

Sygnatura akt VIII Ga 308/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Leon Miroszewski

Sędziowie: SO Agnieszka Kądziołka

SR del. Anna Górnik (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Witkowska

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2016 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. (1)

przeciwko S. W.

o wydanie rzeczy

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 27 kwietnia 2016 roku, sygnatura akt X GC 313/15

I. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że nakazuje pozwanemu S. W., aby opróżnił lokal użytkowy znajdujący się w części parterowej budynku położonego w S. przy ul. (...) i wydał ten lokal powódce A. K. (1) w stanie wolnym od osób i rzeczy, w tym by wydał powódce komplet kluczy do lokalu, a także zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.617 zł (dwa tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2.600 zł (dwa tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO A. K. SSO L. M. SSR del. (...)

VIII Ga 308/16

## UZASADNIENIE

W dniu 29 października 2014 roku powódka A. K. (1) wniosła do Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim pozew przeciwko S. W. o opróżnienie lokalu użytkowego znajdującego się w części parterowej budynku położonego w S. przy ul. (...) oraz wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, w tym przekazanie jej kompletu kluczy do lokalu oraz o zasądzenie kosztów postępowania. Uzasadniając żądanie pozwu, powódka wskazała, że właścicielem w/ w nieruchomości jest pozwany, zaś powódka użytkowała go na podstawie zawartej z nim w dniu 20 grudnia 2013 roku umowy najmu na czas określony, tj. do dnia 30 czerwca 2017 roku. Powódka wskazała, że w czasie, w którym przebywała na urlopie właściciel najmowanego przez nią lokalu wydał go do używania innej osobie, wynajmującej od niego lokal także na pierwszym piętrze tego budynku i wypowiedział jej umowę najmu uzasadniając to faktem dokonania przez powódkę rzekomych zmian w lokalu bez jego zgody. Powódka wskazała, że pozwany w dniu 22

sierpnia 2014 roku wyłamał zamki w drzwiach najmowanego przez nią lokalu i pozbawił ją faktycznego posiadania. W nawiązaniu natomiast do dokonanego przez pozwanego za pośrednictwem jego pełnomocnika wypowiedzenia umowy najmu powódka wskazała, że było ono niezasadne i także nieskuteczne, albowiem z treści udzielonego pełnomocnictwa nie wynika, ażeby pełnomocnik pozwanego był przez niego uprawniony do dokonywania tego rodzaju czynności. Niezależnie podkreśliła, że wskazane w treści wypowiedzenia okoliczności są fikcyjne, a powódka korzystała z przedmiotu najmu zgodnie z umową i przeznaczeniem lokalu, zaś czynności pozwanego spowodowane były chęcią wynajęcia lokalu najętego wcześniej powódce innej osobie. Powódka wskazała, że zachowanie pozwanego pozbawiło ją całkowitego władztwa nad lokalem pomimo zawartej umowy najmu.

W złożonej w dniu 5 sierpnia 2015 roku odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwany przyznał, że zawarł z powódką umowę najmu opisanego pozvem lokalu, która miała obowiązywać w okresie od dnia 1 sierpnia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku. Zaprzeczając jednak żądaniu pozwu pozwany wskazał, że pismem z dnia 20 sierpnia 2015 roku w/w umowę powódce wypowiedział bez zachowania okresu wypowiedzenia i wezwał powódkę do opróżnienia lokalu w terminie do dnia 21 sierpnia 2014 roku. Pozwany zaznaczył, że przyczyną wypowiedzenia był fakt używania przez najemcę lokalu w sposób sprzeczny z umową i jego przeznaczeniem. Pozwany podkreślił, że wypowiedzenie umowy zostało doręczone powódce w dniu 21 sierpnia 2014 roku. Pozwany wskazał, że powódka we własnym zakresie i bez wymaganej zgody pozwanego dokonała zmian w strukturze technicznej lokalu poprzez wstawienie dodatkowej ściany, co było niezgodne z warunkami technicznymi budynku. Niezależnie pozwany wskazał, że powódka nie udostępniła lokalu w celu przeprowadzenia kontroli sanitarnej, jak i kontroli drożności przewodów kominowych, co także stanowiło podstawę do wypowiedzenia umowy. Pozwany zaznaczył także, że upominał powódkę o konieczności przestrzegania umowy i udostępniania lokalu celem przeprowadzenia kontroli, jednak upomnienia te okazały się być bezskuteczne. Powyższe okoliczności jednoznacznie zdaniem pozwanego wskazują, że dokonane przez niego wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym było uzasadnione. W odniesieniu natomiast do dalszych twierdzeń powódki pozwany wyjaśnił, że jego pełnomocnik został przez niego umocowany do dokonania w jego imieniu wypowiedzenia umowy najmu w sposób dorozumiany, niezajdujący odzwierciedlenia w treści pełnomocnictwa, zaś pozwany akceptował działanie pełnomocnika.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powódki A. K. (1) kosztami procesu.

Powyższy wyrok zapadł po ustaleniu przez Sąd, iż w 2011 roku powódka A. K. (1) zawarła z pozwanym S. W. umowę, na podstawie której wynajęła od pozwanego lokal użytkowy mieszczący się na parterze budynku położonego przy ul. (...) w S. S. na okres luty 2012 – czerwiec 2014 roku. Zgodnie z umową wszelkie zmiany konstrukcyjne nie mogły być wykonane bez zgody wynajmującego. W wynajmowanych pomieszczeniach powódka prowadziła szkołę języków obcych.

Początkowo współpraca odbywała się bezproblemowo. Powódka podczas obowiązywania w/w umowy w sierpniu 2013 roku zasygnalizowała pozwanemu konieczność zabudowania otworu łukowego i wstawienia drzwi pomiędzy salami. Pozwany wyraził zgodę na przeprowadzenie przez powódkę tego rodzaju modernizacji lokalu i nigdy nie wnosił żadnych zastrzeżeń i uwag co do jej wykonania.

W dniu 20 grudnia 2013 roku pozwany S. W. zawarł z powódką kolejną umowę najmu lokalu użytkowego mieszczącego się na parterze budynku położonego przy ul. (...) w S. S. na okres od dnia 1 sierpnia 2014 roku do dnia 30 czerwca 2017 roku. W § 6 ust. 2 umowy przewidziano, że niniejsza umowa może być rozwiązana m.in. w następujących przypadkach: jednostronnie z zachowaniem 2 miesięcznego terminu wypowiedzenia w przypadku naruszenia postanowień umowy lub jednostronnie z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia. W/w lokal składał się z 4 sal, werandy, 2 pomieszczeń WC oraz holu. Pozwany posiadał klucze do wynajmowanego przez powódkę lokalu.

Sąd ustalił ponadto, że pomieszczenia znajdujące się na pierwszym piętrze budynku, w którym lokal wynajmowała powódka zostały wynajęte przez M. B., w celu prowadzenia przedszkola. Wówczas rozpoczęto także przeprowadzanie czynności mających na celu ustalenie, czy lokal wynajmowany przez powódkę spełniają warunki właściwe dla

możliwości prowadzenia w nich przedszkola. Stosowny wniosek M. B. złożyła do Państwowej Inspekcji Sanitarnej pismem z dnia 1 sierpnia 2014 roku. W dniu 13 sierpnia 2014 roku, po uprzedniej inwentaryzacji lokalu najmowanego przez powódkę bez jej wiedzy i woli dokonanej przy udziale Ł. T. Państwowa Inspekcja Sanitarna wydała pozytywną opinię.

W dniu 1 sierpnia 2014 roku powódka odebrała od pozwanego lokal, a następnie wyjechała na urlop. Podczas gdy powódka przebywała na urlopie na objętej umową najmu werandzie, umieszczono meble należące do prowadzącej przedszkole M. B.. Pozwany przy pomocy pracownika W. K., zgodnie z ustaleniami z powódką dokonał poszerzenia drzwi wewnątrz najmowanego przez nią lokalu, a ponadto przeprowadził szereg innych prac modernizacyjnych mających na celu dostosowanie najmowanego przez powódkę lokalu do potrzeb i wymagań, jakie winno spełniać przedszkole, w tym m.in. zamontował zlew w pomieszczeniu używanym przez powódkę jako sekretariat i wentylację na korytarzu.

W dalszych ustaleniach wskazano, że w dniu 13 sierpnia 2014 roku doszło do spotkania powódki i jej małżonka A. K. (3) z pozwanym i jego małżonką, podczas którego zostali poinformowani, że nad wynajmowanym przez nich lokalem będzie prowadzone przedszkole. Podczas spotkania pozwany zakomunikował powódce, że M. B. jest zainteresowana prowadzeniem przedszkola także przy wykorzystaniu najmowanej przez nią powierzchni znajdującej się na parterze i zachęcał do podjęcia wzajemnej współpracy, jako, że powódka działalność w najmowanych pomieszczeniach prowadziła w godzinach głównie popołudniowych. W dniu następnym doszło do spotkania powódki z M. B., które zainicjował pozwany, w celu wyjaśnienia ewentualnych warunków współpracy. Wówczas powódka została poinformowana, że w pomieszczeniu, w którym powódka prowadziła sekretariat miały być wydawane posiłki, natomiast weranda miałyby zostać przeorganizowana na szatnię dla przedszkolaków. Podczas spotkania M. B. dała powódce do zrozumienia, że kwestie związane z podnajmem części najmowanej przez powódkę zostały ustalone już z właścicielem. W dniu 16 sierpnia 2014 roku doszło do kolejnego spotkania powódki z M. B., podczas którego powódka oświadczyła, że nie jest zainteresowana współpracą tym bardziej, że działalność związana z prowadzeniem przedszkola będzie kolidowała z działalnością prowadzoną przez powódkę, w szczególności w uwagi na pokrywające się godziny pracy i plan wydawania posiłków z pomieszczenia, w który miesił się sekretariat szkoły powódki. W dniu 18 sierpnia 2014 roku doszło do kolejnego spotkania z udziałem powódki, M. B. i jej małżonka i pozwanego S. W. i jego małżonki, którzy ponownie nakłaniali powódkę do podjęcia współpracy i udostępnienie pomieszczeń na potrzeby przedszkola. Powódka ponownie odmówiła. W efekcie nerwowo przeprowadzonych rozmów i usiłowania wywarcia presji przez pozwanego powódka bez wiedzy pozwanego dokonała wymiany zamków uniemożliwiając dostęp pozwanemu wynajmowanych przez siebie pomieszczeń.

Sąd wskazał dalej, że w trakcie prowadzenia rozmów pomiędzy powódką, pozwanym i M. B. w lokalu najmowanym przez powódkę miała zostać przeprowadzona kontrola sanitarna i pożarowa – w cele ustalenia, czy lokal ten może być wykorzystywany na potrzeby przedszkola. Powódka jednak odmówiła przeprowadzenia kontroli w najmowanym przez nią lokalu, wskazując, że nie dotyczy ona prowadzonej przez nią działalności gospodarczej. Pismem z dnia 20 sierpnia 2014 roku, które powódka otrzymała w dniu 21 sierpnia 2014 roku, pozwany reprezentowany przez swojego pełnomocnika wypowiedział powódce zawartą w dniu 20 grudnia 2013 roku umowę najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym, powołując się używanie przez powódkę najmowanego lokalu w sposób sprzeczny z zawartą umową i wezwał powódkę do opróżnienia lokalu w terminie do dnia 21 sierpnia 2014 roku. W odpowiedzi pismem z dnia 22 sierpnia 2014 roku powódka zakwestionowała skuteczność dokonanego wypowiedzenia, wskazując na brak umocowania pełnomocnika pozwanego do składania oświadczeń tego rodzaju w jego imieniu, a niezależnie wskazała, że przesłanki na jakie powołano się w treści wypowiedzenia nie istnieją, albowiem powódka korzystała z lokalu w sposób zgodny z umową i jego przeznaczeniem, nie narażając go na zniszczenie.

Sąd Rejonowy ustalił także, iż w dniu 22 sierpnia 2014 roku (piątek) do najmowanego przez powódkę lokalu przyszedł pełnomocnik pozwanego wraz z pracownikami ochrony, ślusarzem i małżonką pozwanego i wzywał ją do opróżnienia lokalu. Powódka odmówiła wydania lokalu powołując się na umowę najmu i zawiadomiła o fakcie policję oraz miejscową prasę. W między czasie pozwany przy udziale W. K. dokonał demontażu banneru reklamowego powódki. Wobec odmowy wydania lokalu i oporu powódki pozwany wraz z W. K., siłą przy użyciu łomu wyłamał tylne

drzwi wejściowe, wtargnął do lokalu wynajmowanego przez powódkę. Powódka bezsilna wobec działań pozwanego poinformowała przybyły na miejsce patrol policji o przebiegu zdarzenia i następnie, po zabraniu za zgodą policji kilku osobistych rzeczy opuściła lokal i złożyła zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa przez pozwanego. W poniedziałek w dniu 25 sierpnia 2014 roku w pomieszczeniach najmowanych przez powódkę przedszkole rozpoczęło swoją działalność.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne. Wskazał przy tym, że podstawę roszczenia powódki stanowił zatem art. 222 § 1 k.c. w zw. art. 690 k.c. Zgodnie z art. 690 k.c. do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności, co oznacza że najemca jest uprawniony do żądania, by osoba, która faktycznie włada przedmiotem najmu, wydała go, chyba że osobie tej przysługują uprawnienia do władania skuteczne względem najemcy. W świetle treści w/w art. 690 k.c. i 222 § 1 k.c. dla uznania zasadności powództwa, koniecznym było wykazanie przez powódkę – wedle spoczywającego na niej zgodnie z art. 6 k.c. ciężaru dowodu - po pierwsze statusu najemcy, faktu, że nie włada przedmiotem najmu oraz faktu, że pozwany wyzuwając ją z władania lokalem uczynił to bezprawnie.

Na gruncie niniejszej sprawy, zdaniem Sądu Rejonowego, pozwany nie kwestionował, że strony postępowania łączyła umowa najmu, poza sporem pozostały także okoliczności związane z wymuszeniem przez pozwanego opuszczenia przez powódkę lokalu. Pozwany natomiast kwestionując żądanie pozwu wskazywał, że powódka zobowiązana była do opuszczenia lokalu w związku z wypowiedzeniem umowy ze skutkiem natychmiastowym. W odniesieniu natomiast do dalszych twierdzeń pozwu pozwany wskazywał, że pełnomocnik, wypowiadając w jego imieniu powódce umowę najmu lokalu działał zgodnie z udzielonym mu w sposób dorozumiany umocowaniem, a nadto podkreślał, że wobec korzystania przez powódkę z lokalu w sposób sprzeczny z zawartą umową, tj. poprzez wprowadzenie zmian w lokalu, w postaci zabudowania łuku drzwiowego i poszerzenia drzwi bez jego zgody oraz nieudostępnienie lokalu do kontroli sanitarnej i pożarowej, wypowiedzenie ze skutkiem natychmiastowym umowy najmu pozostało prawnie skuteczne. Zasadności swojego postępowania pozwany upatrywał zatem w treści art. 667 § 2 k.c., zgodnie z którym jeżeli najemca używa rzeczy w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy i mimo upomnienia nie przestaje jej używać w taki sposób albo gdy rzecz zaniedbuje do tego stopnia, że zostaje ona narażona na utratę lub uszkodzenie, wynajmujący może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia.

Na wstępie Sąd odniósł się do przedstawionego przez powódkę zarzutu braku umocowania pełnomocnika pozwanego do skutecznego wypowiedzenia jej umowy i w tym zakresie nie podzielił twierdzeń powódki i przyznał rację pozwanemu, który w treści składanych pism procesowych podkreślał, że przepisy prawa nie przewidują obowiązku udzielenia pełnomocnictwa dla tego rodzaju czynności w formie pisemnej lub innej szczególnej formie pod rygorem nieważności, co oznacza, że w tym wypadku mogło zostać udzielone także w sposób konkludentny. Powyższe znajduje oparcie nie tylko w treści art. 98 k.c., ale także w ugruntowanym już w judykaturze i doktrynie stanowisku.

Biorąc po uwagę powyższe, przy jednoczesnym uwzględnieniu, że pozwany konsekwentnie przed wszczęciem niniejszego postępowania, jak i w jego toku wielokrotnie i stanowczo podkreślał, że pełnomocnik, wypowiadając powódce umowę najmu lokalu, działał zgodnie z jego wolą i na podstawie udzielonego przez niego umocowania, brak było podstaw do uznania zarzutu za uzasadniony.

Rozważając natomiast w przedmiocie merytorycznej skuteczności dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia umowy najmu lokalu, Sąd Rejonowy - po dokonaniu wnikliwej analizy zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego - doszedł do wniosku, że modernizacja lokalu powódki nie wyczerpywała przesłanek ustalonych treścią art. 667 § 2 k.c. uprawniające pozwanego do wypowiedzenia umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia, a tym samym działanie pozwanego, skutkujące pozbawieniem powódki prawa posiadania najmowanego przez nią lokalu, okazało się bezprawne. Wskazał, że kluczową rolę w tym zakresie odegrały zeznania słuchanych w sprawie świadków A. S., A. K. (3) i samej powódki, które jako wyczerpujące, wzajemnie spójne, logiczne i korespondujące z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, stanowiły podstawę ustaleń w sprawie. Jak wynika bowiem z zeznań przywołanych wyżej świadków, uzupełnionych następnie przesłuchaniem powódki, pozwany nie tylko wiedział o przeprowadzonej modernizacji pomieszczeń najmowanych

przez powódkę w postaci zabudowania łuku drzwiowego i posadowienia tam drzwi, ale przede wszystkim wyraził na przeprowadzenie tych czynności zgodę i polecił powódce samodzielne ich wykonanie. W konsekwencji nie sposób było uznać, w ocenie Sądu I instancji, że dokonanie przez powódkę tych zmian było sprzeczne z zawartą przez strony postępowania umową najmu, tym bardziej, że jak wynika z twierdzeń świadka A. K. (3) zmiana ta miała charakter odwracalny i nie naruszała konstrukcji (struktury) budynku. Sąd Rejonowy zwrócił przy tym uwagę, że pozwany co prawda w toku postępowania zaprzeczał, ażeby udzielił powódce takiej zgody, jednakże ostatecznie nie przedstawił żadnych środków dowodowych potwierdzających ferowane przez niego twierdzenia, zaś jedyny zawnioskowany przez niego świadek – małżonka B. W. - nie potrafiła jednoznacznie wskazać, czy pozwany zgodę wyraził, czy nie. Wobec zatem braku środków dowodowych potwierdzających twierdzenia pozwanego brak było podstaw do uznania jego twierdzeń za uzasadnione.

Niezależnie Sąd I instancji zwrócił także uwagę, że żadne z przeprowadzonych w lokalu pozwanego prac nie zmieniły jego przeznaczenia, a konstrukcja budynku została zachowana. Co istotne wszystkie wykonane w tym lokalu prace są odwracalne, a pozwany może bez problemu przywrócić łuk drzwiowy, co z kolei przesądza za przyjęciem, że nawet gdyby ów zmiany wprowadzone zostałyby bez wiedzy pozwanego, to nie sposób byłoby ich uznać za stanowiące podstawę do rozwiązania umowy w trybie art. 667 § 2 k.c., albowiem wobec ich odwracalności nie można ich uznać za znacząco naruszające konstrukcję budynku, a tym samym za sprzeczne z umową.

Marginalnie już Sąd zwrócił uwagę, że w/w przesłanki dokonania wypowiedzenia ze skutkiem natychmiastowym nie wyczerpuje także zachowanie powódki polegające na odmowie wpuszczenia do przedmiotu najmu osób, które miały przeprowadzić kontrolę sanitarną i pożarową. Wskazano bowiem, że te kontrole miały zostać przeprowadzane w celu uzyskania oceny, czy lokal najmowany przez powódkę spełnia wymagania właściwe dla działalności przedszkolnej – co ostatecznie przyznał w toku niniejszego postępowania także sam pozwany. Powyższe prowadzi zatem do wniosku, że odmowa wpuszczenia osób kontrolujących nie godziła w jakiegokolwiek bezpieczeństwo budynku i pozostałych najemców, albowiem kontrola nie została wywołana w celu wyeliminowania ewentualnych czynników powodujących zagrożenie, a tym samym i w tym zachowaniu powódki nie sposób było upatrywać podstaw do rozwiązania umowy.

Reasumując powyższe okoliczności, Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, że twierdzenia pozwanego, jakoby powódka (jako najemca) używała przedmiotu najmu w sposób sprzeczny z umową lub z przeznaczeniem rzeczy, okazały się pozbawione podstaw, a tym samym dokonane przez niego wypowiedzenie oparte o treść art. 667 § 2 k.c. okazało się prawnie nieskuteczne.

Powyższe okoliczności nie mogły stanowić jednak wystarczającej podstawy dla uwzględnienia powództwa, pomimo, że siłowe działania pozwanego wymuszające na powódce opuszczenie lokalu, niewątpliwie są działaniem bezprawnym i wyczerpują przesłanki uzasadniające roszczenie o ochronę na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 690 k.c.

W świetle bowiem dotychczas dokonanych ustaleń, pomimo stwierdzenia przez Sąd braku podstaw do dokonania przez pozwanego wypowiedzenia powódce umowy najmu lokalu zastępczego ze skutkiem natychmiastowym, wobec wyraźnego braku woli pozwanego na kontynuowanie umowy najmu zawartej z powódką, niniejsze wypowiedzenie należało rozważyć pod kątem postanowienia umownego uprawniającego każdą ze stron umowy do jednostronnego jej rozwiązania z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia.

W ocenie Sądu I instancji działanie pozwanego – choć sam temu zaprzeczał – poczynając od próby nakłonienia powódki do współpracy z M. B., a kończąc na bezprawnym wyrzuceniu powódki z posiadania przedmiotu najmu - od początku nacechowane było wolą podjęcia współpracy z M. B. „za wszelką cenę”. O powyższym świadczą, zdaniem Sądu, w sposób jednoznaczny zeznania już wyżej wskazanych świadków A. S., A. K. (3) ale także pośrednio Ł. T., który potwierdził, że przeprowadzał inwentaryzację pomieszczeń powódki przed wydaniem pozytywnej opinii przez Państwową Inspekcję Pracy przy udziale M. B. dysponującej kluczami do tego lokalu pomimo braku obecności powódki i przede wszystkim przesłuchanie samej powódki, która w sposób szczegółowy (tak samo jak świadek A. K. (3)) opisała przebieg wydarzeń w okresie od 1 sierpnia 2014 roku do dnia 22 sierpnia 2014 roku, który to jasno obrazuje rzeczywistą wolę pozwanego. W ocenie Sądu zeznania w/w osób jednoznacznie wskazują, że pozwany działał

w bezpośrednim zamiarze podjęcia pomieszczeń najmowych przez powódkę M. B., bez względu na aprobatę i wolę powódki. Na powyższe dobitnie wskazuje także (o ile nie przede wszystkim) zachowanie pozwanego w dniu 22 sierpnia 2014 roku, który to będąc zdeterminowanym do usunięcia powódki z najmowanego przez nią lokalu siłą przy pomocy łomu wszedł do pomieszczeń najmowanych przez powódkę tylnymi drzwiami, jednocześnie je wyłamując, a niezwłocznie po wejściu do lokalu pozmięniał wszelkie kody alarmowe, których znajomość była niezbędna dla korzystania z lokalu. Powyższe okoliczności, w szczególności ukierunkowane działanie pozwanego, zmierzające do nawet siłowego wyprowadzenia powódki z najmowanego przez nią lokalu jednoznacznie wskazują, w ocenie Sądu Rejonowego, że pozwany nie wyrażał jakiegokolwiek woli kontynuowania przez niego umowy z powódką, zaś okoliczności przywołane w treści wypowiedzenia miały na celu jedynie umożliwienie niezwłocznego dokonania wypowiedzenia umowy i umożliwienia przejęcia lokalu przez nowego najemcę. Mając na uwadze powyższe okoliczności, przy jednoczesnym uwzględnieniu treści umowy uprawniającej do dokonania jej rozwiązania bez podania jakichkolwiek przyczyn z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia (§ 6 ust. 2 umowy) oraz jednoznaczny i wyraźny brak woli pozwanego co do kontynuowania współpracy z powódką oraz Sąd stwierdził, że złożone przez pozwanego wypowiedzenie z dnia 20 sierpnia 2014 roku, odebrane przez pozwaną w dniu 21 sierpnia 2014 roku wywołało zamierzony skutek po upływie 6 miesięcy od dnia jego złożenia, a tym samym umowa najmu łącząca strony postępowania wygasła po upływie określonego 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia, a zatem z dniem 28 lutego 2015 roku.

Biorąc po uwagę powyższe okoliczności, w szczególności fakt, że w związku ze skutecznym wygaśnięciem umowy powódka przestała być najemcą, a tym samym utraciła uprawnienie do wytoczenia powództwa windykacyjnego opartego o treść art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 690 k.c., powództwo musiało zostać oddalone, pomimo niekwestionowanej przez Sąd prawidłowości żądania na dzień wytoczenia powództwa.

Dokonując ustaleń stanu faktycznego Sąd oparł się na treści przedstawionych do akt postępowania dokumentów oraz zeznań świadków A. S., Ł. T., A. K. (3), M. K. i powódki, do których wiarygodności w całej ich rozciągłości Sąd nie miał wątpliwości. Sąd uznał za częściowo niewiarygodne zeznania B. W. i pozwanego, tj. w zakresie w jakim przedstawione przez niego w toku przesłuchania oświadczenia nie znalazły oparcia w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, a w szczególności co do rzekomo przeprowadzonych przez powódkę zmian lokalu sprzecznych z umową i rzeczywistych motywów dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia.

W punkcie II sentencji Sąd Rejonowy odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c., zgodnie z którym w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami. Przepis ten urzeczywistnia zasadę słuszności i pozostawia w gestii sądu orzekającego ocenę, czy w danej, konkretnej sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony. Rozstrzygnięcie na podstawie art. 102 k.p.c. ma zatem charakter dyskrejonalny, przy czym przy ocenie przesłanek z w/w przepisu zwykle brane są pod uwagę takie okoliczności, które m.in. odnoszą się do faktów związanych z przebiegiem procesu z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego. Sąd odstępując od obciążenia powódki kosztami postępowania uwzględnił, że ustalony w sprawie stan faktyczny wskazuje na dzień wytoczenia powództwa było ono uzasadnione, a zachowanie pozwanego doprowadzające do wyzucia jej ze zgodnego wówczas z prawem posiadania przedmiotu najmu bezprawne, i wyłącznie wobec następczego (po wytoczeniu powództwa) odpadnięcia podstawy jego wytoczenia (utrata tytułu prawnego do lokalu, którego wydania się domagała) powództwo podlegało oddaleniu. Powyższe zdaniem Sądu Rejonowego uzasadniało odstąpienie od obciążania powódki kosztami procesu.

Powódka zaskarżyła wyrok w części, tj. w zakresie jego pkt. I. zarzucając:

1) naruszenie norm prawa materialnego mające wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 65 k.c., poprzez jego błędną wykładnię polegającą na nieuzasadnionym przyjęciu, iż doszło do rozwiązania łączącej strony umowy najmu po upływie sześciu miesięcy od złożenia oświadczenia o jej rozwiązaniu ze skutkiem natychmiastowym, bowiem pozwany konsekwentnie przed wszczęciem niniejszego postępowania, jak i w jego toku wielokrotnie podkreślał, że jego pełnomocnik, wypowiadając powódce umowę najmu lokalu, działał zgodnie z

jego wolą i na podstawie udzielonego przez niego umocowania, podczas gdy wolą pozwanego było wypowiedzenie powódce umowy ze skutkiem natychmiastowym i ewentualnie w tym zakresie zgodnie z wolą pozwanego działał jego pełnomocnik, a zatem nie można uznać że doszło do skutecznego złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy z sześciomiesięcznym okresem wypowiedzenia, skoro wywołanie takiego skutku nie było objęte wolą pozwanego,

b) art. 77 § 2 k.c., poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której wypowiedzenie umowy zawartej w formie pisemnej powinno być stwierdzone pismem, podczas gdy pismo pozwanego z dnia 20 sierpnia 2014 r. zawierało jego oświadczenie o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem natychmiastowym, a nie oświadczenie, iż zamierza wypowiedzieć powódce umowę z zachowaniem sześciomiesięcznego okresu wypowiedzenia,

c) art. 104 k.c., poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, w której jednostronne oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy złożone przez pełnomocnika pozwanego zostało złożone bez jego umocowania w tym zakresie, a powódka nie zgodziła się na działanie pełnomocnika bez umocowania, a co za tym idzie jednostronna czynność prawna w postaci wypowiedzenia umowy jest nieważna, a zatem nie doszło do rozwiązania łączącej strony umowy w ogóle.

Mając na uwadze powyższe skarżąca wniosła o:

1) o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez nakazanie pozwanemu opróżnienia lokalu użytkowego znajdującego się w części parterowej budynku położonego w S. przy ul. (...), oraz wydania go powódce w stanie wolnym od osób i rzeczy, w tym przekazanie jej kompletu kluczy do tego lokalu,

2) o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, za obie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o jej oddalenie jako bezzasadnej i obciążenie powódki kosztami procesu w postępowaniu apelacyjnym.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Wyrok podlegał zmianie w postulowanym w apelacji kierunku jednakże z innych przyczyn, niż podniesione przez skarżącego.

Sąd odwoławczy rozpoznaje ponownie merytorycznie materiał dowodowy i dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej, w granicach zakreślonych wniesioną apelacją, co wynika z dyspozycji art. 378§1 k.p.c.

Wyrok drugiej instancji musi opierać się na własnych ustaleniach faktycznych i prawnych sądu odwoławczego. W pierwszej kolejności określenia wymaga więc podstawa faktyczna żądania, ponieważ dopiero po jej ustaleniu możliwe jest odniesienie się do postawy prawnej.

Ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia Sądu Rejonowego jednakże wywiódł z nich częściowo odmienne ustalenia prawne.

Analiza akt sprawy i uzasadnienia Sądu I instancji pozwala stwierdzić, iż zarówno ustalenia stanu faktycznego, jak i ocena prawna co do zasady, dokonana przez ten Sąd była prawidłowa, tym samym niecelowe jest jej powtarzanie. Ponadto także strony nie kwestionowały ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd, a apelująca wskazywała jedynie na naruszenia norm prawa materialnego.

Prawidłowo Sąd ustalił więc, iż w kontekście realizacji umowy najmu przez strony oraz przebiegu zdarzeń dokonane przez pozwanego wypowiedzenie oparte o treść art. 667 § 2 k.c. okazało się prawnie nieskuteczne, a siłowe działania pozwanego wymuszające na powódce opuszczenie lokalu, niewątpliwie są działaniem bezprawnym i wyczerpują przesłanki uzasadniające roszczenie o ochronę na podstawie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 690 k.c.

Sąd Rejonowy jednak uznał błędnie, iż przy braku podstaw do dokonania przez pozwanego wypowiedzenia powódce umowy najmu lokalu ze skutkiem natychmiastowym, wobec wyraźnego braku woli pozwanego na kontynuowanie

umowy najmu zawartej z powódką, niniejsze wypowiedzenie należało rozważyć pod kątem postanowienia umownego uprawniającego każdą ze stron umowy do jednostronnego jej rozwiązania z zachowaniem 6 miesięcznego terminu wypowiedzenia. Rację należy przyznać ustaleniom Sadu, iż działanie pozwanej, poczynając od próby nakłonienia powódki do współpracy z M. B., a kończąc na bezprawnym wyzuciu powódki z posiadania przedmiotu najmu - od początku nacechowane było wolą podjęcia współpracy z M. B. „za wszelką cenę”. Jednak nie sposób podzielić stanowiska, iż wola ta może być rozpatrywana w kontekście zapisu § 6 umowy dającego stronom prawo do jednostronnego rozwiązania umowy za 6-miesięcznym wypowiedzeniem.

Niespornie bowiem umowa stron była umowa najmu zawarta na czas określony – wskazany jako okres od 1 sierpnia 2014 roku do 30 czerwca 2017 roku. W dalszej części paragrafu szóstego strony przewidziały, że umowa może być rozwiązana:

- jednostronnie z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia w przypadku naruszenia postanowień umowy
- jednostronnie z zachowaniem 2-miesięcznego okresu wypowiedzenia jeśli najemca zalega z zapłatą czynszu za okres dwóch miesięcy
- w każdym czasie za porozumieniem stron
- jednostronnie z zachowaniem 6-miesięcznego okresu wypowiedzenia.

Przepis art. 673§3 k.c. wskazuje jednoznacznie, iż jeżeli czas trwania najmu jest oznaczony, zarówno wynajmujący, jak i najemca mogą wypowiedzieć najem w przypadkach określonych w umowie. Istota bowiem najmu na czas oznaczony sprowadza się do tego, iż strony nie mogą swobodnie decydować o wypowiedzeniu stosunku prawnego, w odróżnieniu od najmu na czas nieoznaczony. Przepis § 3 został wprowadzony nowelizacją Kodeksu cywilnego w ustawie z 21 czerwca 2001 roku, by zakończyć spór prawny w tym zakresie. Konstrukcja umowy najmu na czas określony nie pozwala przyjąć swobody jej stron w wypowiedzaniu tej umowy. Ustawodawca wprowadził taką możliwość ograniczając ją wyłącznie do przyczyn wskazanych przez strony w samej umowie. W doktrynie i orzecznictwie prowadzone były dyskusje w zakresie stopnia uściślenia przyczyn wypowiedzenia odpowiadających pojęciu „wypadków określonych w umowie”. Sąd Najwyższy w uchwale z 21 listopada 2006 roku (III CZP 92/06, OSNC 2007, nr 7-8. Poz. 102) przyjął, iż wystarczające jest wskazanie przez strony, iż wypowiedzenie takie może nastąpić z ważnych przyczyn. Natomiast samo tylko zastrzeżenie możliwości wypowiedzenia, a więc bez wskazania jego przyczyny, nie może być zaliczone do wypadków określonych w umowie. Umowa najmu na czas oznaczony jest bowiem umowa trwałą, co oznacza stabilizację przysługujących praw i ciążących obowiązków. Jej cechą jest działanie stron w zaufaniu, że wynikające z niej prawa i obowiązki nie wygasną przedwcześnie. Ta trwałość jednak nie wyklucza ryzyka zakończenia umowy, jednak musi być to ryzyko podlegające w równym stopniu ocenie obu stron, a więc musi dotyczyć zdarzeń niezależnych od ich woli. Trwałości nie narusza przyjęcie rozwiązania ograniczającego możliwość wypowiedzenia umowy z określonych przyczyn, takich, których rodzaj wyklucza arbitralność, w tym z ważnych powodów.

Na gruncie niniejszej sprawy jednoznacznie wskazać należy, iż powódka nie naruszyła w żaden sposób postanowień umowy, co prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy. Zaś zapis umowy o możliwości jednostronnego rozwiązania umowy z zachowaniem 6 – miesięcznego okresu, bez jakiegokolwiek odniesienia się do przyczyn takiego wypowiedzenia, jako sprzeczny z istotą umowy najmu na czas określony i bezwzględnie obowiązującą normą art. 673§3 k.c. jest nieważny (art. 58 k.c.). Tym samym nie można podzielić stanowiska Sądu I instancji, iż wobec upływu tego okresu w toku procesu doszło do zakończenia umowy najmu. Umowa stron trwa nadal – do 30 czerwca 2017 roku wobec czego powódce służy roszczenie o wydanie jej przedmiotu najmu w celu używania go zgodnie z treścią umowy stron.

Mając na uwadze powyższe, pozostałe zarzuty apelacji są nieistotne dla rozstrzygnięcia i nie ma potrzeby szczegółowego odnoszenia się do nich.

Powyzsza konstatacja doprowadziła tym samym do wydanie orzeczenia reformatoryjnego (art. 386§1 k.p.c.) i uwzględnienia powództwa.



Jednocześnie zmianie uległo orzeczenie o kosztach procesu za I instancję.

O kosztach procesu za postępowanie przed Sądem I instancji orzeczono na podstawie art. 108 k.p.c. i 98 k.p.c. Na koszty procesu po stronie powodowej składa się opłata od pozwu w kwocie 200 złotych i wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w kwocie 2400 złotych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych. Wynagrodzenie ustalono na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1348).

Orzekając o kosztach procesu za drugą instancję Sąd Okręgowy również orzekł na podstawie art. 108 k.p.c. oraz 98 k.p.c. Na koszty strony powodowej złożyła się opłata od apelacji w kwocie 200 złotych oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku (Dz.U. 2015, poz. 1800) w sprawie opłat za czynności adwokatów, zgodnie z §2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 – na kwotę 2400 złotych.

SSO A. K. SSO L. M. SSR del. A. G.

## ZARZĄDZENIE

1. (...)
2. (...)
3. (...)
4. (...)k. 258 i (...)
5. z (...)(...)