

Sygn. akt I C 1107/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lutego 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

Protokolant: Anna Domozych

po rozpoznaniu w dniu 1 lutego 2013 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy:

z powództwa: Gminy M. Ś.

przeciwko: F. C., T. C. i M. C.

o zapłatę 58849,68 zł

i z powództwa wzajemnego: F. C., T. C. i M. C.

przeciwko: Gminie M. Ś.

o ustalenie

I. zasądza od pozwanych głównych F. C., T. C. i M. C. solidarnie na rzecz powoda głównego Gminy M. Ś. kwotę 58849,68 zł [pięćdziesięciu ośmiu tysięcy ośmiuset czterdziestu dziewięciu złotych sześćdziesięciu ośmiu groszy] wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 16 lutego 2012 roku;

II. oddala powództwo wzajemne w całości;

III. zasądza od pozwanych głównych F. C., T. C. i M. C. solidarnie na rzecz powoda głównego Gminy M. Ś. kwotę 6138 zł [sześciu tysięcy stu trzydziestu ośmiu złotych] tytułem zwrotu kosztów procesu z powództwa głównego;

IV. zasądza od powodów wzajemnych F. C., T. C. i M. C. solidarnie na rzecz pozwanego wzajemnego Gminy M. Ś. kwotę 7200 zł [siedmiu tysięcy dwustu złotych] tytułem zwrotu kosztów procesu z powództwa wzajemnego.

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

UZASADNIENIE

Powódka Gmina M. Ś. wniosła pozew przeciwko pozwany F. C., T. C. oraz M. C., domagając się zasądzenia od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 58.849,68 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, iż pozwani na mocy umowy z dnia 01 maja 2005 roku są najemcami na czas nieokreślony lokalu użytkowego położonego w Ś. przy W. 8 i ul. (...) o powierzchni 103,70 m², którego powódka

jest właścicielem. Powódka oświadczyła, że lokal miał zostać przeznaczony na gabinet lekarski, jednakże jak dotąd żadna działalność nie została podjęta. Powódka podniosła, że z tytułu najmu pozwani zobowiązali się uiszczać opłaty czynszu oraz opłaty za ścieki i wodę. Według powódki - niewielkie zmiany do umowy najmu zostały wprowadzone aneksem nr (...) z dnia 28 grudnia 2005 roku oraz aneksem nr (...) z dnia 01 lipca 2008 roku. Powódka oświadczyła, że porozumieniem z dnia 30 lipca 2008 roku Prezydent Miasta Ś. udzielił pozwany do dnia 31 grudnia 2008 roku 90 % bonifikaty stawki czynszu za część lokalu położona w budynku przy ul. (...). Powódka podała, iż należne powódce opłaty z tytułu najmu uiszczane były terminowo jedynie do czerwca 2008 roku, zaś po tym czasie należności zaczęły wpływać z opóźnieniem i w zaniżonej wysokości, aż w końcu pozwani zaprzestali płacenia w ogóle. Powódka oświadczyła, że wielokrotnie wzywała pozwanych do zapłaty czynszu, po raz ostatnio pismem z dnia 04 listopada 2011 roku gdy zaległość pozwanych wraz z należnymi odsetkami za zwłokę wyniosła już 52.623,64 złotych. Według powódki – na dzień 14 lutego 2012 roku zaległość pozwanych wobec powoda wynosiła łącznie 58.849,68 złotych, w tym 50.740,27 złotych tytułem należności głównej oraz 8.109,41 złotych tytułem kapitalizowanych odsetek od należności głównej.

W odpowiedzi na pozew pozwani F. C., T. C., M. C. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Jednocześnie pozwani wnieśli powództwo wzajemne wnosząc o:

1. ustalenie, że umowa najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku wraz z aneksami z dnia 28 grudnia 2005 roku i dnia 1 lipca 2008 roku łącznie z porozumieniem z dnia 30 lipca 2008 roku stanowi, w rozumieniu art. 65 k.c. przedwstępną umowę sprzedaży pod warunkiem dokonania remontu kapitalnego;

2. ustalenie nieważności:

a/ części § 6 umowy z 1 czerwca 2005 roku o treści: „bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów”,

b/ § 9 pkt 1 i 2 umowy z 1 czerwca 2005 roku;

c/ części pkt I porozumienia z 30 lipca 2008 roku o treści: „bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów”

d/ części pkt III.2 porozumienia z 30 lipca 2008 r. o treści: bez prawa do żądania zwrotu poniesionych nakładów”.

3. ustalenie prawa powodów z powództwa wzajemnego do zaliczenia nakładów powodów, których mowa w punkcie poprzedzającym, na poczet ceny zakupu lokalu;

4. ustalenie prawa do zaliczenia wpłaconych na rzecz pozwanego kwot w okresie 02 marca 2004 roku do 30 lipca 2009 roku w łącznej wysokości 98.681,05 złotych na poczet ceny zakupu lokalu,

5. ustalenie, że nie uiszczona część ceny nabycia spornego przedmiotu wymienionych w pkt 1 umów, z uwzględnieniem okoliczności, o których mowa w pkt 1 - 4, nie powinna przekraczać 15.058,95 złotych;

6. zasądzenie od pozwanego z powództwa wzajemnego na rzecz powodów z powództwa wzajemnego kosztów procesu według norm przepisanych.

Po pierwsze, pozwani - powodowie wzajemni podnieśli, że lokal użytkowy to nieruchomość lub jej część przeznaczona na cele działalności gospodarczej, w szczególności handlu, usług, różne gabinety, pracownie, biura. Zdaniem pozwanych – powodów wzajemnych - w świetle treści załączonej do powództwa głównego umowy, a także porozumienia, bezspornym jest, że do dnia zakończenia przez powodów z powództwa wzajemnego prac remontowych, czyli do dnia zgłoszenia zakończenia prac w dniu 01 czerwca 2009 roku sporny lokal nie mógł być wykorzystywany do prowadzenia w nim jakiegokolwiek działalności gospodarczej, w szczególności gabinetu lekarskiego. Pozwani - powodowie wzajemni podnieśli, że przedmiotem najmu nie był lokal użytkowy, tylko pewna zrujnowana substancja budowlana, na bazie której wielkimi nakładami finansowymi wybudowali oni lokal użytkowy. Zdaniem pozwanych - powodów wzajemnych przedmiotowy lokal użytkowy nie umożliwiał prowadzenie w nim działalności gospodarczej i pobierania pożytków, zatem pobieranie czynszu za nieistniejący lokal użytkowy jest nadużyciem.

Po drugie, pozwani - powodowie wzajemni podnieśli, że zapisy umowne objęte powództwem wzajemnym zostały zamieszczone pod pozycją 342 w rejestrze niedozwolonych klauzul umownych, prowadzonym przez Prezesa Urzędu Ochrony Konsumentów i Konkurencji, na skutek wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie Sądu Ochrony Konsumentów i Konkurencji zapadłego z powództwa Prezesa UOKiK przeciwko Gminie S. w dniu 29 grudnia 2004 (sygn. akt: XV1I Anie 102/03).

Po trzecie, pozwani - powodowie wzajemni wskazali, że pozwany - powód wzajemny kierując się niechybnie treścią niedozwolonych klauzul ustalił cenę sprzedaży przedmiotu umowy bez zaliczenia wartości nakładów poczynionych przez powodów, domagając się zapłaty za nie. Zdaniem pozwanych - powodów wzajemnych powyższe oznacza, iż mają oni ponownie zapłacić za nakłady, które ponieśli, a które druga strona bezprawnie zawłaszczyła. Według nich - powód - pozwany wzajemny ukradł pozwanym - powodom wzajemnym nakłady o wartości określonej przez biegłych na kwotę 199.703,00 złotych, dodał do nich wartość lokalu na dzień zawarcia umowy w wysokości 113.740,00 złotych i zażądał zapłaty łącznej kwoty 313.443 złotych.

Po czwarte, pozwani - powodowie wzajemni podnieśli, że żądanie powoda - pozwanego wzajemnego stanowi kolejne nadużycie prawa, które nie powinno korzystać z ochrony sądu.

Po piąte, pozwani - powodowie wzajemni podnieśli, że skoro brak było podstaw do pobierania czynszu, to należało zaliczyć uiszczoną przez nich kwotę na cenę sprzedaży lokalu.

Po szóste, pozwani - powodowie wzajemni wskazali, że wartość przedmiotu umowy przed remontem kapitalnym według operatu szacunkowego wynosiła 113.740,00 złotych, zaś wartość przedmiotu umowy po remoncie kapitalnym według operatu szacunkowego wynosiła 313 443,00 złotych, a tym samym wartość nakładów na przedmiot umowy wynosi 199.703 złotych. Według nich - suma przedpłat powodów – pozwanych wzajemnych na przedmiot umowy wynosiła 98.681,05 złotych, a tym samym kwota dopłaty do ceny przedmiotu umowy powinna wynosić 15.058,95 złotych.

Powódka - pozwana wzajemna Gmina M. Ś. w piśmie z dnia 20 grudnia 2012 roku wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego w całości oraz zasądzenie kosztów procesu związanych z powództwem wzajemnym, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Powódka - pozwana wzajemna podniosła, że żądanie ustalenia, że strony sporu łączy przedwstępna umowa sprzedaży lokalu użytkowego pod warunkiem dokonania remontu kapitalnego tego lokalu jest całkowicie pozbawione uzasadnienia z kilku przyczyn, tj. treść umowy najmu lokalu z dnia 1 czerwca 2005 roku, zmienionej dwoma aneksami, jednoznaczna, i nie można mieć żadnych wątpliwości co do rodzaju tej umowy. Zdaniem powódki – pozwanej wzajemnej brak jest podstaw, aby przyjąć, że w umowie tej strony wyraziły zamiar odpowiednio sprzedaży lokalu i jego kupna w zamian za remont. Powódka - pozwana wzajemna wskazała, że warunków przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu nie spełnia również porozumienie z dnia 30 lipca 2008 roku, gdyż w tym porozumieniu brak jest istotnego elementu umowy sprzedaży, jakim niewątpliwie jest cena, za którą sprzedaż miałaby nastąpić. Powódka - pozwana wzajemna oświadczyła, że nie kwestionuje tego, że strony prowadziły pertraktacje zmierzające do bezprzetargowej sprzedaży lokalu położonego w Ś. przy ul. (...), jednak wskazała, że do pełnego konsensusu w tym względzie nie doszło.

Powódka - pozwana wzajemna przyznała, że lokale powinny być wydawane najemcom w stanie przydatnym do umówionego użytku, jednak gdy najemca w chwili zawierania umowy najmu wiedział o wadach, a tak było w omawianym przypadku, to z powodu wad rzeczy najętej nie przysługuje mu ani roszczenie o obniżenie czynszu, ani też uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia umowy najmu. Według powódki – pozwanej wzajemnej oznacza to zatem, że twierdzenie pozwanych – powodów wzajemnych, jakoby czynsz za lokal, którego spór dotyczy, nie był powodowi – pozwanemu wzajemnemu należny, jest całkowicie chybione.

Powódka - pozwana wzajemna wskazała, że żądanie ustalenia nieważności wskazanych przez pozwanych – powodów wzajemnych zapisów umowy najmu z dnia 2 czerwca 2005 roku oraz porozumienia z dnia 30 lipca 2008 roku jest także nieuzasadnione. Według niej - nie można zarzucić powodowi – pozwanemu wzajemnemu, aby co do

zasady w umowach najmu lokali użytkowych stosował niedozwolone klauzule umowne o wskazanej przez pozwanych – powodów wzajemnych treści. Powódka - pozwana wzajemna podniosła, że kwestionowaną przez nich regulację zastosowano w umowie najmu zawartej w dniu 2 marca 2004 r. z pozwanym F. C., a potem w umowie zawartej już ze wszystkimi pozwanymi – powodami wzajemnymi, w związku z tym, że pozwany F. C. wyraźnie zadeklarował chęć uzyskania najmu lokalu, o którym wiedział, że nadaje się on do kapitalnego remontu i który gotów był mimo to przejąć i wyremontować na własny koszt

Powódka - pozwana wzajemna wskazała, że z uwagi na to, że nie doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy przedwstępnej i do ustalenia ceny sprzedaży lokalu przy ul. (...), jest bezprzedmiotowe ustalenie uprawnienia pozwanych – powodów wzajemnych co do zaliczenia na poczet ceny wartości nakładów. Powódka - pozwana wzajemna ponadto podniosła, że rodzaju i wartości tych nakładów pozwani – powodowie wzajemni nie sprecyzowali i co równie istotne nie udokumentowali.

Powódka - pozwana wzajemna oświadczyła, że pozwani - powodowie wzajemni nie wyliczyli i nie udokumentowali wysokości swoich wpłat z tytułu obu umów najmu, których to wpłat dotyczy żądanie zawarte w punkcie 4 pozwu wzajemnego. Powódka - pozwana wzajemna podkreśliła, że zły stan lokalu, jeżeli był najemcom znany, a w tym wypadku był, nie uzasadnia nie tylko niepłacenia czynszu, ale nawet żądania jego obniżenia, czy też rozwiązania umowy najmu w trybie natychmiastowym.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W piśmie z dnia 16 lutego 2004 roku F. C. złożył wniosek do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. o przydzielenie mu lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) i przy ul. (...) o łącznej powierzchni 102,70 m² z przeznaczeniem na mieszkanie i gabinet lekarski. F. C. wskazał w tym piśmie, że lokal ten wymaga kapitalnego remontu łącznie z wymianą drzwi, okien, podłóg, parapetów, instalacji wodno-kanalizacyjnej, elektrycznej, łazienki i toalety oraz zobowiązał się, że wyremontuje ten lokal na własny koszt.

Dowody: pismo z dnia 16 lutego 2004 roku - k. 86 akt.

W dniu 18 lutego 2004 roku Gmina M. Ś. - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. ogłosił przetarg na wynajem lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) i przy ul. (...)

Dowody: protokół przetargu z dnia 1 marca 2004 roku - k. 91 akt.

W piśmie z dnia 18 lutego 2004 roku F. C. złożył do Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. ofertę na najem lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) i przy ul. (...) z przeznaczeniem na gabinet lekarski. F. C. zaproponował stawkę czynszu w wysokości 12 złotych netto za 1 metr kwadratowy powierzchni oraz wskazał w tym piśmie, że zamierza przeprowadzić gruntowny remont lokalu na własny koszt.

Dowody: pismo z dnia 18 lutego 2004 roku - k. 89 - 90 akt.

W dniu 1 marca 2004 roku Gmina M. Ś. - Zakład Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. przyjęła ofertę F. C. na najem lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) i przy ul. (...), informując go, że warunki najmu lokalu są następujące:

- stawka czynszowa netto za 1 m² powierzchni – 12 złotych;
- umowa na czas nieokreślony z trzymiesięcznym wypowiedzeniem;
- przeznaczenie lokalu – gabinet lekarski
- wszelkie prace remontowe należy wykonać na koszt własny bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów.

Dowody:

- protokół przetargu z dnia 1 marca 2004 roku - k. 91 akt;

- pismo z dnia 1 marca 2004 roku - k. 92 akt.

W dniu 2 marca 2005 roku Gmina M. Ś. jako wynajmujący zawarła z F. C. jako najemcą umowę najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 102,70 m² obejmującej pomieszczenia położone w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 94,80 m² i pomieszczenia położone w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 7,90 m² z przeznaczeniem na gabinet lekarski.

Dowody: umowa najmu z dnia 2 marca 2004 roku - k. 93 – 95 akt.

W § 3 umowy najmu najemca zobowiązał się wykorzystywać lokal użytkowy na gabinet lekarski po uzyskaniu stosownej zgody na wykonywanie zawodu i zgłoszeniu działalności.

Dowody: umowa najmu z dnia 2 marca 2004 roku - k. 93 – 95 akt.

W § 4 umowy najmu strony uzgodniły, iż najemcy będą płacić wynajmującemu solidarnie czynsz umowny w wysokości po 12 złotych netto + VAT w wysokości 22 % miesięcznie, tj. 1.503,53 złotych miesięcznie, od czerwca 2005 roku z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy powódki lub w kasie przy ul. (...). W przypadku zwłoki w zapłacie czynszu strony ustaliły, iż najemców obciążać będą odsetki ustawowe za zwłokę. W § 5 umowy najmu strony ustaliły, iż najemców obciążają należności: za wodę i ścieki według wskazań wodomierza i cen dostawcy na podstawie faktury wystawionej przez wynajmującego; za energię elektryczną, wywóz nieczystości stałych oraz inne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania lokalu na podstawie oddzielnie zawartych umów z dostawcami, które winny być w terminie do 14 dni od daty przejęcia lokalu.

Dowody: umowa najmu z dnia 2 marca 2004 roku - k. 93 – 95 akt.

W § 6 umowy najmu najemca zobowiązał się:

- 1/ do używania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i na cele określone w § 2 umowy,
- 2/ utrzymywania lokalu w należytym stanie technicznym i sanitarnym oraz wykonania zadeklarowanych w ofercie prac remontowych na własny koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów, w minimalnym zakresie obejmującym wymianę okien i drzwi oraz podłóg, naprawę lub wymianę instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, montaż instalacji grzewczej, remont tynków i malowanie po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień (Konservatora Zabytków, Wydz. (...) i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wspólnota Mieszkaniowa) i zgłoszeniu zamiaru wykonania tych prac, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, przy czym strony ustaliły, iż prace powyższe winny być zakończone w terminie do 31 grudnia 2005 roku i pisemnie zgłoszonego do odbioru wynajmującemu.
- 3/ niedokonywania bez zgody wynajmującego zmian naruszających substancję lokalu lub budynku;
- 4/ wykonywania obowiązków w zakresie utrzymania czystości i porządku na zewnątrz lokalu i jego najbliższym otoczeniu;
- 5/ nieoddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego;
- 6/ niedokonywania bez zgody wynajmującego przelewu praw i obowiązków wynikających umowy na osoby trzecie.

Dowody: umowa najmu z dnia 2 marca 2004 roku - k. 93 – 95 akt.

W § 7 umowy najmu strony ustaliły, iż umowa może być rozwiązana:

- 1/ za zgodą stron w każdym czasie,

2/ przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednakże przez wynajmującego nie wcześniej niż po 02 marca 2007 roku.

Dowody: umowa najmu z dnia 2 marca 2004 roku - k. 93 – 95 akt.

W § 8 umowy najmu strony ustaliły, iż wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w każdym czasie, bez zachowania terminów wypowiedzenia z przyczyn i z zachowaniem warunków określonych w art.685 i 687 kodeksu cywilnego.

Dowody: umowa najmu z dnia 2 marca 2004 roku - k. 93 – 95 akt.

W § 9 umowy najmu strony postanowiły, iż po zakończeniu umowy najmu:

1/ najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, pozostawiając ulepszenia bez zwrotu ich wartości.

2/ najemca nie przysługuje zwrot równowartości nakładów poniesionych na lokal – prace ulepszące i adaptacyjne; wszelkie poniesione nakłady obciążają najemcę,

3/ podstawą do ustalenia stanu technicznego jest protokół zdawczo – odbiorczy – **Dowody:** umowa najmu z dnia 2 marca 2004 roku - k. 93 – 95 akt.

W dniu 3 marca 2004 roku został sporządzony protokół zdawczo – odbiorczy lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 102,70 m² obejmującej pomieszczenia położone w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 94,80 m² i pomieszczenia położone w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 7,90 m²

Dowody: protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 3 marca 2004 roku - k. 96 – 98 akt.

W dniu 21 czerwca 2004 roku Gmina M. Ś. i F. C. zawarły aneks numer (...) do umowy najmu z dnia 2 marca 2004 roku, w którym przedłużyły termin zakończenia prac remontowych do dnia 31 grudnia 2004 roku oraz ustaliły, że umowa może być rozwiązana przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednakże przez wynajmującego nie wcześniej niż po 02 marca 2007 roku.

Dowody: aneks numer (...) do umowy najmu z dnia 2 marca 2004 roku - k. 101 akt.

W dniu 13 grudnia 2004 roku Gmina M. Ś. i F. C. zawarły aneks numer (...) do umowy najmu z dnia 2 marca 2004 roku, w którym przedłużyły termin zakończenia prac remontowych do dnia 31 grudnia 2005 roku.

Dowody: aneks numer (...) do umowy najmu z dnia 2 marca 2004 roku - k. 107 akt.

W piśmie złożonym w dniu 23 maja 2005 roku do Zarządu (...) w Ś. F. C. wniósł o zmianę umowy najmu z dnia 2 marca 2004 roku poprzez rozszerzenie jej zakresu na jego synów T. C. i M. C. podnosząc, że zamierza z nimi prowadzić wspólną działalność gospodarczą.

Dowody: pismo z dnia 23 maja 2005 roku - k. 108 akt.

W dniu 01 czerwca 2005 roku Gmina M. Ś. jako wynajmujący zawarła z F. C., T. C. i M. C. jako najemcami umowę najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 102,70 m² obejmującej pomieszczenia położone w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 94,80 m² i pomieszczenia położone w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 7,90 m² z przeznaczeniem na gabinet lekarski.

Dowody: umowa najmu z dnia 01 czerwca 2005 roku - k. 9 -11 akt.

W § 3 umowy najmu najemcy zobowiązali się wykorzystywać lokal użytkowy na gabinet lekarski po uzyskaniu stosownej zgody na wykonywanie zawodu i zgłoszeniu działalności.

Dowody: umowa najmu z dnia 01 czerwca 2005 roku - k. 9 -11 akt.

W § 4 umowy najmu strony uzgodniły, iż najemcy będą płacić wynajmującemu solidarnie czynsz umowny w wysokości po 12 złotych netto + VAT w wysokości 22 % miesięcznie, tj. 1.503,53 złotych miesięcznie, od czerwca 2005 roku z góry do 10-go dnia każdego miesiąca na wskazany rachunek bankowy powódki lub w kasie przy ul. (...). W przypadku zwłoki w zapłaci czynszu strony ustaliły, iż najemców obciążać będą odsetki ustawowe za zwłokę. W § 5 umowy najmu strony ustaliły, iż najemców obciążają należności: za wodę i ścieki według wskazań wodomierza i cen dostawcy na podstawie faktury wystawionej przez wynajmującego; za energię elektryczną, wywóz nieczystości stałych oraz inne niezbędne do prawidłowego funkcjonowania lokalu na podstawie oddzielnie zawartych umów z dostawcami, które winny być w terminie do 14 dni od daty przejęcia lokalu.

Dowody: umowa najmu z dnia 01 czerwca 2005 roku - k. 9 -11 akt.

W § 6 umowy najmu najemcy solidarnie zobowiązali się:

- 1/ do używania wynajętego lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem i na cele określone w § 2 umowy,
- 2/ utrzymywania lokalu w należyтым stanie technicznym i sanitarnym oraz wykonania zadeklarowanych w ofercie prac remontowych na własny koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów, w minimalnym zakresie obejmującym wymianę okien i drzwi oraz podłóg, naprawę lub wymianę instalacji elektrycznej i wodno-kanalizacyjnej, montaż instalacji grzewczej, remont tynków i malowanie po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień (Konservatora Zabytków, Wydz. (...) i Budownictwa Urzędu Miejskiego Wspólnota Mieszkaniowa) i zgłoszeniu zamiaru wykonania tych prac, zgodnie z przepisami Prawa Budowlanego, przy czym strony ustaliły, iż prace powyższe winny być zakończone w terminie do 31 grudnia 2005 roku i pisemnie zgłoszonego do odbioru wynajmującemu.
- 3/ niedokonywania bez zgody wynajmującego zmian naruszających substancję lokalu lub budynku;
- 4/ wykonywania obowiązków w zakresie utrzymania czystości i porządku na zewnątrz lokalu i jego najbliższym otoczeniu;
- 5/ nieoddawania lokalu w podnajem lub do bezpłatnego używania bez zgody wynajmującego;
- 6/ niedokonywania bez zgody wynajmującego przelewu praw i obowiązków wynikających umowy na osoby trzecie.

Dowody: umowa najmu z dnia 01 czerwca 2005 roku - k. 9 -11 akt.

W § 7 umowy najmu strony ustaliły, iż umowa może być rozwiązana:

- 1/ za zgodą stron w każdym czasie,
- 2/ przez każdą ze stron za trzymiesięcznym wypowiedzeniem ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego, jednakże przez wynajmującego nie wcześniej niż po 02 marca 2007 roku.

Dowody: umowa najmu z dnia 01 czerwca 2005 roku - k. 9 -11 akt.

W § 8 umowy najmu strony ustaliły, iż wynajmujący może rozwiązać umowę najmu w każdym czasie, bez zachowania terminów wypowiedzenia z przyczyn i z zachowaniem warunków określonych w art.685 i 687 kodeksu cywilnego.

Dowody: umowa najmu z dnia 01 czerwca 2005 roku - k. 9 -11 akt.

W § 9 umowy najmu strony postanowiły, iż po zakończeniu umowy najmu:

1/ najemca zobowiązany jest zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym, pozostawiając ulepszenia bez zwrotu ich wartości.

2/ najemca nie przysługuje zwrot równowartości nakładów poniesionych na lokal — prace ulepszające i adaptacyjne; wszelkie poniesione nakłady obciążają najemcę,

3/ podstawą do ustalenia stanu technicznego jest protokół zdawczo — odbiorczy — **Dowody:** umowa najmu z dnia 01 czerwca 2005 roku - k. 9 -11 akt.

W dniu 28 grudnia 2005 roku strony zawarły aneks numer (...) do umowy najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku, w którym przedłużyły termin zakończenia prac określony w § 6 ust. 2a umowy do dnia 31 grudnia 2006 roku.

Dowody: aneks numer (...) do umowy najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku - k. 12 akt.

W dniu 1 lipca 2008 roku strony zawarły aneks do umowy najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku, w którym strony zmieniły treść § 1 umowy najmu poprzez zmianę obmiaru lokalu użytkowego położonego przy ul. kard. S. W. 8 podając, iż ma on powierzchnię 95,80 m². Postanowienia aneksu miały obowiązywać od dnia 01 lipca 2008 roku

Dowody: aneks numer (...) do umowy najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku - k. 13 akt.

W dniu 30 lipca 2008 roku pomiędzy Gminą M. Ś. a najemcami lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ulicy (...) - F. C., T. C., M. C. zawarto porozumienie w sprawie wykonania czynności niezbędnych do bezprzetargowej sprzedaży lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ulicy (...) na rzecz F., T. i M. C. zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. W punkcie II porozumienia strony ustaliły, iż F. C., T. C., M. C. zobowiązali się własnym staraniem i na własny koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów, zgodnie z obowiązującymi przepisami do:

1/ dokończenia remontu piwnicy w tym wykonania posadzki z izolacją przeciwwilgociową oraz uzyskania zmiany w dokumentacji „Projekt budowlany przebudowy otworu okiennego i zejścia do pomieszczenia piwnicznego” z odpowiednimi pozwoleniami i uzyskania potwierdzenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o zakończeniu robót budowlanych w piwnicy ze zmniejszoną jej wysokością, - wysokość piwnicy do uzgodnienia z ZGM, w terminie wykonania do 15 sierpnia 2008 roku

2/ wykonania w terminie do 31 maja 2009 roku;

a/ prac ulepszających polegających na wymianie stropu drewnianego na strop o wyższej odporności ogniowej np. betonowy,

b/ naprawy stropu odcinkowego.

Przy czym strony ustaliły, że do 31 grudnia 2008 roku wynajmujący udzieli 90 % obniżki stawki czynszu za lokal znajdujący się w budynku przy ulicy (...).

3/ zamurowania przejścia między nieruchomościami przy ulicy (...), w terminie do 10 czerwca 2009 roku

W punkcie II porozumienia F. C., T. C., M. C. oświadczyli, że zapoznali się ze stanem technicznym budynku przy ulicy (...) zgodnie z „Protokołem kontroli okresowej stanu technicznej sprawności i wartości użytkowej całego obiektu nr 04/10/2003 stanowiącego załącznik do niniejszego porozumienia i zgodnie z oświadczeniem najemców użytkownik piwnicy zlokalizowanej pod częścią lokalu przeniesie się dobrowolnie do piwnicy wyremontowanej przez najemców w terminie do 15 sierpnia 2008 roku.

W punkcie III porozumienia strony ustaliły, że o przeniesieniu własności lokalu położonego przy ulicy (...) strony zobowiązują się do kontynuowania umowy najmu lokalu o powierzchni 7,90 m² znajdującego się na nieruchomości przy ulicy (...), przy czym F. C., T. C., M. C. zobowiązali się do legalizacji zmiany polegającej na wstawieniu okna od

strony zewnętrznej w miejsce drzwi, zaś w przypadku wypowiedzenia umowy najmu przez najemców, zobowiązali się do wykonania samodzielnego wejścia do lokalu przy ulicy (...) na własny koszt bez prawa do żądania zwrotu poniesionych nakładów.

W punkcie IV porozumienia Gmina M. Ś. zobowiązała się do:

1/ wykonania inwentaryzacji technicznej budynku położonego przy ulicy (...) po zrealizowaniu przez F. C., T. C., M. C. zobowiązań wynikających z pkt I ust. 1, przy czym po wykonaniu inwentaryzacji F. C., T. C., M. C. wykonają na własny koszt plan i opis lokalu wraz z rzutem na kondygnację wykonany przez uprawnioną osobę oraz dostarczą opinię kominiarską dotyczącą drożności przewodów kominowych w lokalu użytkowym,

2/ niezwłocznego wystąpienia do Wydziału Architektury i Budownictwa o wydanie zaświadczenia o samodzielności lokalu po dostarczeniu przez F. C., T. C., M. C. rzutu lokalu i opinii kominiarskiej. Po otrzymaniu zaświadczenia z Wydziału Architektury i Budownictwa F. C., T. C., M. C. zobowiązali się do zapłaty zaliczki na pokrycie kosztów sporządzenia operatu szacunkowego przez Rzecznawcę Majątkowego w wysokości 732 złotych na konto depozytów Urzędu Miasta - (...) S.A. Nr (...) (wykonanie operatu w terminie 28 dni od dnia wpływu środków na konto (...)),

3/ sporządzenia wykazu nieruchomości – lokalu użytkowego i podania wykazu do publicznej wiadomości po sporządzeniu operatu szacunkowego wymienionego w pkt IV ust.2 (6 tygodni). F. C., T. C., M. C. mieli dostarczyć do Wydziału (...) wypis z ewidencji gruntów dotyczący działki nr (...) w obrębie ewidencyjnym nr 6, z przeznaczeniem do dokonania zmian w księdze wieczystej,

4/ sporządzenia zarządzenia i protokołu uzgodnień w sprawie sprzedaży lokalu użytkowego, po dokonaniu przez Panów C. zobowiązań wynikających z pkt I ust.2 i 3 porozumienia,

5/ podpisania umowy notarialnej sprzedaży przedmiotowego lokalu na koszt najemców.

W punkcie V porozumienia ustalono, iż wszelkie zmiany niniejszego porozumienia wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Dowody: porozumienie z dnia 30 lipca 2008 roku - k. 14-15 akt.

Pomiędzy Gminą M. Ś. a F. C., T. C., M. C. nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ulicy (...).

Bezsporne.

F. C., T. C., M. C. uiszczali terminowo należności związane z najmem lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) – P. 25 do 30 czerwca 2008 roku, następnie zaczęły powstać opóźnienia w zapłacie czynszu najmu i innych opłat, zaś po pewnym czasie najemcy zaprzestali uiszczać opłat z tego tytułu.

Dowody:

- rozliczenie do 31 stycznia 2012 roku - k. 19-20 akt,

- kartoteka opłat podstawowych - k. 21-27 akt.

F. C., T. C., M. C. w międzyczasie domagali się przedłużenia okresu obniżenia czynszu najmu za lokal użytkowy położony w Ś. przy ul. (...) – P. 25, jednak Gmina M. Ś. nie wyraziło zgody na dalsze obniżenie czynszu najmu.

Dowody:

- pismo z dnia 14 kwietnia 2009 roku – k. 155 – 156 akt;

- pismo z dnia 11 maja 2009 roku – k. 157 – 159 akt;
- pismo z dnia 20 maja 2009 roku – k. 160 akt;
- pismo z dnia 30 października 2009 roku – k. 177 – 178 akt;
- pismo z dnia 5 marca 2010 roku – k. 188 akt;
- pismo z dnia 1 lipca 2010 roku – k. 196 akt.

Pismem z dnia 04 listopada 2011 roku Gmina M. Ś. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej poinformował F. C., T. C., M. C., iż zadłużenie za lokal użytkowy położony w Ś. przy ul. (...) – P. 25 za okres od czerwca 2008 roku do listopada 2011 roku wynosi wraz z odsetkami za zwłokę kwotę 52623,64 złotych. W związku z tym na podstawie art. 687 k.c. Gmina M. Ś. udzielił dodatkowego miesięcznego terminu do zapłaty zaległości wraz z ustawowymi odsetkami za zwłokę z zastrzeżeniem, że po tym terminie umowa najmu zostanie wypowiedziana, a egzekucja należności skierowana zostanie na drogę sądową.

Dowody: pismo Gminy M. Ś. – Zakład Gospodarki Mieszkaniowej z dnia 04 lipca 2011 roku - k. 16 akt.

Zadłużenie z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z najmem lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) – P. 25 na dzień 14 lutego 2012 roku wynosiło kwotę 58.849,68 złotych, w tym należność główna w wysokości 50.740,27 złotych i odsetki za opóźnienie w wysokości 8.109,41 złotych.

Dowody:

- rozliczenie do 31 stycznia 2012 roku - k. 19-20 akt,
- kartoteka opłat podstawowych - k. 21-27 akt.

W piśmie z dnia 26 września 2012 roku Gmina M. Ś. wypowiedziała F. C., M. C., T. C. umowę najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2012 roku.

Dowody: pismo z dnia 26 września 2012 roku – k. 266 akt.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo główne okazało się zasadne w całości.

Podstawą prawną żądania pozwu głównego stanowi przepisy art. 659 § 1 k.c. Stosownie do dyspozycji powyższego przepisu „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”.

Na wstępie wskazać należy, że czyniąc ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie sąd oparł się wyłącznie na dowodach z dokumentów przedłożonych przez stronę powodową. W ocenie sądu powyższe dowody są wiarygodne, albowiem ich autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, jak również nie budziła wątpliwości sądu.

Podkreślenia wymaga, że z tak zebranego materiału dowodowego wynika jednoznacznie, że w dniu 1 czerwca 2005 roku powódka – pozwana wzajemna Gmina M. Ś. jako wynajmująca zawarła z pozwanymi – powodami wzajemnymi F. C., T. C. i M. C. jako najemcami umowę najmu lokalu użytkowego o łącznej powierzchni 102,70 m² obejmującej pomieszczenia położone w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 94,80 m² i pomieszczenia położone w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 7,90 m² z przeznaczeniem na gabinet lekarski. Zauważyć należy, że treść powyższej czynności prawnej została utrwalona w formie pisemnej, przy czym pozwanym – powodowie wzajemni nie naprowadzili żadnego dowodu

pozwalającego obalić domniemanie wynikające z art. 245 k.p.c., zgodnie z którym dokument prywatny stanowi dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie.

Z tego względu sąd uznał za wykazane, że treść dokumentu przedłożonego przez powódkę – pozwaną wzajemną odpowiada treści czynności prawnej dokonanej przez strony w dniu 1 czerwca 2005 roku. To czyni zaś całkowicie chybionym zarzut pozwanych – powodów wzajemnych, iż umowa najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku wraz z aneksami z dnia 28 grudnia 2005 roku i dnia 1 lipca 2008 roku łącznie z porozumieniem z dnia 30 lipca 2008 roku stanowiła przedwstępną umowę sprzedaży.

Postanowienia umowy z dnia 1 czerwca 2005 roku są jednoznaczne i nie pozostawiają żadnych wątpliwości, że pomiędzy powódką – pozwaną wzajemną Gminą M. Ś. a pozwanymi – powodami wzajemnymi F. C., T. C. i M. C. została zawarta umowa najmu w rozumieniu art. 659 § 1 k.c., na podstawie której Gmina M. Ś. jako wynajmująca zobowiązała się oddać F. C., T. C. i M. C. do używania przez czas nie oznaczony lokal użytkowy o łącznej powierzchni 102,70 m² obejmującej pomieszczenia położone w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 94,80 m² i pomieszczenia położone w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 7,90 m², natomiast F. C., T. C. i M. C. jako najemcy zobowiązują się płacić na rzecz wynajmującego umówiony czynsz wynoszący 12 złotych miesięcznie powiększony o podatek od towarów i usług liczony za 1 metr kwadratowy powierzchni, a nadto inne opłaty związane z korzystaniem z tego lokalu.

Do wniosku, że strony zawarły umowę najmu, prowadzi także analiza okoliczności dokonania powyższej czynności prawnej. Z dokumentów przedłożonych przez powódkę – pozwaną wzajemną wynika bowiem, że umowa najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku stanowiła kontynuację umowy najmu z dnia 2 marca 2004 roku zawartej pomiędzy Gminą M. Ś. a F. C., przy czym do zawarcia umowy najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku doszło na skutek wniosku F. C., który wniósł o rozszerzenie kręgu najemców na swoich synów T. C. i M. C.. Podkreślić jednocześnie trzeba, że zawarcie umowy najmu z dnia 2 marca 2004 roku nastąpiło w wyniku przeprowadzenia przetargu, w ramach którego pisemną ofertę najmu lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) i przy ul. (...) złożył F. C.. W tym stanie jest oczywiste, że obie strony miały świadomość i wolę zawarcia umowy najmu, a nie innej czynności prawnej.

Do takiego wniosku prowadzi także взгляд na sposób zachowania stron po zawarciu umowy najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku. Jest znamienne, że pozwani – powodowie wzajemni F. C., T. C. i M. C. w kontaktach z wynajmującym wprost odwoływali się do łączącej strony umowy najmu oraz aż do połowy 2008 roku wykonywali wszystkie zobowiązania ciężące na najemcach, w szczególności uiszczali należny czynsz najmu. Taki sposób postępowania pozwanych – powodów wzajemnych wskazuje na to, że oni sami uznawali, że łączy ich z powódką – pozwaną wzajemną stosunek najmu.

Brak podstaw do wyprowadzenia odmiennych ustaleń z faktu złożenia przez pozwanych – powodów wzajemnych wniosku o sprzedaż na ich rzecz lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot umowy najmu oraz zawarcie przez strony porozumienia z dnia 30 lipca 2008 roku. Z samej treści tego porozumienia wynika, że służyło ono ustaleniu wykonania czynności niezbędnych do bezprzetargowej sprzedaży lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ulicy (...) na rzecz pozwanych – powodów wzajemnych zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa. Podkreślenia należy, że jakkolwiek w powyższym porozumieniu powódka – pozwana Gmina M. Ś. zobowiązała się do sprzedaży na rzecz pozwanych – powodów wzajemnych oznaczonego wyżej lokalu użytkowego, jednak uzależniała to od spełnienia wymogów określonych w treści tego porozumienia. Abstrahując od oceny prawnej tego porozumienia wskazać trzeba, że powyższa czynność prawna nie zmieniała charakteru łączącej strony umowy najmu. Przede wszystkim samo zawarcie powyższego porozumienia było możliwe tylko z uwagi na fakt, że pozwani – powodowie byli najemcami lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ulicy (...), co umożliwiło odstąpienie od przeprowadzenia sprzedaży tego lokalu w trybie przetargu. Ponadto w treści porozumienia wyraźnie odwołano się do łączącej strony umowy najmu, modyfikując jedynie czasowo wysokość czynszu najmu obciążającego pozwanych – powodów wzajemnych. Z tego względu przyjąć trzeba, że pomimo zawarcia porozumienia z dnia 30 lipca 2008 roku strony nadal wiązała co do zasady umowa najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku.

Chybione są także zarzuty pozwanych – powodów wzajemnych dotyczące nieważności powyższej czynności prawnej. Po pierwsze, sama strona pozwana wskazywała, że nieważnością są dotknięte jedynie niektóre postanowienia umowy najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku dotyczącego tego, że najemcom nie przysługuje prawo żądania zwrotu poczynionych nakładów na przedmiot najmu. Z tego względu nawet nieważność tego postanowienia umownego nie wpłynęłaby na ważność całej umowy najmu, w szczególności określających zobowiązania pozwanych – powodów wzajemnych do uiszczania czynszu najmu. Po drugie, wbrew twierdzeniom pozwanych – powodów wzajemnych postanowienie zawarte w § 6 umowy najmu dotyczące zobowiązania najemców do wykonania zadeklarowanych w ofercie prac remontowych na własny koszt bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów nie może zostać uznane za niedozwoloną klauzulę umowną w rozumieniu art. 385¹ k.c. Podkreślić trzeba, że przepis ten odnosi się do postanowień umowy zawieranej z konsumentem, które nie zostały uzgodnione z nim indywidualnie, przy czym nie uzgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu [vide art. 385¹ § 1 i 4 k.c.] W niniejszej sprawie z dowodów z dokumentów przedłożonych przez powódkę - pozwaną wzajemną w postaci pism F. C. z dnia 16 lutego 2004 roku i z dnia 18 lutego 2004 roku oraz pisma Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w Ś. z dnia 1 marca 2004 roku wynika natomiast, że do zawarcia umowy najmu z dnia 2 marca 2004 roku, której kontynuacją jest z kolei umowa najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku doszło na skutek złożenia oferty przez samego pozwanego – powoda wzajemnego F. C.. To on sam zaproponował wysokość oferowanego czynszu oraz zobowiązał się do wykonania remontu lokalu użytkowego na własny koszt bez obowiązku zwrotu poniesionych nakładów przez wynajmującego. W tym stanie rzeczy nie można uznać, że pozwani – powodowie wzajemni zawierając umowę najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku, której postanowienie recypowało powyższą propozycję F. C., nie mieli wpływu na treść powyższej klauzuli umownej. W tym stanie rzeczy chybione jest powoływanie się na to, że opisane wyżej postanowienie miało charakter niedozwolonej klauzuli umownej, a tym samym, że umowa najmu w tej części była nieważna.

Konkludując, uznać trzeba, że w dniu 1 czerwca 2005 roku doszło do zawarcia pomiędzy stronami ważnej i skutecznej umowy najmu, której przedmiotem był lokal użytkowy o łącznej powierzchni 102,70 m² obejmującej pomieszczenia położone w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 94,80 m² i pomieszczenia położone w Ś. przy ul. (...) o powierzchni 7,90 m². Biorąc pod uwagę, że powyższa umowa najmu została rozwiązana dopiero z dniem 31 grudnia 2012 roku, do tego czasu strony powinny wykonywać zobowiązania wynikające z tej czynności prawnej.

Jak wskazano wyżej – powódka – pozwana wzajemna jako wynajmująca zobowiązała się oddać przedmiot najmu do używania najemcom. Podkreślić trzeba, że z dowodu z dokumentu w postaci protokołu zdawczo – odbiorczego z dnia 3 marca 2004 roku wynika, że Gmina M. Ś. z tego obowiązku się wywiązała, albowiem wydała pozwany – powodom wzajemnym do używania lokal użytkowy położony w Ś. przy ul. (...) i przy ul. (...). Chybiony jest zarzut pozwanych – powodów wzajemnych, że powyższy lokal posiadał wady, gdyż z uwagi na stan techniczny nie nadawał się do używania i wymagał przeprowadzenia generalnego remontu. Podkreślenia wymaga, że okoliczność ta była znana najemcom przed zawarciem umowy najmu z dnia 2 marca 2004 roku i następnie umowy najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku. Z treści pisma F. C. z dnia 16 lutego 2004 roku wynika, że wiedział, jaki jest stan techniczny lokalu użytkowego mającego stanowić przedmiot najmu i sam zaoferował się, że we własnym zakresie przeprowadzi remont tego lokalu. Okoliczność ta tym bardziej musiała być znana pozwany – powodom wzajemnym w chwili zawierania umowy najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku, skoro w tym momencie lokal ten od ponad rok znajdował się w posiadaniu jednego z najemców. W tym stanie rzeczy, skoro pozwani – powodowie wzajemni w chwili zawierania umowy najmu mieli świadomość złego stanu technicznego lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) i przy ul. (...) i pomimo tego zawarli umowę najmu, w której zgodzili się płacić czynsz najmu w wysokości określonej w umowie oraz dodatkowo ponieść koszty remontu lokalu, to nie mogą obecnie powoływać się na wady przedmiotu najmu jako okoliczność rzutującą na ich zobowiązania wynikające z zawartej umowy najmu. Zgodnie bowiem z art. 665 § 3 k.c. roszczenie o obniżenie czynszu z powodu wad rzeczy najętej, jak również uprawnienie do niezwłocznego wypowiedzenia umowy najmu nie przysługują najemcy, jeżeli w chwili zawarcia umowy wiedział o wadach.

W tym stanie rzeczy na pozwanych – powodach wzajemnych jako najemcach spoczywał obowiązek uiszczania na rzecz wynajmującego umówionego czynszu najmu oraz innych świadczeń przewidzianych w umowie. Z treści § 4 i 5 umowy najmu wynika, że najemcy zobowiązali się płacić wynajmującemu solidarnie czynsz umowny w wysokości po 12 złotych netto + VAT w wysokości 22 % miesięcznie, tj. 1.503,53 złotych miesięcznie, od czerwca 2005 roku z góry do 10-go dnia każdego miesiąca, a nadto należności za wodę i ścieki według wskazań wodomierza i cen dostawcy na podstawie faktury wystawionej przez wynajmującego. Wyjątek dotyczył okresu od 30 lipca 2008 roku do 31 grudnia 2008 roku, albowiem zgodnie z treścią porozumienia z dnia 30 lipca 2008 roku wynajmujący udzielił w tym czasie najemcom 90 % obniżki stawki czynszu za lokal znajdujący się w budynku przy ulicy (...).

Zauważyć należy, że to na pozwanych – powodach wzajemnych spoczywa ciężar dowodu, że wykonywali ciężące na nich zobowiązanie do uiszczania czynszu najmu i ponoszenia opłat za media. W niniejszej sprawie pozwani – powodowie wzajemni nie naprowadzili żadnego dowodu na tę okoliczność. Z tego względu należało dać wiarę powódce – pozwanej wzajemnej, że pozwani – powodowie wzajemni przestali regulować swoje zobowiązania jedynie do końca czerwca 2008 roku, zaś po tej dacie uiszczali je jedynie częściowo.

Jednocześnie wskazać trzeba, że powódka – pozwana wzajemna wykazała za pomocą dowodów z dokumentów rozliczeniowych w postaci kartoteki opłat podstawowych i rozliczenia lokalu, że zadłużenie z tytułu czynszu najmu i innych opłat związanych z najmem lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) – P. 25 na dzień 14 lutego 2012 roku wynosiło kwotę 58.849,68 złotych, w tym należność główna w wysokości 50.740,27 złotych i odsetki za opóźnienie w wysokości 8.109,41 złotych. Podkreślić trzeba, że pozwani – powodowie wzajemni nie zanegowali prawidłowości powyższego wyliczenia, co pozwala uznać je za wiarygodne – tym bardziej, że wysokość opłat obciążających pozwanych – powodów wzajemnych wynika wprost z treści umowy łączącej strony, zaś w zakresie należności za media – z faktur przedstawionych przez powódkę – pozwaną wzajemną.

W tym stanie rzeczy należało zasądzić od pozwanych – powodów wzajemnych na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej dochodzoną pozwem kwotę 58.849,68 złotych.

O odsetkach od powyższej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. oraz art. 482 k.c. Przepis art. 481 § 1 i 2 k.c. stanowi, że „jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzycielowi przysługują odsetki za okres opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe”. Z kolei art. 482 k.c. przewiduje, że „od zaległych odsetek można żądać odsetek za opóźnienie dopiero od chwili wytoczenia o nie powództwa, chyba że po powstaniu zaległości strony zgodziły się na doliczenie zaległych odsetek od dłużnej sumy”.

Sąd wziął pod uwagę, że pozwani – powodowie wzajemni podnieśli zarzut, że roszczenie powódki – pozwanej wzajemnej stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

Na wstępie zauważyć trzeba, że artykuł 5 k.c. znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami wskazanymi w tym przepisie. Do powyższych zasad ustawodawca zalicza zasady współżycia społecznego. Podkreślenia wymaga, że treść zasad współżycia społecznego nie jest zdefiniowana. W piśmiennictwie prawniczym i orzecznictwie [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2001 roku, IV CKN 1756/00, nie publ.] podkreśla się, że przy uwzględnieniu, iż Rzeczpospolita Polska jest demokratycznym państwem prawnym, urzeczywistniającym zasady sprawiedliwości społecznej [art. 2 Konstytucji RP z dnia 2 kwietnia 1997 roku], należy przyjąć, że odwołanie się do zasad współżycia społecznego oznacza odwołanie się do idei słuszności w prawie i do powszechnie uznawanych wartości w kulturze naszego społeczeństwa. Ujmując rzecz ogólnie, można przyjąć, że przez zasady współżycia społecznego należy rozumieć podstawowe zasady etycznego i uczciwego postępowania.

W niniejszej sprawie nie można uznać, że dochodzenie roszczeń przez powódkę – pozwaną główną pozostaje w sprzeczności z tak rozumianymi zasadami współżycia społecznego.

Podkreślić trzeba, że pozwani – powodowie wzajemni dobrowolnie zawarli umowę najmu lokalu użytkowego i w ramach tej umowy przyjęli na siebie określone zobowiązania, w tym zobowiązanie do uiszczania czynszu najmu oraz do poniesienia nakładów na lokal. Okoliczność, że pomiędzy stronami powstał spór dotyczący zawarcia umowy sprzedaży lokalu stanowiącego przedmiot najmu nie może zwalniać pozwanych - powodów wzajemnych od obowiązku uiszczania należnego czynszu. Taką okolicznością nie jest także fakt, że podmioty te poczyniły nakłady na przedmiot najmu, albowiem w okolicznościach niniejszej sprawy nie budzi wątpliwości, że pozwani – powodowie wzajemni przed zawarciem umowy najmu wiedzieli, jaki jest stan techniczny przedmiotu najmu i pomimo to zgodzili się zarówno uiszczać czynsz w umówionej wysokości, jak i wyremontować na własny koszt najmowany lokal w zamian za możliwość korzystania z tego lokalu.

Z tego względu nie można zarzucać powódce – pozwanej wzajemnej, że nadużywa prawa dochodząc przysługujących jej roszczeń wynikających z umowy najmu – tym bardziej, że powódka jako jednostka samorządu terytorialnego obowiązana jest dbać o majątek komunalny, co obejmuje także powinność dochodzenia należnych gminie roszczeń.

Biorąc pod uwagę powyższe okoliczności, sąd uznał, że w niniejszej sprawie nie ma zastosowania art. 5 k.c.

Kierując się powyższymi przesłankami orzeczono jak w punkcie I sentencji.

Powództwo wzajemne okazało się bezzasadne.

Podstawą prawną żądania pozwu wzajemnego stanowi art. 189 k.p.c. Zgodnie z dyspozycją wyżej wymienionego przepisu – „Powód może żądać ustalenia przez sąd istnienia lub nieistnienia stosunku prawnego lub prawa, gdy ma w tym interes prawny”. Oznacza to, że istnieją dwie przesłanki powództwa o ustalenie, które powinny wystąpić łącznie:

- 1/ ustalenie powinno dotyczyć stosunku prawnego lub prawa, a nie okoliczności faktycznej;
- 2/ powód powinien mieć interes prawny w ustaleniu danego stosunku prawnego lub prawa.

W rozpoznawanej sprawie została spełniona niewątpliwie pierwsza z wymienionych przesłanek. Żądanie pozwu wzajemnego zmierza bowiem do ustalenia treści stosunku prawnego łączącego strony w zakresie zawartej przez nie umowy najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku i porozumienia z dnia 30 lipca 2008 roku. Ta należy rozumieć bowiem zarówno żądanie ustalenia, że umowa najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku wraz z aneksami z dnia 28 grudnia 2005 roku i dnia 1 lipca 2008 roku łącznie z porozumieniem z dnia 30 lipca 2008 roku stanowi, w rozumieniu art. 65 k.c. przedwstępną umowę sprzedaży pod warunkiem dokonania remontu kapitalnego; jak i ustalenie nieważności części umowy z 1 czerwca 2005 roku i porozumienia z 30 lipca 2008 roku, jak również ustalenie prawa powodów – pozwanych wzajemnych do zaliczenia na poczet ceny nabycia lokalu poniesionych przez nich nakładów oraz uiszczonych świadczeń tytułem czynszu najmu oraz ustalenia wysokości ceny nabycia lokalu.

Rozważyć należy, czy powodowie wzajemni posiadają interes prawny w żądaniu ustalenia treści powyższego stosunku prawnego. Stosownie do utrwalonego stanowiska judykatury [vide np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 1997 roku, II CKU 7/97, Prokuratura i Prawo 1997/6/39], który podziela sąd orzekający w niniejszej sprawie – interes prawny w rozumieniu art. 189 k.p.c. zachodzi wówczas, gdy istnieje obiektywna niepewność stanu prawnego lub prawa, która rodzi po stronie powoda potrzebę uzyskania ochrony jego sytuacji prawnej. Jednocześnie w orzecznictwie podkreśla się, że brak jest interesu prawnego w ustaleniu określonego prawa lub stosunku prawnego, gdy osoba zainteresowana może w innej drodze, np. w procesie o świadczenie, o ukształtowanie prawa lub stosunku prawnego, a nawet w drodze orzeczenia o charakterze deklaratoryjnym, osiągnąć w pełni ochroną swych praw [vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 1997 roku, II CKN 201/97, Monitor Prawniczy 1998/2/3].

W niniejszej sprawie analiza twierdzeń stron w powiązaniu z dokumentami w postaci pism kierowanych do siebie przez strony wskazuje, że w istocie pomiędzy stronami istnieje spór dotyczący treści łączącego ich stosunku prawnego dotyczącego lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...) i przy ul. (...), zwłaszcza zasad, na jakich możliwe byłoby zawarcie pomiędzy nimi umowy sprzedaży lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ul. (...).

Zauważyć trzeba jednak, że nawet uwzględnienie powództwa wzajemnego wytoczonego w niniejszej sprawie nie doprowadzi do rozstrzygnięcia tego sporu w sposób definitywny. W ocenie sądu – powodowie wzajemni mogą uzyskać pełnię ochrony swych praw jedynie w procesie zmierzającym do ukształtowanie stosunku prawnego poprzez nakazanie złożenie pozwanej wzajemnej złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zawarcia umowy sprzedaży ewentualnie w procesie zmierzającym do zasądzenia świadczenia, które - w ocenie powodów wzajemnych - podlega zwrotowi przez pozwaną wzajemną.

Do odmiennego wniosku nie może prowadzić okoliczność, że powódka – pozwana wzajemna dochodzi w niniejszej sprawie roszczeń opartych na twierdzeniach o łączącej strony umowie najmu, albowiem pozwani – powodowie wzajemni mogą zwalczać powyższe żądanie bez potrzeby formułowania powództwa wzajemnego.

W tym stanie rzeczy powództwo wzajemne podlega oddaleniu z uwagi na brak interesu prawnego powodów wzajemnych w jego wytoczeniu.

Niezależnie od tego wskazać trzeba, że przeprowadzone postępowanie dowodowe nie wykazało zasadności żądań zawartych w pozwie wzajemnym.

Po pierwsze, jak wyjaśniono w poprzedniej części uzasadnienia, brak podstaw do zakwalifikowania zawartej przez strony umowy z dnia 1 czerwca 2005 roku jako przedwstępnej umowy sprzedaży w rozumieniu art. 389 k.c. Treść powyższej czynności prawnej jest bowiem jednoznaczna i odpowiada ustawowej definicji umowy najmu zawartej w art. 659 k.c. Ponadto z treści powyższej umowy nie wynika w żaden sposób zobowiązanie powódki – pozwanej wzajemnej do zawarcia z pozwanymi – powodami wzajemnymi umowy sprzedaży lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot umowy najmu. Również nie można uznać za przedwstępną umowę sprzedaży porozumienia zawartego przez strony w dniu 30 lipca 2008 roku. Po pierwsze, zauważyć trzeba, że same strony nie oznaczyły powyższej czynności prawnej jako przedwstępnej umowy sprzedaży. Biorąc pod uwagę, że jedną ze stron porozumienia była jednostka samorządu terytorialnego posiadająca profesjonalną obsługę prawną, uznać trzeba, że takie oznaczenie dokonanej przez strony czynności prawnej było celowe. Do wniosku tego skłania także fakt, że same strony w treści porozumienia podały, że jego celem było jedynie ustalenie warunków bezprzetargowej sprzedaży lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ulicy (...) na rzecz najemców. Tym samym przyjąć trzeba, że zgodnym zamiarem stron nie było zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży. Po drugie, podkreślenia wymaga, że jakkolwiek analiza treści porozumienia z dnia 30 lipca 2008 roku wskazuje, że obie strony planowały w przyszłości zawarcie umowy sprzedaży i w tym celu określiły czynności niezbędne do bezprzetargowej sprzedaży tego lokalu, jednak porozumienie nie odpowiadało wymogom umowy przedwstępnej. Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. W przypadku przedwstępnej umowy sprzedaży konieczne byłoby więc oznaczenie przedmiotu sprzedaży i ceny sprzedaży. W porozumieniu z dnia 30 lipca 2008 roku nie wskazano natomiast ceny sprzedaży nieruchomości ani wprost, ani pośrednio poprzez wskazanie kryteriów jej ustalenia. Już ta okoliczność nie pozwala zakwalifikować porozumienia z dnia 30 lipca 2008 roku jako przedwstępnej umowy sprzedaży.

Po drugie, nie zostały spełnione przesłanki do uznania za nieważne postanowień umowy z dnia 1 czerwca 2005 roku w części dotyczącej zrzeczenia się przez najemców prawa do zwrotu poczynionych nakładów na przedmiot umowy najmu. Jak wskazano wyżej – powyższe postanowienia umowne zostały uzgodnione indywidualnie przez strony i w związku z tym nie można je zakwalifikować ich jako niedozwolonych postanowień umownych w rozumieniu art. 385¹ k.c. Analogicznie ocenić należy analogiczne postanowienia zawarte w porozumieniu z dnia 30 lipca 2008 roku, albowiem one również były wynikiem indywidualnych uzgodnień obu stron umowy. Na marginesie zauważyć trzeba, że zastosowanie niedozwolonych postanowień umownych nie skutkuje nieważnością umowy ani w całości ani w części,

a jedynie ma taki skutek, że niedozwolone postanowienie umowne nie wiąże konsumenta [vide art. 385¹ § 2 k.c.] W tym stanie rzeczy – biorąc pod uwagę, że nie zaistniały żadne inne okoliczności powodujące nieważność czynności prawnej – powództwo o ustalenie nieważności: części § 6 umowy z 1 czerwca 2005 roku o treści: „bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów”, § 9 pkt 1 i 2 umowy z 1 czerwca 2005 roku; części pkt I porozumienia z 30 lipca 2008 roku o treści: „bez prawa do zwrotu poniesionych nakładów” oraz części pkt III.2 porozumienia z 30 lipca 2008 roku o treści: bez prawa do żądania zwrotu poniesionych nakładów” nie zasługiwało na uwzględnienie.

Po trzecie, bezzasadne jest żądanie ustalenia prawa powodów wzajemnych do zaliczenia na poczet ceny nabycia lokalu nakładów poczynionych na ten lokal. Podkreślenia wymaga, że z treści umowy najmu z dnia 2 marca 2004 roku, umowy najmu z dnia 1 czerwca 2005 roku oraz porozumienia z dnia 30 lipca 2008 roku wynika jednoznacznie, że strony zgodnie ustaliły, że najemcy wykonają remont lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu na własny koszt i nie przysługuje im z tego tytułu roszczenie o zwrot nakładów. W konsekwencji – skoro pozwani – powodowie wzajemni nie mogą żądać zwrotu wartości nakładów poczynionych na najmowany lokal, to również nie przysługuje im prawo zaliczenia tych nakładów na poczet ceny sprzedaży. Wbrew twierdzeniom pozwanych – powodów wzajemnych nie można uznać stanowiska powódki – pozwanej wzajemnej w tym zakresie za nadużycie prawa podmiotowego. Zauważyć trzeba, że zobowiązanie do bezzwrotnego poczynienia nakładów na przedmiot umowy najmu stanowiło jeden z elementów oferty złożonej przez F. C. w ramach przetargu na najem spornego lokalu użytkowego. W tym stanie rzeczy skoro samo najemcy zaoferowali w zamian za oddanie im w najem powyższego lokalu przeprowadzenie remontu przedmiotu najmu bez obowiązku zwrotu ze strony wynajmującego, to nie można zarzucać powódce – pozwanej wzajemnej, że takie postanowienie zostało wprowadzone do umowy najmu i jest przez nią egzekwowane.

Po czwarte, bezzasadne jest żądanie ustalenia prawa pozwanych - powodów wzajemnych do zaliczenia na poczet ceny nabycia lokalu świadczeń uiszczonych przez nich z tytułu czynszu najmu w okresie od 2 marca 2004 roku do 30 lipca 2009 roku. Jak wyjaśniono w poprzedniej części uzasadnienia – pozwani – powodowie wzajemni jako najemcy lokalu obowiązani byli do uiszczania czynszu najmu i opłat za media związane z przedmiotem najmu. W związku z tym świadczenia uiszczone przez nich w tym celu były należne powódce – pozwanej wzajemnej, która nie ma obowiązku ich zwrotu, a tym samym również zaliczenia na poczet innego świadczenia ciężącego na pozwanych – powodach wzajemnych.

Po piąte, konsekwencją uznania tych dwóch ostatnich żądań za bezzasadne jest również to, że nie mogło być uwzględnione powództwo w części dotyczącej ustalenia wysokości ceny sprzedaży lokalu użytkowego położonego w Ś. przy ulicy (...), albowiem powodowie – pozwani wzajemni bezzasadnie domagali się ustalenia ceny sprzedaży jako wartości rynkowej lokalu pomniejszonej o wartość nakładów i świadczenia uiszczane w ramach stosunku najmu. Zauważyć należy, że tryb ustalenia ceny sprzedaży nieruchomości komunalnych wynika z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami oraz wydanych na jej podstawie aktów wykonawczych. Z art. 67 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 roku o gospodarce nieruchomościami wynika, że cenę sprzedaży nieruchomości sprzedawanej w trybie bezprzetargowym ustala się w wysokości jej wartości. Na marginesie wskazać trzeba, że pozwani – powodowie wzajemni nie naprowadzili żadnych dowodów pozwalających ustalić wartość rynkową lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu i wartość poczynionych na ten lokal nakładów.

Kierując się powyższymi przesłankami powództwo wzajemne podlegało oddaleniu, co znalazło odzwierciedlenie w rozstrzygnięciu zawartym w punkcie II sentencji.

O kosztach procesu orzeczono odrębnie w zakresie powództwa głównego i powództwa wzajemnego. Podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowią przepisy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c. oraz art. 105 § 2 k.p.c.

Zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej na jej żądanie poniesione przez nią koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

W rozpoznawanej sprawie powódka – pozwana wzajemna wygrała sprawę z powództwa głównego w całości i z tego względu pozwani – powodowie wzajemni powinni zwrócić jej całość poniesionych kosztów procesu wynoszących kwotę 6138 złotych, na którą składały się:

- kwota 3600 złotych z tytułu wynagrodzenia radcowskiego ustalonego na podstawie z § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2003 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu [Dz. U. Nr 163, poz. 1349],

- opłata sądowa od pozwu w kwocie 2538 złotych,

Sąd nie zaliczył do kosztów procesu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych, albowiem powódka jako jednostka samorządu terytorialnego nie ma obowiązku ponoszenia powyższej opłaty skarbowej.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie III sentencji.

W rozpoznawanej sprawie powódka – pozwana wzajemna wygrała także sprawę z powództwa wzajemnego w całości i z tego względu pozwani – powodowie wzajemni powinni zwrócić jej całość poniesionych kosztów procesu wynoszących kwotę 7200 złotych, na którą składało się wyłącznie wynagrodzenie radcowskie ustalone na podstawie § 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2003 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu [Dz. U. Nr 163, poz. 1349],

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w punkcie IV sentencji.

Sędzia Sądu Okręgowego Tomasz Sobieraj

Zarządzenie:

1/ odnotować w kontrolce uzasadnień;

2/ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki – pozwanej wzajemnej oraz pozwanemu – powodowi wzajemnemu F. C.

3/ przedłożyć za 15 dni po wykonaniu lub z pismem

26.02.2013 r. SSO Tomasz Sobieraj