

Sygn. akt XII Ga 240/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział XII Gospodarczy – Odwoławczy w następującym składzie:

Przewodniczący- Sędzia: SO Janusz Beim

Sędzia: SO Marta Kowalska (spr.)

Sędzia: SR del. Anna Juskiewicz

Protokolant: st. protokolant sądowy Rafał Czopek

po rozpoznaniu w dniu 3 października 2014 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko J. K.

o zapłatę i o eksmisję

na skutek apelacji wniesionych przez stronę powodową oraz pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie

z dnia 31 stycznia 2014 r. sygn. akt V GC 1423/13/S

I. oddała obie apelacje;

II. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt XII Ga 240/14

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego z dnia 3 października 2014 r.

Strona powodowa Gmina K. we wniesionym pozwie domagała się zasądzenia od pozwanego J. K. kwoty 50.827,79 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od enumeratywnie wymienionych w pozwie kwot i dat do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, a także nakazania pozwanemu opuszczenia i opróżnienia lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...) w K. i wydania go stronie powodowej w stanie niepogorszonym, wolnym od osób i rzeczy. Uzasadniając żądanie wskazała, że w dniu 18 lutego 1991 roku zawarła z pozwanym umowę najmu lokalu użytkowego znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w K. o powierzchni użytkowej 130,44 m², którego jest właścicielem. Ustalona została wówczas stawka czynszu najmu oraz sposób jego płatności. Na wierzytelność dochodzoną pozvem składa się kwota nieuregulowanego czynszu za okres od miesiąca lutego 2011 roku do września 2012 roku. W dniu 1 sierpnia 2012 roku strona powodowa wyznaczyła pozwanemu dodatkowy miesięczny termin do zapłaty zaległości z zastrzeżeniem rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia. Wobec braku uregulowania płatności strona powodowa w dniu 17 września 2012 roku wypowiedziała pozwanemu umowę.

W odpowiedzi na pozew pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na jego rzecz od strony powodowej kosztów procesu. Zaprzeczył jakoby po jego stronie istniało zadłużenie w stosunku do strony powodowej, gdyż złożył oświadczenie o potrąceniu przysługującej mu wobec strony powodowej wierzytelności z tytułu nadpłaty czynszu najmu, z dochodzoną od niego należnością. Zarzucił, że faktury VAT załączone do pozwu wystawiała nie strona powodowa, lecz podmiot trzeci w stosunku do stron sporu. Ponadto stawka czynszu ustalona została w umowie na kwotę 42.000 zł tj. 4,20 zł /m² po denominacji, zaś strona powodowa nie przedłożyła dokumentów świadczących o tym, że w trakcie obowiązywania umowy miały miejsce zmiany stawki czynszu. Zdaniem pozwanego wypowiedzenie mu umowy najmu było nieskuteczne, gdyż w dacie jego złożenia nie zalegał z zapłatą czynszu najmu. Pozwany wskazał także, iż powierzchnia wynajmowanego lokalu podana w umowie w wymiarze 130,44 m² była błędna, gdyż w rzeczywistości lokal ten liczy 119,55 m².

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2014 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie w punkcie I zasądził od pozwanego J. K. na rzecz strony powodowej Gminy K. kwotę 24.197,68 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od enumeratywnie wymienionych w wyroku kwot i dat do dnia zapłaty. W punkcie II nakazał pozwanemu opuszczenie i opróżnienie z rzeczy i osób jego prawa reprezentujących lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...) w K. i wydanie go w stanie wolnym stronie powodowej – Gminie K.. W punkcie III oddalił powództwo w pozostałej części, zaś w punkcie IV orzekł, iż koszty procesu zostaną stosunkowo rozdzielone.

W uzasadnieniu wydanego wyroku jako okoliczności bezsporne Sąd wskazał fakt zawarcia przez strony sporu w dniu 18 lutego 1991 roku umowy najmu lokalu użytkowego znajdującego się w budynku nr (...) przy ul. (...) w K., którego prawo własności przysługuje stronie powodowej. W umowie określono powierzchnię lokalu na 130,44 m², a wysokość stawki czynszu najmu na kwotę 4,20 zł za m² po denominacji. Aneksiem z dnia 21 grudnia 1994 roku stawka została zmieniona na kwotę 6,00 zł za m². Bezsporny był też zapis, iż wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności, a także to, że wszystkie następne aneksy do umowy były podpisywane przez członków zarządu administratora budynku, w którym znajduje się przedmiotowy lokal oraz pozwanego. Bezsporne było również to, że administrator budynku nie miał uprawnienia do decydowania o wysokości stawki czynszu najmu.

Ponadto Sąd ustalił, że rzeczywista powierzchnia lokalu objętego żądaniem pozwu wynosi 119,55 m², a do umowy najmu była wpisana odmienna jego powierzchnia na podstawie oświadczenia strony powodowej. W aneksach o nr (...) każdorazowo powoływano decyzję odpowiedniego w danym okresie organu Gminy K., który podejmował uchwały dotyczące zmiany stawek czynszu najmu w wynajmowanych przez Gminę lokalach. Sąd ustalił także, jakie kwoty czynszu pozwany był obowiązany uiszczać z tytułu najmu lokalu w poszczególnych okresach obowiązywania umowy, uwzględniając podwyżki dokonywane kolejnymi aneksami, przy uwzględnieniu powierzchni lokalu w wymiarze 119,55 m². Wysokość tych kwot została porównana z rzeczywiście uiszczonymi przez pozwanego należnościami, co wykazało, że łącznie pozwany nadpłacił z tytułu czynszu kwotę 22.660,24 zł. Sąd wskazał, że za okres objęty żądaniem pozwu pozwany winien zapłacić kwotę 47.054,88 zł, a zatem do zapłaty pozostaje mu jeszcze kwota 24.394,64 zł. W okresie objętym żądaniem pozwu pozwany winien miesięcznie uiszczać kwotę 2.352,74 zł. A zatem winien uiścić 10 rat po 2.352,74 zł i ostatnią w wysokości 867,24 zł licząc od najmłodszych a więc od listopada 2011 roku. Z uwagi na fakt, iż w dacie złożenia oświadczenia o potrąceniu tj. w dniu 3 września 2012 roku, pozwanemu przysługiwała wierzytelność w kwocie 22.660,24 zł, doszło do wzajemnego umorzenia wierzytelności stron sporu do kwoty 22.660,24 zł jako wierzytelności o mniejszej wysokości.

Z uwagi na fakt, iż pozwany pozostawał w zwłoce z zapłatą rat czynszu najmu w ilości przekraczającej dwie, oświadczenie strony powodowej o wypowiedzeniu umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia z uwagi na zaległości czynszowe wywołało skutek w postaci niwelacji stosunku umownego łączącego strony z dniem 20 września 2012 roku, kiedy to doszło do wiadomości pozwanego, w taki sposób, iż mógł zapoznać się z jego treścią.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o środki dowodowe w postaci dokumentów, które uznał za pełni wiarygodne i miarodajne dla wydania rozstrzygnięcia w sprawie. Jako wiarygodne Sąd ocenił zeznania pozwanego, uznając je za spójne, logiczne, nie wykazujące tendencji do konfabulacji.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd ocenił, iż powództwo zasługuje na uwzględnienie w części. Postępowanie dowodowe przeprowadzone w sprawie wykazało, że w dacie zawierania umowy najmu lokalu przedstawiciele strony powodowej nie powołując się na konkretne dokumenty, podali wymiar powierzchni użytkowej lokalu stanowiącego przedmiot umowy na 130,44 m². Takowa powierzchnia przy jej podziale na handlową w wymiarze 39 m² oraz gospodarczą w wymiarze 91,44 m² była podstawą do naliczania pozwanemu kolejnych rat czynszu. Pozwany wykazał jednak, iż rzeczywista powierzchnia najmowanego przez niego lokalu wynosi 119,55 m², przy przyjęciu 42 m² jako powierzchni handlowej i 77,55 m² jako powierzchni gospodarczej. Wynika to z opinii technicznej stanowiącej dowód z dokumentu prywatnego, sporządzonej na zlecenie strony powodowej oraz decyzji podatkowych wydawanych przez stronę powodową.

Odnosnie zmiany wysokości stawki czynszowej Sąd wskazał, iż w jego ocenie pozwany był zobowiązany do uiszczania czynszu zgodnego ze stawkami wynikającymi z kolejnych aneksów do umowy z dnia 18 lutego 1991 roku. Z materiału dowodowego sprawy wynika, że Gmina K. powierzyła administrowanie budynkiem, w którym znajduje się lokalu użytkowy najmowany przez pozwanego, zewnętrznemu przedsiębiorstwu z zastrzeżeniem, iż nie jest ono uprawnione do samodzielnego dokonywania zmiany stawki czynszu najmu. Administrator ten w kolejnych okresach przesyłał pozwanemu sporządzane aneksy do umowy podpisane przez członków jego zarządu, w których informował o zmianie stawki czynszu najmu za kolejne okresy powołując się na decyzję podjętą w tej materii przez właściwy w danym czasie decyzyjny organ Gminy. Informował jednocześnie pozwanego, iż to Gmina podjęła decyzję w przedmiocie zmiany wysokości stawki czynszu najmu. Aneksy były podpisywane przez pozwanego. Mając na uwadze powyższe, Sąd przyjął, iż pozwany winien uiszczać w poszczególnych okresach czynsz najmu determinowany każdorazową wysokością stawki czynszu, biorąc jednak pod uwagę powierzchnię lokalu w wymiarze 119,55 m² w tym 42 m² jako część handlową oraz 77,55 m² jako część gospodarczą. Nieuwzględnienie przez stronę powodową zweryfikowanej powierzchni najmowanego lokalu skutkowało powstaniem po stronie pozwanego nadpłaty w kwocie 22.660,24. Z uwagi na powyższe, złożone w dniu 3 września 2012 roku oświadczenie o potrąceniu wierzytelności wywołało skutek w postaci umorzenia wierzytelności pozwanego w tejże kwocie z wierzytelnością strony powodowej z tytułu nieuiszczonych rat czynszu najmu za okres objęty żądaniem pozwu do kwoty 22.660,64. Do zapłaty pozostała więc kwota 24.394,64 zł, która winna zostać uiszczona w miesięcznych ratach do 10-go każdego miesiąca stosownie do zapisów umowy, a zatem z odsetkami ustawowymi z tytułu opóźnienia w zapłacie liczonymi od dnia 11 każdego następującego po sobie miesiąca do dnia zapłaty.

Za nieuzasadniony Sąd uznał podniesiony przez stronę powodową zarzut przedawnienia wierzytelności pozwanego. W ocenie Sądu wierzytelność ta powstała z dniem otrzymania przez pozwanego informacji w zakresie nieprawidłowości w naliczaniu czynszu w odniesieniu do powierzchni wynajmowanego pozwanemu lokalu, a więc w dniu 6 czerwca 2011 roku. Z uwagi na fakt, iż pozwany złożył oświadczenie o potrąceniu w dniu 3 września 2012 roku Sąd przyjął, iż do przedawnienia nie doszło.

Z uwagi na wysokość kwoty pozostałej do zapłaty po potrąceniu, Sąd przyjął, iż w dniu 20 września 2012 roku pozwany zalegał z zapłatą co najmniej dwóch rat czynszowych, co uprawniało stronę powodową do złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia stosownie do przepisów k.c. znajdujących zastosowanie w tym zakresie. Powyższe zaś czyniło zasadnym uwzględnienie żądania nakazania pozwanemu opóźnienia z rzeczy i osób oraz opuszczenia najmowanego lokalu wraz z wydaniem go stronie powodowej.

Jako podstawę swojego rozstrzygnięcia Sąd powołał art. 659 k.c. w zw. z art. 498 k.c. i art. 232 k.p.c. O kosztach orzeczono na zasadzie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła zarówno strona powodowa jak i pozwany. Strona powodowa w swojej apelacji zaskarżyła wydany wyrok w części obejmującej punkt III. i IV wyroku, domagając się jego zmiany w tym zakresie poprzez zasądzenie na jej rzecz kwoty 50.827,79 zł. z ustawowymi odsetkami od wskazanych kwot i dat do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów postępowania, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przejawiającej się ograniczeniem postępowania dowodowego w zakresie powierzchni lokalu stanowiącego przedmiot umowy najmu z dnia 12 lutego 1991 r. do rozpoznania i uwzględnienia jedynie dowodów zawnioskowanych przez stronę pozwaną, a także błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wydania wyroku przejawiający się przyjęciem przez Sąd Rejonowy, iż powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 119,55 m², podczas gdy powierzchnia ta wynosi 130,44 m². Dodatkowo apelująca zarzuciła także naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 118 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, kiedy wiarygodność pozwanego przedstawiona do potracenia uległa przedawnieniu.

W uzasadnieniu strona powodowa podniosła, że w zawartej w dniu 18 lutego 1991 r. umowie najmu wielkość lokalu została określona na 130,44 m², co potwierdzają dołączone do umowy załączniki, umowa w tym zakresie nie była nigdy aneksowana, a pozwany przez 20 lat nie kwestionował zapisanej w umowie wielkości powierzchni. Dlatego też powierzchnia ta stała się i jest podstawą do obliczania kwoty należnego powódce czynszu z tytułu zawarcia przedmiotowej umowy. Apelująca wywodziła, że pozwany jest profesjonalistą, a zawierając umowę miał świadomość tego, jakie są jej postanowienia. Z tego względu jest związany umową, w której treści jako powierzchnię lokalu wskazano 130,44 m².

Zarzuciła także, że zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe oraz związane z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi 3 lata, co czyni podniesiony przez apelującą zarzut przedawnienia zasadnym.

Pozwany natomiast we wniesionej apelacji zaskarżył wyrok w części obejmującej punkt I, II i IV, domagając się jego zmiany w zaskarżonym zakresie poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił naruszenie:

- art. 207 § 6 k.p.c. poprzez dopuszczenie przez Sąd I instancji dowodów z aneksów do umowy najmu z dnia 18 lutego 1991 roku zgłoszonych dopiero w piśmie przygotowawczym powódki z dnia 8 lipca 2013 roku, pomimo, że powinny one zostać przez Sąd pominięte, albowiem nie zostały zgłoszone już w pozwie, a nie zachodziły żadne okoliczności uzasadniające w świetle art. 207 § 6 k.p.c. dopuszczenie spóźnionych wniosków dowodowych;

- art. 325 k.p.c. poprzez użycie w pkt II sentencji zaskarżonego wyroku sformułowania „nakazuje pozwanemu (...) opuszczenie i opróżnienie z rzeczy i osób jego prawa reprezentujących” w sytuacji, gdy Sąd I instancji powinien precyzyjnie wskazać, jakie konkretnie osoby poza samym pozwanym są zobowiązane do opuszczenia i opróżnienia lokalu użytkowego będącego przedmiotem niniejszego postępowania;

- art. 233 k.p.c. poprzez sprzeczne ze zebrany materiał dowodowy przyjęcie, że wszystkie aneksy do umowy najmu z dnia 18 lutego 1991 roku zostały podpisane przez pozwanego w sytuacji, gdy aneks nr (...) z dnia 28 listopada 1997 r. został podpisany przez K. K., która nie dysponowała pełnomocnictwem do dokonywania tego rodzaju czynności;

- naruszenie art. 76 zd. 1 k.c. oraz art. 99 § 1 k.c. w zw. z § 15 umowy z dnia 18 lutego 1991 roku poprzez ich nie zastosowanie w sytuacji, gdy oświadczenia woli prowadzące do zawarcia aneksów do umowy z dnia 18 lutego 1991 roku poczynając od aneksu nr (...) z 21 listopada 1997 roku były składane nie przez Gminę K., a przez odrębny podmiot prawa - spółkę (...) - który nie dysponował pełnomocnictwem w formie pisemnej do złożenia odpowiednich

oświadczeń woli, co zaś powoduje, że w świetle art 99 § 1 k.c. w zw. z § 15 wymienionej umowy powyższe aneksy należy uznać za nieważne ze względu na niezachowanie wymogu formy pisemnej.

Odpowiedź na apelację swojego przeciwnika procesowego została wniesiona zarówno przez pozwanego jak i stronę powodową. Każdy z nich domagał się oddalenia apelacji strony przeciwnej jako bezzasadnych, oraz zasądzenia na jego rzecz kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Żadna z apelacji nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie stwierdzić należy, że Sąd Rejonowy poczynił w analizowanej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne na podstawie prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego. Z poczynionych ustaleń wyciągnięte zostały prawidłowe wnioski prawne i poprawnie Sąd Rejonowy zinterpretował treść oraz znaczenie zastosowanych przepisów prawa materialnego. Stąd Sąd Okręgowy przyjął te ustalenia faktyczne oraz wnioski prawne za własne.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do apelacji strony powodowej, Sąd Okręgowy wskazuje, że żaden z podniesionych w niej zarzutów nie mógł doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku w żądany sposób. Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., którego apelująca upatrywała w błędnym ustaleniu przez Sąd Rejonowy, iż powierzchnia wynajmowanego pozwanemu lokalu użytkowego wynosiła 119,55 m². Zdaniem apelującej do takich błędnych wniosków doprowadziło dokonanie ustaleń stanu faktycznego jedynie w oparciu o dowody powołane przez pozwanego, przy całkowitym pominięciu treści umowy najmu podpisanej przez strony niniejszego postępowania i dołączonych do niej dokumentów. Skoro bowiem w umowie określono powierzchnię lokalu na 130,44 m², to pozwany jest obowiązany uiszczać czynsz za taką właśnie powierzchnię. Sąd Okręgowy wskazuje jednak, że takie stanowisko jest nieuzasadnione. Na mocy zawartej umowy najmu strona powodowa zobowiązała się do oddania pozwanemu w najem lokalu o określonej powierzchni. Umowa nie odwoływała się do żadnych dokumentów potwierdzających podaną w niej powierzchnię lokalu. Skoro jednak okazało się, że lokal ten deklarowanej w umowie powierzchni w rzeczywistości nie posiadał, to brak było podstawy prawnej do żądania przez powódkę czynszu za ten dodatkowy, nieistniejący metraż. Słusznie zatem uznał Sąd Rejonowy, iż do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy konieczne było ustalenie rzeczywistej powierzchni wynajmowanego pozwanemu lokalu. Została ona ustalona przez Sąd na podstawie opinii o stanie technicznym tego lokalu, która to opinia została sporządzona na zlecenie powódki, przez osobę posiadającą do tego wymagane uprawnienia. Z treści tej opinii wynika jednoznacznie, że powierzchnia użytkowa lokalu wynajmowanego pozwanemu wynosi 119,55 m². Strona powodowa nie podniosła w toku postępowania żadnych zarzutów mogących skutecznie zakwestionować prawidłowość tak sporządzonej opinii. Co więcej, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdza, że wynikająca z tej opinii powierzchnia lokalu została wzięta pod uwagę przez Burmistrza Gminy K. w decyzji dotyczącej wymiaru podatku od nieruchomości na rok 2012. Oznacza to, że organy Gminy respektowały ustalenia wynikające z tej opinii.

Bezzasadny jest także zarzut naruszenia art. 118 k.c., dotyczącego przedawnienia roszczenia pozwanego, przedstawionego do potrącenia z roszczeniem dochodzonym przez stronę powodową w niniejszym postępowaniu. Sąd Okręgowy wskazuje, iż roszczenie pozwanego, który jest przedsiębiorcą, a będące roszczeniem o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, podlega trzyletniemu przedawnieniu przewidzianemu w art. 118 k.c., jako że bez wątpienia powstało ono w związku z prowadzoną przez pozwanego działalnością gospodarczą. Zgodnie z art. 120 § 1 k.c. początek biegu przedawnienia roszczenia wyznacza chwila nadejścia jego wymagalności. Roszczenie jest wymagalne, gdy wierzyciel może domagać się jego spełnienia, a dłużnik ma obowiązek spełnienia swego zobowiązania. Termin spełnienia świadczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia - jako nie oznaczony i nie wynikający z jego właściwości - biegnie niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania (wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 17 grudnia 1976 r. III CRN 289/76 LexPolonica nr 319301, z dnia 18 czerwca 2003 r. II CK 227/2002 LexPolonica nr 389553). O wymagalności roszczenia decyduje więc chwila, w której uprawniony mógł zażądać spełnienia świadczenia. W okolicznościach niniejszej sprawy pozwany mógł żądać spełnienia świadczenia w chwili, w której dowiedział się o nieprawidłowym oznaczeniu powierzchni wynajmowanego mu przez stronę powodową lokalu, a więc – jak to ustalili

Sąd Rejonowy - w dniu 6 czerwca 2011 roku. Oświadczenie o potrąceniu przysługujących pozwanemu wobec strony powodowej należności z tytułu nadpłaty czynszu zostało natomiast złożone stronie powodowej w dniu 3 września 2012 r. Tym samym nie doszło do przedawnienia roszczenia pozwanego.

Bezzasadne są również zarzuty podniesione w apelacji pozwanego. Wbrew jego twierdzeniom Sąd Rejonowy nie naruszył art. 206 § 6 k.p.c. Sąd Okręgowy wskazuje, że jako spóźnione należy oceniać takie okoliczności faktyczne i dowody, które przytoczone zostały ze zwłoką (a contrario z treści art. 6 § 2 k.p.c., stanowiącego, że wszystkie twierdzenia i dowody należy przytaczać „bez zwłoki”). Spóźnienie następuje więc wtedy, gdy strona, mimo że powinna była, to jednak nie powołała faktu lub dowodu w pozwie, w odpowiedzi na pozew, w sprzeciwie od wyroku zaocznego, w zarzutach od nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym lub w sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym. W niniejszej sprawie aneksy do umowy najmu z dnia 18 lutego 1991 r. zostały przez stronę powodową powołane dla odparcia wniosków i twierdzeń pozwanego sformułowanych w odpowiedzi na pozew. Ich zgłoszenie nastąpiło zatem w chwili, w której zaistniała taka potrzeba procesowa, co oznacza, że zgłoszenie nastąpiło bez zwłoki. Ponadto Sąd Okręgowy podkreśla, że powołane przez stronę powodową dowody z aneksów do umowy są dowodami z dokumentów, a zatem ich uwzględnienie nie spowodowało zwłoki w rozpoznaniu sprawy.

Prawidłowo jest również sformułowane wyrzeczenie zawarte w wyroku Sądu I instancji, dotyczące eksmisji pozwanego z najmowanego przez niego lokalu użytkowego. Użyta przez Sąd Rejonowy formuła jest standardowo używana w orzeczeniach sądów dotyczących eksmisji, a jej konstrukcja nie pozostawia wątpliwości co do treści wyroku i nie powoduje trudności w jego interpretacji oraz wykonaniu.

Na uwzględnienie nie zasługiwał także zarzut, w którym pozwany twierdził, iż Sąd Rejonowy błędnie ustalił, że wszystkie aneksy do umowy najmu zostały podpisane przez niego, w sytuacji gdy jeden z nich podpisany został przez jego żonę, która nie dysponowała pełnomocnictwem do dokonywania tego rodzaju czynności. Na rozprawie w dniu 22 listopada 2013 r. pozwany słuchany w charakterze strony zeznał bowiem, że aneks nr (...) podpisany został przez jego żonę, która była uprawniona do podejmowania tego rodzaju czynności, gdyż razem z nim prowadziła działalność - mimo że nie miała upoważnienia pisemnego. Podkreślił przy tym, że była to okoliczność powszechnie znana jego kontrahentom. Tym samym potwierdził ważność dokonanej przez jego żonę czynności.

Bezzasadny był również zarzut braku pełnomocnictwa dla spółki (...) do zawierania w imieniu Gminy K. aneksów do umowy najmu z pozwanym. Z treści umowy zawartej przez Gminę ze spółką (...) w dniu 20 grudnia 1994 r. wynika, że Gmina K. powierzyła tej spółce w administrację szereg budynków - w tym budynek, w którym znajduje się lokal użytkowy wynajmowany pozwanemu. Umowa ta scedowała na spółkę prawa i obowiązki zarządcy budynków, za wyjątkiem decyzji co do oddania w najem, zamiany lokali, zmiany przeznaczenia lokali, zameldowania osób nie będących objętymi umową najmu, oraz ustalania wysokości czynszów. Zgodnie jednak z § 4 umowy, do obowiązków spółki (...) należało w szczególności zawieranie oraz aktualizacja umów najmu lokali w oparciu o dyspozycje pisemne zlecającego. Taki właśnie charakter miały aneksy do umowy z dnia 18 lutego 1991 r., przedkładane przez spółkę (...) pozwanemu do popisu. W aneksach tych każdorazowo powoływano bowiem podstawę, na jakiej podwyższano czynsz, a którą stanowiły zarządzenia Zarządu Miejskiego w K. oraz burmistrza Gminy K.. Podwyższenia czynszu nie dokonywała zatem spółka (...), a tylko uprawnione do tego organy Gminy. Spółka zaś przekazywała o tym informację pozwanemu, dokonując aktualizacji umowy, co było zgodne z zakresem obowiązków wynikających z umowy zawartej pomiędzy spółką a Gminą K..

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku, stosownie do treści art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c., ze względu na to, że apelacje obu stron zostały oddalone, przy czym każda z nich poniosła porównywalne koszty postępowania odwoławczego.

Ref. I inst. SSR A. Węglowska