

Sygn. akt I Ca 319/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Joanna Składowska

Sędziowie SSO Iwona Podwójniak

SSR del. Małgorzata Klęk

Protokolant sekretarz sądowy Elwira Kosieniak

po rozpoznaniu w dniu 17 sierpnia 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa W. B.

przeciwko Poczcie Polskiej SA z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Sieradzu

z dnia 26 kwietnia 2016 roku, sygnatura akt I C 1453/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej Poczty Polskiej SA z siedzibą w W. na rzecz powoda W. B. 7200 (siedem tysięcy dwieście) złotych z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 319/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem łącznym z 26 kwietnia 2016 r., wydanym w sprawie sygn. akt I C 1453/14, Sąd Rejonowy w Sieradzu zasądził od pozwanej Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej z (...) w W. na rzecz powoda W. B.:

- kwotę 48.375,91 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

- kwotę 4.819,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

- kwotę 48.375,91 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

- kwotę 4.819,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

- kwotę 48.248,90 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 4.813,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- kwotę 47.842,45 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 4.793,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- kwotę 47.461,41 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 4.774,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- kwotę 47.080,36 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 4.755,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- kwotę 46.686,62 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 4.735,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- kwotę 46.305,57 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 4.716,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- kwotę 45.911,83 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 4.696,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- kwotę 45.530,79 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 4.677,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- kwotę 45.124,34 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 4.657,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
- kwotę 44.756,00 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 4.638,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400,00 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
- kwotę 39.366,91 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 31 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
- kwotę 4.369,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie zapadło przy następujących ustaleniach i wnioskach:

W dniu 31 sierpnia 2005 r. W. B. i B. B. (1) zawarli z Państwowym Przedsiębiorstwem Użyteczności Publicznej „Poczta Polska” umowę najmu pomieszczeń użytkowych znajdujących się w stanowiącym własność powoda i jego żony budynku położonym w S. przy ul. (...). Budynek ten został wzniesiony przez małżonków B. - po zawarciu przez nich związku małżeńskiego, na działce stanowiącej wyłączną własność powoda. Powierzchnia użytkowa oddanych do użytkowania pomieszczeń wyniosła ogółem 490 m<sup>2</sup>. Umowę zawarto na czas nieokreślony, jednak nie krótszy niż 10 lat.

Zgodnie z § 5 ust. 1 umowy, najemca - w zamian za użytkowanie pomieszczeń - był zobowiązany do zapłaty miesięcznego czynszu według stawki 48,50 złotych za 1 m<sup>2</sup>, tj. 23.765 złotych netto. Strony ustaliły, iż czynsz płatny będzie z góry w terminie 7 dni od daty doręczenia prawidłowo wystawionej faktury VAT przelewem na konto wskazane na fakturze. Jednocześnie najemca upoważnił wynajmującego do wystawiania faktury VAT bez żądania składania podpisu osoby uprawnionej do otrzymywania faktur. Zgodnie z § 5 ust. 3 umowy wynajmujący mógł dokonywać zmiany stawki czynszu jeden raz w roku w wysokości nie przekraczającej wskaźnika inflacji za poprzedni rok kalendarzowy. Zmiana stawki czynszu wymagała wprowadzenia aneksu do umowy.

Zgodnie z § 6 ust. 1 umowy, najemca miał uiszczać wynajmującemu między innymi: podatek od nieruchomości na podstawie decyzji podatkowej i otrzymanej od wynajmującego faktury (koszt ten miał być rozliczany proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni) oraz opłatę za ogrzewanie na podstawie dowodu zakupu czynnika grzewczego w sezonie grzewczym i otrzymanej od wynajmującego faktury (koszt ten miał być rozliczany proporcjonalnie w stosunku do wynajmowanej powierzchni). Strony uzgodniły również, iż powyższe należności będą płatne w ciągu 7 dni od daty doręczenia właściwie wystawionej faktury VAT przelewem na wskazany na fakturze rachunek.

W myśl postanowień załącznika nr 1 do umowy, wynajmujący zobowiązali się na własny koszt i własnymi siłami dostosować wynajmowane pomieszczenia do potrzeb najemcy, poprzez:

- wykonanie prac budowlanych polegających na stworzeniu trzech sal w terminie do dnia 15 września 2005 r.,
- przekazanie całości pomieszczeń do dyspozycji najemcy pomalowanych i czystych w terminie do dnia 15 września 2005 r., przy czym malowanie miało nastąpić po wykonaniu prac związanych z położeniem sieci telekomunikacyjnych, elektrycznych i komputerowych przez (...) S.A.,
- wykonanie zasilania awaryjnego o przyznanej minimalnej mocy 80 kWh w terminie do dnia 30 października 2005 r.,
- wykonanie klimatyzacji pomieszczeń biurowych i serwerowni w terminie do dnia 30 kwietnia 2006 r. Niewykonanie wymienionych prac w ustalonych terminach uprawniało najemcę do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia.

W dniu 15 września 2005 r. doszło do podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego lokalu i tym samym przedmiot najmu został wydany najemcy.

W dniu 20 września 2005 r. został podpisany aneks do umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r.. na podstawie którego doszło do zmiany w nazwie najemcy z P.P.U.P „POCZTA POLSKA” z siedzibą w W. na POCZTA POLSKA Centrum (...) w L.. Zostały również wskazane nowe osoby uprawnione do reprezentowania najemcy.

W dniu 25 kwietnia 2006 r. Zastępca Dyrektora Generalnego Poczty Polskiej oraz Zastępca Dyrektora Centrum Rachunkowości wystosowali do powoda i jego żony pismo zawierające wypowiedzenie przedmiotowej umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia. W piśmie, jako podstawę wypowiedzenia wskazano brak usunięcia przez najemcę (pomimo uprzedniego wezwania) wad przedmiotu najmu w postaci: niewykonania przyłącza energetycznego, niewykonania prac budowlanych wskazanych w umowie (a wobec ich nie wykonania - istniejącą dalej konieczność zwiększenia szerokości biegu i spoczników klatki schodowej, usunięcia boazerii z sufitu na drodze ewakuacyjnej korytarza II piętra, wykonania prawidłowego wejścia na dach, wydzielenia pożarowego magazynu oleju

opalowego, wymiany na szersze drzwi wejściowych), zbyt niską wysokość pomieszczeń na I piętrze (a wobec tego konieczność uzyskania zgody na ich użytkowanie pod warunkiem zastosowania klimatyzacji) oraz nie udostępnienia mu dokumentów i decyzji administracyjnych dotyczących użytkowania budynku, instrukcji obsługi i eksploatacji budynku, instalacji i urządzeń związanych z tym budynkiem oraz książki obiektu budowlanego. Powołując się na brak usunięcia wad przedmiotu najmu, które uniemożliwiły wynajmującemu użytkowanie pomieszczeń, piszący jako podstawę prawną wypowiedzenia wskazali art. 664 § 2 kc w zw. z art. 491 kc i 493 kc. Jednocześnie strona pozwana wezwała powoda i jego żonę do stawienia się przy Alei (...) w S. w dniu 30 kwietnia 2006 r. celem podpisania protokołu zdawczo - odbiorczego, pod rygorem jednostronnego sporządzenia protokołu wydania na koszt i ryzyko wynajmujących.

W dniu 2 maja 2006 r. pozwana spółka sporządziła protokół zdawczo - odbiorczy lokalu oraz protokół przekazania kluczy od wynajmowanych pomieszczeń. Tego samego dnia pozwana poinformowała powoda, iż z powodu nie uczestniczenia w przekazaniu - przejęciu pomieszczeń przy Al. (...), wzywa go po odbiór kluczy oraz egzemplarza protokołu zdawczo - odbiorczego do siedziby pozwanej przy ul. (...) w S..

Przedstawiciele pozwanej kilkakrotnie podejmowali próbę przekazania W. B. kluczy od budynku położonego przy ulicy (...). Powód za każdym razem odmawiał przyjęcia kluczy.

Postanowieniem z dnia 29 listopada 2006 r., wydanym w sprawie VII Ns 19/06, Sąd Rejonowy w Sieradzu zezwolił (...) Poczcie Polskiej Centrum (...) w Ł. na złożenie do depozytu sądowego dokumentu protokołu zdawczo odbiorczego lokalu użytkowego położonego w S. przy ul. (...) sporządzonego w dniu 2 maja 2006 r. oraz pełnego kompletu kluczy do wyżej wymienionego lokalu.

W dniu 18 września 2009 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu wydał w sprawie I C 203/08 wyrok, w którym oddalił powództwa PUP Poczta Polska w W. przeciwko B. B. (1) i W. B. o ustalenie nieistnienia stosunku najmu (opartego na umowie z dnia 31 sierpnia 2005 r.) z dniem 25 kwietnia 2006 r., ewentualnie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2006 r. Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2010 r., wydanym w sprawie 1 ACa 969/09, Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej w W. od wyżej wymienionego wyroku Sądu Okręgowego.

W dniu 30 marca 2010 r. pozwana wystosowała do W. B. i B. B. (1) pismo, w którym „działając na podstawie art. 673 § 1 kc wypowiedziała umowę najmu lokalu położonego w S. przy Al. (...) zawartą w dniu 31 sierpnia

2005 r., z zachowaniem jednomiesięcznego okresu wypowiedzenia”.

Opisane pismo doręczono powodowi i jego żonie w dniu 31 marca 2010 r.

W 2014 r. strona pozwana ponownie wystąpiła do Sądu Okręgowego w Sieradzu z powództwem przeciwko W. B. i B. B. (1) o ustalenie nieistnienia stosunku najmu. Postanowieniem z dnia 3 września 2014 r. Sąd umorzył postępowanie w tej sprawie wobec cofnięcia pozwu przez powódkę.

Postanowieniem z dnia 15 października 2014 r. Sąd Rejonowy w Sieradzu wydał z depozytu sądowego Poczcie Polskiej Spółce Akcyjnej w W. dokument protokołu zdawczo odbiorczego lokalu użytkowego położonego w S. przy Al. (...) sporządzonego w dniu 2 maja 2006 r. oraz 105 kluczy typu Y. do wkładki profilowanej 62mm i 10 kluczy do antywłamaniowej wkładki M. stanowiących komplet kluczy do przedmiotowego lokalu, złożone przez (...) Poczta Polska Centrum (...) w Ł. na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego w Sieradzu z dnia 29 listopada 2006 r. w sprawie sygn. akt VII Ns 19/06 pozycja depozytu 1/07.

W dniach: 12 maja 2015 r. i 18 maja 2015 r. pozwana wystosowała do W. B. i B. B. (1) pismo, w którym działając na podstawie art. 688 kc wypowiedziała umowę najmu lokalu położonego w S. przy Al. (...) zawartą w dniu 31 sierpnia 2005 r. z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2015 r.

W dniu 16 września 2015 r. pozwana wystosowała do W. B. i B. B. (1) pismo, w którym działając na podstawie art. 688 kc wypowiedziała umowę najmu lokalu położonego w S. przy Al. (...) zawartą w dniu 31 sierpnia 2005 roku,

zaznaczając iż rozwiązanie przedmiotowej umowy nastąpi z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, który upłynie dnia 31 grudnia 2015r.

W. B. doręczył pozwanej w dniu 13 lutego 2012 r.: fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 stycznia 2012 r. do dnia 31 stycznia 2012 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 lutego 2012 r. do dnia 29 lutego 2012 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 marca 2012 r. do dnia 31 marca 2012 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 kwietnia 2012 r. do dnia 30 kwietnia 2012 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 maja 2012 r. do dnia 31 maja 2012 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 czerwca 2012 r. do dnia 30 czerwca 2012 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia 31 lipca 2012 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 sierpnia 2012 r. do dnia 31 sierpnia 2012 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 września 2012 r. do dnia 30 września 2012 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 października 2012 r. do dnia 31 października 2012 r., fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 listopada 2012 r. do dnia 30 listopada 2012 r. oraz fakturę VAT nr (...) za najem pomieszczeń przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 grudnia 2012 r. do dnia 31 grudnia 2012 r., - wszystkie faktury z terminem płatności - siedem dni od doręczenia. Wraz z tymi fakturami, powód przedłożył stronie pozwanej aneks do umowy najmu, informujący o tym, iż miesięczna stawka czynszu najmu za 2012 r. po waloryzacji wynosi 28.993,30 złotych netto.

Do dnia wydania rozstrzygnięcia przez Sąd kwota czynszu za poszczególne miesiące 2012 r. nie została przez pozwaną spółkę uiszczona.

Decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 21 stycznia 2011 r., został naliczony podatek za rok 2011 od nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) i ustalony na kwotę 10.796,00 złotych. Decyzją Prezydenta Miasta S. z dnia 12 czerwca 2012 r.

w sprawie zmiany decyzji ustalającej wymiar podatku od nieruchomości za 2012 r., został powiększony wymiar zobowiązania pieniężnego o kwotę 14.454,00 złotych. Powyższe kwoty zostały przez powoda uiszczone w całości.

W. B. doręczył pozwanej w dniu 19 grudnia 2012 r. fakturę VAT nr (...) w związku z refakturą kosztu podatku od nieruchomości od lokalu położonego przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 stycznia 2011 r. - wraz z terminem płatności 7 dni od daty doręczenia faktury.

Na kupno oleju opałowego do ogrzania budynku położonego w S. przy ul. (...) w sezonie grzewczym w roku 2011 powód wydatkował łącznie 30.220,00 złotych.

W. B. doręczył pozwanej w dniu 19 grudnia 2012 r. fakturę VAT nr (...) w związku z refakturą kosztów oleju grzewczego lokalu położonego przy ul. (...) w S. w okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 stycznia 2011r. - wraz z terminem płatności 7 dni od daty doręczenia faktury.

Do dnia wydania rozstrzygnięcia przez Sąd, zarówno kwota podatku od nieruchomości za obiekt, w którym znajduje się przedmiot najmu za 2011 r., jak i koszt oleju opałowego zakupionego przez powoda w sezonie grzewczym w roku 2011, nie zostały przez pozwaną

spółkę uiszczone.

Żona powoda - B. B. (1) - dysponowała wiedzą o tym, iż powód od wielu lat występuje z powództwami o zapłatę przeciwko pozwanej Poczcie Polskiej Spółce Akcyjnej z (...) w W.. Nigdy przy tym nie kwestionowała prawa męża do dochodzenia tych roszczeń przed sądem, ani też egzekwowania ich przy udziale organów komorniczych.

Sąd Rejonowy oddalił wniosek pozwanej spółki o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków: J. L., G. S., U. S., S. P. i A. K. oraz o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych z zakresu wyceny nieruchomości, a także budownictwa i

wyceny prac budowlanych, jak również o przeprowadzenie oględzin budynku przy ul. (...) w S., uznając iż okoliczności, wyjaśnieniu których miałyby służyć wskazane wyżej środki dowodowe pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, a ich przeprowadzenie zmierzałoby jedynie do przewlekłości postępowania.

W ocenie Sądu pierwszej instancji powództwa zasługiwały na uwzględnienie w całości.

W przedmiotowej sprawie strona pozwana podniosła szereg zarzutów. Wśród nich był między innymi zarzut braku niezbędnej łącznej legitymacji czynnej po stronie powoda. Strona pozwana wskazała, że dochodzenie czynszu najmu nie jest czynnością zachowawczą. Zdaniem Sądu pierwszej instancji, zarzut braku niezbędnej łącznej legitymacji czynnej po stronie powoda nie zasługiwał jednak na uwzględnienie. Budynek, w którym znajdują się pomieszczenia będące przedmiotem umowy najmu, został wzniesiony w trakcie trwania związku małżeńskiego powoda z B. B. (1), a inwestycja została sfinansowana ze wspólnych funduszy małżonków. W tej sytuacji należało przyjąć, iż czynsz najmu należy do majątku wspólnego powoda i jego żony, a stosownie do treści art. 36 § 2 kro, każdemu z nich przysługuje czynna legitymacja procesowa w ramach zarządu majątkiem wspólnym. Nawet gdyby zatem przyjąć, iż dochodzenie czynszu najmu, czy innych należności mających swe źródło w umowie najmu - tak jak to podnosi strona pozwana - nie jest czynnością zachowawczą, to należy ono w przedmiotowej sprawie niewątpliwie do czynności, które dotyczą przedmiotów majątkowych należących do majątku wspólnego. Dochodzenie wierzytelności należącej do majątku wspólnego jest z kolei czynnością zarządu majątkiem wspólnym, która może być realizowana samodzielnie przez każdego z małżonków. Co prawda, zgodnie z art. 36<sup>1</sup> § 1 kro, małżonek może sprzeciwić się czynności zarządu majątkiem wspólnym zamierzonej przez drugiego małżonka, z wyjątkiem czynności w bieżących sprawach życia codziennego lub zmierzającej do zaspokojenia zwykłych potrzeb rodziny albo podejmowanej w ramach działalności zarobkowej, jednak - jak wykazała strona powodowa - z taką sytuacją nie mieliśmy w przedmiotowej sprawie miejsca (słuchana bowiem w charakterze świadka B. B. (1) wyjaśniła, iż miała wiedzę o dochodzeniu przez powoda na drodze sądowej roszczeń od strony pozwanej, dotyczących czynszu najmu, zwrotu podatku od nieruchomości oraz zwrotu poniesionych kosztów zakupu czynnika grzewczego, a ponadto odbywało się to za jej aprobatą).

W ramach postępowania pozwana powoływała się również na nieważność umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r. ze względu na niezastosowanie przepisów o zamówieniach publicznych. Należy zgodzić się w tym miejscu ze stroną pozwaną, iż przykładem podmiotu, który w polskiej rzeczywistości prawnej był uznawany za podmiot prawa publicznego, a więc był zobowiązany do stosowania ustawy Prawo zamówień publicznych na podstawie art. 3 ust. 1 pkt 3 było między innymi państwowe przedsiębiorstwo użyteczności publicznej, takie jak Poczta Polska. Strona pozwana uchylała się od zapłaty, twierdząc iż umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r., w ramach której zawarto umowę o roboty budowlane, jest nieważna od samego początku z powodu zawarcia jej z pominięciem przepisów ustawy z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych. Strona pozwana powoływała się w tym miejscu na to, iż stosownie do regulacji zawartej w umowie najmu, wynajmujący zobowiązał się do wykonania „prac budowlanych związanych z dostosowaniem pomieszczeń do potrzeb najemcy”, wskazując na pogląd wyrażony w przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 16 września 2009 r.. II CSK 104/09. W myśl tego orzeczenia, wyłączenie stosowania przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych nie obejmuje zamówień, których przedmiotem jest nabycie własności nieruchomości oraz innych praw do nieruchomości, jeśli nieruchomość ta, w szczególności budynek, jeszcze nie powstała albo wymaga przeprowadzenia znacznych robót budowlanych

(przebudowy, rozbudowy itp.) w rozumieniu prawa zamówień publicznych (art. 2 pkt 8 ustawy) w zakresie oczekiwanym przez zamawiającego, a zwłaszcza ze względu na rozmiary robót, w miarę ich postępowania, sfinansowanych przez niego. Odwołując się do przedmiotowej umowy najmu, strona pozwana zaznaczała, iż umowa ta przewidywała, iż wynajmujący miał dostosować pomieszczenia dla potrzeb strony pozwanej wg załącznika nr 1 do umowy i miał mieć za to zagwarantowane wynagrodzenie. Sąd Rejonowy zauważył, że jak przyjmuje się w orzecznictwie, strony nie mogą pomijać procedur przewidzianych w ustawie Prawo zamówień publicznych, a następnie w procesie cywilnym pośrednio kwestionować niezaskarżone przez siebie czynności. Podniesiony przez stronę pozwaną zarzut nieważności umowy z dnia 31 sierpnia 2005 r. jest niezasadny z przyczyn natury formalnej. Ustawa z dnia 29 stycznia

2004 r. Prawo zamówień publicznych precyzyjnie określa możliwości wzruszenia zarówno dokumentów przetargowych, jak i samej umowy. Rozstrzygnięcie o zgodności bądź niezgodności z prawem zostało zastrzeżone do właściwości Krajowej Izby Odwoławczej.

Z kolei wzruszenie już zawartej umowy odbywa się w trybie art. 145 i nast. Prawa zamówień publicznych. Ustawodawca przewidział w tym zakresie swoistą procedurę unieważnienia umowy. Na gruncie ustawy Prawo zamówień publicznych występuje zatem wyłącznie nieważność względna umowy. W rezultacie umowa obciążona wadami jest ważna i wywołuje skutki prawne w niej określone do czasu jej unieważnienia w trybie przewidzianym w ustawie. Nie można zatem przesłankowo w toku innego postępowania sądowego ustalać nieważności umowy zawartej w trybie zamówienia publicznego (lub która powinna być zawarta w takim trybie) z powołaniem na uchybienia, które uzasadniałyby wdrożenie postępowania przewidzianego w art. 145 i nast. Prawa zamówień publicznych.

Strona pozwana nie wykazała unieważnienia umowy z dnia 31 sierpnia 2005 r. w trybie przewidzianym w ustawie Prawo zamówień publicznych, a skoro tak, przedmiotowa umowa jest ważna i wywołuje skutki prawne w niej określone. Z tych wszystkich względów, Sąd Rejonowy oddalił wnioski dowodowe zgłoszone przez stronę pozwaną.

Zgodnie z zapisem § 10 ust. 1 umowy, umowa została zawarta na czas nieokreślony, jednak nie krótszy niż 10 lat. Zdaniem Sądu Rejonowego, z zapisu tego wprost (literalnie) wynika, że umowa zawarta przez strony jest umową zawartą na czas nieokreślony, w stosunku do której wyłączono możliwość wypowiedzenia przez pierwsze 10 lat. W ramach swobody kształtowania stosunku zobowiązaniowego strony mogą zawrzeć umowę nienazwaną, natomiast w razie wybrania jednej z umów nazwanych, a więc przewidzianej i uregulowanej bądź to w samym kodeksie, bądź to w przepisach szczegółowych, ustalić treść konkretnej umowy w taki sposób, że postanowienia jej odbiegać będą od wzorca normatywnego. W tym wypadku swobodę ograniczają przepisy dotyczące danego rodzaju umowy o charakterze *iuris cogentis*. Zgodnie z regulacją zawartą w art. 688 kc, jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Należy pamiętać o tym, iż strony mogą w umowie najmu określić dłuższy czas od wskazanego w art. 688 kc. Jak przyjmuje się bowiem w doktrynie, przepis ten wyłącza możliwość skrócenia przewidzianego w nim 3 miesięcznego terminu wypowiedzenia, nie zaś jego wydłużenia. Tym samym należy uznać, iż w ramach swobody umów, strony mogły wprowadzić do umowy z dnia 31 sierpnia 2005 r. zapis wyłączający możliwość wypowiedzenia umowy najmu przez pierwsze 10 lat. Powyższy zapis miał zabezpieczać interes obu stron (zapewnić amortyzację nakładów jakie poniósł zarówno wynajmujący - organizacyjne przystosowanie przedmiotu najmu, jak i najemca - wyposażenie centrum w sprzęt).

W świetle powyższych rozważań, Sąd pierwszej instancji uznał wypowiedzenie umowy najmu dokonane w dniu 30 marca 2010 r. za bezskuteczne.

Kwestia nieskuteczności wcześniejszego oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu (z dnia 25 kwietnia 2006 r.) z uwagi na wady przedmiotu najmu, została zaś przesądzona wyrokiem Sądu Okręgowego w<sup>7</sup> S. z dnia 18 września 2009 r., wydanym w sprawie I C 203/08, w którym Sąd oddalił powództwa PUP Poczta Polska w W. przeciwko B. B. (1) i W. B. o ustalenie nieistnienia stosunku najmu (opartego na umowie z dnia 31 sierpnia 2005 r.) z dniem 25 kwietnia 2006 r., ewentualnie o ustalenie nieistnienia stosunku najmu ze skutkiem na dzień 31 maja 2006 r. oraz wyrokiem z dnia 27 stycznia 2010 r., wydanym w sprawie I ACa 969/09, w którym Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację Poczty Polskiej Spółki Akcyjnej w W. od wyżej wymienionego wyroku Sądu Okręgowego.

Zgodnie z art. 365 kpc, wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu z dnia 18 września

2009 r. wydany w sprawie I C 203/08 stał się prejudykatem. Prejudycjalność oznacza, iż w każdym kolejnym postępowaniu, w którym pojawia się dana kwestia, nie podlega ona już ponownemu badaniu, a związanie orzeczeniem oznacza niedopuszczalność nie tylko dokonywania ustaleń sprzecznych z treścią tego orzeczenia, ale też niedopuszczalność przeprowadzenia postępowania dowodowego w tej kwestii.

Zasadniczą kwestią dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy było ustalenie czy w kolejnych miesiącach 2011 r. i 2012 r. trwał nadal między stronami stosunek najmu nawiązany umową z dnia 31 sierpnia 2005 r. i czy w związku z tym powodowi należały się dochodzone przez niego roszczenia. W tym zakresie jednak Sąd Rejonowy nie mógł czynić samodzielnych ustaleń, był bowiem związany prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Sieradzu wydanym w sprawie 1 C 203/08 (oddalającym powództwo o ustalenie nieistnienia przedmiotowego stosunku najmu), a tym samym zobowiązany do przyjęcia, iż we wszystkich miesiącach 2011 r., jak i 2012 r. strony nadal wiązała umowa najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r.

Również pisma z dnia 12 maja i 18 maja 2015 r. oraz 16 września 2015 r., w treści których pozwana działając na podstawie art. 688 kc wypowiedziała umowę najmu zawartą w dniu 31 sierpnia 2005 r. nie mogły mieć w przedmiotowej sprawie znaczenia, biorąc pod uwagę daty złożenia tych oświadczeń i termin, po upływie którego te wypowiedzenia miały dopiero skutkować.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania, Sąd przyjął związaną stron umową najmu w okresie objętym żądaniem wszystkich pozwów, a tym samym zasadność dochodzonego przez powoda roszczenia.

Wysokość czynszu za poszczególne miesiące 2012 r. wynosiła 35.661,76 złotych. Tak wyliczona należność uwzględnia waloryzację, której możliwość dokonywania strony przewidziały w § 5 ust. 3 umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r. Wbrew zarzutom strony pozwanej, powód - zdaniem Sądu Rejonowego - wykazał również w toku postępowania, iż poniósł wydatek w postaci podatku od nieruchomości i zakupu oleju grzewczego oraz wskazał w jakiej wysokości faktycznie poniósł te koszty i w jaki sposób zostały one wyliczone. Sąd nie podzielił również zarzutu strony pozwanej, iż roszczenie o zwrot podatku od nieruchomości i o zwrot poniesionych kosztów zakupu oleju grzewczego, było przedawnione.

O odsetkach za opóźnienie Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 481 § 1 kc, a o kosztach procesu na podstawie art. 98 § 1 kpc.

Pozwana wniosła apelację od wyroku Sąd Rejonowego, zaskarżając go w całości i podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenia prawa procesowego, które miały istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

- art. 365 § 1 kpc, przez błędne przyjęcie, że Sąd Rejonowy nie mógł w niniejszym postępowaniu czynić samodzielnych ustaleń (w szczególności w zakresie nieważności umowy najmu z dnia 31 sierpnia 2005 r.), bowiem był związany prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Sieradzu wydanym w sprawie I C 203/08, a tym samym był zobowiązany do przyjęcia, iż we wszystkich miesiącach 2011 r., jak i 2012 r. strony nadal wiązała umowa najmu, a powodowi należały się dochodzone przez niego roszczenia, podczas gdy unormowana w art. 365 kpc, moc wiążąca prawomocnego wyroku dotyczy związania jedynie treścią sentencji orzeczenia w takim zakresie, jaki stanowił przedmiot rozstrzygnięcia, a zatem istnienie prawomocnego wyroku nie przekreśla możliwości rozbieżnego ocenienia zasadności roszczenia w obliczu innych (nowych) okoliczności i zarzutów - w niniejszej sprawie w szczególności zarzutu nieważności umowy;

- art. 232 zd. 1 kpc w zw. z art. 233 § 1 kpc, przez uznanie za udowodnione twierdzeń powoda o istnieniu między nim i B. B. (1) ustroju małżeńskiej wspólności majątkowej, podczas gdy powód, wbrew ciężącemu na nim obowiązкови poza zeznaniami jego (pani B. B. (1)) nie przedstawił na tę okoliczność żadnego dowodu;

- art. 217 § 1 i § 2 kpc w zw. z art. 227 kpc, przez oddalenie wniosków dowodowych pozwanego z uwagi na fakt, iż zdaniem Sądu okoliczności, których wyjaśnieniu miałyby służyć wskazane dowody pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, a ich przeprowadzenie zmierzałoby jedynie do przewlekłości postępowania, podczas gdy powołane okoliczności miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a



ich oddalenie uniemożliwiło pozwanemu wykazanie zasadności zarzutów przeciwko żądaniu powoda;

- art. 217 kpc w zw. z art. 227 kpc w zw. z art. 236 kpc, przez nierozpoznanie wniosków dowodowych pozwanego o przeprowadzenie dowodów z dokumentów wskazanych w odpowiedzi na pozew, a tym samym bezzasadne pominięcie tych środków dowodowych, podczas gdy okoliczności na które powołane zostały zawnioskowane dowody miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a ich przeprowadzenie mogło doprowadzić i doprowadziłoby do wykazania zasadności zarzutów przeciwko żądaniu powoda;

2. naruszenia prawa materialnego, tj. art. 58 § 1 kc w związku z art. 146 ust. 1 ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 sierpnia 2005 r. (w dacie zawarcia umowy najmu) przez jego niezastosowanie, polegające na odmowie stwierdzenia nieważności umowy najmu (zawartej z pominięciem przepisów ustawy Prawo zamówień publicznych) z uwagi na błędne i bezpodstawne przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, iż umowa z zakresu prawa zamówień publicznych jest ważna do czasu jej unieważnienia w trybie przewidzianym w ustawie, podczas gdy do przedmiotowej umowy najmu powinny mieć zastosowanie przepisy ustawy Prawo zamówień publicznych w brzmieniu obowiązującym w dacie jej zawarcia, a więc przepisy obowiązujące przed dniem wejścia w życie zmian wprowadzonych ustawą z dnia 2 grudnia 2009 r. o zmianie ustawy Prawo zamówień publicznych i niektórych innych ustaw (Dz U Nr 223, poz. 1778) przewidujące, iż do umów w sprawie zamówień publicznych odnoszą się przesłanki nieważności wskazane w kodeksie cywilnym.

W oparciu o wskazane zarzuty skarżący wnosił o:

1. o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości ze względu na nierozpoznanie istoty sprawy i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu;
2. ewentualnie, o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu w pierwszej instancji oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu w drugiej instancji, według norm przepisanych.

Powód domagał się oddalenia apelacji i zasądzenia na jego rzecz od pozwanej zwrotu kosztów postępowania odwoławczego wg norm przepisanych.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wbrew zarzutom apelacji, Sąd Rejonowy nie przyjął, że jest związany prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Sieradzu wydanym w sprawie I C 203/08

(oddalającym powództwo o ustalenie nieistnienia przedmiotowego stosunku najmu w oparciu o zarzut wypowiedzenia umowy najmu) w zakresie ustalenia ważności zawartej między stronami umowy. W uzasadnieniu orzeczenia wskazano wyraźnie, że w postępowaniu tym została jedynie prawomocnie przesądzona kwestia nieskuteczności oświadczenia pozwanej o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 25 kwietnia 2006 r. z uwagi na wady przedmiotu najmu. Takie stanowisko było zaś w pełni prawidłowe. Waler prawny rozstrzygnięcia zawartego w treści prawomocnego orzeczenia jest ściśle związany z powagą rzeczy osądzonej i występuje w nowej sprawie pomiędzy tymi samymi stronami (choć przedmiot obu spraw jest inny), stwarzając określony stan prawny. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto to w prawomocnym, wcześniejszym wyroku, a zatem w kolejnym postępowaniu, w którym pojawia się ta sama kwestia, nie może być ona już ponownie badana (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2009 r., II CSK 12/09, LEX nr 515722). Chociaż powagą rzeczy osądzonej objęta jest w zasadzie jedynie sentencja wyroku, a nie jego uzasadnienie,

to jednak powaga rzeczy osądzonej rozciąga się również na motywy wyroku w takich granicach, w jakich stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu (tak np. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 15 marca 2002 r., II CKN 1415/00, LEX nr 53284, z dnia 29 marca 2006 r., II PK 163/05, OSNP 2007 nr 5-6, poz. 71 oraz z dnia 8 marca 2010 r., II PK 249/09, LEX nr 589978). W szczególności, powagą rzeczy osądzonej objęte są ustalenia faktyczne w takim zakresie, w jakim indywidualizują sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu i w jakim określają istotę danego stosunku prawnego (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2004 r., V CK 528/03, LEX nr 188496 oraz z dnia 21 września 2005 r., V CK 139/05, LEX nr 186929). Związanie orzeczeniem oznacza zatem zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie postępowania dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lutego 2007 r., II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008 nr 1, poz. 20 oraz uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 2008 r., III CZP 72/08, OSNC 2009 nr 2, poz. 20; Glosa 2009 nr 3, s. 24 z glosą M. Sieradzkiej). Materiał procesowy, który dotyczy podstawy faktycznej w zakresie hipotezy normy materialnoprawnej zastosowanej przez sąd ulega prekluzji (uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003 r., III CZP 97/02, OSNC 2003 nr 12, poz. 160). Mając to na uwadze należy stwierdzić, że pomiędzy stronami niniejszego procesu został już rozstrzygnięty spór, w którym wydano prawomocny wyrok. Przedmiotem wcześniejszego postępowania była ocena, czy doszło do rozwiązania stosunku najmu na skutek złożenia przez najemcę w dniu 25 kwietnia 2006 r. oświadczenia o wypowiedzeniu. W sprawie tej przede wszystkim Sąd dokonał oceny zasadności zarzutów strony pozwanej w zakresie wad przedmiotu najmu, które zostały powtórzone w przedmiotowym postępowaniu i ewentualnych skutków oświadczenia z 25 kwietnia 2006 r.

Jeżeli natomiast chodzi o ważność umowy w kontekście zgodności z ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo Zamówień Publicznych, Sąd Rejonowy uznał, że strona pozwana nie wykazała unieważnienia umowy z dnia 31 sierpnia 2005 r. w trybie przewidzianym w tej ustawie, a skoro tak, przedmiotowa umowa jest ważna i wywołuje skutki prawne w niej określone. Nie można zatem zgodzić się ze skarżącym, że Sąd pierwszej instancji zaniechał merytorycznego rozpoznania kwestii, czy strony wiązała ważna umowa najmu z 31 sierpnia 2005 r. i czy w związku z tym powodowi należały się dochodzone roszczenia, a w konsekwencji doszło do nierozpoznania istoty sprawy. Choć zgodzić się należy z apelującym, że pogląd Sądu pierwszej instancji, iż na gruncie ustawy Prawo zamówień publicznych występuje wyłącznie nieważność względna umowy nie jest prawidłowy, zaskarżone orzeczenie ostatecznie odpowiada prawu, o czym niżej.

Zgodnie z art. 139 ustawy Prawo Zamówień Publicznych, do umów w sprawach zamówień publicznych stosuje się przepisy kodeksu cywilnego, jeżeli przepisy ustawy nie stanowią inaczej. Choć zatem przepisy działu tego aktu prawnego „Umowy w sprawach zamówień publicznych” nie zawierają i nie zawierały w dacie zawarcia umowy przez strony rygору nieważności umowy w przypadku pominięcia obowiązkowej procedury przetargowej, to brak takiego unormowania nie oznacza, że zaniechanie ewentualnego obowiązku przeprowadzenia przetargu nie rodzi skutku w postaci nieważności umowy dotyczącej zamówienia publicznego. Znajduje tu bowiem zastosowanie art. 58 kc, zgodnie z którym nieważnością dotknięta jest czynność prawna sprzeczna z nakazem lub zakazem zawartym w każdym bezwzględnie obowiązującym przepisie prawnym. Badając zatem - przy zastosowaniu przesłanek z art. 58 § 1 i 2 kc - ważność umowy dotyczącej zamówienia publicznego uwzględnić trzeba nie tylko bezwzględnie obowiązujące przepisy prawa prywatnego, ale także nakazy i zakazy zamieszczone w normach prawa publicznego, regulującego postępowanie poprzedzające zawarcie takiej umowy. Umowa w sprawie zamówienia publicznego zawarta z pominięciem obowiązkowej procedury przetargowej niweczy wskazany wyżej cel i charakter zamówienia publicznego. Celem takiej wadliwie zawartej umowy jest obejście ustawy. Nie może zatem budzić wątpliwości, że jest nieważna (art. 58 § 1 i 2 kc w związku z art. 139 ustawy). Inną rzeczą jest natomiast, czy wymóg zachowania procedury przetargowej dotyczył umowy zawartej przez strony w sprawie przedmiotowej. Trzeba przy tym zaznaczyć, iż Sąd Okręgowy, jako sąd meritii, mimo braków rozważań Sądu pierwszej instancji w tym zakresie, władny był dokonać niezbędnej oceny tej kwestii, bowiem pozwalał na to materiał dowodowy zgromadzony w sprawie. Otóż zgodnie z art. 4 ust. 3 lit. i ustawy Prawo Zamówień Publicznych, ustawy nie stosuje się do zamówień, których przedmiotem są: nabycie własności lub innych praw do istniejących budynków lub nieruchomości, a zatem niewątpliwie również prawa najmu. Odnosząc się do tego wyłączenia, skarżący podniósł, że przepisom ustawy Prawo zamówień publicznych podlegały

określone w załączniku 1 do umowy najmu „prace budowlane związane z dostosowaniem pomieszczeń dla potrzeb najemcy”. Zgodnie bowiem z art. 2 pkt 13 Prawa zamówień publicznych (obowiązującym w tym samym brzmieniu zarówno w dacie zawarcia umowy najmu, jak i obecnie), wymóg stosowania przepisów o zamówieniach publicznych obejmuje wszelkie umowy odpłatne zawierane między zamawiającym a wykonawcą, których przedmiotem są usługi, dostawy lub roboty budowlane. Powód sam przyznał, że prace określone w załączniku nr 1 do umowy najmu były odpłatne, ponieważ wkalkulował te koszty w czynsz. Zawarcie takiej umowy wymagało zastosowania przepisów Prawa zamówień publicznych. Wynika to z faktu, że koszt prac budowlanych związanych z dostosowaniem pomieszczeń dla potrzeb najemcy (stworzenie trzech sal) przewyższał równowartość 6 000 EUR (art. 4 pkt 8 Prawa zamówień publicznych w brzmieniu obowiązującym w dacie zawarcia umowy najmu). Wyłączenie, o którym mowa w art. 4 pkt 3 lit. i ustawy Prawo Zamówień Publicznych występuje tylko w przypadku nabycia lub najmu nieruchomości z gotowym już obiektem budowlanym, który nie został dostosowany do wymogów zamawiającego, czyli bez wcześniejszego określenia jego wymagań w stosunku do niego. Także Krajowa izba Odwoławcza (KIO) w uchwale z dnia 2 lipca 2014 r., sygn. akt KiO/KD 52/14 potwierdziła, że art. 4 pkt 3 lit. i ustawy dotyczący wyłączenia zastosowania przepisów ustawy w odniesieniu do zamówień, których przedmiotem jest „nabycie własności nieruchomości oraz innych praw do nieruchomości, w szczególności dzierżawy i najmu” nie ma zastosowania do umów, w ramach których wykonywane są prace budowlane zgodnie z wymogami zamawiającego. Z § 9 ust. 1 umowy najmu oraz załącznika nr 1 do tej umowy wynika wprost, że wynajmujący zobowiązał się do wykonania do dnia 15 września 2005 r. „prac budowlanych związanych z dostosowaniem pomieszczeń dla potrzeb najemcy”.

W rezultacie tych prac (wykonywanych na koszty zamawiającego, czyli Poczty Polskiej), wynajmujący miał udostępnić pozwanemu lokal spełniający konkretne, specyficzne i wymierne wymagania Poczty Polskiej (posiadającego na gruncie ustawy status zamawiającego).

Z załącznika nr 1 do umowy najmu wynika, że prace te wykonywane były już po zawarciu umowy. Były to zatem - w rozumieniu przepisów o zamówieniach publicznych - zamówienia publiczne wykonane na podstawie tej umowy i w trakcie jej obowiązywania.

Zaprezentowana argumentacja nie jest w ocenie Sądu Okręgowego prawidłowa. Nie budzi żadnych wątpliwości, że umowa najmu dotyczyła już wzniesionego budynku. Prace określone w załączniku nr 1 do umowy miały charakter wyłącznie adaptacyjny, służyły dostosowaniu pomieszczeń do indywidualnych potrzeb najemcy. Zgodnie zaś z art. 647 kc, przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, w szczególności do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia. Na treść umowy o roboty budowlane składają się prawa i obowiązki o charakterze cywilnoprawnym, które wynikają bezpośrednio z przepisów kodeksu cywilnego. Trzeba jednak wskazać i inne elementy sytuacji prawnej stron, które wynikają z szeroko pojętego prawa budowlanego. Z uwagi na ten szczególny charakter umowy o roboty budowlane jej treść dogodnie jest analizować, odwołując się w pierwszym rzędzie do obowiązków każdej ze stron, którym to obowiązkom odpowiadają określone prawa drugiej strony. W umowie należy wskazać projekt budowlany, stanowiący jej integralną część, terminy przekazania dokumentacji, terminy wykonania robót oraz terminy ich odbioru, określić wynagrodzenie lub sposób jego kalkulacji, a także termin i sposób jego zapłaty (por. szczegółowe wyliczenie obowiązków stron umowy: J. Strzępka (w:) System prawa prywatnego, t. 7, 2001, s. 306–307). Nie budzi wątpliwości, iż zawarta przez strony umowa takich elementów nie zawierała. Poza sporem pozostawało, że strony nie zawierały również innych porozumień. Nigdy nie sporządzono jakiegokolwiek kosztorysu robót. Przyznaje to również skarżący, wnioskując o przeprowadzanie stosownego dowodu z opinii biegłego w tym zakresie. Wbrew twierdzeniom apelującego, z umowy również wynikało jednoznacznie (§ 9), że prace przeprowadzone zostaną na koszt wynajmującego, nie zaś najemcy. Okoliczność, że powód uwzględnił wartość prac dokonując kalkulacji czynszu nie ma w tym zakresie znaczenia, bowiem taka kalkulacja, przy uwzględnieniu także wcześniej poniesionych kosztów wzniesienia i dostosowania obiektu do potrzeb najmu, jest udziałem każdego wynajmującego, który musi rozważyć, czy wysokość należnego mu świadczenia spełnia kryteria opłacalności w kontekście wartości inwestycji i spodziewanej

stopę zwrotu. Wykonanie prac określonych w załączniku nr 1 stanowiło jedynie pomocniczy, a nie dominujący, czy też ukryty element umowy najmu, który wiązał się z nadaniem przedmiotowi najmu określonych cech i może być rozpatrywany jedynie w kontekście wad tego przedmiotu. Nie sposób natomiast uznać, że stanowiło realizację inwestycji, mającej na celu stworzenie lub istotną modernizację obiektu zgodnie z projektem, za którą pozwana zobowiązała się zapłacić określone wynagrodzenie odpowiadające wartości wykonanych prac, co wiązałoby się z przyjęciem, że niewykonanie robót miałyby skutkować konsekwencjami określonymi w przepisach Kodeksu cywilnego dotyczących umowy o roboty budowlane. Dała temu również wyraz sama strona pozwana, występując w przeszłości z powództwem o ustalenie wygaśnięcia stosunku najmu z powodu wypowiedzenia stosunku najmu na podstawie art. 664 § 2 kc wobec nieusunięcia wad przedmiotu najmu, nie zaś z roszczeniami opartymi o przepis art. 656 kc.

Nawet jednak, gdyby przyjąć, że zawarta przez strony umowa zawierała elementy umowy o roboty budowlane, to zgodnie z art. 6 ustawy o zamówieniach publicznych obowiązującym w dacie jej zawarcia, jeżeli zamówienie obejmowało równocześnie dostawy oraz usługi albo roboty budowlane oraz usługi, do udzielenia zamówienia stosowało się przepisy dotyczące tego przedmiotu zamówienia, którego wartościowy udział w danym zamówieniu jest największy. Nie może budzić żadnych wątpliwości, przy uwzględnieniu charakteru prac oraz czasu trwania umowy (co najmniej 10 lat) i wysokości czynszu, że udział jakościowy i wartościowy usługi w postaci dostarczenia przedmiotu najmu był istotnie większy aniżeli wartość ewentualnych robót budowlanych, a zatem zgodnie z powołanym przepisem również do takiej umowy o charakterze mieszanym miałyby zastosowanie wyłączenie stosowania ustawy z przepisu art. 4 ust. 3 lit. i.

Wbrew zatem zapatrywaniu skarżącej, do zawartej przez strony umowy nie miały zastosowania przepisy ustawy o zamówieniach publicznych, a związku z powyższym niezachowanie wymaganej w niej procedury przetargowej nie powodowało nieważności umowy na podstawie art. 58 kc. Nie doszło zatem do naruszenia przez Sąd Rejonowy prawa materialnego w postaci art. 58 § 1 kc w związku z art. 146 ust. 1 ustawy w brzmieniu obowiązującym w dniu 31 sierpnia 2005 r.

W świetle powyższego, zbędnym dla rozstrzygnięcia było przeprowadzanie dowodów na okoliczność realizacji przez powoda prac budowlanych w budynku przy al (...) w S. według wskazań Poczty Polskiej oraz zakresu i kosztów wykonanych prac, a tym samym Sąd Rejonowy nie dopuścił się naruszenia przepisów prawa procesowego regulujących postępowanie dowodowe, a w szczególności art. 217 § 1 i § 2 kpc w zw. z art. 227 kpc. Przy zachowaniu aktualności uwag poczynionych powyżej, należy jeszcze raz w tym miejscu podkreślić, iż z umowy wynika jednoznacznie, że w dacie zawarcia umowy istniał budynek, w którym znajdowały się wynajęte pomieszczenia o powierzchni użytkowej 490 m<sup>2</sup>. Zakres wykonywanych prac adaptacyjnych wynikający z załącznika nr 1, sprowadzał się do wydzielenia trzech sal i ich właściwego wyposażenia w stosowną infrastrukturę, a prace te wykonane miały być na koszt najemcy.

Odnosząc się do kwestii legitymacji czynnej powoda, należy w pierwszym rzędzie podkreślić, iż skarżący nie wskazuje, jaki jego zdaniem dowód byłby niezbędny dla wykazania po stronie małżonków B. istnienia ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej. Wspólność taka powstaje z mocy prawa i jest zasadą, a jedynie jej wyłączenie wymaga stosownej umowy lub orzeczenia sądu (art. 31 kro). Małżonkowie zatem z oczywistych względów mogą zaświadczyć o istnieniu wspólności wyłącznie poprzez własne oświadczenie w tym zakresie, a jeżeli strona przeciwna przeczy tej okoliczności, winna ją wykazać, przedkładając stosowny dokument. Przyjmując zatem ustalenie, że pomiędzy małżonkami B. (okoliczność, iż są małżeństwem była bezsporna między stronami) funkcjonuje ustrój małżeńskiej wspólności majątkowej, Sąd Rejonowy nie dopuścił się również naruszenia art. 233 kpc. Trzeba zaznaczyć, iż na gruncie Kodeksu postępowania cywilnego, co do zasady, strony mogą wykazywać istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności za pomocą wszelkich środków dowodowych. Dysponując dowodami w postaci zeznań świadka - B. B. (1) oraz powoda przesłuchanego w charakterze strony, przy braku dowodów przeciwnych, przy uwzględnieniu treści art. 31 kro, w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego, Sąd pierwszej instancji miał wszelkie podstawy do dokonania tego ustalenia.

Co do zasady każdemu z małżonków przysługuje, w ramach zarządu majątkiem wspólnym, czynna legitymacja procesowa. Wynika to z art. 36 § 2 zd. 2 in fine kro. Każde z małżonków jest zatem czynnie legitymowane

do wystąpienia z powództwem o zasądzenie, gdy chodzi o roszczenie wynikające z wierzytelności należącej do majątku wspólnego. Wyjątek zachodzi jedynie w sytuacji, gdy współmałżonek kwestionuje zasadność powództwa (należy traktować to jako sprzeciw wobec czynności zarządu - art. 36<sup>1</sup> kro). Nie budzi wątpliwości, iż niezależnie od stosunków własnościowych dotyczących przedmiotu najmu, dochodzenie należnego czynszu stanowi zarząd majątkiem wspólnym, bowiem z mocy art. 31 § 2 kro, do majątku wspólnego należą w szczególności dochody z majątku wspólnego, jak również z majątku osobistego każdego z małżonków.

Z powyższych względów, Sąd Okręgowy oddalił apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, zasądzając od pozwanej na rzecz powoda zwrot kosztów wynagrodzenia pełnomocnika obliczonego wg stawki minimalnej zgodnie z § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015r. (Dz. U. z 2015r., poz. 1804).