

**Sygn. akt III C 677/21**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 kwietnia 2022 roku

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział III Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia Sądu Rejonowego Anna Szarek

Protokolant – sekretarz sądowy Anna Śmielińska

po rozpoznaniu w dniu 25 marca 2022 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko Y. A. G. R.

o zapłatę

**I** oddala powództwo;

**II** zasądza od powoda M. S. na rzecz pozwanej Y. A. G. R. kwotę 3 617 (trzech tysięcy sześciuset siedemnastu) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

**III** nakazuje pobrać od powoda M. S. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie kwotę 58,64 zł (pięćdziesięciu ośmiu złotych i sześćdziesięciu czterech groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt III C 677/21

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 października 2020 roku M. S. wniósł o zasądzenie od Y. A. G. R. i D. J. R. (1) J. D. (1) solidarnie kwoty 14 338,01 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot:

- 3 965,01 złotych od dnia 11 grudnia 2019 roku do dnia zapłaty,

- 6 540 złotych od dnia 11 stycznia 2020 roku do dnia zapłaty,

- 3 833 złotych od dnia 11 lutego 2020 roku do dnia zapłaty

i kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu M. S. podniósł, że jest przedsiębiorcą zajmującym się między innymi wynajmowaniem lokali mieszkalnych i użytkowych. W dniu 6 lipca 2018 roku zawarł z pozwanymi umowę najmu lokalu użytkowego znajdującego się na parterze budynku położonego w S. przy ul. (...). Tego samego dnia lokal został wydany pozwanym. Zgodnie z postanowieniem par. 4 umowy pozwani zobowiązani byli do uiszczania czynszu najmu w kwocie 5 000 złotych netto powiększonej o należny podatek od towarów i usług, z góry do 10 - go dnia każdego miesiąca. Nadto zobowiązani byli do pokrywania kosztów użytkowania lokalu. Czynsz podlegał co rocznej waloryzacji o wskaźnik

inflacji GUS za ubiegły rok kalendarzowy, przy czym pierwsza waloryzacja miała nastąpić od dnia 1 stycznia 2019 roku. Na zabezpieczenie wszelkich roszczeń mogących wynikać z umowy najmu pozwani wpłacili kaucję w kwocie 10 000 złotych. Od listopada 2019 roku pozwani zaprzestali uiszczania czynszu najmu i opłat związanych z użytkowaniem lokalu, wobec czego pismem z dnia 6 lutego 2020 roku powód wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 17 lutego 2020 roku.

Powód domaga się zapłaty czynszu najmu za okres od listopada 2019 roku do 17 lutego 2020 roku. Łączna wysokość zobowiązania z tytułu czynszu najmu za ten okres wynosi 24 338,01 złotych. Na poczet tego zadłużenia powód zaliczył kwotę 10 000 złotych wpłaconą tytułem kaucji. Do zapłaty pozostała zatem dochodzona pozwem kwota 14 338,01 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot wskazanych w żądaniu pozwu.

W dniu 18 listopada 2020 roku Sąd Wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z treścią żądania pozwu (ówczesna sygn. akt III Nc 1785/20).

W zakreślonym terminie żaden z pozwanych nie zaskarżył nakazu zapłaty, wobec czego stwierdzono jego prawomocność i postanowieniem z dnia 3 lutego 2021 roku Sąd nadał temu orzeczeniu klauzulę wykonalności.

W dniu 17 marca 2021 roku wpłynęło pismo pozwanej Y. A. G. R. o prawidłowe doręczenie jej odpisu nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu oraz o uchylenie postanowienia o nadaniu nakazowi zapłaty klauzuli wykonalności w stosunku do niej i udzielenie jej zabezpieczenia poprzez zawieszenie toczącego się przeciwko niej postępowania egzekucyjnego. W uzasadnieniu pisma podniosła, że odpis nakazu zapłaty nie został jej dotychczas skutecznie doręczony, a zatem nie jest prawomocny w stosunku do niej.

Nadto pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym wniosła o oddalenie powództwa z powodu braku legitymacji procesowej biernej po jej stronie. W dniu 6 lutego 2019 roku strony umowy najmu zawarły aneks numer (...) do tej umowy, mocą którego dokonano zmiany po stronie najemcy, a mianowicie od dnia podpisania aneksu najemcą był (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. W imieniu spółki aneks podpisali: Y. A. G. R. jako Prezes Zarządu spółki i J. J. (1) R. jako członek zarządu. Żądanie zapłaty czynszu najmu od członków zarządu spółki nie znajduje uzasadnienia w treści przepisu art. 299 par. 1 k.s.h.

W dniu 17 marca 2021 roku wpłynęło pismo pozwanego D. J. R. (1) J. D. (1) o prawidłowe doręczenie odpisu nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu oraz o uchylenie postanowienia o nadaniu nakazowi zapłaty klauzuli wykonalności w stosunku do niego i udzielenie zabezpieczenia poprzez zawieszenie toczącego się przeciwko niemu postępowania egzekucyjnego. W uzasadnieniu pisma podniósł, że odpis nakazu zapłaty nie został mu dotychczas skutecznie doręczony, a zatem nie jest prawomocny w stosunku do niego. Korespondencja zawierająca odpis nakazu zapłaty została podjęta przez osobę tymczasowo przebywającą w lokalu mieszkalnym pozwanego, która to osoba nie przekazała pozwanemu korespondencji. Nadto osoba ta nie włada językiem polskim i nie rozpoznała jej doniesłego znaczenia.

Nadto pozwany wniosł sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym wniosł o oddalenie powództwa z powodu braku legitymacji procesowej biernej po jego stronie. W dniu 6 lutego 2019 roku strony umowy najmu zawarły aneks numer (...) do tej umowy, mocą którego dokonano zmiany po stronie najemcy, a mianowicie od dnia podpisania aneksu najemcą był (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. W imieniu spółki aneks podpisali: Y. A. G. R. jako Prezes Zarządu spółki i J. J. (1) R. jako członek zarządu. Żądanie zapłaty czynszu najmu od członków zarządu spółki nie znajduje uzasadnienia w treści przepisu art. 299 par. 1 k.s.h.

W związku z treścią pism złożonych przez każdego z pozwanych, postanowieniem z dnia 30 marca 2021 roku, Sąd:

1. na podstawie przepisu art. 359 §1 k.p.c. uchylił postanowienie z dnia 3 lutego 2021 r. o nadaniu klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty z dnia 18 listopada 2020 r. – w części co do pozwanej Y. A. G. R.;

2. oddalił wnioski o uchylenie postanowienie z dnia 3 lutego 2021 r. o nadaniu klauzuli wykonalności nakazowi zapłaty z dnia 18 listopada 2020 r. – w części co do pozwanego D. J. J. (2) D.;
3. odrzucił wnioski pozwanych o „uchylenie postępowania egzekucyjnego” jako nieznanne ustawie;
4. oddalił wnioski pozwanych o zawieszenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym Szczecin – Centrum w Szczecinie Ł. P. pod sygnaturą akt Km 525/2;
5. odrzucił sprzeciw pozwanego D. J. J. (2) D..

Sąd uznał, że doręczenie odpisu nakazu zapłaty dokonane na rzecz pozwanego w dniu 29 grudnia 2020 roku do rąk dorosłego domownika było skuteczne, wobec czego nakaz zapłaty jest prawomocny w stosunku do niego. Sprzeciw złożony w dniu 17 marca 2021 roku jest zatem spóźniony.

Doręczenie odpisu nakazu zapłaty na rzecz pozwanej Y. A. G. R. nie było skuteczne, wobec czego zarządzono doręczenie jej pełnomocnikowi odpisu nakazu zapłaty wraz z odpisem pozwu i załącznikami oraz zobowiązano do uzupełnienia zarzutów, twierdzeń i dowodów powołanych w sprzeciwie od nakazu zapłaty, w terminie dwutygodniowym, pod rygorem przyjęcia, że po zapoznaniu się z odpisem pozwu nie powołuje żadnych nowych zarzutów, twierdzeń i dowodów oraz pominięcia dalszych zarzutów, twierdzeń i dowodów.

Na skutek prawidłowego wniesienia sprzeciwu przez pozwaną Y. A. G. R., nakaz zapłaty stracił moc w stosunku do niej, zgodnie z przepisem art. 505 par. 2 k.p.c. i sprawa została skierowana do rozpoznania na rozprawie.

W piśmie z dnia 15 lipca 2021 roku M. S. podtrzymał żądanie pozwu, podnosząc, że nie żąda zapłaty od pozwanej jako członka zarządu (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., tylko jako od najemczynie, z którą zawarł umowę najmu lokalu w dniu 6 lipca 2018 roku. Aneks numer (...) z dnia 6 lutego 2019 roku jest nieważny, a zatem nie wywołał skutku prawnego w postaci zmiany podmiotowej po stronie najemcy. Aneks stanowi de facto nienazwaną umowę mającą prowadzić do zmiany strony umowy. Umowa taka zawiera jednocześnie przelew wierzytelności oraz zmianę dłużnika, a w konsekwencji prowadzi do zwolnienia podmiotu z obowiązków wynikających dla niego z zawartej umowy, z jednoczesnym przelewem przez ten podmiot wszelkich przysługujących mu wierzytelności wynikających z tej umowy na rzecz nabywcy. Tego rodzaju konstrukcja prawna ze swej istoty musi zawierać oświadczenia woli trzech podmiotów: pierwotnych stron zawartej umowy oraz podmiotu, który ma wejść w prawa i obowiązki podmiotu z umowy „występującego”. Umowa tego rodzaju winna być zatem w okolicznościach faktycznych sprawy podpisana przez: wynajmującego (powoda), najemców (pozwanych) oraz (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. jako podmiotu wstępującego w ogół praw i obowiązków najemców. Tymczasem umowa ta została podpisana przez osobę, która nie była umocowana do działania w imieniu powoda oraz przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Gdyby przyjąć, że Y. G. R. i D. J. R. (1) J. D. (1), podpisując umowę działali w podwójnej roli, tj. w imieniu własnym jako najemcy oraz w imieniu spółki, to umowa ta jest nieważna również z powodu naruszenia przepisu art. 210 par. 1 k.s.h. Zgodnie z jego treścią w umowie między spółką a członkiem zarządu oraz w sporze z nim spółkę reprezentuje rada nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą zgromadzenia wspólników. Nie doszło zatem do skutecznej zmiany po stronie najemcy i pozwana zobowiązana była do zapłaty czynszu najmu za czas do dnia ustania stosunku najmu.

Na rozprawie w dniu 17 września 2021 roku pełnomocnik pozwanej podniósł, że zarzut nieważności aneksu nie zasługuje na uwzględnienie, ponieważ powód zdawał sobie sprawę z faktu zawarcia aneksu i akceptował ten fakt, bowiem po zawarciu aneksu wystawiał faktury VAT na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. (protokół rozprawy z dnia 17 września 2021 r. k. 98). Nadto strona pozwana podniosła, że umowa najmu została skutecznie wypowiedziana pismem z dnia 5 listopada 2019 roku, w którym jako przyczynę wskazano nieusunięcie w wyznaczonym terminie wad lokalu, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy.

W piśmie z dnia 14 listopada 2021 roku M. S. podniósł, że wskazane w piśmie z dnia 5 listopada 2019 roku przyczyny, które w ocenie strony pozwanej miały uzasadniać wypowiedzenie umowy, nie mogą stanowić podstawy

wypowiedzenia umowy. Powód skutecznie złożył wniosek o zmianę sposobu użytkowania lokalu na lokal o charakterze handlowo – usługowym. Obowiązki w zakresie utrzymania przedmiotu najmu określa kodeks cywilny oraz umowa najmu. Obowiązek usunięcia usterek grzejników obciąża najemcę. Mimo to powód usterki te niezwłocznie po zgłoszeniu usunął. Skutki zalania lokalu zostały usunięte przez powoda. Również i obowiązek awarii kanalizacji obciąża najemców. Odnosząc się do kwestii adresata faktur, powód wskazał, że na mocy aneksu numer (...), stroną umowy najmu stał się podmiot oznaczony jako (...) G. R.. W ocenie strony powodowej stroną umowy była osoba fizyczna i ona winna złożyć pisemne oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Takie oświadczenie nie zostało złożone.

Na rozprawie w dniu 18 lutego 2022 roku pełnomocnik strony pozwanej oświadczył, że podtrzymuje stanowisko wyrażone w sprzeciwie od nakazu zapłaty. W ocenie strony pozwanej powództwo powinno być skierowane przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. jako stronie umowy najmu (protokół rozprawy z dnia 18 lutego 2022 r. k. 217).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

M. S. prowadzi, na podstawie wpisu do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej, działalność gospodarczą polegającą między innymi na wynajmowaniu lokali mieszkalnych i użytkowych.

Dowód:

- wydruk z (...) k. 12.

W dniu 6 lipca 2018 roku M. S. zawarł z M. A. i D. J. R. (1) J. D. (1) umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 110 m<sup>2</sup> położonego w budynku przy ul. (...).

Umowa została zawarta na okres od 6 lipca 2018 roku do 10 sierpnia 2020 roku z możliwością przedłużenia na następny okres z trzymiesięcznym okresem wypowiedzenia, o ile żadna ze stron na trzy miesiące przed zakończeniem nie zgłosi sprzeciwu co do jej przedłużenia.

Zgodnie z postanowieniem par. 4 umowy za używanie lokalu najemcy zobowiązani byli do uiszczania wynajmującemu miesięcznego czynszu w kwocie 5 000 złotych netto, powiększonej o należny podatek od towaru i usług, w terminie do 10 – go dnia każdego miesiąca, przelewem na wskazanym w umowie rachunek bankowy. Czynsz podlegał co rocznej waloryzacji o wskaźnik inflacji GUS za ubiegły rok kalendarzowy, przy czym pierwsza waloryzacja miała nastąpić w dniu 1 stycznia 2019 roku.

Najemcy zobowiązani byli nadto do ponoszenia kosztów za zużyte media.

Na zabezpieczenie wszelkich roszczeń mogących wynikać z umowy najmu pozwani zapłacili kaucję w kwocie 10 000 złotych (pr. 8 umowy).

Zgodnie z postanowieniem par. 9 ust. 1 umowy wynajmującemu przysługiwało prawo natychmiastowego rozwiązania umowy w przypadku między innymi, gdy najemca zalega za dwa pełne okresy płatności z opłacaniem czynszu najmu bądź innych należności z tytułu opłat eksploatacyjnych, przy czym wynajmujący miał obowiązek wyznaczenia najemcy dodatkowego terminu do uregulowania zaległości, zgodnie z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa (art. 687 k.c.).

Zgodnie z postanowieniem par. 9 ust. 3 umowy najemcy przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym, w przypadku gdy wynajmujący lub osoby trzecie, za które ponosi odpowiedzialność, swoim działaniem lub zaniechaniem utrudniają lub uniemożliwiają najemcy korzystanie z obiektu lub jego znacznej części, zgodnie z niniejszą umową, po uprzednim pisemnym wezwaniu wynajmującego do przestrzegania wskazanych ustaleń umownych i bezskutecznym upływie określonego terminu, nie krótszego niż 7 dni.

Zgodnie z postanowieniem par. 11 umowy wszelkie oświadczenia, zawiadomienia lub informacje pomiędzy stronami będą dokonywane na piśmie i będą uznane za doręczone, jeżeli zostaną doręczone osobiście, pocztą kurierską lub listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru na wskazany w umowie adres wynajmującego.

Zgodnie z par. 13 ust. 4 umowy wszelkie zmiany, uzupełnienia umowy oraz oświadczenia stron dotyczące wypowiedzenia, rozwiązania umowy lub odstąpienia od niej wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Lokal został wydany najemcą w dniu 6 lipca 2018 roku.

Lokal jest położony w budynku mieszkalnym. Lokal ma charakter lokalu mieszkalno – użytkowy.

Dowód:

- umowa najmu lokalu k. 13 – 20,
- aneks nr (...) do umowy k. 180 – 181,
- aneks nr (...) do umowy k. 182 – 183,
- protokół zdawczo – odbiorczy k. 21, k. 178 - 179
- wydruk z podglądu księgi wieczystej Kw nr (...) k. 128 – 134,
- zaświadczenie z dnia 15.03.2018 r. k. 175,
- zeznania powoda M. S. w charakterze strony k. 108 – 110,
- zeznania pozwanej Y. A. G. R. k. 110 – 112.

Y. G. R. i J. D. (2) J. R. (1) zawarli umowę najmu jako osoby fizyczne.

Dowód:

- zeznania pozwanej Y. A. G. R. k. 110 – 112.

Faktury dokumentujące wysokość należnego czynszu najmu wystawiane były przez prowadzącą księgowość przedsiębiorstwa prowadzonego przez M. S. firmę (...). Ta firma przesyłała faktury najemcom na adres wskazany przez nich w umowie najmu.

Dowód:

- zeznania powoda M. S. w charakterze strony k. 108 – 110.

W sierpniu 2018 roku faktura dokumentująca należność z tytułu czynszu najmu i opłat za używanie lokalu wystawiona była na rzecz M. A., D. J. R. (2) J. D. (1).

Dowód:

- faktura k. 166.

W dniu 10 września 2018 roku Y. R. zarejestrowała działalność gospodarczą pod firmą (...).

Dowód:

- wydruk z (...) k. 184.

W dniu 18 września 2018 roku strony zawarły aneks numer (...) do umowy, mocą którego zmieniono nazwę najemcy na (...) G. R..

Dowód:

- aneks nr (...) do umowy k. 182 – 183.

Od września 2018 roku do lutego 2019 roku faktury wystawiano na rzecz: (...) G. R..

Dowód:

- faktury k. 160 – 165.

W dniu 18 września 2018 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki działającej pod firmą: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Wspólnikami tej spółki są Y. G. R. i J. D. (2) J. R. (1). Podmiotem uprawnionym do reprezentowania spółki jest zarząd. Y. G. R. jest Prezesem Zarządu spółki, a J. D. (2) J. R. (1) członkiem zarządu.

Dowód:

- wydruk z informacji z RP KRS k. 186 – 189.

W wynajmowanym lokalu M. S. wykonał zasilanie w energię. Y. G. R. zawarła z (...) Spółką Akcyjną w P. umowę sprzedaży energii elektrycznej do wynajmowanego lokalu.

Dowód:

- faktura k. 190,

- wniosek o sprawdzenie przyłącz k. 191,

- umowa sprzedaży energii elektrycznej k. 192 -193

W dniu 25 września 2018 roku doszło do zalania wynajmowanego lokalu o znajdującego się w nim wyposażenia.

Pismem z dnia 20 listopada 2018 roku Y. G. – R. zgłosiła awarię spłuczki. Awaria została usunięta.

W grudniu 2018 roku pozwana zgłosiła następujące wady w lokalu: awaria hydrauliczna w toalecie, nieprawidłowe działanie grzejnika w jednym pomieszczeniu i brak działania grzejnika w innym, nieprawidłowości w działaniu instalacji elektrycznej.

Dowód:

- pismo z dnia 14.12.2018 r. k. 120,

- pełnomocnictwo k. 121,

- faktura k. 121 verte,

- faktura k. 122,

- ekspertyza k. 1222 v – 127,

- zdjęcia lokalu k. 143 – 145,

- pismo z dnia 20.11.2018 r. k. 177,
- zeznania pozwanej Y. A. G. R. k. 110 – 112,
- uzupełniające zeznania powoda M. S. w charakterze strony k. 226 – 228.

Powód usunął zgłoszone przez najemczynię usterki.

Dowód:

- wiadomość e – mailowa k. 185,
- zeznania świadka K. T. k. 224 – 226,
- uzupełniające zeznania powoda M. S. w charakterze strony k. 226 – 228.

W dniu 6 lutego 2019 roku M. S. zawarł z pozwanymi jako najemcami aneks nr (...) do umowy najmu lokalu użytkowego z dnia 6 lipca 2018 roku, w którym strony postanowiły, że zmianie ulega nazwa najemcy lokalu na: (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S., nr NIP 851 – 323 – 08 – 21. Jako osoby reprezentujące spółkę wskazano: Y. G. R., J. D. (2) J. R. (1). Aneks podpisali: w imieniu wynajmującego specjalista ds. najmu A. K. oraz za (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. Y. G. R. i J. D. (2) J. R. (1).

Aneks został podpisany w lokalu, w którym M. S. prowadzi działalność gospodarczą.

A. K., która podpisała aneks w imieniu wynajmującego, była jego pracownikiem. Była umocowana do zawierania umów najmu w jego imieniu. Miała pełnomocnictwo do reprezentowania M. S. w tym zakresie.

Dowód:

- aneks nr (...) z dnia 06.02.2019 r. k. 51,
- zeznania powoda M. S. w charakterze strony k. 108 – 110,
- zeznania pozwanej Y. A. G. R. k. 110 – 112.

Od marca 2019 roku do kwietnia 2019 roku faktury wystawiano na rzecz: A. Y. G. R..

Dowód:

- faktury k. 157 – 159.

Od czerwca 2019 roku do października 2019 roku faktury wystawiono na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S..

Dowód:

- faktury k. 153 – 158.

W dniu 4 listopada 2019 roku M. wystawił na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 832,40 złotych tytułem czynszu najmu i opłat za używanie lokalu za listopad 2019 roku.

Na poczet tej faktury zaliczono wpłaconą przy zawarciu umowy najmu kaucję gwarancyjną w kwocie 1 000 złotych.

Dowód;

- faktura k. 152.

(...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością w S. sporządziła pismo datowane na 5 listopada 2019 roku, adresowane do M. S., w którym Prezes Zarządu spółki Y. A. G. R. i członek zarządu J. D. (2) J. R. (1) oświadczyli, że w oparciu przepisu art. 665 par. 2 k.c. , wypowiadają umowę najmu lokalu przy ul. (...) ze skutkiem natychmiastowym. Jako przyczynę wypowiedzenia wskazano nie usunięcie w wyznaczonym terminie wad lokalu, które uniemożliwiły prowadzenie w nim działalności gospodarczej.

Wypowiedzenie umowy zostało doręczone M. S. w dniu 7 listopada 2019 roku. Poinformował Y. A. G. R., że nie zostały spełnione przesłanki do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym i obowiązuje trzymiesięczny okres wypowiedzenia.

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. podtrzymała stanowisko wyrażone w piśmie z dnia 5 listopada 2019 roku. Nadto wskazano, że lokal został opuszczony w dniu 7 listopada 2019 roku, a klucz został odesłany za pośrednictwem operatora pocztowego.

Dowód:

- pismo z dnia 05.11.2019 r. k. 136 – 137,
- pismo z dnia 07.11.2019 r. k. 138,
- pismo z dnia 08.11.2019 r. k. 176 ,
- pismo k. 139 verte – 140,
- zdjęcie przesyłki k. 142.

W dniu 2 grudnia 2019 roku M. wystawił na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 248,40 złotych tytułem czynszu najmu za grudzień 2019 roku.

W dniu 3 lutego 2020 roku M. wystawił na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. fakturę VAT nr (...) na kwotę 6 540 złotych tytułem czynszu najmu za styczeń 2020 roku.

Dowód:

- faktury k. 150 – 151,
- rozliczenie mediów k. 167 – 168.

Y. A. G. R. nie zapłaciła czynszu najmu za listopad 2019 roku, grudzień 2019 roku i styczeń 2020 roku.

Niesporne, a nadto dowód:

- wiadomość e – mailowa k. 138 verte,
- pismo z dnia 01.12.2019 r. k. 239,

Pismem z dnia 6 lutego 2020 roku M. S. złożył pozwanym oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu lokalu, ze skutkiem na dzień 17 lutego 2020 roku z powodu pozostawiania przez najemców z w zwołce z zapłatą czynszu najmu oraz opłat za używanie lokalu za co najmniej trzy pełne okresy płatności.

Dowód:

- wypowiedzenie umowy k. 22, k. 140 verte

**Sąd zważył, co następuje:**



Powództwo skierowane przeciwko Y. A. G. R. okazało się nieuzasadnione.

Powód wywodzi roszczenie z umowy najmu z dnia 6 lipca 2018 roku i domaga się zapłaty umówionego czynszu najmu oraz opłat za używanie lokalu za okres od listopada 2019 roku do 17 lutego 2020 roku.

Podstawę prawną żądania pozwu stanowi przepis art. 659 par. 1 i 2 k.c., zgodnie z treścią którego Przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz (par. 1). Czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju (par. 2).

Zgodnie z przepisem art. 6 k.c., powód, który domaga się zapłaty czynszu najmu winien wykazać: fakt związania stron umową najmu, z której wywodzi roszczenie, w okresie, za który domaga się zapłaty oraz fakt wykonania umowy, tj. oddania rzeczy najemcy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony.

Materiał dowody sprawy dał podstawy do ustalenia, że w spornym okresie, tj. listopad 2019 roku – 17 lutego 2020 roku powód był związany umową najmu lokalu położonego w budynku przy ul. (...) z pozwaną Y. A. G. – R. . W świetle natomiast zaferowanych przez obydwie strony dowodów po dniu 6 lutego 2019 roku lokal został oddany do używania (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. i w spornym okresie to ten podmiot lokalu używał, co czyni żądanie zapłaty czynszu najmu od Y. A. G. R. nieuzasadnionym.

Bezsporne jest, że w dniu 6 lipca 2018 roku powód zawarł umowę najmu lokalu położonego w budynku przy ul. (...) z pozwaną Y. A. G. – R. oraz D. J. R. (1) J. D. (1). Najemcy zawarli umowę jako osoby fizyczne. Następnie w dniu 10 września 2018 roku Y. R. zarejestrowała w Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej działalność gospodarczą pod firmą (...). Działalność tą prowadziła jako osoba fizyczna. Na skutek zarejestrowania przez pozwaną działalności gospodarczej, w dniu 18 września 2018 roku strony zawarły aneks numer (...) do umowy, mocą którego zmieniono nazwę najemcy na (...) G. R.. W dniu 18 września 2018 roku Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie, XIII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał wpisu do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego spółki działającej pod firmą: (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Wspólnikami tej spółki są Y. G. R. i J. D. (2) J. R. (1). Podmiotem uprawnionym do reprezentowania spółki jest zarząd. Y. G. R. jest Prezesem Zarządu spółki, a J. D. (2) J. R. (1) członkiem zarządu.

Jak słusznie podniosła strona pozwana, aneks numer (...) zawarty w dniu 6 lutego 2019 roku nie mógł wywołać skutku prawnego w postaci zmiany po stronie najemcy na (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. z powodu jego nieważności.

Przepis art. 58 par. 1 i 2 k.c. stanowi, że Czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy (par. 1). Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (par. 2).

Aneks do umowy (umowa), mający prowadzić do zmiany jednej ze stron umowy, zawiera jednocześnie przelew wierzytelności oraz zmianę dłużnika. Umowa taka ma prowadzić do zwolnienia podmiotu z obowiązków wynikających dla niego z zawartej umowy, z jednoczesnym przelewem przez ten podmiot wszelkich przysługujących mu wierzytelności wynikających z tej umowy na rzecz nabywcy. Tego rodzaju konstrukcja prawna ze swej istoty musi zatem zawierać oświadczenia woli trzech podmiotów: pierwotnych stron zawartej umowy oraz podmiotu, który ma wejść w prawa i obowiązki podmiotu z umowy „występującego”. Umowa tego rodzaju winna być zatem w okolicznościach faktycznych sprawy zostać zawarta przez: wynajmującego (powoda), najemców (pозwanych) oraz (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. jako podmiot wstępujący w ogół praw i obowiązków najemców.

Zarzut, że osoba, która zawarła umowę (aneks) w imieniu strony powodowej, tj. jego pracownica specjalista ds. najmu A. K. nie była umocowana do zawarcia tego rodzaju umowy okazał się nieuzasadniony. Przedmiotowa umowa

została zawarta w lokalu przedsiębiorstwa prowadzonego przez powoda, w którym zawierał umowy najmu pozostające w zakresie prowadzonej działalności gospodarczej przez jego pracownicę oznaczona w umowie najmu jako „osoba kontaktowa”. Powód w uzupełniających zeznaniach w charakterze strony zeznał, że każdy z jego pracowników ma pełnomocnictwo do reprezentowania go przy czynnościach związanych z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą (zeznania powoda k. 228). Przyjąć zatem należało, że również i A. K., jako pracownica powoda, była upoważniona do zawierania w jego imieniu aneksów do umów najmu. Nadto wskazać należy, że zgodnie z przepisem art. 97 k.c. osobę czynną w lokalu przedsiębiorstwa przeznaczonym do obsługi publiczności poczytuje się w razie wątpliwości za umocowaną do dokonywania czynności prawnych, które zazwyczaj bywają dokonywane z osobami korzystającymi z usług tego przedsiębiorstwa. Regulacja cytowanego przepisu ma na celu ułatwienie obrotu prawnego i ochronę interesów osób, które chcą z konkretnym przedsiębiorcą zawrzeć umowę. Sens tej regulacji polega na tym, aby nie musiały one żądać od osoby czynnej w lokalu przedsiębiorstwa szczegółowego pełnomocnictwa i weryfikować jego poprawności. Sam przedsiębiorca nie może też, powołując się na przyczyny formalne, uwolnić się od skutków zawarcia umowy, twierdząc, że umowę podpisał pracownik przebywający w lokalu, który nie miał osobnego upoważnienia. Powyższy przepis, przewiduje dorozumiane pełnomocnictwo nie umowne, lecz ustawowe. Jeżeli zatem przedsiębiorca powierza swojemu pracownikowi stanowisko, z którym wiąże się prowadzenie poszczególnych rodzajów czynności, które mają doprowadzić do określonych skutków prawnych, to należy uznać, że jest on upoważniony do składania oświadczeń woli w imieniu przedsiębiorców, w sprawach objętych jego zakresem obowiązków. Przepis art. 97 k.c. odnosi się do wszystkich osób, które mają faktyczną możliwość dokonywania czynności prawnych w obiektach przedsiębiorstwa i ma zastosowanie zawsze, gdy przedsiębiorstwo nie poinformowało w sposób wyraźny swoich klientów, o tym, że konkretne osoby czynne w jego lokalu nie są umocowane do zawierania umów. Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy wskazać należy, że nawet gdyby A. K. nie miała wyraźnego umocowania do reprezentowania powoda, to z mocy przepisu art. 97 k.c. podjęte przez nią w imieniu powoda czynności należałoby uznać za skuteczne i wywołujące skutek dla strony powodowej. Powód nie wykazał bowiem, aby w sposób wyraźny poinformował pozwaną, że A. K. nie jest umocowana do dokonywania czynności w jego imieniu.

Uzasadniony natomiast okazał się zarzut odnoszący się do braku złożenia skutecznego oświadczenia woli w przedmiocie zmiany umowy (zawarcia aneksu) po stronie najemcy. Przedmiotowy aneks został opatrzony podpisami Y. A. G. – R. oraz D. J. R. (1) J. D. (1) oraz pieczęcią (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S.. Z treści umowy nie wynika, czy Y. G. R. oraz D. J. R. (1) J. D. (1) działają jednocześnie jako najemcy będący osobami fizycznymi i jednocześnie jako członkowie zarządu spółki, która ma przejąć ich prawa i obowiązki wynikające z umowy najmu, czy też jedynie jako członkowie zarządu spółki. Gdyby przyjąć, że umowa została przez nich podpisana jedynie jako członków zarządu spółki, to umowa ta nie mogłaby dojść do skutku z powodu niezłożenia oświadczenia woli jednej z jej stron – najemcy. W przypadku natomiast, gdy Y. G. R. oraz D. J. R. (1) J. D. (1) działali jednocześnie jako najemcy będący osobami fizycznymi i jako członkowie zarządu spółki, to umowa ta byłaby nieważna z powodu jej sprzeczności z przepisem art. 201 par. 1 k.s.h. Przepis ten stanowi, że w umowie między spółką a członkiem zarządu oraz w sporze z nim spółkę reprezentuje rada nadzorcza lub pełnomocnik powołany uchwałą zgromadzenia wspólników. W świetle treści cytowanego przepisu w każdym przypadku zawarcia przez członka zarządu umowy ze spółką, w której sprawuje on swą funkcję, istnieje konieczność zachowania rygorów określonych w art. 210 k.s.h., bez względu na to, czy dana czynność należy do kategorii tzw. czynności wewnętrznych czy czynności zewnętrznych. W konsekwencji dla oceny podstaw stosowania art. 210 k.s.h. nie ma znaczenia okoliczność wystąpienia albo niewystąpienia in casu ryzyka zagrożenia interesów spółki, ponieważ działanie tego unormowania ma na celu zapobieżenie potencjalnemu konfliktowi interesów, a nie tylko konkretnym przejawom takiego konfliktu. Nawet zatem, gdy z powodu charakteru danej czynności lub wywołanych przez nią skutków prawnych wskazane ryzyko in concreto nie zachodzi, konieczne jest wdrożenie trybu przewidzianego w art. 210 k.s.h., ponieważ członek zarządu nie jest uprawniony do reprezentacji spółki w razie zawierania umowy, której drugą stroną miałyby być on sam (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 kwietnia 2021 r., (...) 74/21). Regulacja art. 210 § 1 k.s.h. w istocie wyraża zakaz reprezentowania spółki przez zarząd, w którego skład wchodzi druga strona umowy czy sporu, tj. członek zarządu. Odstępstwa od tej zasady reprezentacji spółki przez zarząd zostały wprowadzone do kodeksu spółek handlowych ze względu na potrzebę ochrony interesów spółek wobec możliwości wystąpienia kolizji pomiędzy interesem indywidualnym poszczególnego członka zarządu

a interesem spółki, którą ma prawo reprezentować. Przepis art. 210 § 1 k.s.h. ma chronić spółkę, jej wspólników i wierzycieli przed niekorzystnymi dla spółki decyzjami zarządu. U podstaw omawianej regulacji leży bowiem dążenie do wykluczenia sytuacji, w której jedna i ta sama osoba dokonywać będzie czynności, ogniskując w sobie konflikt interesów pomiędzy spółką jako osobą prawną a członkiem zarządu jako osobą fizyczną. Wskazać przy tym należy, że nie można udzielić takiego pełnomocnictwa członkowi zarządu, z którym miałyby dojść do zawarcia umowy, chyba że zajdą warunki określone w art. 108 k.c. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 20 marca 2018 r., III AUa 18/18, LEX nr 2481762).

Podstawowym skutkiem niezastosowania się do zasad określonych w art. 210 § 1 k.s.h. jest bezwzględna nieważność dokonanej czynności na podstawie art. 58 k.c.

(por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2019 r., I PK 204/18; wyrok tego Sądu z dnia 3 października 2019 r., I CSK 122/16). Zgodnie bowiem z art. 2 k.s.h. w sprawach określonych w art. 1 § 1 nieuregulowanych w ustawie stosuje się przepisy Kodeksu cywilnego. Jeżeli wymaga tego właściwość (natura) stosunku prawnego spółki handlowej, przepisy Kodeksu cywilnego stosuje się odpowiednio. Fakt, że czynność prawna dokonana z naruszeniem sposobu reprezentacji spółki z ograniczoną odpowiedzialnością jest bezwzględnie nieważna, oznacza, że powyższe uchybienie nie może być sanowane poprzez przystąpienie do wykonania umowy. Stąd też okoliczność, że po dniu 6 lutego 2019 roku lokal został oddany do używania spółce oraz że na ten podmiot wystawiano faktury dokumentujące wysokość czynszu najmu, a także że ten podmiot regulował zobowiązania wynikające z umowy najmu nie oznacza, że doszło do skutecznego zawarcia umowy (aneksu) skutkującego zmianą treści umowy najmu z dnia 6 lipca 2018 roku w zakresie podmiotu, któremu lokal został wynajęty.

Reasumując powyższe rozważania wskazać należy, że po dniu 6 lutego 2019 roku stroną umowy najmu w dalszym ciągu byli, zgodnie z jej treścią w brzmieniu nadanym aneksem nr (...) z dnia 18 września 2018 roku, byli: M. S. (wynajmujący) i Y. G. R. oraz D. J. R. (1) J. D. (1) (najemcy).

Pozwana nie wykazała, aby przed dniem 17 lutego 2020 roku doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu.

Uprawnienia wynikające z umowy najmu przysługują tylko i wyłącznie stronom tej umowy, a skuteczność skorzystania z nich uzależniona jest od spełnienia przesłanek uzasadniających skorzystanie z określonego uprawnienia oraz od zachowania przewidzianej prawem lub umową formy. Prawo wypowiedzenia umowy najmu przysługiwało zatem tylko i wyłącznie M. S. oraz Y. A. G. R. R. J. D. (1) jako najemcą. Nadto wypowiedzenie umowy w trybie natychmiastowym przysługiwało najemcom tylko i wyłącznie w przypadku, gdy wynajmujący lub osoby trzecie, za które ponosi odpowiedzialność, swoim działaniem lub zaniechaniem utrudniają lub uniemożliwiają najemcy korzystanie z obiektu lub jego znacznej części, zgodnie z niniejszą umową, po uprzednim pisemnym wezwaniu wynajmującego do przestrzegania wskazanych ustaleń umownych i bezskutecznym upływie określonego terminu, nie krótszego niż 7 dni. Zgodnie natomiast z przepisem art. 664 par. 2 k.c. stanowi natomiast, że jeżeli w chwili wydania najemcy rzecz miała wady, które uniemożliwiają przewidziane w umowie używanie rzeczy, albo jeżeli wady takie powstały później, a wynajmujący mimo otrzymanego zawiadomienia nie usunął ich w czasie odpowiednim, albo jeżeli wady usunąć się nie dadzą, najemca może wypowiedzieć najem bez zachowania terminów wypowiedzenia. Zgodnie natomiast z postanowieniem par. 13 ust. 4 umowy wypowiedzenie umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Pozwana nie wykazała, aby złożyła powodowi oświadczenie o wypowiedzeniu umowy w wymaganej umową formie, tj. w formie pisemnej. Przepis art. 78 par. 1 zd. pierwsze k.c. stanowi, że do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli, a stosownie do treści przepisu art. 61 k.c. oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Pozwana powołała się na oświadczenie o wypowiedzeniu umowy zawarte w piśmie z dnia 5 listopada 2019 roku, które zostało powodowi skutecznie doręczone, nie mogło wywołać skutku prawnego w postaci ustania stosunku najmu. Zostało bowiem złożone nie przez pozwaną lecz przez spółkę. Tymczasem jak już wyżej wskazano, spółka nie była stroną umowy najmu. Pozwana wprawdzie podnosiła, że składała ustne oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, jednakże tego rodzaju oświadczenia nie mogły wywołać

skutku prawnego z powodu niezachowania zastrzeżonej w umowie dla tej czynności formy. Zgodnie natomiast z przepisem art. 76 k.c. jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi ma być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Jednakże gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, nie określając skutków niezachowania tej formy, w razie wątpliwości poczytuje się, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych. Skoro strony umowy najmu zastrzegły, że wypowiedzenie umowy winno nastąpić z zachowaniem formy pisemnej pod rygorem nieważności, to czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu tej formy. Strona pozwana nie wykazała również, aby zostały spełnione przesłanki uzasadniające wypowiedzenie umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia. Powód przyznał, że pozwana zgłaszała określone usterki w lokalu, jednakże wbrew twierdzeniom strony pozwanej, powód udowodnił, że w każdym przypadku, gdy pozwana zgłaszała jakiegokolwiek usterki w lokalu i jego wyposażeniu, usuwał je bez nieuzasadnionej zwłoki. Okoliczność ta wynika nie tylko z zeznań powoda w charakterze strony ale również i zeznań świadka K. T. i pisemnego oświadczenia pozwanej na piśmie z dnia 20 listopada 2018 r. oraz wiadomości e – mailowej z dnia 25 września (k. 185 akt sprawy). Wynajęty jej lokal natomiast, jakkolwiek znajdował się w budynku mieszkalnym to jego przeznaczenie zostało zmienione na lokal handlowo – usługowy. Tym samym nie wykazała, ani tego, że lokal miał wady, które uniemożliwiały przewidziane w umowie używanie rzeczy, ani też tego, że wady te nie zostały usunięte po wezwaniu powoda do ich sunięcia.

Drugą przesłanką skutecznego żądania zapłaty czynszu najmu jest wykonanie umowy przez wynajmującego, tj. oddanie najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony. Powód nie udowodnił, aby w spornym okresie pozwana używała lokalu, zgodnie z umową.

Przepis art. 659 § 1 k.c. stanowi, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Zgodnie natomiast z przepisem art. 662 par. 1 i 2 k.c. stanowi natomiast, że wynajmujący **powinien wydać najemcy rzecz w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywać ją w takim stanie przez czas trwania najmu**. Drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę. Bezpośrednim skutkiem zawarcia umowy najmu jest – po stronie wynajmującego – obowiązek wydania przedmiotu najmu do używania w oznaczonym terminie lub w braku takiego oznaczenia niezwłocznie po wezwaniu najemcy **w stanie umożliwiającym jego używanie, a następnie utrzymywanie go w tym stanie przez trwania najmu**. Obowiązki temu odpowiada po stronie najemcy obowiązek zapłaty umówionego czynszu. Czynsz stanowi bowiem świadczenie najemcy w zamian za wydanie rzeczy i umożliwienie jej używania.

Z materiału dowodowego sprawy jednoznacznie wynika, że jakkolwiek na skutek aneksu nr (...) z dnia 6 lutego 2019 roku nie mogło dojść do skutecznego zmiany treści umowy co do osoby najemcy, to na jego podstawie doszło do faktycznego oddania lokalu do używania spółce. Świadczy o tym przede wszystkim fakt wystawiania faktur na rzecz spółki, a także fakt, że do października 2019 roku spółka regulowała należności z tytułu czynszu najmu. Gdyby bowiem lokal nie został jej wydany i nie używała go, to nie przyjmowałaby doręczanych jej fakt i nie uiszczalaby czynszu najmu. Skoro zatem lokal znajdował się w posiadaniu spółki i ona używała go w zakresie wynikającym z treści umowy najmu z dnia 6 lipca 2018 roku, to tym samym lokalu tego niemożliwe było jego oddalenie pozwanej jako osobie fizycznej, która była stroną umowy najmu i używanie przez nią lokalu w zakresie wynikającym z umowy najmu. Konsekwencją oddania wynajmowanego lokalu w okresie związania stron umową do używania innemu podmiotowi niż najemca, czyni wykonanie przez wynajmującego obowiązku oddania najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony niemożliwym. Tym samym, skoro lokal w spornym okresie nie został oddany pozwanej do używania, nie ma ona obowiązku uiszczania czynszu najmu za ten okres. Czynsz najmu stanowi bowiem formę wynagrodzenia za używanie wynajętej rzeczy, a obowiązek jego zapłaty wynika z faktu oddania najemcy rzeczy do używania.

Z powyższych względów Sąd oddalił powództwo.

Stan faktyczny sprawy Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów złożonych przez obydwie strony, których prawdziwość i wiarygodność nie była podważana przez żadną ze stron. Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka K. T. oraz zeznania powoda w charakterze strony, ponieważ w świetle treści złożonych dokumentów nie budziły one

zastrzeżeń. Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom pozwanej w charakterze strony, w zakresie, w jakim twierdziła ona, że zgłaszane wady lokalu nie były usuwane. Zeznania pozwanej w tym zakresie stoją w sprzeczności z zeznaniami świadka i powoda w charakterze strony, a także z treścią pochodzącego od pozwanej oświadczenia na piśmie z dnia 30 listopada 2018 roku. W pozostałym zakresie Sąd uznał zeznania pozwanej w charakterze strony za wiarygodne.

**O kosztach procesu** Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. Przepis art. 98 § 1 k.p.c. stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Na koszty te, zgodnie z treścią art. 98 § 3 k.p.c. składa się: wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej, którego wysokość ustalono na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 15 listopada 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1802 ze zm.) na kwotę 3 600 złotych oraz opłata skarbową od złożonego dokumentu pełnomocnictwa procesowego w kwocie 17 złotych.

**O nieuiszczonych kosztach sądowych**, na które składa się kwota 58,64 złotych tytułem wyłożonego tymczasowo przez Skarb Państwa – Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wynagrodzenia tłumacza przysięgłego orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2018 roku, poz. 300 ze zm.). Zważywszy że przy rozstrzygnięciu o obowiązku ponoszenia kosztów sądowych należy stosować zasady obowiązujące przy zwrocie kosztów procesu, kosztami tymi należało obciążyć powoda, jako stronę przegrywającą sprawę.