

Sygn. akt: I C 1636/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016r.

Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Anita Wolska
Protokolant:	Alicja Kołodziejczyk

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2016r. w Szczecinie

sprawy z powództwa **E. C.**

przeciwko (...) **Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W.**

o zapłatę

I. uchyła wyrok zaoczny z dnia 19 lutego 2013r. wydany w niniejszej sprawie w całości i oddała powództwo.

II. odstępuje od obciążania powódki kosztami procesu na rzecz pozwanego.

SSR Anita Wolska

Sygn. akt I C 1636/12

UZASADNIENIE

W dniu 19 września 2012r. E. C. wystąpiła przeciwko (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą W. z powództwem o zapłatę kwoty 14 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu t.j. 19 września 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania.

W uzasadnieniu zgłoszonego żądania strona powodowa wskazała, iż na podstawie umowy z dnia 1 maja 2011 r. oddała pozwanej w najem część nieruchomości położonej w (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) obręb W.. Wynajęta część nieruchomości miała być przez pozwaną wykorzystywana do umieszczenia nośnika reklamowego, w zamian za co spółka zobowiązała się uiszczać na rzecz powódki (na rachunek bankowy jej męża J. C.) miesięczny czynsz w kwocie 1 400 zł, płatny do 10 dnia każdego miesiąca. Powódka podała, że we wrześniu 2011 r. pozwana zaprzestała uiszczać przewidziany w umowie czynsz, w związku z czym pismem z dnia 12 kwietnia 2012 r. wezwała najemcę do zapłaty kwoty 9 800 zł obejmującej należności czynszowe za okres od września 2011 r. do marca 2012 r. Wyjaśniła, iż w odpowiedzi pozwana dokonała w dniu 17 kwietnia 2012 r. częściowej zapłaty świadczenia w kwocie 2 800 zł. W pozostałym zaś zakresie nie uregulowała zadłużenia, a w kolejnych okresach rozliczeniowych popadła w dalsze zaległości czynszowe. Ostatecznie powódka wskazała, iż zadłużenie pozwanej z tytułu czynszu najmu wynosi 14 000 zł i obejmuje okres od listopada 2011 r. do sierpnia 2012 r. Końcowo zaznaczyła, iż pomimo wezwania do zapłaty pozwana nie uiszczyła przedmiotowej należności (k.3-6).

Na rozprawie w dniu 8 stycznia 2013 r. strona powodowa wniosła nadto o zasądzenie od pozwanej kosztów zastępstwa procesowego, w tym kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa(k.69) .

Wyrokiem zaocznym z dnia 19 lutego 2013 r. (k. 77-78) Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. na rzecz powódki E. C. kwotę 14.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 września 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 3.117 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Jednocześnie wyrokowi nadano rygor natychmiastowej wykonalności. Przedmiotowe orzeczenie na wnioski powódki zostało opatrzone klauzulą wykonalności.

W dniu 11 marca 2013 r. pozwana złożyła sprzeciw od wyroku zaocznego (k. 92-95), w którym wniosła o jego uchylenie, oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana podniosła, iż w dniu 1 sierpnia 2008 r. powódka zawarła umowę najmu powierzchni reklamowej na budynku położonym w (...) z W. B. (1), prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w S.. Umowa została zawarta na czas oznaczony do dnia 31 lipca 2013 r. Następnie w dniu 1 września 2008 r. wskazany najemca zawarł z pozwaną umowę podnajmu powierzchni reklamowej na czas określony do dnia 19 sierpnia 2013 r. Podkreślono, iż wobec wytoczonych przez W. B. (1) postępowań sądowych o zapłatę z tytułu czynszu podnajmu prowadzona jest aktualnie mediacja, zaś w wykonaniu umowy podnajmu obecnie pozwana uiszcza przewidziany w umowie czynsz na rzecz W. B. (1). Podnosząc powyższe pozwana stwierdziła, iż umowa zawarta przez strony była sprzeczna z prawem wobec uprzedniego zawarcia przez wynajmującą umowy najmu z W. B. (1), który jest zobowiązany do zapłaty należności objętych pozwem. Pozwana końcowo zaznaczyła, iż powódka nie może dochodzić zapłaty należności za najem tej samej powierzchni zarówno do najemcy jak i od podnajemcy.

Pismem procesowym z dnia 4 marca 2014 r. (k. 151-157) powódka przyznała, iż zawarła z W. B. (1) wskazaną w sprzeciwie umowę najmu z dnia 01.08.2008 r. Zaznaczyła jednak, iż w czasie obowiązywania tej umowy pozwana zwróciła się do niej o zwarcie umowy najmu bezpośrednio z pozwaną – z pominięciem pośrednika w osobie W. B. (2). Powódka przystała na tę propozycję, zaś wszelkimi formalnościami i kosztami związanymi z rozwiązaniem dotychczasowej umowy miała zająć się pozwana. Powódka podkreśliła, iż przytoczone w sprzeciwie okoliczności dotyczące sporu pozwanej z W. B. (1) jak też kwestii umowy powódki z W. B. (1) z 01.08.2008 r. pozostają bez znaczenia dla zawisłej sprawy, bowiem nie wpływają na skuteczność wiążącej strony umowy z dnia 01.05.2011 r. Wyjaśniła jednocześnie, iż ze względu na zaległości czynszowe pozwanej dokonała wypowiedzenia umowy z dnia 01.05.2011 r. ze skutkiem natychmiastowym na mocy pisma z dnia 31 sierpnia 2012 r. Stała się jednocześnie na stanowisku, iż pozwana uznała zasadność roszczenia powódki, bowiem po wezwaniu do zapłaty dokonała częściowej zapłaty czynszu.

Na rozprawie w dniu 9 września 2014 r. (k.202) s strona pozwana oświadczyła, że pomiędzy pozwaną spółką a W. B. (1) została zawarta ugoda za pośrednictwem mediatora sądowego, w wyniku której pozwana spółka zapłaciła W. B. (1) należność z tytułu czynszu za okres do sierpnia 2013r., tj. do czasu kiedy umowa z powódką wygasła. Pozwana podniosła, iż tym samym to W. B. (1) zobowiązany był zapłacić powódce przysługujące jej należności z tytułu korzystania z nośnika. Stwierdziła, iż gdyby strona pozwana dokonała zapłaty dochodzonych należności, doszłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powódki.

W dalszym toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. C. była właścicielem nieruchomości położonej w (...), stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) obręb W.. W dniu 1 sierpnia 2008 r. zawarła z W. B. (1) umowę najmu części przedmiotowej nieruchomości gruntowej pod nośnik reklamowy. W umowie wskazano, iż najemca, na wymienionej części nieruchomości umieści jeden nośnik reklamowy typu backlight o wymiarach 12x4. Wynajmujący zobowiązał się zapewnić na nieruchomości warunki umożliwiające przeprowadzenie montażu nośnika reklamowego wraz z konstrukcją, obsługą nośnika, wymianę treści reklamowych. W § 4 umowy został zawarty zapis, iż nośnik reklamowy najemca będzie wykorzystywał dla prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na zamieszczaniu na nośniku materiałów reklamowych. W § 6 ujęto zapis, iż

nośnik reklamowy wraz z konstrukcją stanowi własność najemcy. Wynajmujący oświadczył, iż najemca ma prawo podnajmować wynajętą część nieruchomości, na cele określone w § 3 ust 1 bez dodatkowej zgody wynajmującego. Umowa została zawarta na czas określony 5 lat tj. od dnia 1 sierpnia 2008 roku do dnia 30 lipca 2013 roku. Strony przewidziały, iż przy wykorzystaniu przedmiotu najmu na inne cele niż umieszczenie na nieruchomości nośnika reklamowego wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Uzgodniono, iż wszelkie zmiany treści umowy i jej wypowiedzenie wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. W dniu 31 stycznia 2010r. strony umowy zawarły aneks, na mocy którego w okresie od 1 lutego 2010r. do 30 kwietnia 2010r. ustalono miesięczną stawkę czynszu najmu za nośnik reklamowy w wysokości 500 zł.

Dowód:

-umowa z dnia 01.08.2008 r . wraz z załącznikami k. 101-103, 158-163,

-aneks z dnia 31.01.2008 r . k. 164.

W dniu 1 września 2008 roku pomiędzy W. B. (1) a (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. zawarta została umowa podnajmu, na mocy której pierwotny najemca podnajął wyżej wskazanej spółce część nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), obręb W., położonej przy ul. (...). Na mocy umowy wskazano, iż na tejże nieruchomości, podnajemca umieści jednostronny nośnik reklamowy typu backlight o wymiarach 12x4 m o powierzchni ekspozycyjnej 48 mkw. Wynajmujący zobowiązał się zapewnić na nieruchomości warunki umożliwiające przeprowadzenie montażu nośnika reklamowego wraz z konstrukcją, obsługę nośnika, wymianę treści reklamowych, swobodny dostęp do nośnika dla ekip obsługujących nośnik. W § 4 umowy został zawarty zapis, iż nośnik reklamowy najemca będzie wykorzystywał dla prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na zamieszczaniu na nośniku materiałów reklamowych. W § 6 przewidziano, iż nośnik reklamowy wraz z konstrukcją stanowi własność najemcy. Najemca zobowiązał się płacić czynsz z góry w okresach miesięcznych w wysokości 1.900,00 plus VAT. Płatność czynszu następować miała na podstawie wystawionej faktury VAT, przesłanej na adres najemcy, w terminie 14 dni od daty wystawienia faktury przez wynajmującego. Wskazano, iż faktura będzie wystawiana w terminie do piątego dnia każdego miesiąca. Umowa zawarta została na czas określony od dnia 1 września 2008 roku do dnia 19 sierpnia 2013 roku. Strony uzgodniły, iż wszelkie oświadczenia oraz zmiany zapisów umowy, pod rygorem nieważności, będą dokonywane na piśmie.

Dowód :

-umowa z dnia 01.09.2008 r. k . 98-100.

Wyżej opisane umowy były realizowane przez strony. E. C. nie wiedziała jednak o fakcie podpisania umowy podnajmu jej nieruchomości. W styczniu 2011 roku przedstawiciel spółki (...), J. G., poinformował E. C., że właścicielem nośnika zainstalowanego na jej nieruchomości nie jest W. B. (1), lecz ww. spółka. Wówczas zaproponowano wynajmującej zawarcie umowy najmu bezpośrednio ze spółką - z pominięciem pośrednika w osobie W. B. (1). Przedstawiciel spółki (...) zapewnił właścicielkę nieruchomości, iż udzieli jej profesjonalnej pomocy prawnej w celu rozwiązania umowy najmu zawartej z W. B. (1).

Powódka przystała na przedmiotową propozycję. Podpisała przygotowane przez prawnika oświadczenie z dnia 21 marca 2011 r. o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 01.08.2008 r. W dniu 21 marca 2011 r. pełnomocnik E. C. wystosował do W. B. (1) pismo, w którym powołując się na § 3 ust 1 i § 10 ust. 3 umowy najmu oświadczył, iż w imieniu wynajmującej wypowiada umowę z dnia 01.08.2008 r.

Następnie w dniu 1 maja 2011 r. E. C. zawarła z (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w W. umowę najmu części należącej do niej nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), stanowiącej działkę (...) obręb W.. Strony ustaliły, iż najemca na wskazanej nieruchomości umieści nośnik reklamowy typu backlight o powierzchni 48 mkw. Najemca zobowiązał się płacić czynsz w okresach miesięcznych w wysokości 1 400 za jeden nośnik. Płatność czynszu miała

następować 10. dnia każdego miesiąca na rachunek bankowy jej J. C., tj. męża E. C.. Umowa została zawarta na czas określony 5 lat tj. od dnia 1 maja 2011 roku do dnia 1 maja 2016 roku.

E. C. była przeświadczona, że spółka (...) załatwi wszelkie formalności związane z rozwiązaniem umowy najmu zawartej z W. B. (1). Począwszy od czerwca 2011 r. właścicielka nieruchomości otrzymała od W. B. (1) kwotę 2 700 zł tytułem czynszu za okres od maja do lipca 2011 r. Wówczas w celu wyjaśnienia zaistniałej sytuacji telefonicznie skontaktowała się przedstawicielem spółki (...). Za jego radą zwróciła W. B. (1) zapłacony przez niego czynsz za wskazany okres.

Dowód :

- **pisma z dnia 21.03.2011 r. wraz z potwierdzeniem nadania k. 165-166.**
- **umowa z dnia 01.05.2011 r. k. 7-10,55-58,**
- **potwierdzenia przelewów k. 393 a ,**
- **zeznania świadka J. C. k. 195-199,**
- **zeznania świadka B. Ż. k. 199-202,**
- **zeznania świadka T. K. k. 263-265,**
- **zeznania powódki k. 395-398.**

E. C. comiesięcznie wystawiała spółce (...) rachunki z tytułu zapłaty czynszu najmu. Umowa była realizowana przez strony, jednakże pozwana spółka począwszy od września 2011 r. zaprzestała zapłaty czynszu. W dniu 12 kwietnia 2012 roku E. C. skierowała do spółki (...) wezwanie do zapłaty kwoty 9 800 zł obejmującej czynsz za okres od września 2011 r. do marca 2012 r. W dniach 27 kwietnia 2012 r. i 8 maja 2012 r. (...) sp. z o.o. w W. uiściła na rzecz E. C. kwoty po 1 400 zł. Następnie pismem z dnia 18 lipca 2012 r. E. C. wezwała pozwana spółkę do zapłaty kwoty 12 600 zł tytułem czynszu najmu za okres od listopada 2011 r. do lipca 2012 r. W kolejnym wezwaniu z dnia 31 sierpnia 2012 r. spółka została wezwana przez E. C. do zapłaty kwoty 14 000 zł obejmującej czynsz najmu za okres od listopada 2011 r. do sierpnia 2012 r.

Dowód :

- **rachunki wraz z potwierdzeniami nadana k. 11-21, 59-68,**
- **wezwania do zapłaty z dowodami odbioru k. 22-27,**
- **potwierdzenie transakcji k.28,**
- **zeznania powódki k. 395-358.**

W dniu 31 sierpnia 2012 r. E. C. sporządziła pisemne oświadczenie w przedmiocie wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu z dnia 1 maja 2011 r. zawartej z (...) sp. z o.o. w W.. Powołała się przy tym na zaległość w zapłacie czynszu w kwocie 14 000 zł.

Dowód :

- **pismo z dnia 31.08.2012 r. k. 167.**

W. B. (1) powołując się na umowę podnajmu z dnia 01.09.2008 r. wystąpił przeciwko spółce (...) w W. z powództwem o zapłatę czynszu za maj 2011 r. Prawomocnym wyrokiem z dnia 28 listopada 2011 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie zasądził od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz W. B. (1) kwotę 2 337 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia

20 maja 2011 r. tytułem czynszu najmu za miesiąc maj 2011 r. Apelacja pozwanej spółki od powyższego orzeczenia została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 23 lutego 2012 r.

Dowód :

- wyrok z dnia 28.11.2011 r . wraz z uzasadnieniem k. 314-320,

- wyrok SO w Szczecinie z dnia 23.02.2012 r . wraz z uzasadnieniem k. 321-326v.

Następnie W. B. (1) wystąpił przeciwko spółce (...) w W. z powództwem o zapłatę kwoty 16 359 zł tytułem czynszu najmu spornej powierzchni reklamowej za okres od czerwca 2011 r. do stycznia 2012 r. Na mocy zatwierdzonej przez sąd ugody zawartej w postępowaniu mediacyjnym spółka zobowiązała się zapłacić na rzecz W. B. (1) tytułem dochodzonych należności kwotę 21 000 zł w IV ratach. Ugoda została wykonana.

Dowód :

- pozew k. 327-330,

- sprzeciw k.331-323,

- ugoda z dnia 31.10.2012 r. 324-325 ,

- postanowienie z dnia 30.01.2013 r . k. 337,

- potwierdzenia przelewów k. 104-105.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się niezasadne.

W rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się od pozwanej spółki zapłaty czynszu najmu części nieruchomości, na której umieściła nośnik reklamowy za okres od listopada 2011 r. do sierpnia 2012 r. Źródła zobowiązania pozwanej upatrywała przy tym w treści umowy najmu z dnia 1 maja 2011 r. Podstawę prawną wywiedzonego powództwa stanowił zatem przepis art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Poza sporem pozostawała okoliczność, iż nieruchomość będąca przedmiotem umowy z dnia 1 maja 2011 r. stanowiła własność E. C.. Strony zgodnie nadto podawały, iż pierwotnie nieruchomość ta była przedmiotem umowy najmu zawartej w dniu 1 sierpnia 2008 r. pomiędzy powódką a W. B. (1), a następnie umowy podnajmu z dnia 1 września 2008 r., zawartej pomiędzy W. B. (1) a pozwaną. Strona pozwana odmawiając zapłaty czynszu podniosła zatem, iż w spornym okresie powódkę łączyła umowa najmu na czas określony zawarta z W. B. (1) i to on był zobowiązany do uiszczania na jej rzecz czynszu. Z kolei pozwana za okres objęty niniejszym pozwem za korzystanie z części nieruchomości powódki była zobowiązana płacić czynsz najmu W. B. (1) na podstawie zawartej z nim umowy podnajmu. Należności te zapłaciła w całości.

W kontekście stanowisk procesowych stron oraz poczynionych ustaleń, kwestią kluczową dla rozstrzygnięcia sprawy było zatem ustalenie, czy umowa z dnia 1 maja 2011 r. została przez strony skutecznie zawarta, a postanowienia w niej zawarte należy uznać za wiążące strony niniejszego procesu. Wymagało to zaś w szczególności przeprowadzenia oceny skuteczności oświadczenia powódki o wypowiedzeniu umowy z dnia 1 sierpnia 2008 r. zawartej uprzednio z W. B. (1), a odnoszącej się do tego samego przedmiotu najmu. Należy zauważyć, iż ta ostatnia kwestia była przedmiotem rozważań Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie, który wyrokiem z dnia 28 listopada 2011 r. zasądził od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz W. B. (1) kwotę 2 337 zł tytułem czynszu najmu za miesiąc maj 2011 r., uznając, iż w żaden sposób nie wykazano, aby umowa pomiędzy E. C. a W. B. (1) została skutecznie rozwiązana przed upływem terminu,

na jaki została zawarta. Pogląd ten w okolicznościach niniejszej sprawy Sąd w pełni podziela. Zauważyć należało, że wskazana umowa zawarta została na czas określony - strony ustaliły pięcioletni czas jej obowiązywania od dnia 1 sierpnia 2008 roku do dnia 31 lipca 2013 roku. Przepisy kodeksu cywilnego wskazują, iż jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w wypadkach określonych w umowie (art. 673 § 3 k.c.). Łącząca strony umowa dawała wynajmującemu możliwość wypowiedzenia umowy w przypadku wykorzystania przez najemcę przedmiotu najmu na inne cele niż określone w umowie.

Z zeznań powódki oraz treści pisma z dnia 21 marca 2011 r. wynika, iż podstawą złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 01.08.2008 r. było uznanie przez powódkę, iż przedmiot najmu był wykorzystywany przez W. B. (1) w sposób niezgodny z treścią § 3 umowy. W kontekście poczynionych ustaleń, zdaniem Sądu, wynajmujący korzystał z przedmiotu najmu w sposób zgodny z umową. Przedmiotem najmu było umieszczenie na nieruchomości powódki nośnika reklamowego. Z materiału sprawy bezspornie wynika, iż nośnik został umieszczony na nieruchomości, a w trakcie realizowania umowy właścicielka nieruchomości nie wносиła żadnych zastrzeżeń, co do sposobu korzystania przez najemcę z przedmiotu najmu. W świetle zebranego materiału dowodowego wynika, że jedynym zarzutem, który powódka postawiła W. B. (1) był brak poinformowania jej o zawartej umowie podnajmu z pozwaną. Okoliczność ta nie stała jednak w sprzeczności z umową, w której umieszczono zapis, iż W. B. (1) ma prawo podnajmować wynajętą część nieruchomości, na cele określone w umowie bez dodatkowej zgody wynajmującego. Błędny zapis w umowie, iż W. B. (1) był właścicielem nośnika nie stanowił wystarczającej podstawy do uznania, iż przedmiot umowy wykorzystywany był w sposób sprzeczny w umową. Okoliczność ta, wbrew stanowisku powódki, nie miała istotnego znaczenia dla łączącego strony stosunku najmu. Zauważyć bowiem należy, iż właściciele wyrazili zgodę na podnajem nośnika bez ich zgody osobie trzeciej. Nie miało więc dla nich znaczenia kto obsługuje nośnik-umieszcza na nim treści reklamowe. Wyraźne zastrzeżenie w umowie prawa podnajmu oznaczało zatem, iż uzgodnionym zamiarem stron i celem umowy nie było zobowiązanie się powoda do wyłącznie osobistego wykonywania działalności. Powódka nie była zatem uprawniona do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy w istniejących okolicznościach. Oświadczenie to nie znajdowało ani faktycznej ani umownej podstawy. Mając na uwadze powyższe Sąd uznał, iż powódka w żaden sposób nie wykazała, aby umowa najmu z dnia 01.08.2008 r. została przez nią skutecznie wypowiedziana. Jednocześnie strona powodowa nie dowiodła, aby omawiana umowa została rozwiązana za porozumieniem stron, brak jest bowiem podstaw do przyjęcia, że W. B. (1) wyrażał zgodę na jej rozwiązanie.

Nie bez znaczenia pozostaje przy tym fakt, iż istnienie ważnej umowy najmu pomiędzy E. C. a W. B. (1) stało się podstawą uznania za obowiązującą umowę podnajmu zawartą pomiędzy pierwotnym wynajmującym a pozwaną spółką. Ważność tej ostatniej umowy potwierdził, jak już wspomniano, Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie w wyroku z dnia 28 listopada 2011 r. (sygn. akt X GC upr 306/11) zasądając od pozwanej na rzecz W. B. (1) czynsz najmu za maj 2011 r..

Co przy tym istotne, wbrew stanowisku strony powodowej, kwestia ważności łączącej strony umowy z dnia 1 maja 2011 r. nie sprowadza się jedynie do ustalenia, że była ona przez strony wykonywana. Okoliczność ta, wyraźnie akcentowana przez powódkę, była jednakże niewystarczająca dla przyjęcia ważności tej umowy w kontekście poczynionych ustaleń. W spornym okresie w odniesieniu do wskazanej w pozwie nieruchomości powódki obowiązującą była bowiem umowa z dnia 01.08.2008 r. zawarta przez nią z W. B. (1) i to przeciwko temu najemcy może ona skierować swoje roszczenie o zapłatę czynszu. Wobec ważności wskazanej umowy z sierpnia 2008 r. powódka nie mogła natomiast skutecznie zawrzeć umowy najmu z pozwaną spółką. Co więcej, dostarczony przez pozwaną materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, że pozwana zapłaciła czynsz za cały objęty pozwem okres na rzecz podwynajmującego, tj. W. B. (1). W tej sytuacji słusznie pozwana wskazywała, iż uwzględnienie powództwa prowadziłoby do dwukrotnej zapłaty tego czynszu, a w dodatkowo - w świetle nieważności umowy zwartej z powódką - do bezpodstawnego wzbogacenia powódki.

W konsekwencji wydany uprzednio w sprawie wyrok zaoczny podlegał z mocy art. 347 k.p.c. uchyleniu w całości, zaś powództwo oddaleniu, o czym orzeczono w pkt I. wyroku.

Zważyć należało, iż zgodnie art. 102 k.p.c. w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej wcale. Cytowany przepis ustanawia zasadę słuszności, stanowiącą odstępstwo od zasady odpowiedzialności za wynik procesu i jako rozwiązanie szczególne i wyklucza tym samym stosowanie wszelkich uogólnień i wymaga do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Ustawa nie konkretyzuje przy tym pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi (por. m.in. postanowienie SN z dnia 20 grudnia 1973 r., II CZ 210/73, Lex, nr 7366). Do kręgu okoliczności branych pod uwagę przez sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 należą zarówno fakty związane z samym przebiegiem procesu, jak i będące „na zewnątrz” procesu, zwłaszcza dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony. Okoliczności te powinny być oceniane przede wszystkim z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego (vide: T. Ereciński i inni Komentarz do kpc, t. I, str. 245, Wyd. Prawnicze, W-wa 2001).

Sąd uznał, iż powódka w okolicznościach niniejszej sprawy mogła w istocie być subiektywnie przeświadczona o zasadności wywiedzionego powództwa. Przystępując do zawarcia umowy z pozwaną działała w zaufaniu do pozwanej jako profesjonalnego podmiotu, który zapewniając jej profesjonalnego prawnika zapewniała o załatwieniu wszelkich formalności związanych z rozwiązaniem poprzedniej umowy najmu. Powódka działała zatem w dobrej wierze będąc przeświadczoną o skutecznym rozwiązaniu umowy najmu z W. B. (1). Z kolei pozwana mając świadomość obowiązywania dwóch równoległych umów najmu dotyczących tego samego przedmiot, nie tylko nie poinformowała powódki o problemach ze skutecznym wypowiedzeniem umowy, ale i utwierdzała w przekonaniu, że wszystkie formalności zostały zakończone, a uiszczony przez W. B. (1) czynsz powódka winna mu zwrócić. Należało zatem zauważyć, iż strona pozwana swoim zachowaniem doprowadziła do zaistniałego sporu, wywołującego niniejszy proces i koszty związane z jego prowadzeniem. Dlatego też Sąd uznał za sprzeczne z zasadami słuszności obciążenie przedmiotowymi kosztami stronę powodową.

Mając na uwadze poczynione ustalenia i powyższe rozważania, orzeczono jak w sentencji wyroku.

SSR Anita Wolska

Sygn. akt I C 1636/12

Zarządzenia:

Dnia 10 listopada 2016 r.

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi powódki,
3. akta sprawy przedłożyć z apelacją, wpływem innych pism lub za 21 dni.

SSR Anita Wolska