

Sygn. akt I ACa 824/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Zbigniew Ducki (spr.)
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa P. K.

przeciwko A. Ł.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 października 2012 r. sygn. akt I C 2459/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 824/13

## UZASADNIENIE

W pozwie skierowanym przeciwko A. Ł., P. K. wniósł o nakazanie pozwanej opróżnienie wraz z wszystkimi rzeczami do niej należącymi i wydanie mu lokalu użytkowego położonego w K. przy (...) (...) / ul (...) oraz pomieszczenia parteru oficyny bocznej położonej w K. przy ul. (...), a także korytarzy i klatek schodowych tam się znajdujących, pomieszczeń usytuowanych pod wymienionymi wyżej pomieszczeniami, w tym piwnic - o łącznej pow. 553,70 m<sup>2</sup>, określonego szczegółowo w umowie najmu lokalu użytkowego zawartej przez strony 27 września 2010 r. Przedmiotem żądania pozwu było także zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W podstawie faktycznej dochodzonego roszczenia powód wskazał, że jest współwłaścicielem przedmiotowego lokalu użytkowego. Wyżej wspomniana umowa została zawarta na czas określony 10-ciu lat, była 21 marca 2011 r. aneksowana w przedmiocie rozliczenia za media. Skoro jednak pozwana nie wywiązywała się z zapłatą umówionego czynszu, powód 13 lipca 2011 r. wypowiedział pozwaną umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia przewidzianych w art. 687 k.c. W kolejnym aneksie do umowy z 28 lipca 2011 r. strony określiły moment wygaśnięcia łączącego strony stosunku prawnego oznaczając go na dzień 31 sierpnia 2011 r. Pozwana jednak w oświadczeniu z 30 sierpnia 2011 r. odmówiła opuszczenia lokalu, powołując się na rzekomo przysługujące jej wobec lokalu prawo zatrzymania z art. 496 w zw. z art. 497 k.c., nadal prowadzi w nim działalność w pełnym zakresie.

Pozwana wniosła o odrzucenie pozwu w stosunku do B. L., M. R., H. C., K. E. i J. K. oraz z ostrożności procesowej o oddalenie powództwa w całości.

Na powyższym tle pozwana zarzuciła brak prawidłowego oznaczenia strony powodowej, gdyż jako powód został wskazany P. K., gdy tymczasem z uzasadnienia pozwu wynika, że działa on w imieniu pozostałych współwłaścicieli przedmiotowej w sprawie nieruchomości. Zatem nie można określić czy po stronie powodowej występuje tylko P. K. czy też pozostali współwłaściciele nieruchomości.

Nadto, zdaniem pozwanej, strony umówiły się, że zwrot lokalu nastąpi pod warunkiem zapłaty przez wynajmującego wartości nakładów poczynionych przez najemcę. Pozwana także podniosła, że powodowie nigdy nie wypowiedzieli jej skutecznie umowy najmu, ponieważ do oświadczenia w tym przedmiocie nie dołączono dowodu nadania jej przesyłki oraz powód zawarł z pozwaną kolejny aneks do umowy, wyrażając przez to zgodę na obecność najemczynie w lokalu, udostępnił media, nie zwrócił kaucji, traktował ją jako najemcę, stąd umowa została przedłużona na czas nieoznaczony (art. 674 k.c.).

Pozew wzajemny A. Ł. skierowany przeciwko współwłaścicielom nieruchomości dotyczący zwrotu nakładów w zakresie kwoty 2.292.390,38 zł został wyłączony do odrębnego rozpoznania.

Wyrokiem z 9 października 2012 r. wydanym do sygn. akt I C 2459/11 Sąd Okręgowy w Krakowie: nakazał pozwaną, aby opuściła wraz ze wszystkimi rzeczami do niej należącymi i wydała powodowi lokal użytkowy położony w K. przy (...) (...) / ul. (...) obejmujący na parterze całą głębokość budynku frontowego, położonego w K., (...) oraz pomieszczenia parteru oficyny bocznej położonej w K. przy ul. (...) w K., a także korytarze, klatki schodowe tam znajdujące się, w piwnicach obejmujący pomieszczenia znajdujące się nad pomieszczeniami wymienionymi na parterze oraz toalety pod podwórkiem przylegające od wschodu do oficyny bocznej, wraz z korytarzami i klatkami schodowymi tam się znajdującymi, o łącznej powierzchni 553,70 m<sup>(( 2))</sup>, określony szczegółowo w umowie najmu lokalu użytkowego zawartej przez strony w dniu 27 września 2010 r. (pkt. I); zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 7.417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt. II).

Uzasadniając powyższe orzeczenie Sąd I instancji w stanie faktycznym sprawy wskazał, że przedmiotowa nieruchomość, znajdująca się na działce ewidencyjnej nr (...) jest objęta księgą wieczystą nr (...) i stanowi współwłasność powoda oraz B. K., M. R., H. C., K. E. i J. K..

Współwłaściciele nieruchomości udzielili powodowi pełnomocnictw, które m.in. zawierały upoważnienie do występowania w ich imieniu przed sądami, do składania oświadczeń i zapewnień, reprezentowania przed urzędami skarbowymi i innymi urzędami administracji państwowej i samorządu terytorialnego, jak również do sprawowania bieżącego zarządu i administrowania nieruchomościami, przedsięwzięcia wszelkich innych czynności prawnych związanych z nieruchomościami, w szczególności do zawierania w ich imieniu umów cywilno-prawnych, do wynajmowania nieruchomości lub ich wdzierżawiania, odbioru czynszów, sporządzania wymaganych prawem dokumentów, jak np. faktury VAT, odbierania w imieniu mocodawców wszelkich pism, decyzji orzeczeń władz sądowych, administracji państwowej i samorządowej, organów ścigania, urzędów skarbowych, do odwoływania się od niekorzystnych dla nich decyzji i orzeczeń oraz do odbierania wszelkich przesyłek pocztowych krajowych i zagranicznych oraz gotówki należnej z jakiegokolwiek tytułu.

W dniu 27 września 2010 r. pomiędzy powodem oraz B. L., M. R., H. C., K. E. i J. K. – reprezentowanymi przez powoda (wynajmujący), a pozwaną jako najemczynią została zawarta umowa najmu przedmiotowego w sprawie lokalu (wyżej szczegółowo określony).

Wynajmowane pomieszczenia zostały przeznaczone na działalność restauracyjną, pomieszczenia sanitarne oraz gospodarcze (§ 2.1).

Termin otrzymania przez najemcę pomieszczeń ustalono na 1 października 2010 r. Miały być one przystosowane do rozpoczęcia działalności gospodarczej w stanie określonym w protokole zdawczo-odbiorczym (§ 2.e).

Strony ustaliły czynsz najmu netto na kwotę 70.000 zł, dokonując przy tym szczegółowych ustaleń odnośnie wysokości czynszu do sierpnia 2011 r. (§ 6).

Umowa została zawarta na czas określony od 1 października 2010 r. do 30 września 2020 r. (§ 12.2), z możliwością jej przedłużenia. Rozwiązanie zaś umowy przez obie strony miało nastąpić w formie pisemnego aneksu.

Najemca został zobowiązany do wpłacania na konto wynajmującego w dniu wydania przedmiotu umowy tj. 1 października 2010 r. pierwszej raty kaucji w wysokości 70.000 zł, do 2 listopada 2010 r. drugiej kwoty kaucji 70.000 zł, zaś po zakończeniu umowy najmu kwota kaucji miała być zwrócona na wskazane konto najemcy w terminie 30 dni. Wspomniana kaucja miała być formą zabezpieczenia roszczeń wynajmującego z tytułu najmu i szkód powstałych w przedmiocie najmu w przypadku ponadstandardowego jego zużycia. Kaucja nie miała być przychodem z najmu, mogąc się nim jednak stać w przypadku powstania zaległości czynszowych.

Strony umowy uzgodniły, że wynajmujący będzie miał prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym w przypadku: a) opóźnienia o ponad 30 dni w zapłacie jednomiesięcznego czynszu najmu wraz jednomiesięcznymi opłatami za świadczone usługi eksploatacyjne, po uprzednim udzieleniu najemcy na piśmie dodatkowego obowiązującego ustawowo terminu do zapłaty zaległości; b) dokonania samowoli budowlanej; c) dokonania podnajmu, dokonania cesji umowy lub użyczenia lokalu w całości lub w części bez zgody wynajmującego (§ 8.2)

Najemcy zaś miało służyć roszczenie o zwrot poniesionych na adaptacje i remont nakładów stosownie do ich normalnego zużycia, jak również roszczenie za poniesione szkody związane z niedokończeniem okresu najmu, jednakże w takim przypadku jeśli z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, wywołanych jego działaniami lub zaniechaniami doszłoby do uniemożliwienia prowadzenia przez najemcę działalności gastronomicznej w wynajętym lokalu, a najemca wypowiedziałby umowę najmu (§ 8.3)

Roszczenie o zwrot równowartości nakładów poniesionych na konieczną modernizację lokalu miało służyć najemcy także w przypadku rozwiązania umowy za obopólnym porozumieniem stron (§ 7).

Najemca zobowiązany był do zdeponowania kluczy najmowanego lokalu na portierni budynku, zaplombowanych w kopercie wraz z książką ewidencji pobierania tych kluczy, - mogących jednak być użytych jedynie w przypadku zagrożenia lokalu pożarem lub zalaniem (§ 3).

W umowie również wskazano warunki odpowiedzialności najemcy za zabezpieczenie przeciwpożarowe, zobowiązując go do utrzymania i udostępnienia istniejącej drogi ewakuacyjnej pożarowej schodami z pierwszego piętra budynku przez salę konsumpcyjną o szerokości 140 cm wynajmowanego lokalu – do drzwi wejściowych w kierunku (...)(...), w każdej chwili, gdy zajdzie zagrożenie pożarem (§ 4.8).

W końcu w § 4.4 umowy strony uzgodniły, że adaptacja lokalu wykonana przez najemcę winna nastąpić według norm obowiązujących w Polsce, a działalność gospodarcza najemcy nie może wpływać ujemnie na działalność innych użytkowników budynku. Natomiast w przypadku wystąpienia takich utrudnień wynajmujący miał obowiązek pisemnego zawiadomienia o nich najemcę i w przypadku dwóch upomnień otrzymanych od wynajmującego i nie usunięcia przez najemcę usterek, wynajmujący miał prawo do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

Wobec upłynięcia trzydziestodniowego terminu zapłaty w łącznej wysokości kwoty jednomiesięcznego czynszu za miesiąc marzec 2011 r., współwłaściciele przedmiotowej nieruchomości skierowali 8 marca 2011 r. pismo do pozwanej, w którym powiadomili ją o udzieleniu dodatkowego siedmiodniowego terminu do zapłaty zaległej kwoty, informując jednocześnie, że w przypadku braku uregulowania zaległości wypowiedzą umowę najmu w trybie natychmiastowym z winy najemcy.

W dniu 21 marca 2011 r. strony umowy zawarły aneks nr (...), regulując w nim zasady rozliczania energii elektrycznej, wprowadzając nadto zapis o zobowiązaniu najemcy do partycypowania w kosztach elektronicznego powiadamiania Straży Pożarnej. Uzgodniono wówczas również modyfikację w zakresie uprawnienia wynajmującego do wypowiedzenia umowy najmu polegającą na przyznaniu mu prawa do skorzystania z niego w razie przekraczającego 30 dni opóźnienia w zapłacie świadczeń w wysokości łącznej jednomiesięcznego czynszu najmu lub opłat za czynności dodatkowe, po uprzednim udzieleniu najemcy na piśmie dodatkowego obowiązującego ustawowo terminu do zapłaty zaległości.

W kolejności 8 kwietnia 2011 r. zostało do pozwanej skierowane przez współwłaścicieli pismo, w związku z upłynięciem trzydziestodniowego terminu zapłaty w łącznej wysokości kwoty jednomiesięcznego czynszu za marzec 2011 r., w którym udzielono najemczynie dodatkowego siedmiodniowego terminu zapłaty zaległej sumy. W piśmie wskazano, że dodatkowy termin zapłaty należy liczyć od 9 kwietnia 2011 r., zaś w przypadku nieuregulowania zaległości finansowych w terminie nastąpi wypowiedzenie umowy najmu w trybie natychmiastowym z winy najemcy.

W piśmie z 10 czerwca 2011 r. wyjaśniono, że zaległości płatnicze opiewają na łączną kwotę 88.338,60 zł, ustalając ostateczny termin zapłaty na dzień 11 lipca 2011 r., wskazując przy tym, że jeżeli zaległości nie zostaną uregulowane umowa najmu zostanie rozwiązana bez wypowiedzenia.

Następnie pismem z 20 czerwca 2011 r. zwrócono uwagę pozwanej na nieuregulowanie należności z dalszych faktur VAT i not księgowych na łączną kwotę 116.753,56 zł oraz wyznaczono dodatkowy termin do zapłaty tej zaległości do 17 lipca 2012 r., wskazując jednocześnie, że warunkiem wykonania tego terminu jest wpłata uprzednich zaległości określonych w piśmie z 10 czerwca 2011 r. (88.338,60 zł)

W dniu 13 lipca 2011 r. skierowano do pozwanej pismo, w którym wypowiedziano przedmiotowa w sprawie umowę, z przyczyny braku zapłaty należności (§ 8 umowy) oraz ze względu na permanentne naruszanie przez pozwaną postanowień umowy dotyczących należytego zabezpieczenia przeciwpożarowego (§ 4 pkt. 8 w zw. z § 4 pkt. 4 umowy) poprzez stałe zagradzanie drogi ewakuacyjnej pierwszego pietra przez lokal restauracyjny do wyjścia z kamienicy na Rynek Główny (na co zwracano uwagę dwukrotnie) oraz nie zdeponowanie kluczy do lokalu na portierni (§ 3 pkt. 2 umowy). Wskazano wówczas, że przekazanie lokalu winno nastąpić na podstawie stosownego protokołu zdawczo-odbiorczego.

W dniu 28 lipca 2011 r. strony zawarły aneks do umowy nr (...) ustalając w nim sposób dokonania rozliczeń powstałych zaległości, uzgadniając jednocześnie, że najemca pozostanie w wynajmowanym lokalu do 31 sierpnia 2011 r., prowadząc w nim działalność gospodarczą do 20 sierpnia 2011 r., zaś w pozostałe dni dokonując demontażu urządzeń oraz przygotowując lokal do wydania.

Jednakże pozwana w dniu 31 sierpnia 2011 r. nadal prowadziła w lokalu działalność gospodarczą, zaś dzień wcześniej skierowała do powoda pismo, w którym oświadczyła, że zgodnie z postanowieniami umowy najmu wraz z aneksem nr (...) w przypadku rozwiązania umowy za obopólnym porozumieniem (co nastąpiło we wspomnianym aneksie), najemcy przysługuje roszczenie o zwrot nakładów poniesionych na konieczną modernizację lokalu. Jednocześnie pozwana stwierdziła, że lokal w chwili obejmowania go przez nią znajdował się w stanie, który nie pozwalał na prowadzenie w nim działalności gospodarczej i wymagał poniesienia nakładów na konieczną modernizację w kwocie 2.471.061,20 zł. Po potrąceniu kwoty zaległego czynszu w wysokości 318.670,38 zł oraz biorąc pod uwagę, że wynajmujący zobowiązany jest do zwrotu na rzecz najemcy kaucji 140.000 zł, pozwana stwierdziła, że jej roszczenie w stosunku do wynajmującego wynosi 2.292.390,38 zł. W przypadku braku uiszczenia tej kwoty w terminie 7 dni od

daty otrzymania wezwania, wystąpi na drogę postępowania sądowego oraz skorzysta z prawa zatrzymania lokalu do chwili zaofiarowania zwrotu otrzymanego świadczenia albo zabezpieczenia roszczenia o zwrot.

Oceniając zaofiarowane przez strony dowody Sąd Okręgowy w szczególności zauważył, że przedstawione do akt sprawy dokumenty w sposób pełny ukazują istotę i charakter łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Pominiecie zaś dowodu z przesłuchania świadków Ł. M. i B. R. wynikał z braku sprecyzowania spornych i istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, na które mieliby oni zeznawać. Sąd Okręgowy także pominął dowód z przesłuchania pozwanej, ponieważ ta prawidłowo wezwana na termin rozprawy bez usprawiedliwienia, za pomocą zaświadczenia od lekarza sądowego, nie stawiała się na nią, będąc o tym obowiązku wcześniej pouczona. Nadto przeprowadzenie dowodu z przesłuchania pozwanej było zbędne, z uwagi na nie wskazanie spornych i istotnych okoliczności, na które miałyby być ona przesłuchiwana. Do tego dowód z przesłuchania stron ma charakter subsydiarny, podlegający ograniczeniom wynikającym z art. 247 k.p.c.

Następnie Sąd Okręgowy uznał za bezpodstawny wniosek pełnomocnika pozwanej o odroczenie rozprawy wyznaczonej na 9 października 2012 r. z powołaniem się na udzielenie pełnomocnictwa w dniu poprzedzającym rozprawę i uzgodnienia taktyki procesowej z mocodawczynią, gdyż pozwana postanowienie Sądu Apelacyjnego w Krakowie oddalające zażalenie na postanowienie Sądu Okręgowego o odmowie ustanowienia pełnomocnika z urzędu otrzymała 8 sierpnia 2012 r. Zatem miała ona dostateczną ilość czasu by podjąć decyzję czy chce w sprawie działać przez pełnomocnika i uzgodnić z nim „taktykę procesową”. Nadto pozwana, co najmniej od czerwca 2012 r., korzystała z pomocy adw. G. J. w postępowaniu przed SKO w K., którym pełnomocnik ten złożył zażalenie na postanowienie Prezydenta Miasta K. z 29 maja 2012 r. o odmowie zawieszenia postępowania wszczętego z urzędu o cofnięcie zezwoleń na sprzedaż podawanie napoju alkoholowych w restauracji (...)/W(...).

Sąd Okręgowy oddalenie wniosku pozwanej o zawieszenie postępowania uzasadnił faktem, że postępowanie o ustalenie istnienia stosunku najmu mające ku temu być podstawą, nie było w toku w czasie składania przez pozwaną w tym względzie wniosku. Nadto okoliczności łączenia stron postępowania umową najmu były przesłanką niniejszego postępowania.

Sąd I instancji również stwierdził, że z uwagi na fakt wniesienia przez P. K. powództwa, bezprzedmiotowy był wniosek pozwanej o odrzucenie pozwu w stosunku do pozostałych współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości.

W rozważaniach prawnych Sąd I instancji na wstępie zauważył, że powód w kontekście art. 209 k.c. jest bez wątpienia legitymowany do złożenia przedmiotowego w sprawie powództwa o wydanie nieruchomości. Ma ono natomiast do tego podstawę prawną w przepisach art. 222 § 1 k.c. oraz art. 675 § 1 w zw. z art. 680 i art. 687 k.c.

W związku z faktem zalegania przez pozwaną z płatnościami czynszu i nieuregulowania tych należności, mimo kilkukrotnego wyznaczenia do tego terminu pod rygorem wypowiedzenia umowy, powód był uprawniony do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym. Ponieważ zaś pozwana nie opuściła wynajmowanego lokalu, powodowi przysługiwała akcja wydobywcza, która w realiach sprawy okazała się skuteczna.

W ocenie Sądu Okręgowego, bez wątpienia nie doszło do przedłużenia najmu lokalu na czas nieoznaczony. Otóż nie sposób mówić o zgodzie wynajmującego na przedłużenie umowy najmu, skoro wkrótce po zakończeniu stosunku najmu został wytoczony przeciwko pozwanej pozew o eksmisję. Nadto z oświadczenia pozwanej złożonego 30 sierpnia 2011 r. wynika niewątpliwie dla niego fakt dotyczący zakończenia stosunku najmu lokalu. Powyższe pomimo odmiennego postrzegania przez nią od powoda przyczyny zakończenia umowy, a źródła uprawnienia do dalszego pozostawania w lokalu do czasu zaofiarowania przez powoda świadczenia z tytułu dokonanych nakładów upatrywała w prawie zatrzymania.

Nadto przedłużenia stosunku najmu per facata concludentia, nie można zdaniem Sądu Okręgowego, domniemywać również z tej przyczyny, że w umowie z 27 września 2010 r. przewidziano formę pisemną dla wszystkich istotnych oświadczeń woli, a przedłużenie umowy najmu po jej ustaniu jest kwestią o zasadniczej doniosłości. Gołosłownym jest natomiast twierdzenie pozwanej, jakoby strony umówiły się, że zwrot lokalu nastąpi pod warunkiem zwrotu nakładów.

Pozwana nie wyjawiała okoliczności zawarcia takiej treści umowy, nie wskazała w jakiej formie poczynione zostały w tym przedmiocie ustalenia, tudzież nie wskazała na tę okoliczność dowodów. Z kolei zawarcia takiej umowy nie sposób wywodzić, ani z treści aneksu nr (...), ani z treści oświadczenia pozwanej z 30 sierpnia 2011 r. Ten pierwszy określa wyłącznie sposób spłaty zaległości czynszowych przez pozwaną i sposób opuszczenia przez nią lokalu. Natomiast oświadczenie pozwanej z 30 sierpnia 2011 r. świadczy wyłącznie z jej woli skorzystania z prawa zatrzymania. Jednakże z uwagi na unormowanie zawarte w art. 461 § 2 k.c. powódka w realiach sprawy nie mogła skorzystać z prawa zatrzymania.

W konkluzji Sąd Okręgowy stwierdził o występowaniu podstaw faktycznych i prawnych do uwzględnienia rozpatrywanego powództwa oraz o orzeczeniu o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 k.p.c.

W apelacji od powyższego orzeczenia pozwana domagając się jego zmiany poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenia od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych, wnosząc przy tym: o zawieszenie postępowania do czasu prawomocnego zakończenia sprawy o ustalenie istnienia stosunku najmu przedmiotowego lokalu (I C 1839/12); uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez dopuszczenie dowodu z przesłuchania świadków Ł. M. i B. R. oraz z przesłuchania stron tudzież rozpoznanie postanowień o oddaleniu wniosków dowodowych zgłoszonych na rozprawie – zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- 1. naruszenie art. 214 § 1 k.p.c. poprzez nieodroczenie rozprawy, co doprowadziło do skutku pozbawienia pozwanej możliwości obrony jej praw w rozumieniu art. 379 pkt. 5 k.p.c. (nieważność postępowania),
- 2. naruszenie art. 214 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. przez pominięcie dowodu z przesłuchania strony, co doprowadziło do skutku w postaci pozbawienia pozwanej możliwości obrony jej praw w rozumieniu art. 379 pkt. 5 k.p.c. (nieważność postępowania),
- 3. naruszenie art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez zbiorcze oddalenie wniosków dowodowych pozwanej,
- 4. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na przyjęciu, że powód wypowiedział umowę najmu,
- 5. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez oparcie rozstrzygnięcia na twierdzeniach powoda, przez brak wskazania faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł, i przyczyn dla których innym dowodowym odmówił wiarygodności i mocy dowodowej,
- 6. naruszenia art. 687 k.c. w zw. z art. 61 § 2 k.c. przez przyjęcie, że powód wypowiedział umowę najmu,
- 7. naruszenie art. 209 k.c. przez przyjęcie, że P. K. jest legitymowany czynnie do złożenia niniejszego powództwa.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o: oddalenie apelacji pozwanej (pkt. I); nieuwzględnienie wniosków pozwanej dotyczących zawieszenia postępowania oraz uzupełnienia postępowania dowodowego poprzez dopuszczenie dowodów z zeznań stron i wskazanych świadków (pkt. II); zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest bezzasadna, ponieważ żaden z jej zarzutów nie mógł zyskać aprobaty Sądu odwoławczego.

W pierwszej jednak kolejności zaznaczyć należy, że nie występowały warunki do odroczenia terminu rozprawy przed Sądem Apelacyjnym z uwagi na fakt, że wniosek w tym względzie został zawarty w piśmie procesowym pełnomocnika pozwanej z 25 września 2013 r., będącego adwokatem, do którego nie dołączono dowodu doręczenia albo dowodu wysłania przesyłką poleconą odpisu tego pisma do adwokata strony przeciwnej. Nadto pełnomocnik powoda oświadczył na rozprawie, że nie posiada wiedzy na temat wspomnianego wyżej wniosku. W konsekwencji pismo pełnomocnika pozwanej o odroczenie rozprawy, mające niewątpliwie charakter procesowy (dotyczyło okoliczności procesowych sprawy), zostało w oparciu o przepis art. 132 § 1 k.p.c. zwrócone.

Pominąwszy nawet wspomnianą ocenę pisma procesowego, zatrzymać uwagę należy na fakcie, że żyjemy w epoce komunikacji telefonicznej i elektronicznej, stąd też nie występowały jakikolwiek techniczne przeszkody do wyznaczenia przez pełnomocnika pozwanej pełnomocnika substytucyjnego. Powyższe tym bardziej, że zakres apelacji nie był nazbyt bogaty, zaś nieskomplikowane okoliczności jej zarzutów nie mogły nastęrczać większych kłopotów do ich przedstawienia przez dalszego pełnomocnika. Dodać także należy, że niezdolność do pracy pełnomocnika powódki opiewała na parę dni (k. 219), co znamionuje niezbyt jego ciężką chorobę i co za tym możliwość podjęcia starań ustanowienia pełnomocnika substytucyjnego. Zgodnie z poglądem judykatury nie uzasadnia odroczenia rozprawy m.in. choroba pełnomocnika strony, ponieważ przeszkoda ta z reguły może być przezwyciężona w drodze ustanowienia dalszego pełnomocnika (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 marca 2000 r. I PKN 546/99, OSNP z 2001 r., nr 15, poz. 482; wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z 11 maja 2004 r., I ACa 1664/03, PPH z 2004 r., nr 11 s. 54). Nie może stanowić przyczyny odroczenia rozprawy apelacyjnej twierdzona w piśmie z 25 września 2013 r. nagłość choroby pełnomocnika pozwanej czy też prośba mocodawczyni o osobiste uczestnictwo w rozprawie adw. G. J., gdyż choroba pełnomocnika przebiegła w sposób łagodny (już 1 października 2013 r. złożył on wniosek o wydanie na informatycznym nośników danych zapisu dźwięku i adnotacji z przebiegu rozprawy jawnej z 27 września 2013 r.) zaś za przyczyną pozwanej i wcześniejszych jej chorób, w toku postępowania odroczone dwie rozprawy przed Sądem Okręgowym. Przeto kolejne odroczenie musiałoby, z obciążeniem interesów powoda, doprowadzić do dalszej przewłoki postępowania. Skutkowałoby, że czas trwania postępowania między-instancyjnego przekroczyłby okres jednego roku.

Odnosząc się do apelacji pozwanej, na wstępie wypada zauważyć, że wszelkie ustalenia stanu faktycznego sprawy dokonane na kanwie zaofiarowanych przez strony dowodów przez Sąd I instancji są prawidłowe i kompletne dla wydania wyroku (Sąd odwoławczy uznaje je za własne).

Przechodząc następnie do poszczególnych zarzutów apelacji, nie sposób zaakceptować jako zasadnego, stawianego na pierwszym miejscu, jej twierdzenia o naruszeniu przez Sąd Okręgowy art. 214 § 1 k.p.c. poprzez nieodroczenie rozprawy wyznaczonej na dzień 9 października 2012 r., co doprowadziło do pozbawienia pozwanej możliwości obrony jej praw w rozumieniu art. 379 pkt. 5 k.p.c., a co za tym idzie nieważności postępowania. Jak trafnie zostało stwierdzone przez Sąd I instancji, pozwana postanowienie Sądu Apelacyjnego o odmowie ustanowienia pełnomocnika z urzędu otrzymała dwa miesiące przed terminem rozprawy. Miała zatem dostateczny czas by podjąć decyzję czy chce skorzystać z pomocy pełnomocnika i uzgodnić z nim taktykę procesową. Nie bez znaczenia dla omawianej kwestii pozostaje fakt, że korzystała ona z pomocy pełnomocnika, którego zatrudniła w sprawie na dzień przed rozprawą wyznaczoną na 9 października 2012 r., jeszcze w toku postępowania administracyjnego, w maju 2012 r., dotyczącego cofnięcia je sprzedaży napojów alkoholowych w przedmiotowej w sprawie restauracji.

Na powyższym tle przypomnieć trzeba, że stosownie do art. 214 § 1 k.p.c. nieobecność strony na rozprawie stanowi przesłankę jej odroczenia m.in. wówczas, gdy wywołana jest ona nadzwyczajną przyczyną lub inną znaną sądowi przeszkodą, której nie można przezwyciężyć. Sąd zaś w oparciu o treść wniosku władny jest ocenić, czy zachodzą takie właśnie określone przyczyny, dokonując tego w kontekście czy wniosek został złożony we właściwym czasie oraz czy zostało wykazane zaistnienie przeszkody, na które strona się powołuje. Rzecz jasna przepis ten ma bezpośrednie zastosowanie w sytuacji, gdy strona nie jest reprezentowana przez pełnomocnika, czy też jej obecność byłaby uzasadniona z przyczyny planowanych przez sąd czynności procesowych. Skoro w omawianej sprawie pozwana w dniu 9 października 2012 r. była reprezentowana na rozprawie przez profesjonalnego pełnomocnika mogącego bez przeszkód reprezentować jej interesy, zaś Sąd Okręgowy, wobec bierności pozwanej w sprawie nie zaplanował jej koniecznej obecności na rozprawie, to też zasadnie oddalił wniosek o odroczenie rozprawy. Dodać trzeba, że pozwana na każdą rozprawę, jaka odbywała się przed Sądem Okręgowym nie stawiała się z przyczyny krótkotrwałych zwolnień wnosząc o odroczenie rozprawy, doprowadzając przez to do znacznego przedłużenia postępowania. Ocena czy doszło do pozbawienia strony możliwości obrony jej praw powinna być dokonywana przez pryzmat konkretnych okoliczności sprawy. Przyjmuje się przy tym, że o nieważności postępowania nie można mówić w sytuacji, w której strona na skutek swego działania nie skorzystała z przysługującej jej praw. Podkreślenia wymaga fakt, że zagwarantowane stronom środki procesowe powinny być przez nie wykorzystywane w sposób właściwy, służący realizacji tych uprawnień

(por. postanowienie Sądu Najwyższego z 10 września 1998 r., III CZ 114/98, OSNC z 1999 r., nr 2, poz. 42, wyrok Sądu Najwyższego z 1 czerwca 2000 r., I KKN 64/00, OSNC z 2000 r., nr 12, poz. 227). Rozważając czy doszło do pozbawienia możliwości działania, trzeba na wstępie ustalić, czy nastąpiło naruszenie przepisów prawa procesowego, po czym ustalić, czy uchybienie to wpłynęło na możliwość działania strony w postępowaniu, a w końcowym efekcie ocenić czy pomimo zaistnienia tych okoliczności strona mogła bronić swoich praw. Kumulatywne spełnienie tych przesłanek daje dopiero podstawę do przyjęcia wniosku o pozbawienia strony obrony swych praw (por wyrok Sądu Najwyższego z 28 marca 2008 r., V CSK 448/07, LEX 424315). W kontekście powyższego brak odroczenia rozprawy w dniu 9 października 2012 r. niewątpliwie nie doprowadził do skutku pozbawienia możliwości jej praw w rozumieniu art. 379 pkt. 5 k.p.c., ponieważ dopiero na rozprawie z 9 października 2012 r. podjęła ona istotne czynności zmierzające do zakwestionowania zasadności złożonego w sprawie powództwa, ze skutkiem zresztą jak niżej oceniono.

W nawiązaniu do powyższych poglądów należy ocenić kolejny zarzut apelacji dotyczący naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 214 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. przez pominięcie dowodu z przesłuchania strony, co doprowadziło do skutku w postaci pozbawienia pozwanej możliwości obrony jej praw w rozumieniu art. 379 pkt. 5 k.p.c. Nie jest on jednak uzasadniony choćby z tego względu, że teza dowodowa na jaki został zaoferowany ten dowód została wyjaśniona w oparciu o dowody z dokumentów, które z uwagi na oczywistość ich treści nie podlegały interpretacji. Zresztą dowód z przesłuchania stron nie dotyczył wykładni oświadczeń woli zawartych w tych dokumentach. Powódka wnosząc, w pismach procesowych z 21 marca 2012 r. (k. 53) i z 9 października 2012 r. (k. 106) wnioski o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania stron, co prawda nie określiła w sposób skonkretyzowanych tez dowodowych nich dotyczących, jednakże z akapitów je poprzedzających w sposób oczywisty można ustalić przesłanki ich powołania. W pierwszym z nich pozwana stwierdziła, że: korzysta z przedmiotowego w sprawie lokalu w oparciu o treść k.c., co zostało wskazane w oświadczeniu przesłanym powodowi, stanowiącego załącznik do pozwu; braku skutecznego wypowiedzenia umowy najmu; umówienia się przez strony, że zwrot lokalu nastąpi pod warunkiem zwrotu przez powoda pozwanej nakładów na lokal. W drugim przypadku pozwana wskazała, że powodowie nigdy nie wypowiedzieli jej skutecznie umowy najmu, zaś do oświadczenia i wypowiedzeniu nie dołączono przesyłki do pozwanej, nadto o braku skuteczności wypowiedzenia miał świadczyć również fakt zawarcia przez powoda kolejnego aneksu. Nadto skutkiem wypowiedzenia wyłączanie prądu, co nie nastąpiło aż do 30 czerwca 2012 r., a więc w okresie gdy strony łączyła umowa na czas nieoznaczony, co wynikało z czynności konkludentnych. Potwierdzeniem tego miało być brak zwrotu przez powoda umownych kaucji. W tej sytuacji, skoro okoliczności na które miał być prowadzony dowód z przesłuchania stron wynikały bądź nie z dowodów dopuszczonych przez Sąd na rozprawie w dniu 9 października 2012 r., bądź z okoliczności bezspornych (fakt wyłączenia mediów w czerwcu 2012 r. k. 113/2, brak zwrotu kaucji), bez uciekania się do konieczności prowadzenia dowodu z przesłuchania stron, pominięcie tego dowodu okazało się prawidłowe, tym bardziej, że pozwana permanentnie nie stawiała się w Sądzie na rozprawy z przyczyn kilkudniowych niedyspozycji zdrowotnych. W konsekwencji nie może być mowy o naruszeniu art. 214 § 1 w zw. z art. 299 k.p.c., tym bardziej, że dowód z przesłuchania stron ma charakter fakultatywny i wchodzi w rachubę w sytuacji braku możliwości wyjaśnień, za pomocą innych dowodów, spornych między stronami okoliczności sprawy.

Identyczne uwagi należało odnieść się do zarzutu apelacji (pkt. 3, 4) dotyczącego braku przeprowadzenia dowodu przez Sąd Okręgowy dowodu z przesłuchania świadków Ł. M. i B. R., czy też zbiorczego oddalenia wniosków dowodowych pozwanej (naruszenie art. 217 § 1 i 2 w zw. z art. 227 k.c.), co do których okoliczności stanowiące podstawę ich przeprowadzenia (wskazane w piśmie z 9 października 2012 r. k.106) zostały wyjaśnione na pomoc dowodów z dokumentów i dotyczyły niespornych okoliczności sprawy. Istotnym przy omawianiu ostatniej kwestii jest także to, że sąd powinien uwzględniać wnioski dowodowe, jeżeli sporne okoliczności nie zostały ostatecznie wyjaśnione. Tymczasem bezprzedmiotowymi okolicznościami w sprawie było w szczególności wyjaśnienie, czy po zakończeniu umowy, do spornego lokalu doprowadzone były media.

Mając powyższe na uwadze oraz odnosząc się do dalszego zarzutu apelacji o naruszeniu przez Sąd art. 233 § 1 k.p.c. przypomnieć należy ugruntowany pogląd Sądu Najwyższego, że zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ustala stan faktyczny, opierając się na dowodach, które poddaje swobodnej ocenie, bazując na własnym przekonaniu i wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału. Zarzut naruszenia przez sąd tego przepisu może okazać się zasadny



tylko wtedy, gdy orzekający sąd wyjdzie poza granice swobodnej oceny dowodów. Oznacza to, że jeśli sąd I instancji, po wszechstronnym rozważeniu materiału dowodowego, wyprowadził z dowodów wnioski logicznie poprawne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego, to nawet jeśli z tego samego materiału dowodowego dałoby się wysnuć inne wnioski, sąd odwoławczy nie może ingerować w dokonane ustalenia faktyczne (por. np.: wyrok Sądu Najwyższego z: 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56096; 27 września 2002 r., IV CKN 1316/00, LEX nr 80273). Pozwana kreując wniosek o nawiązaniu się pomiędzy stronami stosunku najmu przedmiotowego w sprawie lokalu bezzasadnie twierdzi, że wbrew odmiennym w tym względzie ustaleniom Sądu Okręgowego, w sprawie mógłby mieć zastosowanie art. 674 k.c., przewidujący domniemanie przedłużenia najmu na czas nieoznaczony, gdy najemca po upływie czasu określonego w umowie używa nadal rzecz za wyraźną lub milczącą zgodą wynajmującego. Jednakże reguła interpretacyjna z art. 674 k.c. nie ma zastosowania, w sytuacji, gdy doszło do wypowiedzenia najmu ze skutkiem natychmiastowym. Należy założyć, że gdy doszło do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, bez zachowania okresu wypowiedzenia (co niewątpliwe w sprawie), to zastosowanie art. 674 k.c. nie jest dopuszczalne. Nie jest bowiem możliwe do przyjęcia założenie, że w sytuacjach, o których mowa w art. 672, art. 687 k.c., umożliwiających wypowiedzenie najmu bez zachowania okresu wypowiedzenia, wynajmujący zgodził się na dalsze używanie rzeczy przez najemcę. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z 23 maja 1983 r. (IV CR 589/82 niepubl.), mającym adekwatne w niniejszej sprawie zastosowanie, zgoda choćby milcząca wydzierżawiającego, ujawniona ma być w jego zachowaniu mających znamiona aprobaty lub znoszenia tego stanu rzeczy, by pozwalała na wnioskowanie, że w okolicznościach konkretnej sprawy wystąpiła domniemana wola przedłużenia umowy. Ponieważ w niniejszej sprawie mamy do czynienia z wypowiedzeniem umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym, to też nie może być mowy o dorozumianym przedłużeniu umowy najmu na dalszy czas nieoznaczony. W pełni należy zaakceptować pogląd Sądu I instancji, że gołosłownym, bo niewynikającym z wiarygodnego dowodu przeprowadzonego w sprawie jest twierdzenie pozwanej, jakoby strony umówiły się, że zwrot lokalu nastąpi pod warunkiem zwrotu nakładów. Pozwana nie wyjawiała okoliczności zawarcia takiej treści porozumienia, nie wskazała w jakiej formie poczynione zostały w tym przedmiocie ustalenia, tudzież nie wskazała na tę okoliczność dowodów. Z kolei zawarcie uzgodnień w powyższym zakresie nie sposób wywodzić z treści aneksu nr (...). Dotyczy on wyłącznie sposobu spłaty zaległości czynszowych przez pozwaną oraz warunków opuszczenia przez nią lokalu (po skutecznym, co nie było wówczas kwestionowane przez pozwaną, wypowiedzeniu umowy najmu). Natomiast oświadczenie pozwanej z 30 sierpnia 2011 r. świadczy wyłącznie z jej woli skorzystania z prawa zatrzymania. Jednakże z uwagi na unormowanie zawarte w art. 461 § 2 k.c. powódka w realiach sprawy nie mogła skorzystać z tego prawa.

Powód także słusznie zauważył, że kaucja mu wypłacona przez pozwaną przy zawieraniu umowy, została przeznaczona na spłatę nieregulowanych przez nią opłat za zużyte w lokalu media. Nastąpiło to zgodnie z postanowieniami umowy stanowiącymi, że kaucja, co prawda nie miała być przychodem z najmu, jednakże mogła się nim stać w przypadku powstania zaległości czynszowych. W § 13 umowy zaznaczono, że wpłacona przez pozwaną powodowi kaucja miała zabezpieczać m.in. roszczenia z tytułu najmu i zaległości w opłatach licznikowych i zobowiązania wobec dostawców mediów elektronicznych. Media natomiast były do lokalu doprowadzane nawet po ustaniu stosunku najmu, ponieważ okazało się niewykonalnym techniczne pozbawienie jednego lokalu dostępu do mediów, bez uszczerbku dla pozostałych znajdujących się w kamienicy.

Odnośnie twierdzenia pozwanej o braku skuteczności wypowiedzenia z 13 maja 2011 r. umowy najmu zauważyć wypada, że zostało ono wystosowane do pozwanej na piśmie, z ostatecznym wezwaniem do zapłaty z 10 czerwca oraz 20 czerwca 2011 r., z wyznaczeniem miesięcznego terminu na uregulowanie należności. Natomiast zawarcie przez strony aneksu do umowy z 28 lipca 2011 r., w którym strony dokonały rozliczeń powstałych zaległości, z jednoczesnym uzgodnieniem pozostania najemcy w lokalu do 31 sierpnia 2011 r., z możliwością prowadzenia w nim działalności gospodarczej do 20 sierpnia 2011 r. (później miał dokonać demontażu urządzeń w lokalu), świadczy jednoznacznie o otrzymaniu wspomnianego wyżej wypowiedzenia i akceptacji tego faktu. Stanowiło to zresztą umożliwienie pozwanej na uregulowanie niebagatelnych wszak jej długów wobec powoda.

Nie można także zaakceptować zasadności zarzutu z pkt. 5 apelacji dotyczących braku wskazania przez Sąd Okręgowy faktów, które zostały uznane za udowodnione, gdyż w przedstawionej sekwencji wydarzeń stanowiących ustalony

w sprawie stan faktyczny sprawy, zostały przedstawione dowody stanowiące tego podstawę. Wskazywane zaś przez pozwaną wnioski dowodowe okazały się, o czym już wyżej, bezprzedmiotowe.

Omawiając zarzutu apelacji o braku legitymacji czynnej powoda do złożenia powództwa dość powiedzieć, że najpełniejszej wykładni przepisu o czynnościach zachowawczych dokonał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wpisanej do księgi zasad prawnych uchwały składu 7 sędziów z 25 września 1960 r (1 CO 16/60, OSN II/61, poz. 31), której odpowiednikiem jest art. 209 k.c. Otóż we wspomnianej uchwale zostało wyjaśnione, że konstrukcja upoważnienia każdego współwłaściciela do wszelkich czynności zachowawczych nie opiera się na przedstawicielstwie ustawowym jednego ze współwłaściciela przez drugiego, tylko na wzajemnej reprezentacji interesów jednych współwłaścicieli przez drugich. Charakterystyczną cechą tej wzajemnej reprezentacji jest to, że współwłaściciel podejmuje czynność zachowawczą w imieniu własnym, ale w interesie wszystkich i dlatego może np. żądać wydania rzeczy wspólnej do własnych rąk. Powództwo windykacyjne bowiem jako zmierzające do najdalej idącej ochrony przedmiotu współwłasności przed osobami trzecimi jest najbardziej typowym przykładem czynności zachowawczych jednego ze współwłaściciela na korzyść wszystkich współuprawnionych, Stąd też współwłaścicielowi rzeczy przysługuje legitymacja czynna do wystąpienia z takim powództwem (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z 21 czerwca 1957 r., 1 CR 935.56, OSPiKA 5.58, poz. 134)

Wobec powyższego zarzut apelacji wskazany w jej pkt. 7 uznać należało jako bezzasadny.

W przedmiocie wniosku pozwanej o zawieszenie postępowania z uwagi na toczące się postępowanie o ustalenie istnienia stosunku najmu przedmiotowego w sprawie lokalu (art. 177 § 1 pkt. 1 k.p.c.), zgodzić się należy z poglądami kreowanymi przez Sąd Okręgowy i powoda w odpowiedzi na apelację, że możliwość taka nie występuje, ponieważ przedmiot postępowania do sygn. akt I C 1839/12 nie stanowi jedynej podstawy rozstrzygnięcia omawianej sprawy. Wszak Sąd był władny do samodzielnej oceny istnienia w/w stosunku najmu, co wszak prawidłowo uczynił. W ogóle zaś, jak to zauważył Sąd Najwyższy (teza 2-ga wyroku z 10 lipca 2001 r., II CKN 826/00, LEX nr 146172) zawieszenie postępowania w sprawie o wydanie nieruchomości, tylko z tej przyczyny, że pozwany wszczęła inne postępowanie dotyczące tej samej nieruchomości, może doprowadzić do bezpodstawnego wstrzymania na czas bliżej nieokreślony orzeczenia co do istoty sprawy, a tym samym do szkodliwego społecznie wstrzymania wymiaru sprawiedliwości.

W konsekwencji wniosek pozwanej o zawieszenie postępowania został przez Sąd odwoławczy oddalony.

Brak tyło także warunków w sprawie, do uzupełnienia przez Sąd Apelacyjny postępowania dowodowego w zakresie wskazanym w apelacji, gdyż pominąwszy wspomniane wyżej okoliczności dotyczące braku możliwości prowadzenia dowodu z przesłuchania świadków i stron, apelantka wbrew obowiązkowi wynikającemu z art. 381 k.p.c. nie wskazała potrzeby powołania tych dowodów przed sądem odwoławczym, w ogóle nie przedstawiając tezy dowodowej dotyczącej ich przeprowadzenia.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego na zasadzie odpowiedzialności stron za wynik procesu, przewidzianej w art. 98 § 1 i 3, w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. i §§ 13 ust. 1 pkt. 2, 6 pkt. 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163 poz. 1348 ze zm.).