sądowego w sprawie o sygn. akt I C 322/10, o czym pozwana poinformowała powódkę w piśmie z dnia 19 sierpnia 2010 roku, na co powódka – zdaniem pozwanej - wyraziła zgodę w porozumieniu z dnia 4 listopada 2010r. Pozwana uzasadniając twierdzenie o zgodzie powódki na wstrzymanie płatności czynszu – wskazała na warunki porozumienia, podnosząc, że nie wspominają one o obowiązku zapłaty czynszu za wrzesień i październik 2010r. Pozwana podała, że opuściła lokal dnia 30.11.2010r.

Powołując się na powyższe okoliczności pozwana podniosła zarzut niewykonania umowy przez powódkę w zakresie przyjętych przez nią zobowiązań, ewentualnie jej nienależytego wykonania, a także zarzut potrącenia roszczeń odszkodowawczych przysługujących w związku z postanowieniami umowy do kwoty 61.000,00 zł.

Postanowieniem z dnia 13 lutego 2012r. Sąd przywrócił pozwanej termin do złożenia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 1 lutego 2011r.

Wyrokiem z 20 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie uwzględnił w całości powództwo, zasądając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 61.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 października 2010 roku oraz kwotę 6.667,00 zł tytułem kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy oparł na ustaleniach, w świetle których powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. zawarła w dniu 8 marca 2007r. z pozwaną (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka” spółką komandytową w P. umowę najmu powierzchni handlowych i użytkowych w obrębie nieruchomości przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...). Przedmiot najmu obejmował salon z pomieszczeniami przyległymi o pow. 300 m², 5 stanowisk naprawczych, myjnię, wydzielone 100m² magazynu oraz teren poza budynkiem. W treści umowy powódka jako wynajmujący oświadczyła, że posiada skuteczny i ważny tytuł prawny do nieruchomości zabudowanej budynkiem w postaci prawa użytkowania wieczystego własności gruntu i własności budynku. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony z przeznaczeniem na działalność handlową oraz usługową w zakresie sprzedaży i serwisowania samochodów. Strony przewidziały miesięczny czynsz najmu, płatny przelewem miesięcznie z góry w terminie 14 dni od dnia doręczenia prawidłowo wystawionej faktury. Umowa mogła zostać rozwiązana z zachowaniem 3 - miesięcznego okresu, na koniec miesiąca kalendarzowego.

Sąd Rejonowy ustalił, że nieruchomość przy ul. (...) w S. stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego i współwłasności ponad dwudziestu osób.

Zgodnie z aneksem nr (...) do umowy najmu - zwiększono powierzchnię najmu udostępnioną pozwanej oraz przewidziano nową stawkę czynszu w wysokości 1 500,00 zł netto miesięcznie, wyliczoną po uwzględnieniu nakładów najemcy na budynek.

W międzyczasie powodowa spółka prowadziła rozmowy z współwłaścicielami nieruchomości celem nabycia jej własności.

Sąd Rejonowy ustalił, że na mocy aneksu nr (...) z dnia 13 lutego 2009 roku do umowy najmu strony uregulowały na nowo zasad współpracy, wprowadzając stawkę czynszu w wysokości 25 000,00 zł netto miesięcznie. Uzgodniono, że umowa może zostać rozwiązana przez każdą ze stron z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia, upływającego ona koniec miesiąca kalendarzowego. Oprócz tego strony uregulowały kwestie rozliczenia dokonanych przez pozwaną zmian i ulepszeń oraz roszczeń objętych sporem sądowym. Na mocy § 1 pkt 6 aneksu wynajmujący zobowiązał się zabezpieczyć i zwolnić najemcę od odpowiedzialności odszkodowawczej oraz innych roszczeń osób trzecich, związanych z brakiem należytego umocowania wynajmującego do zawarcia umowy lub aneksu. Aneks wszedł w życie z dniem 1 lutego 2009r.

Sąd I instancji ustalił, że przeciwko pozwanej zostało zgłoszone roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez współużytkowników wieczystych i współwłaścicieli posiadających udział w 21252/100000 – tj. J. W., M. W. (1) i S. W. jako spadkobierców A. W..

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynikało, że w dniu 24 marca 2010r. J., M. i S. W. wystąpili do Sądu Okręgowego w Szczecinie, Wydziału I Cywilnego przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka” spółce komandytowej w P. z pozwem o zapłatę, żądając zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną spółkę z powierzchni i obiektów przy ul. (...) w S.. Zakres roszczenia współwłaścicieli został następnie rozszerzony do kwoty 212 500,00 zł. Pozwana nie uwzględniła w tamtym postępowaniu żądania.

Pismem doręczonym dnia 26 marca 2010r. pozwana wypowiedziała umowę najmu lokalu z dnia 8 marca 2007r. z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia.

W związku z upływem terminu wypowiedzenia najmu z dniem 30 września 2010r., - w dniu 10 sierpnia 2010r. przedstawiciele powódki i pozwanej zawarli porozumienie w wyniku, którego doszło do zawarcia nowej umowy najmu na czas oznaczony od 1 października 2010r. do dnia 31 października 2010r. na warunkach dotychczas obowiązujących, określonych w umowie z dnia 8 marca 2007r. i aneksach.

Sąd I instancji ustalił, że za najem pomieszczeń w miesiącu wrześniu 2010r. zgodnie z umową najmu powódka wystawiła pozwanej fakturę VAT (...)r.na kwotę 30 500,00 zł, płatną w terminie 14 dni.

Tytułem najmu pomieszczeń i terenu zgodnie z porozumieniem stron z dnia 10.08.2010r. za okres 01.10.2010r. – 31.10.2010r. pozwana została obciążona fakturą VAT nr (...) na sumę 30 500,00 zł. Obie faktury zostały odebrane przez pozwaną.

Powódka wezwała pozwaną do zapłaty czynszu za miesiąc sierpień i wrzesień 2010r., a wobec bezskuteczności żądania złożyła oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem natychmiastowym umowy z dnia 10.08.2010r. na podstawie § 5 ust. 1.

W oparciu o przeprowadzone w sprawie dowody – Sad Rejonowy ustalił, że w dniu 4 listopada 2010r. strony zawarły kolejne porozumienie, wedle którego strony oświadczyły, że zawierają umowę najmu na czas oznaczony od dnia 1 listopada 2010r. do dnia 30 listopada 2010r. na warunkach obowiązujących w umowie najmu lokalu z dnia 8 marca 2007r. oraz późniejszych aneksach. Jednocześnie strony potwierdziły uregulowanie przez pozwaną czynszu najmu do lipca 2010r. włącznie. Porozumienie zostało zawarte pod warunkiem zapłaty przez pozwaną czynszu najmu za co najmniej dwa miesiące w terminie do dnia 5 listopada 2010r.

Pozwana zapłaciła w terminie przewidzianym porozumieniem czynsz za sierpień i listopad 2010r. wedle faktur nr (...) w łącznej wysokości 61 000,00 zł

Powódka skierowała wobec pozwanej przedsądowe wezwanie do zapłaty zaległego czynszu za wrzesień i październik 2010r. w kwocie 61 000,00 zł w terminie 3 dni od daty otrzymania pisma z zagrożeniem skierowania sprawy na drogę sądową.

W odpowiedzi na wezwanie pozwana zawiadomiła, że prawidłowo i w całości zrealizowała zawarte z powódką porozumienie, wywiązując się z obowiązku zapłaty dwóch czynszów najmu. Powołała się też na ustalenia stron odnośnie wstrzymania zapłaty zaległego czynszu z uwagi na kwestionowanie przez Państwa W. uprawnienia (...) sp. z o.o. do jego pobierania, o czym powódka została niezwłocznie poinformowana.

Przed terminem zakończenia umowy pozwana opróżniła przedmiot najmu i przygotowała go do wydania powódce. Datę zdania pomieszczeń i kluczy przewidziano na dzień 30 listopada 2010r. Reprezentant powódki odmówił podpisania protokołu odbioru przedmiotu najmu z uwagi na brak umocowania osób występujących w imieniu pozwanej.

Dokonując oceny prawnej zgłoszonego żądania Sąd I instancji uznał je za uzasadnione w całości na podstawie art. 659 § 1 k.c. wskazując, że na podstawie łączącej strony umowy najmu powierzchni handlowych i usługowych, znajdujących się przy ul. (...) w S. powódka, występująca jako wynajmujący, domagała się od pozwanej kwoty 61 000,00 zł wraz odsetkami ustawowymi, stanowiącej sumę czynszu najmu za wrzesień i październik 2010r. Pozwana zakwestionowała legitymacją czynną powódki oraz obowiązek zapłaty czynszu w ramach porozumień zawartych do umowy najmu. Ponadto wskazała na uzależnienie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie od wyniku równocześnie toczącego się procesu w sprawie z powództwa współwłaścicieli praw do nieruchomości przy ul. (...) w S. przeciwko pozwanej o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy.

Sąd Rejonowy stwierdził, że nie były sporne między stronami okoliczności dotyczące zawarcia i realizacji między stronami umowy najmu powierzchni handlowej i usługowej zlokalizowanej w obrębie nieruchomości przy ul. (...) w S., na podstawie której ciążył na pozwanej obowiązek zapłaty czynszu miesięcznego. Nie było również sporu co do faktu zawarcia dwóch kolejnych porozumień przedłużających czas trwania najmu mimo jego wcześniejszego wypowiedzenia przez pozwaną. W tym kontekście niesporny pozostawał termin obowiązywania umowy najmu - do końca miesiąca listopada 2010r. W świetle dowodów Sąd Rejonowy w pełni podzielił twierdzenia pozwanej co do prawidłowego i skutecznego wydania przez nią na rzecz powódki przedmiotu najmu z końcem listopada 2010r.

Oceniając zarzuty strony pozwanej Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z informacjami ujawnionymi w księdze wieczystej nieruchomości przy ul. (...) w S. stanowi przedmiot współużytkowania wieczystego wielu osób, a urządzenia i budynki na niej posadowione są przedmiotem współwłasności tych osób. Podzielił przy tym stanowisko pozwanej, że powódka nie występuje jako osoba uprawniona z tytułu współwłasności do nieruchomości. Ze strony powódki udział we współużytkowaniu i współwłasności nieruchomości posiadają bowiem co najwyżej udziałowcy jej spółki. Mimo powyższego powódka – zdaniem Sądu Rejonowego - uprawniona była do domagania się od pozwanej zapłaty czynszu najmu. Okoliczność bowiem, że powódka nie jest właścicielem czy współwłaścicielem nieruchomości – nie pozbawia wynajmującego jako strony stosunku obligacyjnego jakim jest umowa najmu uprawnienia do żądania od najemcy zapłaty czynszu najmu.

Odwołując się do orzecznictwa sądów - Sąd Rejonowy podkreślił, że by oddać nieruchomość w najem lub dzierżawę nie jest konieczne, żeby wynajmujący lub wydzierżawiający był właścicielem nieruchomości, czy jej posiadaczem. Wystarczające jest, żeby władał nieruchomością w taki sposób, że może zapewnić najemcy lub dzierżawcy korzystanie z rzeczy w ramach danego stosunku prawnego(por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 kwietnia 2009 r. V ACa 67/09, Lex nr 11204020). Podobnie Sąd Najwyższy przyjmuje, że wynajmujący nie musi być właścicielem lokalu, a brak tytułu właścicielskiego po jego stronie nie ma wpływu na ważność umowy najmu. Okoliczność ta nie zalicza się do elementów treści czynności prawnej - umowy najmu - a w konsekwencji, nie może być powoływana jako podstawa do uchylenia się od jej skutków na podstawie art. 84 § 1 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 czerwca 1999 r. II CKN 701/98, Lex nr 523664).

W ocenie Sądu I instancji w analizowanym stanie faktycznym nie było wątpliwości co do tego, że przez cały okres trwania najmu pozwana mogła swobodnie korzystać z wynajętych powierzchni zgodnie z zamierzonym przeznaczeniem gospodarczym. Objęcie przez pozwaną powierzchni do używania nastąpiło w wyniku czynności podjętych przez powódkę i na podstawie obustronnie zaakceptowanej umowy najmu. Skoro zatem brak po stronie powódki statusu współużytkownika wieczystego gruntu i współwłaściciela powierzchni nie skutkuje sankcją nieważności i skuteczności umowy najmu, powódka jest uprawniona do dochodzenia roszczeń wywiedzionych na tej podstawie prawnej. Zarzut braku legitymacji czynnej okazał się więc chybiony.

Kolejne sporne zagadnienie dotyczyło interpretacji warunków porozumienia z dnia 10.08.2010r. do umowy w kontekście przysługującego powódce czynszu najmu za miesiące wrzesień i październik 2010r. Pozwana wskazywała na brak uwzględnienia w ramach porozumienia obowiązku zapłaty czynszu, a także na możliwość zatrzymania równowartości czynszu jako formy zabezpieczenia dla pozwanej, wobec której osoby trzecie wystąpiły z roszczeniami z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Przed rozstrzygnięciem omawianej kwestii, zaznaczyć trzeba, że wedle art. 65 § 1 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (§ 2). W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd mówiący, że w odniesieniu do oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej, sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu. W procesie jego interpretacji podstawowa rola przypada językowym regułom znaczeniowym. Uwzględnieniu podlegają również okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, jeżeli dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień (por. uzasadnienie uchwały 7 sędziów SN z dnia 29 czerwca 1995r., III CZP 66/95, OSNC 1995/12/168). W treści punktu 2 porozumienia z dnia 10 sierpnia 2010r. strony uzgodniły, że w związku z upływem z dniem 30 września 2010r. terminu wypowiedzenia umowy najmu z dnia 8 marca 2007r., zawierają nową umowę najmu na czas oznaczony od dnia 1 października 2010r. do dnia 31 października 2010r. dotychczasowego przedmiotu najmu, na warunkach dotychczas obowiązujących, określonych w umowie najmu i aneksach. Zdaniem Sądu analiza zapisów porozumienia do umowy najmu wyklucza założenie, jakoby strony miały wyłączyć, czy też wstrzymać na jakkolwiek okres czasu obowiązek zapłaty czynszu po stronie pozwanej. Wyraźne odesłanie do umowy należy rozumieć jako podtrzymanie w całej rozciągłości wszystkich dotychczasowych zasad najmu powierzchni, istniejących na dzień podpisania porozumienia, a więc i tych dotyczących czynszu najmu. Sąd uznał, że zarówno jasne i precyzyjne sformułowane zapisy porozumienia, jak i cały kontekst sytuacyjny, w jakim porozumienie zostało podpisane w pełni przekonują o ukierunkowaniu wspólnej intencji stron wyłącznie na przedłużenie czasu obowiązywania najmu, bez dodatkowych zastrzeżeń czy wyłączeń odnośnie czynszu najmu. Co istotne czynsz za miesiąc wrzesień 2010r. przysługiwał powódce bezpośrednio na mocy umowy najmu, zaś dopiero w miesiącu październiku 2010r. miały zastosowanie postanowienia porozumienia. Konsekwencją przedłużenia czasu obowiązywania umowy było wystawienie przez powódkę kolejnych faktur VAT na rzecz pozwanej za miesiące wrzesień i październik 2010r., które zostały przez nią odebrane. Nie należy również – zdaniem Sądu - pomijać faktu, że na mocy podobnie skonstruowanego językowo i redakcyjnie porozumienia z dnia 4 listopada 2010r. pozwana uregulowała czynsz za miesiąc listopad 2010r.

W ocenie Sądu Rejonowego nie było przekonujących argumentów dla uwzględnienia wersji pozwanej, w której wywodziła zasadność zatrzymania czynszu najmu tytułem zabezpieczenia roszczeń zgłaszanych przeciwko niej przez współwłaścicieli nieruchomości. Wedle zapisu § 6 aneksu nr (...) z dnia 13 lutego 2009r. do umowy najmu powódka zobowiązała się zabezpieczyć i zwolnić pozwaną od odpowiedzialności odszkodowawczej oraz innych roszczeń osób trzecich, związanych z brakiem należytego umocowania powódki do zawarcia umowy lub aneksu. Co do zasady istniała zatem podstawa umowna do wystąpienia przez pozwaną ze stosownym zabezpieczeniem. Sąd zauważa jednocześnie, że w sferze nieuregulowanej pozostawały kwestie dotyczące formy i wysokości zabezpieczenia, którego udzielenia podjęła się powódka. Na gruncie § 9 umowy, wszelkie zamiany i uzupełnienia wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności, a zatem wprowadzenie konkretnego zabezpieczenia na rzecz pozwanej wymagało dodatkowego aneksu do umowy. Tymczasem nie można założyć, ażeby w granicach porozumienia do umowy z dnia 10 sierpnia 2010r. doszło do ustanowienia tego rodzaju zabezpieczenia w postaci czynszu najmu za wrzesień i październik 2010r. Nic

podobnego nie wynika bowiem z postanowień porozumienia oraz ówczesnych oświadczeń stron stosunku najmu. W konsekwencji należało przyjąć, że stanowisko pozwanej nie mogło prowadzić do odmiennej interpretacji warunków umowy i porozumienia.

Sąd Rejonowy uznał, że wydanie rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie nie było uzależnione od rozstrzygnięcia w sprawie z powództwa J., M. i S. W. przeciwko (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością i spółka” spółce komandytowej, prowadzonej przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, Wydziałem I Cywilnym, sygn. akt I C 322/10 o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z powierzchni i obiektów przy ul. (...) w S.. Z prejudycjalnością mamy do czynienia wtedy, gdy wynik postępowania cywilnego zależy od wyniku innego postępowania, gdyż przedmiot postępowania prejudycjalnego stanowi element podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sprawy w postępowaniu cywilnym. Oznacza to, że nie jest możliwe rozstrzygnięcie sprawy w toczącym się postępowaniu cywilnym bez wcześniejszego rozstrzygnięcia kwestii prejudycjalnych (art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c.) (por. postanowienie SN z dnia 11 października 2005 r., V CK 197/05, LEX nr 186933). Istota niniejszego sporu sprowadzała się do zbadania zagadnień związanych z wykonaniem/ niewykonaniem świadczeń umownych wynikających z najmu powierzchni zlokalizowanych na części nieruchomości, będącej przedmiotem współwłasności. Tymczasem charakter żądań wywodzonych przeciwko pozwanej przez współwłaścicieli z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości opiera się bardziej na faktycznym władztwie pozwanej nad rzeczą i nie ma bliższego związku z umową łączącą strony.

Wobec przedstawionych wyżej rozważań Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę należności głównej w wysokości 61.000,00 zł. Odsetki ustawowe za opóźnienie przyznano na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. i § 4 ust. 5 umowy najmu, przewidującego płatność czynszu w terminie 14 dni od doręczenia faktury. Wobec odebrania przez pozwaną faktur nr (...) powódka zasadnie domagała się odsetek od dnia 16 października 2010r. do dnia zapłaty.

Konsekwencją wydanego rozstrzygnięcia było obciążenie pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów procesu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Ponieważ powódka wygrała spór, przysługuje jej zwrot całości poniesionych kosztów procesu w myśl art. 98 § 1 k.p.c. Niezbędne koszty powódki wyniosły 6 667,00 zł. W punkcie III w myśl art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2010r., Nr 90 poz. 594 j. t.) sentencji nakazano ściągnąć od pozwanej kwotę nieuiszczonych kosztów sądowych z tytułu stawienia świadka w wysokości 167,16 zł.

Z powyższym wyrokiem nie zgodziła się pozwana, zaskarżając wyrok w całości. Skarżąca zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 65 § 1 i 2 KC poprzez ich błędne zastosowanie w konsekwencji wadliwe nie przyjęcie, że strony na mocy porozumienia z dnia 4.11.2010 r. umówiły się, że: pozwana do dnia 30.11.2010 r. będzie mogła wynajmować lokal przy ul. (...); dokona płatności dwóch czynszów za najem nieruchomości i wstrzyma się z zapłatą dwóch pozostałych czynszów najmu do chwili wydania przez Sąd prawomocnego rozstrzygnięcia w sprawie roszczeń Państwa W., mimo, że wymienione wynikało z okoliczności zawarcia porozumienia, zamiaru stron i celu umowy, oraz zasad współżycia społecznego, a w szczególności:

i. porozumienie zostało zawarte w związku z tym, że bezspornym było, że powódka nie wykonała wyraźnie sprecyzowanego w umowie najmu z 8.03.2007 r. zmienionej Aneksm nr (...) z dnia 13.02.2009 r. (art. 1 ust. 6 aneksu) w związku z porozumieniem z dnia 10.08.2010 r. (art. 2) zobowiązań w zakresie zabezpieczenia i zwolnienia pozwanej z odpowiedzialności odszkodowawczej oraz od wszelkich innych roszczeń osób trzecich, związanych z brakiem należytego umocowania powódki do zawarcia umowy najmu co spowodowało, że pozwana wstrzymała płatność należności tytułem czynszu najmu w tym za miesiąc wrzesień i październik 2010 r.,

ii. powódka potwierdziła ustalenia porozumienia tj. że porozumienie miało wejść w życie pod warunkiem zapłaty co najmniej dwóch czynszów - przy tym niezgodnie z zamiarem stron i wbrew treści porozumienia wskazała, że chodziło tu o zaległe czynsze - tym samym porozumieniem nie było objęte dokonanie płatności za inne czynsze przed

prawomocnym rozstrzygnięciem postępowania w sprawie z powództwa p. W. z dnia 10.08.2010 r. (w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Szczecinie, sygn. akt: I C 322/10),

(...). zamiarem stron było ustalenie zasad dobrowolnej zapłaty dwóch należności tytułem korzystania z nieruchomości przy ul. (...) przez pozwaną, a tym samym i wstrzymanie płatności za dwie inne należności, w związku z możliwością powstrzymania się przez pozwaną od płatności jakichkolwiek należności, w związku z roszczeniami Państwa W.. Zgodnie bowiem z pismem pozwaney z dnia 18.08.2010 r. wstrzymała ona płatności za 4 miesiące,

b) art. 225 KC poprzez jego niezastosowanie polegające na przyjęciu, że w okresie od dnia 26.10.2010 r. do 31.10.2010 r. pozwana wynajmowała przedmiotową nieruchomość i w związku z tym powódce należy się czynsz za ten okres, mimo tego, że zgodnie z ustalonym stanem faktycznym powódka w trybie natychmiastowym rozwiązała z dniem 25.10.2010 r. umowę najmu, na mocy zaś porozumienia z dnia 4.11.2010 r. strony zawarły umowę najmu za okres od dnia 1.11.2010 r. do 30.11.2010 r., przy tym jak powódka wskazuje w pozwie „Powódka niniejszym pozwem dochodzi zapłaty czynszu najmu nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., za miesiąc wrzesień 2010 i październik 2010.”,

c) art. 488 KC poprzez jego niezastosowanie polegające na przyjęciu, że pozwana nie może wstrzymać się z zaspokojeniem należności powódki do chwili wykonania przez nią obowiązku umownego w postaci zabezpieczenia pozwaney od roszczeń osób trzecich (w szczególności Państwa W.);

2) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) art. 233 KPC poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i dokonanie oceny dowodów w sposób przekraczający granice swobodnej oceny dowodów oraz niewszechstronny, a polegające na dowolnym i wadliwym przyjęciu, że:

i. powódka w związku z zobowiązaniem się do zabezpieczenia pozwaney od roszczeń osób trzecich i odmową dokonania płatności przez pozwaną poczynając od sierpnia 2010 r. nie zaakceptowała formy zabezpieczenia pozwaney w postaci wstrzymania zapłaty czynszu za dwa miesiące, co stanowiło podstawę zawarcia przedmiotowego porozumienia,

ii. porozumienie z dnia 4.11.2010 r. nie modyfikowało ustaleń stron odnośnie płatności należności tytułem korzystania przez pozwaną z nieruchomości przy ul. (...), gdy z jego literalnej treści wynika, że strony mimo istniejących należności - które nie były wymagalne w związku z roszczeniami Państwa W. - ustaliły uiszczenie przez pozwaną należności za dwa miesiące i wstrzymanie się z płatnością za kolejne dwa miesiące,

(...). porozumienie z dnia 4.11.2010 r. miało na celu jedynie przedłużenie możliwości korzystania z nieruchomości przy ul. (...) przez pozwaną, gdy zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego pozwana do końca listopada 2010 r. mogłaby faktycznie korzystać z nieruchomości za zapłatą odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w związku z tym narusza zasady logiki przyjęcie, że jedyną korzyścią z porozumienia dla pozwaney miałyby być wymienione w szczególności wobec wytoczenia powództwa o zapłatę przez osoby trzecie tym samym tytułem dnia 10.08.2010 r. tj. około dwa miesiące przed zawarciem porozumienia,

iv. interpretując treść porozumienia z dnia 4.11.2010 r. należy posiłkowo odwoływać się do porozumienia z dnia 10.08.2010 r. zawartego pomiędzy stronami, gdyż dopiero dnia 10.08.2010 r. pozwana otrzymała pozew Państwa W.. Tym samym po zapoznaniu się z pozwem i analizie prawnej zgłoszonego roszczenia, okoliczności zawarcia porozumienia z dnia 4.11.2010 r. były zgoła odmienne,

v. porozumienie nie miało na celu wstrzymanie płatności części czynszów, mimo tego, że w przesądowym wezwaniu do zapłaty z dnia 23.11.2010 r. powódka sama wskazuje, że „celem porozumienia miała być zapłata zaległego czynszu za dwa z trzech zaległych miesięcy (sierpień, wrzesień, październik 2010).”

b) Art. 321 § 1 KPC poprzez jego niezastosowanie polegające na zasądzeniu na rzecz powódki należności tytułem czynszu za najem nieruchomości za okres od 26.10.2010 r. do 31.10.2010 r. mimo, że w tym okresie pozwana -

przyjmując hipotetycznie stan faktyczny ustalony przez Sąd - bezumownie korzystała z nieruchomości, gdy powódka wniosła o zasądzenie w/w kwoty tytułem czynszu najmu,

c) Art. 233 KPC poprzez jego niewłaściwie zastosowanie i przyjęcie, że wymagalność świadczenia nastąpiła nie od dnia uprawomocnienia się wyroku Sądu oddalającego powództwa Państwa W.,

d) Art. 177 KPC poprzez jego niezastosowanie w konsekwencji nie zawieszenie postępowania w niniejszej sprawie do chwili prawomocnego rozstrzygnięcia postępowania w sprawie z powództwa Państwa W. (sygn. akt: 322/10) mimo, że prawomocne orzeczenie w wymienionej sprawie dotyczyć będzie odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...), i stanowi prejudykat dla niniejszego postępowania.

e) Art. 227 KPC poprzez wadliwe pominięcie wniosków dowodowych pozwanej o przedłożenie sprawozdań finansowych na okoliczność jej aktualnej sytuacji finansowej.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancję ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W piśmie procesowym z dnia 28 maja 2013 r. pozwana cofnęła apelację w zakresie roszczenia głównego i co do części odsetek od powyższej należności głównej : pkt I wyroku - cofnięcie w zakresie kwoty 61.000 zł oraz odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia 14 marca 2013 r. do dnia zapłaty. Pozwana podtrzymała apelację w pozostałej części tj. dotyczącej zaskarżenia wyroku w zakresie zasądzenia od pozwanej na rzecz powódki ustawowych odsetek od kwoty 61.000zł za okres od dnia 16 października 2010 r. do dnia 13 marca 2013 r. oraz w zakresie pkt II i III wyroku orzeczenie o kosztach procesu i kosztach sądowych.

W związku z powyższym skarżąca wniosła o zmianę powyższego wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w części dotyczącej odsetek ustawowych od kwoty 61.000 zł od dnia 16 października 2010 r. do dnia 13 marca 2013 r. oraz zasądzenia kosztów postępowania przed Sądem I instancji, jak i instancją odwoławczą. Jako wniosek ewentualny wskazano uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Nadto pozwana wniosła o przeprowadzenie dowodu z dokumentów w postaci: wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie Wydział I Cywilny z dnia 14 grudnia 2012 r., sygn. akt: I C 322/10 wraz z uzasadnieniem oraz potwierdzeniem odbioru oraz wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie Wydział I Cywilny z dnia 14 grudnia 2012 r., sygn. akt: I C 322/10 wraz ze stwierdzeniem prawomocności oraz potwierdzeniem odbioru, na okoliczności w wskazane w apelacji pozwanej oraz w piśmie procesowym z dnia 28 maja 2013 roku, w szczególności na okoliczność braku wymagalności żądanej kwoty 61.000 zł tytułem czynszu najmu - przed dniem 13 marca 2013 r. tj. datą uprawomocnienia się wyroku w sprawie I C 322/10. Pozwana wskazała, że nie istniała możliwość wcześniejszego przedłożenia przedmiotowego wyroku, w szczególności w toku postępowania przed Sądem w I instancji wobec otrzymania powyższych dokumentów w terminach wskazanych w potwierdzeniu odbioru.

Uzasadniając swoje stanowisko skarżąca podniosła, że dnia 13 marca 2013 r. uprawomocnił się wyrok Sądu Okręgowego w Szczecinie, Wydziału I w sprawie o sygn. akt C 322/10, w którym Sąd w części umorzył postępowanie tj. w zakresie żądania zapłaty kwoty 5000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1.01.2011 r. do dnia zapłaty, a pozostałej części oddalił powództwo Państwa W. przeciwko pozwanej. W ocenie skarżącej wydanie wyroku w powołanej sprawie pozostawało w ścisłym związku z niniejszą sprawą. Tym samym wobec uprawomocnienia się tego wyroku, pozwana cofa swą apelację w w/w zakresie, podtrzymując przy tym apelację w pozostałym zakresie.

Pozwana podkreśliła, że dopiero od momentu wydania powyższego wyroku roszczenie główne powódki stało się wymagalne, gdyż powódka zgodnie z porozumieniem z dnia 4.11.2010 r. była uprawniona do wstrzymania się z zapłatą czynszu tytułem najmu za dwa miesiące do chwili prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy z powództwa Państwa W., którzy zgłosili roszczenia przeciwko pozwanej o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Skarżąca zarzuciła, że roszczenia Państwa W. zostały skierowane do pozwanej, dlatego, że powódka fałszywie podała,

iż posiada wyłączny tytuł prawny do lokalu, podczas gdy Państwo W. posiadali udziały we własności przedmiotowej nieruchomości – jak to ustalił Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział I Cywilny w wyroku z dnia 14 grudnia 2012 r.

Ponadto, uprawnienie do zatrzymania przedmiotowej kwoty do chwili rozstrzygnięcia roszczeń osób trzecich wynika w ocenie skarżącej - z wyrażnie z umowy najmu z 8.03.2007 r., zmienionej Aneksem nr (...) z dnia 13.02/2009 r. (art. 1 ust. 6 aneksu) w związku z porozumieniem z dnia 10.08.2010 r. (art. 2) zobowiązania powódki w zakresie zabezpieczenia i zwolnienia pozwanej z odpowiedzialności odszkodowawczej oraz od wszelkich innych roszczeń osób trzecich, związanych z brakiem należytego umocowania powódki do zawarcia umowy najmu. Pozwana wskazuje, że w praworządym państwie prawa nie powinna mieć miejsce sytuacja w której wyłącznie pozwana ponosi negatywne konsekwencje zawinionych, celowych działań powódki, która składając fałszywe oświadczenie i nie wypełniając swoich zobowiązań, nie zabezpieczając pozwanej naraziła pozwaną na szkodę – mimo istnienia w tym zakresie wiążących uzgodnień pomiędzy stronami.

W zakresie zaskarżenia kosztów postępowania skarżąca podniosła, że w chwili orzekania koszty te były niezasadne, gdyż wyrok w sprawie z powództwa Państwa W. nie uprawomocnił się, w konsekwencji wniesienie powództwa było przedwczesne.

Pełnomocnik powoda wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy, rozpoznając apelację pozwanej oparł się – zgodnie z treścią art. 382 k.p.c na materiale dowodowym zebrany w postępowaniu pierwszoinstancyjnym a także w postępowaniu apelacyjnym, w którym uwzględniając wniosek skarżącej – przeprowadził dowód z dokumentu w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie, Wydziału I Cywilnego z dnia 14 grudnia 2012 roku wraz z uzasadnieniem, wydanego w sprawie o zapłatę z powództwa J. W., S. W. i M. S. przeciwko pozwanej – w sprawie o sygn. akt I C 322/10.

W świetle powyższego materiału dowodowego Sąd Okręgowy podzielił ustalenia faktyczne, przyjęte przez Sąd I instancji za podstawę zaskarżonego rozstrzygnięcia i uznał je za własne. Ustalenia te - w ocenie Sądu odwoławczego - odpowiadają treści zebranego w sprawie materiału dowodowego, jego ocena nie budzi – w kontekście sformułowanych w apelacji zarzutów – żadnych wątpliwości. Wyprowadzony przez Sąd Rejonowy na podstawie przeprowadzonych w sprawie dowodów wniosek, iż roszczenie powódki o zapłatę czynszu najmu za wrzesień i październik 2010 roku było uzasadnione, zaś pozwana nie wykazała, aby była uprawniona do wstrzymania się z jego zapłatą na rzecz powódki do czasu prawomocnego zakończenia postępowania w sprawie o sygn. akt I C 322/10 – Sąd Okręgowy uznaje za prawidłowy. W konsekwencji nie podziela Sąd Okręgowy stanowiska skarżącej, prezentowanego w piśmie procesowym z dnia 28 maja 2013 roku, zawierającym ograniczenie apelacji - co do niewymagalności roszczenia powódki dochodzonego pozwem w okresie od 16 października 2010 r. do dnia 13 marca 2013 r. tj. do daty uprawomocnienia się wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie, Wydziału I Cywilnego z dnia 14 grudnia 2012 roku w sprawie I C 322/10.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutów apelacji dotyczących podstawy faktycznej zaskarżonego wyroku należy wskazać, iż zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wadliwe przyjęcie przez Sąd Rejonowy, że powódka nie zaakceptowała wstrzymania się przez pozwaną z zapłatą czynszu za okres objęty żądaniem pozwu – jest bezpodstawny.

W ocenie Sądu Okręgowego Sąd Rejonowy niewadliwie uznał, że pozwana nie wykazała, aby powódka wyraziła zgodę na wstrzymanie przez pozwaną płatności czynszu najmu należnego za wrzesień i październik 2010 r. Podkreślić należy, że wbrew zarzutom apelacji z literalnej treści powoływanego przez skarżącą na powyższą okoliczności porozumienia stron z dnia 4 listopada 2010 roku nie wynika, że należności czynszu najmu za wrzesień i październik 2010 r. strony uznają za niewymagalne ani też że strony uzgodniły uiszczenie przez pozwaną należności za tylko dwa miesiące,

co zdaniem pozwanej – wobec faktu, że wymagalne były w tym okresie już należności za trzy miesiące (sierpień, wrzesień i październik) oraz aktualizował się obowiązek zapłaty czynszu za miesiąc bieżący tj. listopad miało świadczyć o zgodzie powódki wstrzymanie płatności pozostałych czynszów najmu. Z treści porozumienia stron z dnia 4 listopada 2010 roku, w którym strony przedłużyły termin obowiązywania umowy najmu o 1 miesiąc tj. od 1-31.10.2010 r. – tj. z punktu 5 wynika, iż strony zgodnie oświadczyły, że porozumienie to zostało zawarte pod warunkiem zapłacenia przez pozwaną jako Najemcę przelewem na wskazany rachunek bankowy Wynajmującego czynszu najmu za co najmniej dwa miesiące, a nie jak twierdzi skarżącą – jedynie za dwa miesiące. Z powyższego postanowienia nie można zatem wywodzić zgody powódki na wstrzymanie płatności czynszu najmu za pozostały okres, zwłaszcza w kontekście wcześniejszego zapisu tego porozumienia w punkcie 4, iż strony oświadczają, że „najemca zapłacił czynsz za przedmiot umowy do miesiąca lipca 2010 r. włącznie”.

O ile zatem rację ma pozwana, że w porozumieniu tym nie ma mowy o zapłacie dwóch zaległych czynszów najmu, jak podnosiła to powódka w pozwie – o tyle nie można na podstawie treści samego porozumienia wywieść, iż powódka zwolniła pozwaną z obowiązku świadczenia czynszu w pozostałym zakresie, co wobec zapłaty przez pozwaną czynszu najmu za sierpień i listopad 2010 roku – odnosić się miało do czynszu najmu za wrzesień i październik 2010.

Skarżąca wywodziła także, iż Sąd I instancji dokonując wykładni powyższego porozumienia - nie uwzględnił kontekstu sytuacyjnego, w którym zostało ono zawarte a mianowicie faktu wystąpienia przez J., M. W. (1) jako współużytkowników wieczystych nieruchomości i współwłaścicieli przeciwko pozwanej z pozwem o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, będącej przedmiotem najmu. W ocenie Sądu Okręgowego żadne okoliczności badanej sprawy – w świetle zebranego w sprawie materiału procesowego - nie wskazują, aby w porozumieniu z dnia 4.11.2010 strony uznawały fakt wytoczenia pozwu w przedmiotowej sprawie, którego odpis pozwana otrzymała w dniu 10.08.2010 roku – mając na uwadze postanowienia aneksu nr (...) z dnia 13.02.2009 r. do umowy najmu – za uprawniający pozwaną do wstrzymania się z zapłatą czynszu najmu do czasu rozstrzygnięcia sporu sądowego, wytoczonego przez uprawnionych rzeczowo. Powoływane przez skarżącą na poparcie powyższej tezy pismo pozwanej z dnia 19.08.2010 roku ma charakter jednostronny – w piśmie tym pozwana wskazała bowiem na fakt wytoczenia przeciwko niej powództwa przez państwo W. oraz odwołując się do treści wspomnianego aneksu nr (...) z dnia 13.02.2009 roku podniosła, że w jej ocenie zaistniały podstawy do wstrzymania płatności czynszu najmu. Twierdzenie pozwanej, iż powódka zgodziła się na wstrzymanie zapłaty czynszu najmu, co znalazło następnie wyraz w treści porozumienia z dnia 4.11.2010 roku – nie może być zaakceptowane przede wszystkim w świetle kolejnych działań powódki, która pismem z dnia 25 października 2010 roku wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem natychmiastowym, podając jako przyczynę wypowiedzenia umowy nieuregulowanie, pomimo wezwań do zapłaty, zaległego czynszu począwszy od sierpnia 2010 roku.

Dodać należy, że Sąd Okręgowy podziela dokonaną przez Sąd Rejonowy wykładnię zapisu § 1 pkt 6 aneksu nr (...) z dnia 13 lutego 2009r. do umowy najmu, zgodnie z którym powódka zobowiązała się zabezpieczyć i zwolnić pozwaną od odpowiedzialności odszkodowawczej oraz innych roszczeń osób trzecich, związanych z brakiem należytego umocowania powódki do zawarcia umowy lub aneksu. Trafnie Sąd I instancji ocenił, że strony nie uregulowały kwestii dotyczących formy i wysokości zabezpieczenia, którego udzielenia podjęła się powódka. W związku z powyższym nie można uznać – jak zdaje się twierdzić pozwana - aby w granicach porozumienia do umowy najmu z dnia 4.11.2010r. doszło do ustanowienia tego rodzaju zabezpieczenia w postaci wstrzymania przez pozwaną płatności czynszu najmu za wrzesień i październik 2010r. Za prawidłowe uznaje także Sąd odwoławczy ocenę Sądu I instancji co do celu zawarcia porozumienia z dnia 4.11.2010. Niesporne pozostawały w sprawie okoliczności, że pozwana w związku z budową nowego salonu samochodowego – wypowiedziała powódce umowę najmu z zachowaniem 6 miesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem wypowiedzenia na 30.09.2010 roku. Z zeznań świadków m.in. świadka M. M. i P. P. wynikało, że doszło do opóźnień w realizacji nowego salonu samochodowego, co skutkowało następnie przesunięciem terminu przeprowadzki. Zarówno porozumienie z dnia 10.08.2010 jak i z dnia 4.11.2010 dotyczyło przedłużenia obowiązywania umowy najmu kolejno o następne miesiące po wrześniu 2010 roku – aż do daty opuszczenia przedmiotu najmu w listopadzie 2010 roku.

W konsekwencji zarzut naruszenia art. 65 § 1 k.c. dotyczący wykładni treści porozumienia stron z dnia 4.11.2010 należało uznać za niezasadny.

Brak jest również podstaw do podzielenia stanowiska skarżącej, iż pozwana była uprawniona do wstrzymania płatności czynszu najmu z uwagi na wytoczenie przeciwko niej powództwa o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu przez trzech współużytkowników wieczystych nieruchomości, na której posadowiony był przedmiot najmu. Wytoczenie powyższego powództwa przez Państwa – nie oznaczało – jak podkreślił to sąd pierwszej instancji – nieważności umowy najmu, czy też braku jej skuteczności. Dla oceny ważności tej umowy nie miało bowiem znaczenia, czy (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością przysługiwało w stosunku do nieruchomości jakiegokolwiek prawo rzeczowe czy też obligacyjne. Dla ważności umowy najmu nie jest koniecznym, aby wynajmujący był właścicielem rzeczy. Obowiązkiem wynajmującego zgodnie z treścią art. 659 § 1 k.c. było oddanie najemcy objętej umową rzeczy do korzystania. Umowa najmu ma charakter zobowiązujący, w związku z czym decydująca – dla wykonania zobowiązania wynajmującego jest możliwość wydania rzeczy. W badanej sprawie powódka miała możliwość wydania pozwanej przedmiotu umowy z dnia 8 marca 2007 roku i umożliwienia korzystania z przedmiotu najmu. Dodać należy, że stan taki istniał do czasu zwrotu przez najemcę przedmiotu najmu w listopadzie 2010 roku a więc w całym okresie obowiązywania umowy najmu między stronami.

Spełnienie przez wynajmującego obowiązku oddania najemcy rzeczy do korzystania i zapewnienie możliwości korzystania z przedmiotu najmu oznaczało, że powódka jako wynajmujący spełnił swoje zobowiązanie zgodnie z treścią umowy. Aktualizowało to po stronie pozwanej obowiązek spełnienia na rzecz powódki jako uprawnionej świadczenia wzajemnego w postaci zapłaty ustalonych w umowie najmu należności.

Na spełnienie powyższego obowiązku nie miał wpływu fakt zgłoszenia przez uprawnionych rzeczowo w stosunku do pozwanej - roszczeń o zapłatę. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 665 k.c. jeżeli osoba trzecia dochodzi przeciwko najemcy roszczeń dotyczących rzeczy najętej, najemca powinien niezwłocznie zawiadomić o tym wynajmującego.

W doktrynie przyjmuje się, że roszczenia zgłaszane przez osoby trzecie do przedmiotu najmu mogą dotyczyć tytułu prawnego lub posiadania i mogą przybrać formę powództwa lub żądania o charakterze materialnoprawnym – mogą dotyczyć np. ustalenia, że to osobie trzeciej przysługuje własność przedmiotu najmu albo że przysługuje jej prawo rzeczowe lub obligacyjne do przedmiotu najmu, bądź też być roszczeniami o przeniesienie własności rzeczy, o wydanie rzeczy lub roszczeniami posesoryjnymi (por. komentarz do art. 665 k.c., Ewa Bończak – Kucharczyk w System Informacji Prawnej LEX).

Dodać należy, że zawiadomienie wynajmującego o okolicznościach wskazanych w art. 665 k.c. ma znaczenie z perspektywy możliwości dochodzenia przez najemcę uprawnień z art. 664 k.c. z tytułu rękojmi za wady prawne rzeczy najętej.

Dopiero sytuacja, w której doszłoby do zasądzenia od pozwanej na rzecz uprawnionych rzeczowo dochodzonych roszczeń mogłaby skutkować ewentualnymi roszczeniami między stronami w ramach ich wzajemnych rozliczeń. Samo zgłoszenie roszczeń przez współużytkowników nie może skutkować zwolnieniem pozwanej z wykonania obowiązku zapłaty czynszu najmu, wynikającego ze skutecznie i ważnie zawartej umowy najmu.

Sąd Okręgowy nie podziela także zarzutów skarżącej co do fałszywego podania przez powódkę, że posiada wyłączny tytuł prawny do nieruchomości. W treści umowy najmu z dnia 8 marca 2007 roku powódka jako wynajmujący nie wskazała, jak twierdzi pozwana, że posiada wyłączny tytuł prawny do nieruchomości, lecz wskazała, że posiada skuteczny i ważny tytuł prawny do nieruchomości oraz że jest uprawniona do oddania Najemcy przedmiotu najmu w najem.

Nie można także zaakceptować stanowiska pozwanej co do braku – w chwili zawierania umowy najmu – wiedzy co do stanu prawnego nieruchomości będącej przedmiotem najmu a także rodzaju i charakteru uprawnień przysługujących powódce jako wynajmującemu do przedmiotowej nieruchomości. Ustalona przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w

załączonym do pisma procesowego z dnia 28 maja 2013 roku - wyroku z dnia 14 grudnia 2012 roku w sprawie z powództwa J., S. i M. W., sygn. akt I C 322/10 - okoliczność zawarcia przez większość współużytkowników wieczystych z powódką umów dzierżawy lub użytkowania przysługujących im udziałów – była bowiem pozwanej znana. W przedmiotowej sprawie pozwana wnosząc o oddalenie powództwa podnosiła – jak wynika z pisemnych motywów wyroku – że przystępując do umowy najmu została zapewniona przez wynajmującego, że posiada on tytuł prawny do spornej nieruchomości o charakterze obligacyjnym oraz że posiada wszystkie wymagane pełnomocnictwa do zawarcia umowy. Wskazała także, że przed podpisaniem umowy przedstawiono jej dokumenty w postaci umowy o podział rzeczy do używania o umów dzierżawy w formie aktów notarialnych. Pozwana w toku powyższego procesu wskazywała wprost, że nie widziała podstaw do kwestionowania uprawnień wynajmującego do dysponowania rzeczą.

W świetle powyższego nie można podzielić stanowiska pozwanej, aby czynności powódki podejmowane w ramach istniejącego między stronami stosunku obligacyjnego mogłyby być uznane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd Okręgowy oddalił na mocy art. 385 k.p.c. apelację pozwanej jako pozbawioną uzasadnionych podstaw. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. przy zastosowaniu § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.