

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 maja 2013 roku powódka J. R. prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą J. R. z siedzibą w Ł. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki jawnej w (...) z siedzibą w Ł. kwoty 86.108,47 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa i kosztami postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że od dnia 3 września 1999 roku jest jedyną właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka o nr (...), o powierzchni 0,0879 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Siedziba pozwanej Spółki mieści się od początku jej istnienia w budynku usytuowanym na tejże nieruchomości. Taki stan trwa do chwili obecnej. W okresie objętym żądaniem pozwu, jedynym wspólnikiem pozwanej Spółki i jednocześnie jej likwidatorem był P. R.. Powódka m.in. w 2011 roku wynajmowała pozwanej Spółce na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej lokal o powierzchni 151,24 m² wraz z prawem do korzystania z miejsc parkingowych usytuowanych w podwórzu budynku. Pozwana Spółka zajmuje tą samą powierzchnię do chwili obecnej. Umowa najmu zawarta była w formie ustnej, bowiem powódka i likwidator pozwanej Spółki to najbliższa rodzina. Pozew obejmuje żądanie zasądzenia należności z tytułu czynszu najmu za okres od stycznia do listopada 2011 roku włącznie. Z tytułu czynszu najmu za w/w okres powódka wystawiła pozwanej Spółce następujące faktury VAT:

- 1) nr (...) z dnia 10 stycznia 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych,
- 2) nr (...) z dnia 10 lutego 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych,
- 3) nr (...) z dnia 10 marca 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych,
- 4) nr (...) z dnia 10 kwietnia 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych,
- 5) nr (...) z dnia 10 maja 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych,
- 6) nr (...) z dnia 10 czerwca 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych,
- 7) nr (...) z dnia 10 lipca 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych,
- 8) nr (...) z dnia 10 sierpnia 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych,
- 9) nr (...) z dnia 10 września 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych,
- 10) nr (...) z dnia 10 października 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych,
- 11) nr (...) z dnia 10 listopada 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych.

Wszystkie powyższe faktury VAT zostały zaksięgowane przez pozwaną. Pozwana Spółka nie uregulowała jednak wynikających z nich należności. Kwota wymagalnej należności głównej wynosi 74.415,00 złotych. W dniu 8 marca 2012 roku pełnomocnik powódki wystosował do pozwanej Spółki przedsądowe wezwanie do zapłaty obejmujące m.in. należności dochodzone niniejszym pozwem, wyznaczając ostateczny termin ich uregulowania na dzień 12 marca 2012 roku. Zakreślony w wezwaniu termin w zakresie żądanej kwoty upłynął bezskutecznie. Wartość skapitalizowanych odsetek ustawowych liczonych od dnia następującego po terminie zakreślonym w wezwaniu do zapłaty, tj. od dnia 13 marca 2012 roku, do dnia poprzedzającego wytoczenie powództwa, tj. do dnia 28 maja 2013 roku, zamknęła się kwotą 11.693,47 złotych.

(pozew k. 2-4)

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w dniu 6 czerwca 2013 roku Sąd Okręgowy w Łodzi, X Wydział Gospodarczy orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

(nakaz zapłaty k. 41)

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana Spółka wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powódki na swoją rzecz kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniesione zostało, że nieruchomości położona w Ł. przy ul. (...) jest własnością powódki. Nieruchomość ta została wyłączona, w wyniku nieodpłatnego zniesienia współwłasności, z innej nieruchomości. Powódka stała się właścicielką nieruchomości po tytule darmym. Spółka cywilna (...) (poprzedniczka pozwanej) na nieruchomości prowadziła działalność nieodpłatnie. Ta nieodpłatność pozwalała na znaczne ograniczenie kosztów, a co za tym idzie – na zwiększenie konkurencyjności Spółki. Na powyższej nieruchomości od lat prowadzona była działalność gospodarcza pozwanej Spółki. W pewnym momencie, pomiędzy P. R. i jego córką powstał konflikt, który spowodował praktycznie zerwanie jakichkolwiek wzajemnych relacji. J. R. wypowiedziała udział w pozwanej Spółce ze skutkiem na koniec 2010 roku. Pozwana Spółka nigdy, nawet w formie ustnej, nie zawierała z powódką jakiegokolwiek umowy najmu. Powódka, w czasie gdy była współnikiem Spółki (przed wypowiedzeniem udziału), wbrew woli drugiego współnika, składała do Spółki faktury za najem nieruchomości. Gdy P. R. uzyskał wiedzę o powyższym, zabronił osobie prowadzącej księgowość Spółki jakiegokolwiek przyjmowania faktur z tego tytułu od J. R., jako wystawianych bez tytułu prawnego. W piśmie skierowanym do (...) sp. z o.o., prowadzącej księgowość pozwanej, wskazał, że strony nie zawierały jakiegokolwiek umowy najmu, a co za tym idzie – nie ustalały wysokości czynszu. P. R. zażądał także wprowadzenia korekt za poprzednie miesiące. Pomimo tego powódka w 2011 roku wystawiała faktury, które są przedmiotem niniejszego postępowania.

(sprzeciw od nakazu zapłaty k. 56-58)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka J. R., prowadząca obecnie działalność gospodarczą pod nazwą J. R. z siedzibą w Ł., była współniczką pozwanej (...) Spółki jawnej w (...) z siedzibą w Ł. do końca 2010 roku – w dniu 6 kwietnia 2010 roku wypowiedziała bowiem umowę w/w Spółki jawnej ze skutkiem na koniec roku obrotowego, tj. na koniec 2010 roku. Od tego czasu jedynym współnikiem pozwanej Spółki, aktualnie zaś – jej likwidatorem jest P. R.

(odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi, XX Wydziału Krajowego Rejestru Sądowego z dnia 5 grudnia 2011 roku k. 65-66, informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców k. 13-15, (...) powódki k. 40, zeznania świadka T. K., e-protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2014 roku (k. 201v.), czas nagrania: 00:46:29, zeznania powódki J. R., e-protokół rozprawy z dnia 17 kwietnia 2014 roku (k. 214v.), czas nagrania: 00:25:34, 00:25:44)

J. R. od dnia 3 września 1999 roku jest jedyną właścicielką nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), oznaczonej jako działka o nr (...), o powierzchni 0,0879 ha, dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(odpis zwykły księgi wieczystej k. 8-9v., zeznania świadka T. K., e-protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2014 roku (k. 201v.), czas nagrania: 00:28:22, 00:32:01, zeznania powódki J. R., e-protokół rozprawy z dnia 17 kwietnia 2014 roku (k. 214v.), czas nagrania: 00:12:40)

Siedziba pozwanej Spółki (...), od początku jej istnienia do chwili obecnej, mieści się w budynku usytuowanym na nieruchomości będącej własnością powódki. Faktycznie jednak, w dniu 18 stycznia 2014 roku pozwana Spółka opuściła zajmowane pomieszczenia.

(odpis pełny z rejestru przedsiębiorców k. 10-12, informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców k. 13-15, zeznania świadka T. K., e-protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2014 roku (k. 201v.), czas nagrania: 00:30:36, 00:59:09, zeznania powódki J. R., e-protkół rozprawy z dnia 17 kwietnia 2014 roku (k. 214v.), czas nagrania: 00:16:22, 00:16:56, 00:17:12, 00:17:24, 00:17:37, 00:36:07, 00:53:01, 00:53:41, 00:54:39, 00:54:54, zeznania likwidatora pozwanej Spółki (...), e-protkół rozprawy z dnia 17 kwietnia 2014 roku (k. 214v.), czas nagrania: 01:19:37, 01:19:59, 01:21:00, 01:58:31)

W 2010 roku pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy najmu. Nie została ona jednak sporządzona w formie pisemnej.

(zeznania powódki J. R., e-protkół rozprawy z dnia 17 kwietnia 2014 roku (k. 214v.), czas nagrania: 00:27:13, 00:27:20)

W piśmie z dnia 24 czerwca 2010 roku, skierowanym do (...) sp. z o.o. w Ł., prowadzącej obsługę księgową pozwanej Spółki, pozwana zwróciła się z prośbą, zgodnie z wcześniej przekazaną informacją, o nieksięgowanie faktur za najem nieruchomości na kwoty, które nie wynikają z umowy najmu. Oświadczyła, że faktury wystawiane są bez podstawy prawnej. Wskazała, że nigdy nie doszło do zawarcia umowy najmu, ani ustalenia takiego czynszu. Oświadczyła, że nie podpisywała żadnej umowy najmu w tej sprawie.

Pomimo tak wystosowanej prośby ze strony pozwanej Spółki, faktury z tytułu czynszu najmu za 2010 rok były księgowane przez spółkę (...).

(pismo z dnia 24 czerwca 2010 roku k. 64, zeznania świadka T. K., e-protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2014 roku (k. 201v.), czas nagrania: 00:36:15, 00:36:29, 00:36:42, 0, 00:37:53, 00:38:44, 00:40:07, 00:40:17, 00:41:13, 00:42:49, 00:43:23, 00:49:17, 00:54:31, 00:54:52, zeznania likwidatora pozwanej Spółki (...), e-protkół rozprawy z dnia 17 kwietnia 2014 roku (k. 214v.), czas nagrania: 01:22:35, 01:22:56, 01:23:59, 01:24:11, 01:44:05, 01:45:43, 01:47:17)

W 2011 roku powódka nadal wynajmowała pozwanej Spółce, na potrzeby prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, lokal położony w Ł. przy ul. (...) wraz z prawem do korzystania z miejsc parkingowych usytuowanych na podwórzu budynku. Z powyższego tytułu powódka wystawiła następujące faktury VAT:

- 1) nr (...) z dnia 10 stycznia 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych brutto za najem lokalu w styczniu 2011 roku,
- 2) nr (...) z dnia 10 lutego 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych brutto za najem lokalu w lutym 2011 roku,
- 3) nr (...) z dnia 10 marca 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych brutto za najem lokalu w marcu 2011 roku,
- 4) nr (...) z dnia 10 kwietnia 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych brutto za najem lokalu w kwietniu 2011 roku,
- 5) nr (...) z dnia 10 maja 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych brutto za najem lokalu w maju 2011 roku,
- 6) nr (...) z dnia 10 czerwca 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych brutto za najem lokalu w czerwcu 2011 roku,
- 7) nr (...) z dnia 10 lipca 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych brutto za najem lokalu w lipcu 2011 roku,
- 8) nr (...) z dnia 10 sierpnia 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych brutto za najem lokalu w sierpniu 2011 roku,
- 9) nr (...) z dnia 10 września 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych brutto za najem lokalu we wrześniu 2011 roku,
- 10) nr (...) z dnia 10 października 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych brutto za najem lokalu w październiku 2011 roku,
- 11) nr (...) z dnia 10 listopada 2011 roku na kwotę 6.765,00 złotych brutto za najem lokalu w listopadzie 2011 roku.

Wszystkie w/w faktury pozwana Spółka zaksięgowała. Nigdy nie dokonała zwrotu czy korekty którejkolwiek z nich. Faktury zostały umieszczone w całości w rejestrach zakupu VAT. Pozwana Spółka pomniejszyła należny Skarbowi Państwa podatek VAT o podatek naliczony. Faktury te zostały również ujęte w systemie księgowym przedsiębiorstwa powódki. Jednocześnie, żadna z powyższych faktur nie została przez pozwaną uregulowana.

(faktury VAT k. 16-26, odpis podatkowej księgi przychodów i rozchodów firmy powódki za okres styczeń – listopada 2011 roku k. 103-1112, dokumenty skarbowe k. 134 i 137-191, zeznania świadka T. K., e-protokół rozprawy z dnia 3 lutego 2014 roku (k. 201v.), czas nagrania: 00:27:12, 00:27:22, 00:27:47, 00:27:53, 00:29:18, 00:29:27, 00:29:30, 00:30:36, 00:30:58, 00:37:07, 00:37:35, 00:39:26, 00:41:45, 00:41:59, 00:57:09, zeznania powódki J. R., e-protokół rozprawy z dnia 17 kwietnia 2014 roku (k. 214v.), czas nagrania: 00:27:00, 00:27:39, 00:27:51, 00:27:58, 00:34:20, 00:34:29, 00:37:29, 00:38:51, 00:39:09, 01:03:18, 01:06:35, 01:06:59, 01:07:08, zeznania likwidatora pozwanej Spółki (...), e-protokół rozprawy z dnia 17 kwietnia 2014 roku (k. 214v.), czas nagrania: 01:30:04)

W dniu 21 sierpnia 2011 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 127.930,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 10 lutego 2010 roku, wskazując, że powyższa kwota wynika z pozostałych do uiszczenia należności z tytułu niezapłaconego czynszu za najem lokalu przy ul. (...) w Ł.. Poinformowała, że brak zapłaty w/w kwoty w nieprzekraczalnym terminie miesiąca od dnia doręczenia wezwania skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu przedmiotowego lokalu bez zachowania terminów wypowiedzenia. Nadto, skutkować to będzie skierowaniem sprawy na drogę postępowania sądowego.

(wezwanie do zapłaty z dnia 21 sierpnia 2011 roku wraz z potwierdzeniem odbioru roku k. 209-211, zeznania powódki J. R., e-protokół rozprawy z dnia 17 kwietnia 2014 roku (k. 214v.), czas nagrania: 00:35:50)

W dniu 8 marca 2012 roku powódka ponownie wezwała pozwaną do zapłaty, tym razem kwoty w łącznej wysokości 202.345,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wymagalności do dnia zapłaty. Wskazała, że żądana kwota stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego oznaczonego nr 38, a położonego przy ul. (...) w Ł., stanowiącego własność powódki, a użytkowanego przez Spółkę bez żadnej podstawy prawnej. Na powyższą kwotę składają się: kwota w łącznej wysokości 127.930,00 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności do dnia zapłaty, do której pozwana była wezwana w piśmie z dnia 21 sierpnia 2011 roku oraz należności stwierdzone fakturami VAT na kwotę w łącznej wysokości 74.415,00 złotych. Poinformowała, że brak zapłaty w terminie do dnia 12 marca 2012 roku spowoduje skierowanie sprawy na drogę postępowania sądowego.

(wezwanie do zapłaty z dnia 8 marca 2012 roku wraz z potwierdzeniem nadania k. 37-39)

W piśmie z dnia 17 października 2012 roku powódka wypowiedziała pozwanej, bez zachowania terminu wypowiedzenia, umowę najmu lokalu użytkowego położonego w budynku przy ul. (...) w Ł., o powierzchni 151,24 m² wraz z prawem do korzystania z miejsc parkingowych na podwórzu w/w budynku. Wezwała jednocześnie pozwaną do niezwłocznego opuszczenia i opróżnienia najmowanego lokalu oraz do uregulowania zaległego czynszu najmu w pełnej wysokości wraz z należnymi odsetkami.

(pismo z dnia 17 października 2012 roku wraz z potwierdzeniem odbioru k. 207-208, zeznania powódki J. R., e-protokół rozprawy z dnia 17 kwietnia 2014 roku (k. 214v.), czas nagrania: 00:33:44)

Stan faktyczny w niniejszej sprawie Sąd ustalił na podstawie wyżej wskazanych dowodów w postaci dokumentów, zeznań świadka T. K. oraz zeznań stron: powódki J. R. i likwidatora pozwanej spółki (...).

Jednakowoż, Sąd odmówił wiary zeznaniom likwidatora pozwanej Spółki (...) w zakresie, w jakim twierdził, że nie łączyła go z powódką żadna umowa najmu lokalu użytkowego położonego w Ł., przy ul. (...) i że tak naprawdę pozwana Spółka cały czas korzystała z w/w pomieszczeń na zasadzie nieodpłatnego użyczenia. Przeczy powyższym twierdzeniom pozostały osobowy i nieosobowy materiał dowodowy (przede wszystkim – faktury VAT wystawione z tytułu czynszu najmu za okres styczeń – listopad 2011 roku, wskazujące na wysokość czynszu najmu oraz termin jego płatności), z którego wyraźnie wynika, że umowa najmu łączyła strony. Zeznania P. R. na powyższą okoliczność zdają

się stanowić li tylko obronę jego stanowiska procesowego prezentowanego w toku sprawy, które jednak, z oczywistych względów, ostać się nie mogło.

Niewiarygodne zdają się być również te twierdzenia P. R., w których podaje, że nie wiedział czy sporne faktury VAT były księgowane i że o tym fakcie dowiedział się dopiero z tej sprawy. W ocenie Sądu, materiał dowodowy zgromadzony w sprawie czyni nieprawdopodobnym powyższe twierdzenia. Poza tym, P. R. jest jedynym współnikiem i jednocześnie likwidatorem pozwanej Spółki jawnej, która, co bezsprzeczne, jest przedsiębiorcą – profesjonalistą. N. się kwestią księgowania - przez obsługujące dany podmiot biuro księgowo - faktur wpływających do Spółki jawi się Sądowi jako nierealne.

Nadto, Sąd pominął wszystkie te zeznania stron postępowania, które nie miały żadnego związku z meritem sprawy, m.in. dotyczące wysokości czynszów najmu pozostałych najemców zajmujących inne lokale użytkowe w przedmiotowej nieruchomości, dotyczące kwestii własności i możliwości dostępu stron procesu do skrzynki pocztowej znajdującej się na tej nieruchomości, dotyczące kwestii interwencji policji w użytkowanym lokalu itp.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne i jako takie, zasługuje na uwzględnienie.

Stosownie do treści art. 659 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Najem jest umową nazwaną, której celem jest uregulowanie zasad dotyczących czasowego korzystania z cudzej rzeczy (art. 659-692 k.c.). Uregulowanie to jest niejednolite. W sposób szczególny ustawodawca uregulował najem lokali mieszkalnych i użytkowych, w szczególności najem takich lokali uregulowany jest w Kodeksie cywilnym w art. 680-692, stąd jedynie w kwestiach tam nieunormowanych stosuje się przepisy ogólne dotyczące pozostałych przypadków najmu (art. 659-692 k.c.). Ponadto jednak, dalsze kwestie dotyczące najmu lokali uregulowane są przepisami spoza k.c.

Treścią najmu jest zobowiązanie wynajmującego do oddania najemcy do używania rzeczy (zasadniczo niezusuwalnych: ruchomości i nieruchomości, także części składowych rzeczy - np. lokalu jako elementu nieruchomości) przez czas oznaczony lub nieoznaczony oraz zobowiązanie najemcy do uiszczania wynajmującemu umówionego czynszu. Jak z tego wynika, przedmiotem najmu nie mogą być dobra niematerialne.

Przepisy k.c. o najmie nie wymagają, poza art. 660 (forma pisemna ad eventum dla umów najmu nieruchomości lub pomieszczenia zawieranych na czas dłuższy niż rok), szczególnej formy zawarcia umowy (formy ad eventum umowy najmu dotyczy też art. 678 § 2 - forma pisemna z datą pewną; zob. J. Panowicz-Lipska, w: System PrPryw, t. 8, 2011, s. 24). Umowa taka może zatem być zawarta ustnie, a nawet w sposób dorozumiany. Sposzczenie to odnosi się również do najmu lokali.

Stosownie do treści art. 60 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli).

Pojęcie dorozumianych oświadczeń woli należy odnosić do wszelkich pozajęzykowych zachowań ujawniających wolę dokonania określonej czynności prawnej, a także do tych wypowiedzi językowych, które nie zostały sformułowane w sposób wystarczająco jednoznaczny, precyzyjny lub pełny. Użycie znaków słownych nie wyklucza zatem możliwości złożenia oświadczenia woli per facta concludentia, chociażby ze względu na wieloznaczność słów i zwrotów językowych (tak trafnie L. Moskwa, Oświadczenie dorozumiane a swoboda formy czynności prawnych, RPEiS 1983, z. 1, s. 76; odmiennie np. J. Wiszniewski, Zarys prawa cywilnego, Warszawa 1972, s. 138; M. Madey, Glosa do orzeczenia GKA z dnia 30 czerwca 1960 r., RN 49/60, OSPiKA 1961, z. 4, poz. 213; wyr. SN z dnia 19 kwietnia 2001 r., I PKN 368/00,

OSNP 2003, nr 3, poz. 67, w którym przyjęto, że sformułowanie „na piśmie” jest przeciwstawieniem formy ustnej i woli wyrażonej w sposób wskazany w art. 60 k.c., czyli woli wyrażonej w sposób dorozumiany).

W przypadku niewyraźnych (niejednoznacznych) zachowań zawsze istnieje konieczność dookreślenia ich sensu w drodze wykładni. Przyjmuje się, że reguły wykładni oświadczeń woli należy stosować nie tylko do ustalenia treści złożonych oświadczeń woli, lecz także samej „egzystencji” oświadczenia woli, a więc dla udzielenia odpowiedzi na pytanie, czy dane zachowanie stanowi w ogóle oświadczenie woli (Z. Radwański, Wykładnia oświadczeń woli składanych indywidualnym adresatom, Wrocław 1992, s. 27; tenże, Glosa do wyroku SN z dnia 8 czerwca 1999 r., II CKN 379/98, OSP 2000, z. 6, poz. 92; wyr. SN z dnia 22 czerwca 2006 r., V CSK 70/06, OSNC 2007, nr 4, poz. 59; wyr. SN z dnia 14 maja 2009 r., I CSK 401/08, Lex nr 515726; wyr. SN z dnia 12 października 2011 r., II CSK 73/11, Lex nr 1103005). W świetle art. 60 k.c., oświadczenia woli nie można pojmować jako fikcji prawnej, skutki prawne bowiem wywołuje tylko wola realnie powzięta i w pewien sposób wyrażona (wyr. SN z dnia 29 marca 2006 r., IV CK 411/05, Lex nr 179733). Ponadto pojęcie czynności prawnej dokonanej per facta concludentia odnosi się tylko do formy (sposobu) wyrażenia woli, natomiast oświadczenie woli, również w takiej formie wyrażone, aby mogło wywołać skutki prawne, musi pochodzić od osoby, która takie oświadczenie może złożyć (wyr. SN z dnia 8 listopada 2005 r., I CK 275/05, Lex nr 186839).

Ustalenie, czy konkretne zachowanie danej osoby ma walor dorozumianego oświadczenia woli oraz jaka jest jego treść, wymaga każdorazowo uwzględniania informacji pochodzących z bezpośredniego kontekstu, w jakim miało ono miejsce. Artykuł 60 k.c. pozwala uznać czyjeś zachowanie za oświadczenie woli tylko wówczas, gdy wyraża ono wolę dokonania czynności prawnej w sposób dostateczny. Trafnie w wyr. z dnia 10 marca 2004 r. (IV CK 95/03, Lex nr 84431) SN stwierdził, że zamiaru stron dokonania czynności prawnej nie można domniemywać, musi on być dostatecznie uzewnętrzniony. Należy jednak zwrócić uwagę, że w orzecznictwie oraz w doktrynie często utożsamia się pojęcie dorozumianego i domniemanego oświadczenia woli (por. wyr. SA w Katowicach z dnia 9 listopada 2004 r., I ACa 1012/04, Lex nr 147149; A. Wypiórkiewicz (w:) Praktyczny komentarz..., op. cit., s. 159, który przyjmuje, że dorozumiane oświadczenie woli to zachowanie, w którym wola przejawiana jest w sposób pośredni, domniemany z okoliczności towarzyszących, np. w przypadku zawarcia umowy przez sam fakt przystąpienia do jej wykonania; por. zakupy dokonywane w sklepach samoobsługowych).

Mając powyższe na uwadze oraz przechodząc na grunt przedmiotowej sprawy niewątpliwym jest, że strony procesu łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w Ł., przy ul. (...), przy czym zawarta ona została w sposób dorozumiany.

Zgodnie z zawartą umową, J. R. (wynajmująca), będąca – co niesporne – właścicielką w/w nieruchomości, wynajęła pozwaną (najemcy) lokal użytkowy znajdujący się na terenie tej nieruchomości wraz z prawem do korzystania z miejsc parkingowych usytuowanych na podwórzu budynku, udostępniając powyższy przedmiot umowy i naliczając z tego tytułu czynsz, wyrazem czego stały się faktury wystawione przez powódkę, obejmujące tytuł prawny, w oparciu o który zostały one wystawione, wysokość czynszu najmu i termin jego płatności. Pozwana zaksięgowwała te faktury, kwotę netto z tych faktur zaliczyła do kosztów prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej oraz odliczyła podatek VAT, rozliczając się z tych faktur z Urzędem Skarbowym. Co więcej, żadna faktura nie została przez pozwaną zwrócona, ani skorygowana, czy to w zakresie wysokości czynszu najmu określonego w tych fakturach VAT, czy to w zakresie terminów jego płatności. Jednocześnie nie ulega wątpliwości, że w spornym okresie czasu, tj. od stycznia do listopada 2011 roku, pozwana faktycznie przebywała w wynajmowanym lokalu, wskazując jego adres jako siedzibę swojej firmy.

W tej sytuacji, kwestionowanie przez Spółkę (...) faktu zawarcia z powódką umowy najmu lokalu użytkowego nie mogło odnieść zamierzonego przez nią skutku procesowego w postaci nie uwzględnienia roszczenia objętego tymi fakturami.

Bezspornym jest, że pozwana nie dopełniła podstawowego obowiązku, jaki na niej ciążył z tytułu zawarcia z powódką umowy najmu, tj. nie uiściła czynszu najmu za sporny okres czasu.

Z tych też względów, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 86.108,47 złotych. Obejmuje ona bezspornie kwotę należności z tytułu czynszu najmu w kwocie 74.415,00 złotych za okres od stycznia do listopada 2011 roku (6.765,00 złotych x 11 miesięcy) oraz odsetki za opóźnienie naliczone od dnia 13 marca 2012 roku (dzień następujący po terminie określonym w wezwaniu do zapłaty z dnia 8 marca 2012 roku) do dnia 28 maja 2013 roku (dzień poprzedzający wytoczenie powództwa).

O odsetkach ustawowych od w/w kwoty orzeczono w oparciu o przepis art. 482 § 1 k.c., zasądzając je, zgodnie z żądaniem pozwu, od dnia jego wniesienia, tj. od dnia 29 maja 2013 roku.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010 roku Nr 90, poz. 594 ze zm.) w zw. z art. 98 1 i 3 k.p.c., Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 3.229,00 złotych tytułem brakujących $\frac{3}{4}$ części opłaty sądowej od pozwu.

O kosztach procesu orzeczono w oparciu o przepis art. 98 § 1 i 3 kpc i § 6 pkt 6 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 ze zm.), zasądzając od pozwanej Spółki na rzecz powódki kwotę 4.694,00 złotych. Na koszty te złożyła się $\frac{1}{4}$ części opłaty sądowej od pozwu w wysokości 1.077,00 złotych, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w wysokości 3.600,00 złotych i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 złotych.