

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 stycznia 2015 w sprawie z powództwa K. R., P. S., M. R. przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w K. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od (...) Spółki Akcyjnej w K. na rzecz powodów: P. S. kwotę 1 482,93zł. z ustawowymi odsetkami od dnia od dnia 2 grudnia 2013r. do dnia zapłaty; M. R. kwotę 741,42zł z ustawowymi odsetkami od dnia od dnia 2 grudnia 2013r. do dnia zapłaty oraz K. R. kwotę 7 942,15zł z ustawowymi odsetkami od dnia od dnia 3 grudnia 2014r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części oraz uznając, iż powodowie wygrali sprawę w 85% rozdzielił stosunkowo pomiędzy stronami koszty procesu szczegółowe zaś ich wyliczenie pozostawiając referendarzowi sądowemu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w części, tj. w zakresie pkt. 1. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 393 § 1 k.c. polegające na jego niezastosowaniu i bezpodstawnym przyjęciu, że powodowie ad. 1, ad. 2 i ad. 3 posiadali legitymację procesową czynną do wytoczenia przeciwko stronie pozwanej powództwa, podczas gdy w umowie najmu zawartej w dniu 12 listopada 2001 roku pomiędzy W. (...) S.A. z siedzibą w P. jako najemcą oraz A. R. i M. Z. jako wynajmującymi (dalej jako: „Umowa najmu”), zostało zawarte odmienne zastrzeżenie w rozumieniu art. 393 § 1 k.c., zgodnie z którym powodowie, jako osoby trzecie, nie mogą żądać bezpośrednio od strony pozwanej jako dłużnika spełnienia świadczenia, co jest równoznaczne z brakiem występowania po stronie powodów legitymacji procesowej czynnej w niniejszej sprawie;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c., które to naruszenie miało wpływ na wynik sprawy, poprzez oparcie rozstrzygnięcia na:

a) całkowicie błędnej wykładni jednoznacznych zapisów Umowy najmu i bezpodstawnym przyjęciu, że:

- zapis §2 Umowy najmu – jednoznacznie wyłączający możliwość powstania wobec strony pozwanej roszczeń osób trzecich, a w szczególności współwłaścicieli nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), innych niż zawierających ze stroną pozwaną umowę najmu, tj. A. R. oraz M. Z. – nie stanowi przeszkody do bezpośredniego dochodzenia należności z tytułu Umowy najmu przez powodów na drodze sądowej;

- zapis §13 Umowy najmu – jednoznacznie zastrzegający jedynie, że dłużnik ma spełnić świadczenie do rąk wskazanych osób trzecich – wskazuje, iż zgodnym zamiarem strony Umowy najmu i celem przyświecającym im przy jej zawieraniu było wykreowanie roszczeń o zapłatę także po stronie innych współwłaścicieli aniżeli ci, którzy wystąpili w charakterze stron Umowy najmu, przy jednoczesnym zastrzeżeniu § 2 Umowy najmu, że zawarcie przedmiotowej Umowy najmu nie będzie powodować powstania roszczeń osób trzecich, a w szczególności pozostałych współwłaścicieli;

b) błędnej i niepełnej ocenie przeprowadzonych w sprawie dowodów, na skutek którego to naruszenia doszło do błędnego ustalenia stanu faktycznego, polegającego na bezzasadnym przyjęciu, że w niniejszej sprawie stronie pozwanej przed doręczeniem stronie pozwanej odpisu pozwu doręczone zostały faktury oraz rachunki, w sytuacji gdy powodowie nie dołączyli do pozwu potwierdzenia ich doręczenia.

W konkluzji powyższych zarzutów pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego w pkt. 1 wyroku i oddalenie powództwa K. R., P. S. oraz M. R. w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz strony pozwanej kosztów zastępstwa procesowego za obydwie instancje według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania przed Sądem II instancji, na które składają się koszty zastępstwa procesowego wg. norm przepisanych.

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

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Uznając ustalenia faktyczne poczynione w postępowaniu pierwszoinstancyjnym za prawidłowe, Sąd Okręgowy podziela je i przyjmuje za własne.

W sprawie okolicznością sporną była legitymacja procesowa powodów do wytoczenia powództwa. Rozbieżności w stanowiskach stron dotyczyły interpretacji umowy najmu, wokół której koncentrują się zarzuty zarówno w sferze przepisów prawa procesowego, jak i materialnego.

Pozwany wśród zarzutów naruszenia prawa procesowego zakwestionował dokonaną przez Sąd I instancji ocenę materiału dowodowego. Zarzuty apelacji w tej części, zmierzające do wykazania naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. należało uznać za niezasadne. Generalnie zarzuty w tym zakresie sprowadzają się do forsowania własnej, korzystnej dla apelującego, oceny stanu faktycznego. W myśl zaś powołanego przepisu ustawy Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującej w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy nie dostrzegł nieprawidłowości w zakresie dokonanej interpretacji zapisów przedmiotowej umowy. Co do samej umowy najmu Sąd Okręgowy zgadza się ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, iż § 2 przedmiotowej umowy odnosi się jedynie do kwestii dysponowania i korzystania z przedmiotowego lokalu. Wynajmujący zapewnił najemcę, iż osoby trzecie nie wystąpią z roszczeniem, które mogłyby pozbawić go jego prawa lub też ograniczyć prawo do dysponowania lokalem. W razie ewentualnych roszczeń osób trzecich o zwrot lokalu oświadczenie wynajmujących stanowić mogło podstawę do wystąpienia wobec nich z ewentualnym roszczeniem odszkodowawczym. Nie można zatem treści § 2 interpretować jako odmiennego postanowienia umowy, o którym mowa w art. 393 § 1 k.c., a na co wskazał w apelacji pozwany. To postanowienie umowne w ogóle nie odnosi się do kwestii świadczenia pieniężnego na rzecz osoby trzeciej. O tym zagadnieniu stanowi § 3 i § 13, które nie przewidują wyłączenia uprawnienia współwłaścicieli do żądania bezpośrednio od dłużnika spełnienia świadczenia. Dlatego też treść umowy nie pozbawia powodów prawa samodzielnego wystąpienia z żądaniem zapłaty zaległego czynszu i opłat w wysokości odpowiadającej ich udziałowi w nieruchomości. Sąd Okręgowy w pełni podziela przy tym stanowisko Sądu I instancji, wedle którego § 13 przedmiotowej umowy nie pozostawia wątpliwości, iż zgodnym zamiarem stron umowy, jak i celem przyświecającym im przy jej zawarciu było wykreowanie roszczeń o zapłatę także po stronie innych współwłaścicieli, aniżeli ci którzy wystąpili w charakterze strony umowy. Niewątpliwie odmienne stanowisko – jak słusznie zauważył Sąd – prowadziłoby do nieracjonalnego rozwiązania, w świetle którego pozwany zobligowany byłby do uiszczania wyłącznie tej części świadczeń czynszowych, które z racji wysokości udziałów we współwłasności przysługują jedynie tym współwłaścicielom, którzy wystąpili w charakterze strony umowy najmu.

Wbrew również zarzutom apelacji Sąd słusznie uznał, iż zarzut pozwanego braku doręczenia mu wystawianych przez pozostałych powodów rachunków i faktur nie wytrzymał konfrontacji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, z którego wyłania się wniosek przeciwny. Strona powodowa – pomimo przeciwnych sugestii apelującej – przedstawiła dowody nadania w urzędzie pocztowym przesyłek zawierających powyższe faktury i rachunki za okres 2 pierwszych objętych żądaniem pozwu miesięcy na adres spornego lokalu, kiedy był on jeszcze zajmowany przez pozwanego, zaś w odniesieniu za okres ostatniego miesiąca – na adres siedziby pozwanej spółki. Wskazać należy, że apelujący zarzuca sprzeczność poczynionych ustaleń i wyprowadzonych przez Sąd I Instancji wniosków ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym. Niemniej jednak sprzeczności tej nie wykazuje. Same zaś zarzuty strony pozwanej oparte jedynie na twierdzeniach nie mogą podważyć rozstrzygnięcia Sądu. Należało je przy tym poczytać jako wyraz przyjętej przez pozwaną linii obrony, zmierzającej do uniknięcia odpowiedzialności za zaistniały stan rzeczy, która nie mogła się ostać.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

Na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 4 oraz pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461 j.t.) Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz każdego z powodów, tj. M. R. i P. S. kwoty po 90 zł, zaś na rzecz powódki K. R. kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.