

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Kłodnicki
Sędziowie:	SSA Tadeusz Nowakowski (spr.) SSA Beata Wolfke - Kobzar
Protokolant:	Marta Perucka

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **A. G.**

przeciwko **K. S., M. B. i A. S. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Opolu

z dnia 14 grudnia 2012 r. sygn. akt I C 578/11

1. **oddala apelację;**
2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanych po 2.700 zł zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;**
3. **nakazuje uiścić powódce A. G. kwotę 7.775 zł (siedem tysięcy siedemset siedemdziesiąt pięć złotych) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Opolu tytułem opłaty od apelacji.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy oddalił powództwo A. G. skierowane przeciwko K. S., M. B., A. S. (1) o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokali powódki oraz odszkodowania za wyrządzenie szkody oraz wydania lokali oraz orzekł o kosztach postępowania w ten sposób, że nakazuje ściągnąć od powódki A. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Opolu kwotę 9.815 zł tytułem kosztów sądowych oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę po 3.600 zł dla każdego z nich tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie powyższe zapadło w następującym stanie faktycznym ustalonym przez Sąd I instancji:

Powódka jest właścicielką lokali użytkowych położonych przy ul. (...) w S., w których prowadzona była restauracja i sklep. Powódka od stycznia 2010 roku ustalała z pozwanymi wstępne warunki umowy najmu tych pomieszczeń

przez nich, z tym że najemcą lokalu miała zostać spółka, zawarta przez nich w tym celu. Do zawarcia umowy najmu z pozwanymi nie doszło, jednak powódka przystąpiła by w miejsce pozwanych wstąpił J. B., reprezentujący (...) Sp. z o.o. Powódka знаła wcześniej zarówno z pozwanych jak i z J. B.. Lokalem zarządzać miały dzieci J. M. B. i A. S. (1). Szczegółowe ustalenia dotyczące wynajmu lokalu miały być dokonane później. Na czas remontu najemca miał być zwolniony z płacenia czynszu.

W celu zrealizowania umowy, powódka z dniem 30.06.2010 r. rozwiązała umowę najmu lokali z dotychczasowym najemcą, który wydał je w dniu 1.07.2010 r.

W czerwcu 2010 roku powódka przekazała A. S. (1) klucze do budynku, które ta przekazała ojcu. W dniu 1.07.2010 r. spółka (...) podpisała aneks do wcześniejszej umowy z (...) sp. z o.o. w C. o dostarczanie wody do obiektów położonych w S. przy ul. (...). Kolejną umowę o zaopatrzenie przedmiotowego lokalu w wodę najemca zawarł w grudniu 2010 roku.

W dniu 10.08.2010 r. powódka zawarła z (...) sp. z o.o. w S. reprezentowaną przez prezesa zarządu J. B., umowę najmu lokalu położonego przy ul. (...) w S. na czas nieokreślony. W dacie zawarcia umowy przeciwko najemcy nie toczyły się żadne postępowania egzekucyjne. Posiadał on zdolność kredytową niezbędną do przeprowadzenia remontu lokalu. Po tej dacie pozwani nie spotykali się z powódką celem negocjacji warunków umowy najmu.

Wszczęte na wniosek powódki postępowanie karne o uznanie umowy z dnia 10.08.2010 r. za fałszywą zostało umorzone.

Po objęciu lokalu w posiadanie (...) sp. z o.o., za zgodą i wiedzą powódki, zleciła jego remont. Zgodnie z przygotowanym projektem – dla prowadzenia w lokalu restauracji/pizzerii konieczna była adaptacja lokalu, w którym wcześniej znajdował się sklep, trzeba było połączyć pomieszczenia i wykonać kuchnię. Projekt obejmował też część kotłowni i elewację. (...) Sp. z o.o. zatrudniła także wykonawców do przeprowadzenia prac remontowych. Stan lokalu w tym okresie był pozornie dobry, ale konstrukcja sufitu była przegnita, należało wzmocnić konstrukcję, strop nadawał się do rozebrania, szacunkowy koszt remontu opiewał na kwotę 300.000 zł. Za wykonanie prac J. B. zapłacił 85.000 zł, a za remont 50.000 zł. Wykonane prace w lokalach dotyczyły wzmocnienia konstrukcji budynku. Powódka była kilka razy na budowie, rozmawiała z wykonawcami i z J. B., pytała o postępek prac.

Sąd I instancji ustalił także, że strony umowy najmu z dnia 11.08.2010 r. nie mogły dojść do porozumienia w sprawie istotnych postanowień przyszłej umowy najmu. Powódka chciała zawrzeć kolejną umowę najmu na ten lokal z wykonawcą prac remontowych, po rozwiązaniu umowy ze spółką (...). W grudniu 2010 r. wobec braku porozumienia z powódką, J. B. wstrzymał prace w lokalu.

W dniu 24.01.2011 r. powódka wezwała A. S. (1) do podpisania umowy najmu w terminie 7 dni, zgodnie z dołączonym projektem. Poinformowała, że umowa zawarta w dniu 11.08.2010 r. została zawarta na potrzeby przepisania licznika energii elektrycznej, jest nieważna z uwagi na brak określonej wysokości czynszu najmu oraz innych istotnych warunków umowy. W razie niepodpisania umowy, wniosła o natychmiastowy zwrot kluczy i wydanie jej własności.

Kolejnym wezwaniem z dnia 12.02.2011 r. powódka wezwała A. S. (1) do dobrowolnego wydania nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) z jednoczesnym przywróceniem lokalu do stanu poprzedniego lub za zapłatą odszkodowania za dokonane zniszczenia. Wydanie nieruchomości miało nastąpić do dnia 12.03.2011 r. W dniu 4.02.2012 r. powódka ponownie wezwała A. S. (1) do wydania kluczy do lokalu, co też pozwana uczyniła.

Budynek usytuowany przy ul. (...) w miejscowości S. jest ujęty w Wojewódzkiej Ewidencji (...). Wszelkie prace wpływające na zmianę wyglądu zewnętrznego tego obiektu należy opiniować z (...) Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Przeprowadzony w budynku remont zostały wykonane bez projektu i pozwolenia na budowę oraz bez wymaganych dokumentów, w tym uzgodnieniowych i dziennika budowy.

Przy takich ustaleniach Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. W ocenie Sądu I instancji na podstawie całości zgromadzonego materiału dowodowego, należało dojść do przekonania, że pozwani nie korzystali

bezumownie z należącego do powódki lokalu/lokali. Wprawdzie od stycznia 2010 roku pozwani prowadzili rozmowy zmierzające do wynajęcia tych lokali, jednakże ostatecznie, z uwagi na znaczne koszty remontu i adaptacji lokalu, wycofali się, a w ich miejsce wstąpił J. B. reprezentujący spółkę (...). Od tej pory wszelkie rozmowy i ustalenia dotyczące korzystania z lokalu były prowadzone z J. B., a ewentualny udział pozwanych w pracach remontowych wynikał z faktu, iż działali oni na zlecenie najemcy lokalu, tj. J. B..

Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska powódki, iż dołączona do akt umowa najmu nie wywierała żadnych skutków. Jakkolwiek umowa ta nie określała wysokości czynszu, to pomimo tego odzwierciedla zamiar stron, tj. udostępnienie tego lokalu spółce (...), a nie pozwany. Sąd Okręgowy uznał, że brak określenia w umowie czynszu nie przekreślał ważności tej umowy. Lokal na dzień jej zawarcia wymagał znacznych nakładów finansowych, dlatego na czas remontu i adaptacji najemca został zwolniony z opłacania czynszu, którego wysokość miała być ustalona później.

Bez znaczenia dla niniejszej sprawy jest okoliczność iż budynek był objęty ochroną konserwatorską, jak również prawidłowość wykonanych prac, gdyż w świetle poczynionych ustaleń zarzuty te nie mogą być kierowane przeciwko pozwany, a ewentualnie przeciwko spółce (...), która w okresie prowadzenia tych prac posiadała tytuł prawny do tego lokalu.

Sąd I instancji nie zaaprobował stanowiska powódki, iż umowa z dnia 11.08.2010 r. została zawarta dla pozorów bądź pod wpływem błędu. Sąd ten wskazał bowiem na to, że powódka zeznała, iż na skutek złożonego przez nią zawiadomienia, Prokuratura prowadziła śledztwo w tej sprawie, które zostało następnie umorzone. Ponadto zwrócił uwagę, iż powódka przychodziła do lokalu i była świadkiem daleko posuniętych prac adaptacyjnych wykonywanych przez J. B., konsultowała ustalenia dotyczące lokalu, więc nie może się powoływać, iż nie wiedziała kto faktycznie inwestuje w jej nieruchomości, ani jakie są skutki zawartej przez nią umowy. Okoliczność iż to J. B. jako reprezentant spółki (...) był inwestorem i kontrahentem powódki potwierdzają także zeznania projektanta R. S. i wykonawcy D. S., który dodatkowo zeznał, że kiedy powódka złożyła mu ofertę najmu tego lokalu, to twierdziła iż musi uregulować kwestie z poprzednim najemcą – tj. J. B..

Sąd Okręgowy wreszcie wskazał, że pozwani mieli najpierw zawrzeć umowę spółki i jako osoba prawna zawrzeć umowę najmu z powódką. Oczywistym jest, że do dnia dzisiejszego pozwani nie zawiazali spółki. Zwrócił także uwagę na to, że powódka do stycznia 2011 roku nie kierowała żadnych roszczeń do pozwanych, a dopiero po fiasku umowy ze spółką (...), zaczęła kierować żądania przeciwko pozwany.

Uznając zatem, iż pomiędzy powódką a J. B. reprezentującym (...) sp. z o.o. doszło do zawarcia ważnej umowy najmu i to spółka podjęła wszelkie prace remontowe i adaptacyjne, zatem pozwani nie byli legitymowani biernie w sprawie. W tych okolicznościach nie badał kwestii związanych z dalszymi roszczeniami odszkodowawczymi i powództwo w całości oddalił. Orzeczenie o kosztach oparł o przepis art. 98 k.p.c.

Od wyroku apelację wywiodła powódka, Zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt I co do kwoty 34.000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali oraz 121.500 zł tytułem odszkodowania oraz wydania lokali, a także w pkt II i III w całości. Skarżąca zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 659 k.c. przez przyjęcie, że pomiędzy A. G. a (...) sp. z o. o. doszło do zawarcia umowy najmu w dniu 11.08.2010 r.;
2. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegającą na błędnym przyjęciu:
 - że pozwani A. S. (1) i M. B. poinformowali powódkę w pierwszym kwartale 2010 roku, że nie są zainteresowani zawarciem umowy, a jej stroną ma zostać (...) sp. z o.o.;
 - że (...) sp. z o. o. posiadała zdolność kredytową w sierpniu 2010 roku;

- J. B. za wykonanie prac zapłacił 85.000 zł, a za remont 50.000 zł;

- toczyła się sprawa karna o sfalszowanie umowy, kiedy to brak jakichkolwiek dowodów na to, a postępowanie 1Ds. 1276/11 dotyczyło niszczenia mienia;

- strony umowy najmu z dnia 11.08.2010 r. nie mogły dojść do porozumienia w sprawie istotnych postanowień przyszłej umowy najmu;

3. naruszenie prawa procesowego, mające istotny wpływ na jego treść, a to art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez wskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia okoliczności uznanych przez Sąd jako uprawdopodobnione, a nie znajdujących potwierdzenie w istniejącym stanie faktycznym oraz niespójność przyjętej argumentacji, w szczególności przez przyjęcie, że:

- A. S. (2) i M. B. mieli legitymacje do występowania w imieniu (...) sp. z o.o.;

- wobec (...) sp. z o.o. nie toczyło się postępowanie egzekucyjne w sierpniu 2010 roku;

- toczyło się postępowanie karne o uznanie umowy z dnia 10.08.2010 r. za fałszywą i zostało ono umorzone;

- konstrukcja sufitu w lokalu w 2010 roku była przegnita;

- pominięcie zeznań M. B. złożonych w toku postępowania przygotowawczego powadzonego przez Prokuraturę w K.;

4. nierozpoznanie istoty sprawy wobec oddalenia zgłoszonych przez powódkę wniosków dowodowych, tym samym naruszenia art. 217 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c.;

- naruszenie prawa procesowego, mające istotny wpływ na jego treść, a to art. 98 k.p.c. przez obciążenie powódki obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz każdego z pozwanych oraz art. 102 k.p.c. przez jego niezastosowanie i obciążenie powódki obowiązkiem ponoszenia kosztów postępowania.

Wskazując na powyższe zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w zaskarżonej części oraz orzeczenie o kosztach postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

Na wstępie podnieść należy, że Sąd Okręgowy należycie przeprowadził postępowanie dowodowe, uwzględniające zasady rozkładu ciężaru dowodu obowiązujące w kontradiktoryjnym postępowaniu cywilnym, zaś zgromadzony materiał dowodowy poddał ocenie zgodnie ze wskazaniem art. 233 k.p.c. Wreszcie w oparciu o przeprowadzone i należycie ocenione dowody dokonał niewadliwych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny w zasadniczej części zaaprobował i przyjął za podstawę swego rozstrzygnięcia. W niewielkim zakresie zarzutów powódki nie można odmówić słuszności, jednakże mają one charakter nieścisłości i niedokładności w treści uzasadnienia i pozostawały one bez wpływu na trafność zaskarżonego orzeczenia.

Jakkolwiek rozpoznanie apelacji winno w pierwszej kolejności odnosić się do formułowanych przez skarżącą zarzutów procesowych oraz kwestionowanych ustaleń faktycznych w sprawie, jednakże z uwagi na przedmiot sprawy oraz podniesione przez powódkę zarzuty, konieczne stało się łączne rozpoznanie zarzutów procesowych oraz materialnoprawnych. Wskazać bowiem należy, że trafność zaskarżonego orzeczenia zależy od oceny czy powódkę faktycznie łączyła umowa najmu z (...) sp. z o.o. czy też to pozwani, jak twierdzi powódka, bezumownie w okresie

od około lipca 2010 roku bezumownie korzystali z należących do niej lokali położonych w S., a tym samym czy zgłaszane przez nią żądania wynagrodzenia, odszkodowania oraz wydania lokalu mogą znaleźć uzasadnienie. Powyższe wyznaczało więc granice postępowania dowodowego prowadzonego przez Sąd I instancji.

Dokonując oceny przeprowadzonego postępowania dowodowego oraz rozważając jego wyniki Sąd Apelacyjny podzielił w całości zaaprobował ocenę Sądu I instancji, iż w okolicznościach faktycznych rozpatrywanej sprawy pozwani nie korzystali bez tytułu prawnego lokalami należącymi do powódki, położonymi w S. przy ul. (...), albowiem lokale te w okresie wskazywanym w pozwie były przedmiotem umowy najmu łączącej powódkę z (...) sp. z o.o.

Powódka we wniesionej apelacji w pierwszej kolejności zakwestionowała ustalenia faktyczne oraz ocenę materiału dowodowego dokonaną przez Sąd I instancji co do istnienia ważnego zobowiązania pomiędzy powódką a (...) sp. z o.o. wskutek zawarcia umowy najmu z dnia 11.08.2010 r. W tym miejscu przypomnieć należy, że aby zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. mógł być uznany za skutecznie postawiony wykazać należy, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (orzeczenie SN z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98; por. orzeczenie SN z 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/2000 oraz z 5 sierpnia 1999 r., II UKN 76/99). Tymczasem powódka nie wykazała, na czym miała polegać nielogiczność w rozumowaniu Sądu Okręgowego, które doprowadziło ten Sąd do przekonania, że faktycznie doszło do zawarcia umowy najmu.

W sprawie zostało ustalone, że pozwani wprawdzie prowadzili na początku 2010 roku z powódką rozmowy mające na celu zawarcie umowy najmu, jednakże do jej zawarcia ostatecznie nie doszło. Jak bowiem ustalił Sąd I instancji, a Sąd Apelacyjny ustalenia te zaaprobował, pozwani oszacowali, iż nie są w stanie ponieść wysokich kosztów remontu lokali w celu dostosowania ich dla potrzeb planowanej przez nich działalności gospodarczej, a to restauracji (pizzerii).

Powódka zmierzając do wykazania, iż pozwani bezumownie korzystali z jej nieruchomości akcentowała okoliczności niedojścia do zawarcia pomiędzy stronami umowy najmu oraz wydania pozwanej A. S. (1) kluczy do lokalu. Powódka stała na stanowisku, iż pozwani do 2011 roku nie wycofali się z prowadzonych z nią rozmów, a wydając klucze A. S. (1) liczyła na sfinalizowanie prowadzonych rozmów i zawarcie umowy z pozwanymi. Powyższe stanowisko powódki jest wynikiem jej skrajnie subiektywnej oceny zdarzeń i nie znajduje potwierdzenia w świetle okoliczności faktycznych sprawy. Nie można pomijać ustalonych w sprawie okoliczności, że z uwagi na przeszkody finansowe ostatecznie pozwani zrezygnowali z wynajmu lokali od powódki, jednakże w ich miejsce do dalszych rozmów z powódką na temat wynajmu przystąpił J. B., reprezentując (...) sp. z o.o. Powódka na powyższą zmianę przystała, dalsze rozmowy prowadziła z J. B., z nim zawarła umowę najmu, on także konsultował z powódką zakres remontu i wykonywanych prac. Wskazać przy tym należy, że podczas prowadzonych rozmów powódcie został ujawniony plan J. B., aby zarządzanie restauracją powierzyć dzieciom, a więc pozwanym M. B. i A. S. (1). W konsekwencji wydanie kluczy do lokali właśnie A. S. (1) nie jest wystarczające do wykazania, iż to pozwanym powódka uważała za przyszłych najemców. Zwrócić należy także uwagę na fakt, iż powódka w chwili prowadzenia rozmów z pozwanymi wynajmowała sporne lokale, a zatem zasady logiki każą uznać, że gdyby faktycznie nie doszła do porozumienia z przyszłym najemcą (...) sp. z o.o.) w zakresie istotnych postanowień umowy najmu, to nie wypowiedziałaby poprzedniemu najemcy umowy, co uczyniła i poprzedni najem uległ rozwiązaniu w dniu 30.06.2010 r. Niewątpliwie więc w tym czasie powódka wiedziała, że stroną przyszłej umowy najmu będzie (...) sp. z o.o. a nie pozwani, znała przeznaczenie lokali oraz wiedziała, że zarządzać nimi będą w imieniu spółki pozwani A. S. (1) i M. B.. Wreszcie podkreślić należy, że wykazaniu twierdzeń powódki nie było wystarczające zaprzeczenie wiarygodności przesłuchania pozwanego M. B.. Powódka bowiem wskazywała na zeznania pozwanego M. B. złożone w innym postępowaniu. Z protokołu przesłuchania (k. 71-72) wynika, że jako moment ujawnienia powódcie rezygnacji z wynajmu świadek wskazał początek 2011 roku, jednakże owa rozbieżność w datach, szczególnie w świetle pozostałego materiału dowodowego nie ma znaczenia i nie może skutkować odmową wiarygodności przesłuchaniu powoda w niniejszym postępowaniu, tym bardziej nie jest wystarczająca dokonaniu ustaleń zgodnych z intencją powódki.

Dalej zwrócić należy uwagę, że ustalenia Sądu i instancji wskazujące na zawarcie umowy najmu z (...) sp. z o.o. wynikają nie tylko z przesłuchania samych pozwanych oraz świadka J. B., ale w szczególności z zeznań świadków w osobach D. S., L. W. oraz R. S., którzy uczestniczyli w remoncie wynajmowanych pomieszczeń, a więc osób niezainteresowanych wynikiem postępowania. Świadkowie ci podkreślali, że wszelkie ustalenia dotyczące remontu i zakresu prac prowadzili z J. B., reprezentującym (...) sp. z o.o. Co przy tym istotne świadek D. S. dodatkowo zeznał, że w czasie prowadzenia prac w wynajmowanych lokalach powódka złożyła mu propozycję wynajmu tych lokali, zaznaczając, iż przed zawarciem takiej umowy musiałaby uregulować zobowiązania z poprzednim najemcą, tj. J. B.. W ocenie Sądu Apelacyjnego z powyższe zeznania stanowią wiarygodny dowód tego, że wbrew stanowisku prezentowanemu przez powódkę w niniejszym postępowaniu, zawarła ona umowę najmu z B. sp. o.o., zaś prezentowane w niniejszym postępowaniu twierdzenia, iż do 2011 r. jako potencjalnych najemców traktowała pozwanych i pozwani bezumownie korzystali z jej nieruchomości są wyłącznie przejawem przygotowanej na potrzeby tego postępowania taktyki procesowej.

Dalej podnieść należy, że okoliczność zawarcia przez powódkę umowy najmu z (...) sp. z o.o. bezspornie wynika z samego dokumentu umowy z dnia 11.08.2010 r. Jakkolwiek powódka stała na stanowisku, iż powyższy dokument nie dowodzi łączącego jej z (...) sp. z o.o. stosunku zobowiązaniowego, albowiem umowa ta została sporządzona wyłącznie na potrzeby zawarcia przez J. B. umowy w zakresie dostaw wody do spornych lokali, jednakże twierdzenie to pozostaje w oczywistej sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, z którego wynika, że powódka w kontaktach z osobami trzecimi utrzymywała, że lokale te wynajmuje J. B.. Ponadto stanowisko takie razi brakiem logiki. Skoro bowiem powódka aż do 2011 r. pozostawała w przekonaniu, że to pozwani zawrą z nią umowę najmu, to niezrozumiała jest przyczyna dla której powódka dopuściła do zawarcia umowy na dostawę wody do tego lokalu przez osobę trzecią nienależącą do kręgu jej przyszłych kontrahentów, a więc przez spółkę (...). Gdyby faktycznie, jak utrzymuje powódka, nie doszło do porozumienia z J. B., reprezentującym (...) sp. z o.o., co do warunków najmu tych pomieszczeń przez spółkę, to zasady logiki i doświadczenia życiowego każą przyjąć, że do zawarcia umowy datowanej na dzień 11.08.2010 r. by nie doszło.

Powódka we wniesionej apelacji kwestionowała zawarcie z (...) sp. z o.o. umowy najmu wskazując, iż umowa z dnia 11.08.2010 r. nie zawierała ustaleń dotyczących przedmiotowo istotnych postanowień takiej umowy. Podkreślić jednak należy, że zawarcie umowy najmu nie wymaga dla swej ważności formy pisemnej, umowa taka może zostać zawarta w formie ustnej, a brak formy pisemnej ma tylko skutek w zakresie możliwości dowodowych na wypadek ewentualnego sporu. Innymi słowy dla ustalenia faktu zawarcia umowy oraz jej treści nie jest konieczne istnienie dokumentu umowy, ale wykazanie przez strony, wszelkimi przewidzianymi przez prawo środkami dowodowymi jaki był zgodny zamiar stron umowy. Dowodzenie to może oczywiście opierać się również na domniemaniach faktycznych. O ile w okolicznościach faktycznych sprawy można dojść do przekonania, że do sformułowania umowy najmu na piśmie w dniu 11.08.2010 r. doszło właśnie z uwagi na konieczność zawarcia umowy dostawy wody, to jednak powyższe nie sprzeciwia się ustaleniu, że wszelkie istotne postanowienia umowy zostały ustalone w formie ustnej, a umowa ta wiązała obie strony niezależnie od sporządzenia czy też braku sporządzenia umowy na piśmie.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. 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. Stosownie do § 2 tego przepisu czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Z powyższego wynika, że do elementów przedmiotowo istotnych umowy najmu należą oddanie rzeczy do używania oraz zapłata czynszu. W rozpoznawanej sprawie strony doszły do porozumienia, że (...) sp. z o.o. będzie wynajmowała od powódki sporne lokale przez czas nieoznaczony, przy czym z uwagi na charakter planowanej w tych lokalach działalności gospodarczej najemca musiał dokonać adaptacji pomieszczeń i ich przebudowy, a powódka na to wyraziła zgodę, zaś wynajmujący zwolnił najemcę z zapłaty czynszu przez czas trwania remontu, w zamian za wykonanie remontu na własny koszt. Mając na uwadze rozmiar prac remontowych powyższe porozumienie co do rozliczenia czynszu nie może budzić wątpliwości. Zwrócić także trzeba uwagę, że świadek D. S. zeznał, iż sam prowadził rozmowy z powódką co do zawarcia umowy najmu tych lokali, w rozmowach tych powódka także proponowała świadkowi takie rozwiązanie, iż w okresie trwania remontu lokalu będzie on zwolniony z obowiązku płacenia czynszu. W kontekście powyższego

nie można zgodzić się z apelacją powódki, jakoby Sąd I instancji dopuścił się naruszenia prawa materialnego przez zakwalifikowanie umowy z dnia 11.08.2010 r. jako ważnej umowy najmu. O ile bowiem dokument umowy może budzić zastrzeżenia co do minimalnej treści umowy i ujawnienia przedmiotowo istotnych jej postanowień, to jednak, jak wyżej zostało wskazane, wątpliwości takie rozwiewają postanowienia dokonane pomiędzy wynajmującą a najemcą ustnie, a które w sposób dostateczny manifestują wolę stron co do zawarcia umowy oraz jej istotnych postanowień.

Stanowisku Sądu I instancji, zgodnie z którym doszło do zawarcia umowy najmu nie stoi na przeszkodzie niefortunne sformułowanie przez ten Sąd i ustalenie, iż powódka i (...) sp. z o.o. w 2011 r. nie mogły dojść do porozumienia w kwestii postanowień przyszłej umowy. W sprawie zostało bowiem wykazane, nie tylko przesłuchaniem pozwanych, ale także zeznaniami świadków J. B., D. S., R. S. oraz L. W., że umowa najmu została zawarta, a więc brak porozumienia mógł odnosić się wyłącznie do ewentualnych modyfikacji tej umowy, w szczególności wysokości czynszu najmu płatnego po zakończeniu remontu. Wskazać należy, że z zeznań świadka D. S. wynika, iż powódka zamierzała podwyższyć czynsz najmu lokali płatny po zakończeniu remontu o 100 %. W tych okolicznościach nie może budzić wątpliwości, że (...) sp. z o.o. nie chciała przystać na proponowane przez powódkę zmiany stawki.

Tym samym prezentowana we wniesionej apelacji rozbudowana argumentacja zmierzająca do podważenia ważności i skuteczności umowy najmu z (...) sp. z o.o. może zostać oceniona wyłącznie jako taktyka procesowa powódki, przygotowana na potrzeby niniejszego postępowania.

Skoro w świetle powyższych rozważań niewątpliwym jest, że powódkę łączyła z (...) sp. z o.o. umowa najmu, a nadto wszelkie prace remontowe w spornych lokalach zlecała ta spółka, to całkowicie chybione są twierdzenia powódki, iż pozwani korzystali bezumownie z jej lokali. Powyższe implikowało bezzasadnością jej roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali, odszkodowania za ich zniszczenie a wreszcie ich wydania kierowanych do pozwanych. Legitymacja pozwanych nie może wynikać z faktu, iż pozwani A. S. (1) i M. B., mieli zarządzać restauracją w imieniu (...) sp. z o.o.

Z tych zatem przyczyn – z uwagi na brak legitymacji procesowej pozwanych, trafnie Sąd Okręgowy oddalił powództwo w całości, a wniesiona przez powódkę apelacja oceny tej nie zdołała podważyć. Brak legitymacji procesowej jednej z stron nie tylko zwalnia Sąd meriti z obowiązku prowadzenia postępowania dowodowego w szerszym zakresie, ale nawet nakazuje się powstrzymać od dalszych ocen. Z tych przyczyn nie można podzielić stanowiska powódki, iżby Sąd I instancji dopuścił się nierozpoznania istoty sprawy wskutek odmowy dopuszczenia dowodów wskazujących na wysokość szkody poniesionej przez powódkę.

Niezależnie od powyższego nieistotne z punktu widzenia zaskarżonego rozstrzygnięcia pozostawały okoliczności związane z zdolnością kredytową (...) sp. z o.o. oraz bezskutecznością prowadzonej przeciwko niej egzekucji. Raz jeszcze należy podkreślić że istota sporu sprowadza się do oceny czy strony łączyła umowa najmu. Kondycja finansowa (...) sp. z o.o. jako strony umowy najmu czy też ewentualna bezskuteczność egzekucji prowadzonej przeciwko tej spółce w późniejszym okresie pozostaje prawnie irrelevantna tak dla ważności, jak i skuteczności umowy. Jakkolwiek Sąd I instancji dokonując ustaleń w powyższym zakresie nie dysponował wystarczającym materiałem dowodowym, jednakże uchybienie to nie miało ostatecznie znaczenia dla rozstrzygnięcia, stąd zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. ocenić należy jako chybiony.

W świetle ustaleń Sądu I instancji i jego oceny odmawiającej pozwanym legitymacji biernej w niniejszym postępowaniu, jako prawnie irrelevantne ocenić należy ustalenia dotyczące wielkości kosztów jakie poniosła spółka (...) w związku z prowadzonym remontem. Niezależnie od tego wskazać należy, że z zeznań świadka D. S. wynika, że zakres koniecznych prac w lokalach był znaczny, konieczne było wzmocnienie konstrukcji i wymiana dachu. Skoro to świadek na zlecenie (...) sp. z o.o. wykonywał prace remontowe w lokalu, to jego oświadczenie o wysokości kosztów robót oraz rozliczeniu z B. sp. o.o. nie mogą budzić wątpliwości, a w konsekwencji zarzuty powódki nie zasługiwały na uwzględnienie.

Wreszcie powódka zaprzeczyła ustaleniu Sądu I instancji, iż toczyło się postępowanie przygotowawcze w przedmiocie sfalszowania umowy najmu z dnia 11.08.2010 r. Wskazać należy, że takie stanowisko prezentowała powódka podczas

przesłuchania, choć pozostały materiał dowodowy nie dawał podstaw do takich ustaleń. Niemniej okoliczność ta nie miała żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Zważyć należy, że nawet gdyby faktycznie toczyło się postępowanie karne w zakresie fałszu dokumentu, to jego wynik tylko w razie prawomocnego skazania miałby znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Tymczasem w niniejszej sprawie zostało wykazane dowodami z zeznań świadków i przesłuchania stron, że doszło do zawarcia umowy najmu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego brak było także podstaw do zmiany orzeczenia o kosztach postępowania. Przede wszystkim wskazać należy, że Sąd I instancji prawidłowo zastosowała art. 98 k.p.c. i obciążył powódkę obowiązkiem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego na rzecz każdego z pozwanych. W sytuacji, gdy każdy z posiadaczy korzysta z rzeczy w takim samym zakresie jak pozostali, a takie twierdzenia legły u podstaw żądania powódki, to na tle takiego stanu faktycznego nie można konstruować solidarności zobowiązania. Sama wielopodmiotowość nie stanowi jeszcze o solidarności dłużników, która musi wynikać wyraźnie z ustawy lub czynności prawnej. Skoro żądanie powódki oparte jest o twierdzenie o bezumownym korzystaniu z nieruchomości, to niewątpliwie solidarność nie mogła wynikać z umowy. Przepisy o posiadaniu nie dają także podstawy do konstruowania solidarności pozwanych. Niewątpliwie zatem każdemu z pozwanych należał się, zgodnie z art. 98 k.p.c., zwrot poniesionych kosztów postępowania, które obejmowały wyłącznie wynagrodzenie pełnomocnika. Z tych przyczyn w sprawie nie miały zastosowania powoływane przez powódkę w apelacji orzeczenia Sądu Najwyższego, albowiem dotyczyły innych stanów faktycznych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie nie zaistniały okoliczności uzasadniające nieobciążanie powódki kosztami postępowania na podstawie art. 102 k.p.c. Jak szeroko wskazywano w orzecznictwie i doktrynie powyższy przepis ustanawia zasadę słuszności, będącą odstępstwem od zasady odpowiedzialności za wynik procesu; jest rozwiązaniem szczególnym, niepodlegającym wykładni rozszerzającej, wykluczającym stosowanie wszelkich uogólnień, wymagającym do swego zastosowania wystąpienia wyjątkowych okoliczności. Ustawodawca nie skonkretyzował przy tym pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych”, pozostawiając ich kwalifikację, przy uwzględnieniu całokształtu okoliczności danej sprawy, sądowi meriti.

Sąd Apelacyjny konsekwentnie stoi na stanowisku, że za taką wyjątkową okoliczność nie może być poczytywane wyłącznie to, że strona nie posiada środków na pokrycie kosztów procesu. Wskazać należy, że nawet strona korzystająca ze zwolnienia od kosztów sądowych (a powódce udzielone zwolnienie zostało uchylone) nie może liczyć na zwolnienie od kosztów procesu. Wolą ustawodawcy instytucja zwolnienia od kosztów sądowych służy udzieleniu wsparcia osobom ubogim w ponoszeniu kosztów procesu, jakie wiążą się z wytoczeniem powództwa, jedynie w zakresie opłat i wydatków sądowych. Tym samym nie można jej automatycznie przenosić na obowiązek zwrotu kosztów zastępstwa procesowego poniesionych przez drugą stronę.

Za wystąpieniem wypadku szczególnie uzasadnionego przemawiać może charakter sprawy i przebieg procesu. W ocenie Sądu Apelacyjnego okoliczności takie nie zaistniały. Nie można pomijać tego, że powódka w postępowaniu reprezentowana była przez profesjonalnego pełnomocnika, charakter sprawy i stopień jej skomplikowania nie uzasadniają twierdzenia, że ocena kierowanych przez nią roszczeń była możliwa dopiero po przeprowadzeniu całego postępowania. Przeciwnie powódka należy stanąć na stanowisku już na etapie wnoszenia pozwu dysponowała wiedzą pozwalającą na ocenę zasadności jej roszczeń. W konsekwencji nie sposób mówić o istnieniu szczególnych okoliczności związanych z przebiegiem procesu, które uzasadniałyby skorzystanie przez Sąd z zasady słuszności i nieobciążanie powódki tymi kosztami.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku i apelację powódki oddalił na podstawie art. 385 k.p.c. Wynik postępowania apelacyjnego przemawiał za obciążeniem powódki obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego na rzecz powodów na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 108 k.p.c. i § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu. Skoro powódka nie była zwolniona od kosztów sądowych, a w sprawie nie zachodzi szczególnie uzasadniony przypadek uzasadniający odstąpienie od obciążania powódki kosztami sądowymi, o którym mowa w art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, toteż na podstawie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w

sprawach cywilnych Sąd Apelacyjny nakazał powódce uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Opolu kwotę 7.775 zł tytułem opłaty od apelacji, ustaloną na podstawie art. 13 ust. 1 oraz art. 18 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

bp