

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 października 2017 r. powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. wniósł o zasądzenie od pozwanego R. K. (1) kwoty 19 814,94 zł z ustawowymi odsetkami od kwot:

236,50 zł od dnia 14 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,

3 478,80 zł od dnia 14 lutego 2015 r. do dnia zapłaty,

236,50 zł od dnia 13 marca 2015 r. do dnia zapłaty,

3 478,80 zł od dnia 14 marca 2015 r. do dnia zapłaty,

236,50 zł od dnia 15 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,

3 478,80 zł od dnia 15 kwietnia 2015 r. do dnia zapłaty,

236,50 zł od dnia 15 maja 2015 r. do dnia zapłaty,

3 478,80 zł od dnia 15 maja 2015 r. do dnia zapłaty,

236,50 zł od dnia 13 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty,

3 478,80 zł od dnia 13 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty,

78,84 zł od dnia 15 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,

1 159,60 zł od dnia 15 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,

a także kosztów procesu. Dochodzona kwota stanowiła wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz zwrot określonych kosztów eksploatacyjnych. Powód jest następcą prawnym pierwotnego wynajmującego (pozew k. 2-8).

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 28 listopada 2017 roku, sygn. akt XVI GNc 7946/17 Referendarz sądowy w Sądzie Rejonowym dla miasta stołecznego Warszawy w W. XVI Wydział Gospodarczy uwzględnił roszczenie powoda w całości (nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym k. 72).

Pozwany wniósł sprzeciw od tego nakazu, zaskarżając go w całości i żądając oddalenia powództwa. Zarzucił nieważność umowy. Wskazał, iż nie otrzymał informacji o zmianie strony umowy najmu, a umowę zawarł z PHU (...), nie z powodem. Podniósł również, iż nie otrzymał wskazanych w pozwie faktur i not księgowych. Na rozprawie w dniu 26 czerwca 2018 r. pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia (sprzeciw k. 79, protokół rozprawy k. 102). Uzupełniając argumentację, pozwany, tym razem reprezentowany przez pełnomocnika, wywiódł, że powód nie wykazał swojej legitymacji czynnej. Zarzucił też, że korespondencja była kierowana na niepełny adres pozwanego, a powód nie wykazał doręczenia tej korespondencji. Podniósł zarzut przedawnienia roszczenia w części (pismo k. 126-127). Następnie zarzucił, że z uwagi na zablokowanie lokalu użytkowego kontenerem na śmieci i zmianę zamków pozwany nie miał możliwości korzystania z lokalu użytkowego w maju i czerwcu 2015 r., więc niezasadne jest obciążanie go kosztami bezumownego korzystania za ten okres (pismo k. 129-129v). Na rozprawie w dniu 21 lutego 2019 r. pozwany podniósł, że noty za bezumowne korzystanie są wystawione na kwotę przekraczającą dwukrotność czynszu, a ponadto wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno odpowiadać wartości rynkowej, a zapis umowy ma na celu obejście prawa (protokół rozprawy k. 143).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 23 września 2009 r. Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...) Przedsiębiorstwo Państwowe w W., jako wynajmujący zawarło z R. K. (1), prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Urządzenie i Utrzymywanie Z. R. K. (2) jako najemcą, umowę najmu nr (...), której przedmiotem był lokal użytkowy o powierzchni 130 m², znajdujący się w W., przy Al. (...), w wiacie metalowej od strony rampy kolejowej (§ 1). Umowa została zawarta na czas nieoznaczony (§ 10 ust. 1). Strony ustaliły, że miesięczny czynsz najmu wynosił będzie 1.625,00 zł netto (130 m² x 12,50 zł). Czynsz miał być płatny miesięcznie z góry, w terminie do 10-tego dnia każdego miesiąca (§ 4). Poza czynszem najemca zobowiązany był płacić miesięczną opłatę z tytułu kosztów eksploatacyjnych związanych z przedmiotem najmu oraz opłaty „za dostawę czynników energetycznych” w wysokości netto:

1. dostawa energii elektrycznej – ryczałt 50,00 zł,
2. ochrona terenu – ryczałt 50,00 zł,
3. zimna woda i ścieki – ryczałt 10,00 zł,
4. wywóz nieczystości – ryczałt 20 zł,
5. sprzątanie powierzchni ogólnodostępnej 1%wartości najmu – 16,25 zł,
6. opłata manipulacyjna – 3% od naliczonych kwot zgodnie z punktami od 1 do 5.

Opisane należności miały być płatne przez Najemcę w terminie 7 dni od daty wystawienia faktury przez Wynajmującego.

W przypadku opóźnienia Najemcy z zapłatą należności wynikających z umowy, Wynajmującemu służyło prawo zaprzestania na rzecz Najemcy świadczeń i dostaw mediów, po uprzednim wezwaniu go do zapłaty oraz udzieleniu mu dodatkowego czternastodniowego terminu na zaspokojenie zobowiązań (§ 6 ust. 4). Ponadto w przypadku opóźnienia Najemcy w zapłacie przekraczającego 14 dni, Wynajmujący uprawniony był do rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia (§ 6 ust. 5). Strony ustaliły, że w przypadku uchybienia terminom płatności jakiegokolwiek kwoty wynikającej z niniejszej umowy Najemca zapłaci Wynajmującemu odsetki w wysokości podwójnych odsetek ustawowych za okres opóźnienia (§ 6 ust. 7).

Strony ustaliły, że w przypadku rozwiązania umowy przez którąkolwiek ze stron, Najemca opróżni pomieszczenie najpóźniej w dniu rozwiązania umowy i przekaże je Wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, nadającym się do bezpośredniego użytku z uwzględnieniem zwykłego zużycia wynikającego z normalnej eksploatacji (§ 9 ust. 1). W przypadku niewywiązania się z tego obowiązku, po upływie 3 dni od daty rozwiązania umowy, Wynajmującemu służyło prawo wejścia do pomieszczeń stanowiących przedmiot najmu i ich opróżnienia, bez odrębnych wezwań i zgody Najemcy, lecz na jego koszt i ryzyko (§ 9 ust. 2). Za okres od dnia rozwiązania umowy do dnia opróżnienia przedmiotu najmu, jak również przywrócenia go do stanu, w jakim lokal powinien być wydany, Najemca miał zapłacić Wynajmującemu opłatę w wysokości równej należnej za ten okres opłacie czynszowej, podwyższonej o 100 % (§ 9 ust. 3).

Adresem pozwanego, wskazanym w umowie był: (...)-(...) W., ul. (...) lok. 41.

Dowód: umowa najmu k. 18-23.

Aneksem nr (...) z dnia 29 stycznia 2010 r. do umowy najmu z dnia 23 września 2009 r. strony dokonały zmiany umowy najmu w zakresie wysokości opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych, określonej w § 5 ust. 1 umowy. Jako element kalkulacyjny tej opłaty dodano opłatę za parkowanie samochodu dostawczego (...) w godz. 22.00 – 6.00 – 120,00 zł netto miesięcznie. Aneksem nr (...) do tej umowy, datowanym na 29 października 2010 r. strony znów zmieniły postanowienia umowy najmu w zakresie wysokości opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych, powracając do pierwotnych ustaleń w tym zakresie. Aneksem nr (...) do tej umowy, datowanym na 29 listopada 2010 r., strony znów

zmieniły postanowienia umowy najmu w zakresie wysokości opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych, podnosząc koszt z tytułu wywozu nieczystości z 20,00 zł do 60,00 zł netto miesięcznie.

Dowód: aneks nr (...) k. 24-25, aneks nr (...), aneks nr (...) k. 28-29.

Aneks nr (...) z dnia 30 marca 2011 r. do umowy najmu strony dokonały zmiany umowy najmu w ten sposób, że ustaliły miesięczny czynsz najmu na kwotę 1 667,90 zł netto, a ponadto po raz kolejny zmieniły postanowienie dotyczące miesięcznej opłaty z tytułu kosztów eksploatacyjnych. Zgodnie z nowymi ustaleniami na opłatę tę składały się następujące koszty:

1. za dostawę energii elektrycznej – ryczałt 50,00 zł,
2. ochrona terenu – ryczałt 50,00 zł,
3. zimna woda i ścieki – ryczałt 10,00 zł,
4. wywóz nieczystości – ryczałt 60 zł,
5. sprzątanie powierzchni ogólnodostępnej 1%wartości najmu – 16,68 zł (1 % czynszu netto),
6. opłata manipulacyjna – 3% od naliczonych kwot zgodnie z punktami od 1 do 5

Dowód: aneks nr (...) k. 30-31.

Zarządzeniem nr 14 Ministra Skarbu Państwa z dnia 15 lutego 2011 r. w sprawie wniesienia Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) z siedzibą w W. do jednoosobowej spółki Skarbu Państwa, dokonano wniesienia wskazanego Przedsiębiorstwa do spółki, która powstała w wyniku połączeniu spółek: (...) S.A. w W., Towarzystwa (...) S.A. w W. oraz innych spółek kapitałowych ze 100% udziałem Skarbu Państwa, przez zawiązanie nowej spółki na podstawie art. 492 § 1 pkt 2 k.s.h.

Dowód: zarządzenie nr 14 k. 37-38.

Zarządzeniem nr 21 Ministra Skarbu Państwa z dnia 11 kwietnia 2011 r. zmieniającym zarządzenie nr 14 Ministra Skarbu Państwa z dnia 15 lutego 2011 r. dokonano wniesienia Przedsiębiorstwa Handlowo-Usługowego (...) z siedzibą w W. do jednoosobowej spółki Skarbu Państwa pod firmą (...) sp. z o.o. w W..

Dowód: zarządzenie nr 21 k. 39.

Aneks nr (...) z dnia 24 sierpnia 2011 r. do umowy najmu zawartym pomiędzy (...) sp. z o.o. w W., jako Wynajmującym a R. K. (1), jako Najemcą strony postanowiły, iż z dniem 1 września 2011 r. wszedł w życie (...) sp. z o.o. przy Al. (...) w W., jako załącznik nr 6 do umowy (§ 1).

Dowód: aneks nr (...) k. 32-33, regulamin k. 34-36.

Dnia 26 maja 2011 r. Przedsiębiorstwo Handlowo-Usługowe (...) z siedzibą w W. zostało wykreślone z rejestru przedsiębiorców KRS.

Dowód: odpis pełny z rejestru przedsiębiorców KRS nr (...) k. 40-42v.

Pozwany nie regulował terminowo należności z umowy najmu (bezsporne). Pismem z dnia 18 października 2012 r. (...) sp. z o.o. rozwiązała z R. K. (1) umowę najmu nr (...) z dnia 23 września 2009 r., bez zachowania terminu wypowiedzenia, zgodnie z § 6 ust. 5 umowy. Wobec rozwiązania umowy, (...) sp. z o.o. wezwało R. K. (1) do wypełnienia zobowiązań wynikających z § 4 ust. 1 i § 5 ust. 1 oraz zwrotu wynajmowanej powierzchni, w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania wypowiedzenia. Pozwany odebrał to wypowiedzenie osobiście 23 października 2012 r.

Dowód: wypowiedzenie umowy z pokwitowaniem otrzymania k. 51.

Z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości (...) sp. z o.o. w W. wystawiła pozwanemu następujące noty księgowe:

- (...) z dnia 30 stycznia 2015 r. za miesiąc styczeń 2015 r., na kwotę 3 478,80 zł (k. 53),
- (...) z dnia 27 lutego 2015 r. za miesiąc luty 2015 r., na kwotę 3 478,80 zł (k. 55),
- (...) z dnia 31 marca 2015 r. za miesiąc marzec 2015 r., na kwotę 3 478,80 zł (k. 57),
- (...) z dnia 30 kwietnia 2015 r. za miesiąc kwiecień 2015 r., na kwotę 3 478,80 zł (k. 59),
- (...) z dnia 29 maja 2015 r. za miesiąc maj 2015 r., na kwotę 3 478,80 zł (k. 61),
- (...) z dnia 30 czerwca 2015 r. za okres od 01 do 10 czerwca 2015 r., na kwotę 1 159,60 zł (k. 63).

Z tytułu ryczałtu za energię elektryczną, ochronę, zimną wodę i ścieki, wywóz nieczystości, sprzątanie i opłatę eksploatacyjną powód wystawił pozwanemu następujące faktury Vat:

- (...) z dnia 30 stycznia 2015 r. na kwotę 236,50 zł brutto, za styczeń 2015 r. (k. 52),
- (...) z dnia 26 lutego 2015 r. na kwotę 236,50 zł brutto, za luty 2015 r. (k. 54),
- (...) z dnia 31 marca 2015 r. na kwotę 236,50 zł brutto, za marzec 2015 r. (k. 56),
- (...) z dnia 30 kwietnia 2015 r. na kwotę 236,50 zł brutto, za kwiecień 2015 r. (k. 58),
- (...) z dnia 29 maja 2015 r., na kwotę 236,50 zł brutto, za maj 2015 r. (k. 60),
- (...) z dnia 30 czerwca 2015 r., na kwotę 78,84 zł, za okres od 01 do 10 czerwca 2015 r. (k. 62).

Dowód: faktury Vat i noty księgowe k. 52-63.

W 2014 r. (...) sp. z o.o., przeniosła na spółkę (...) sp. z o.o. S.K.A. prawo własności przedmiotu najmu, a następnie (...) sp. z o.o. S.K.A. przeniosła prawo własności na powoda (...) sp. z o.o. w W..

Dowód: odpis zupełny księgi wieczystej k. 43-50v, pismo k. 93, pismo k. 94.

Pismem z dnia 20 maja 2015 r. powód wezwał pozwanego do odbioru ruchomości znajdujących się w lokalu, o który chodzi w sprawie, uprzedzając o utylizacji rzeczy w razie niewykonania wezwania. Wezwanie jednak skierowano na niepełny adres pozwanego: (...)-(...) W., ul. (...).

Dowód: pismo k. 95, awizowania przesyłka k. 96.

W niedługim okresie przed wydaniem lokalu, o który chodzi w sprawie, pozwany został przez powoda pozbawiony faktycznego dostępu do lokalu przez założenie klódek i zastawienie drzwi kontenerem. Pozwany, w celu opróżnienia lokalu umówił się więc z powodem na 5 lub 6 czerwca 2015 r. Jednak osoba, która miała mu udostępnić lokal nie dojechała na ten termin. Ostatecznie pozwany zdał lokal powodowi w dniu 12 czerwca 2015 r.

Dowód: zeznania pozwanego R. K. (1) k. 143-143v.

Pismem z dnia 19 września 2016 r. (...) sp. z o.o. wezwała R. K. (1) do zapłaty kwoty 19 814,94 zł, z tytułu nieuregulowanych płatności, w terminie miesiąca od dnia otrzymania wezwania. Wezwanie jednak skierowano na niepełny adres pozwanego: (...)-(...) W., ul. (...).

Dowód: wezwanie do zapłaty z załącznikiem w postaci zestawienia należności k. 64-65, awizowania przesyłka k. 66-67.

W dniu 21 listopada 2017 r. w KRS ujawniona została zmiana nazwy powoda na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W..

Dowód: wydruk z KRS k. 117-119.

Odpis pozwu wraz z załącznikiem w postaci wezwania do zapłaty został pozwanemu doręczony 07 lutego 2018 r.

Dowód: potwierdzenie odbioru k. 76.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych w nim dowodów.

Przedstawione dokumenty prywatne (art. 245 k.p.c.) i inne środki dowodowe (art. 309 k.p.c.) tj. wydruki dokumentacji księgowej przedstawiały logiczny i spójny obraz sytuacji. Żadna ze stron nie zarzucała, że zostały podrobione lub przerobione, a Sąd również nie znalazł ku temu podstaw, zatem uznał je za wiarygodne. Są one jednak dowodem tylko na złożenie określonych oświadczeń i przedstawienie określonych wyliczeń. Osobną sprawą jest ocena zasadności takich wyliczeń i skuteczności oświadczeń.

Sąd przeprowadził również dowód zeznań stron ograniczając go do przesłuchania pozwanego. Pozwany R. K. (1) zeznał, iż miał kłopoty ze znalezieniem kolejnego magazynu oraz ze względu na trudności finansowe zalegał z płatnościami. Wskazał, że w pewnym momencie dostęp do wynajmowanego wcześniej magazynu został mu zablokowany przez założenie klódek na drzwiach i ich zastawienie kontenerem. Gdy przeszkoda została usunięta, opróżnił magazyn. Pierwotnie magazyn miał być przez niego zdany w dniach 5-6 czerwca 2015 r., ostatecznie został zdany 12 czerwca, z uwagi na okoliczność, że osoba ze strony powoda, która miała odebrać od pozwanego magazyn, nie dojechała w pierwotnie umówionym terminie. Pozwany wyjaśniał, że nie mógł skontaktować się z dyrektorem i dlatego opuszczenie lokalu się przedłużyło, wreszcie udało mu się porozmawiać z dyrektorem, jak ma opuścić magazyn, skoro był zablokowany. Powód obecny na rozprawie nie kwestionował zeznań pozwanego, więc Sąd uznał je za wiarygodne.

Sąd nie czynił ustaleń na podstawie zdjęć (k. 130-132v) bowiem nieznane są okoliczności i okres ich wykonania.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Powód dochodził wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu i kosztów dodatkowych związanych z utrzymaniem tego lokalu. Pozwany nie kwestionował zawarcia umowy najmu, następnie jej wypowiedzenia i faktu, że bez podstawy prawnej posiadał przedmiot najmu. Obowiązek zwrotu przedmiotu najmu po ustaniu stosunku najmu wynika nie tylko z umowy, ale także z art. 675 § 1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie niepogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania. Tego obowiązku pozwany nie wykonał, co jest źródłem sporu w sprawie niniejszej.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu braku legitymacji czynnej po stronie powoda, wskazać należy, iż prawo własności powoda wynika z księgi wieczystej, którą powód przedłożył do akt. Wynika z niej jednoznacznie, iż nieruchomości, o którą chodzi w sprawie, jest własnością (...) sp. z o.o. w W. (obecna nazwa: (...) sp. z o.o. w W.). Nie ma znaczenia, czy pozwany był o tym informowany czy nie, ponieważ poinformowanie najemców/byłych najemców o zmianie właściciela nie jest przesłanką konieczną dla skuteczności przeniesienia własności rzeczy. Treść księgi wieczystej jest zresztą jawna, a pozwany nie wywodził, że płacił poprzedniemu wierzycielowi, ponieważ nie wiedział o zmianie uprawnionego do zapłaty za bezumowne korzystanie. Pozwany po prostu nie płacił, najpierw za najem, potem za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Obecny właściciel dochodzi zapłaty za bezumowne korzystanie, a w toku procesu wykazał, że przysługuje mu prawo własności do przedmiotu najmu. Natomiast pozwany wie, że lokalu nie

zwrócił aż do określonej chwili, więc za okres, gdy posiadał przedmiot najmu bez umowy jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Zgodnie z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Wreszcie zaś w myśl art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Powód jest właścicielem, a pozwany władał jego rzeczą bez podstawy prawnej od października 2012 r. do 12 czerwca 2015 r. – w każdym razie pozwany nie wywodził, że przysługiwało mu skuteczne wobec powoda prawo do władania przedmiotem najmu. W szczególności nie kwestionował rozwiązania umowy najmu. W momencie rozwiązania umowy najmu odpadła podstawa prawna posiadania zależnego przedmiotu najmu. Co do zasady powód ma więc prawo, by żądać od pozwanego zapłaty za okres bezumownego korzystania z lokalu, o który chodzi w sprawie.

Mimo ustania umowy najmu, najemca, który nie zwraca lokalu, generuje dalsze koszty związane z utrzymaniem tego lokalu, np. związane z dostarczaniem energii, ochroną, wywozem nieczystości itp. Koszty te należy wówczas traktować jako szkodę wynikającą z niewykonania zobowiązania do zwrotu przedmiotu najmu (art. 471 k.c.). Zatem właściciel ma prawo także do żądania ich zwrotu. Dopóki obowiązuje umowa, podstawą rozliczania takich kosztów jest właśnie ona i to ona decyduje o zasadach, na jakich rozrachunki te się odbywają. Ustalenia w tym przedmiocie są poczynione przez strony na podstawie swobody umów (art. 3651 k.c.). Zasady rozliczeń mogą w szczególności obejmować ryczałty z tytułu określonych kosztów lub refakturę kosztów faktycznie naliczonych właścicielowi przez dostawcę mediów, np. energii. Gdy jednak umowa ustanie, brak podstaw do rozliczania kosztów według zasad w niej przewidzianych, chyba że zawiera ona postanowienia w tym przedmiocie, mające obowiązywać właśnie na wypadek rozwiązania stosunku najmu. Umowa stron w sprawie niniejszej nie zawiera postanowień o sposobie rozliczania kosztów utrzymania lokalu po jej rozwiązaniu. Powód nie miał zatem podstaw do naliczania wszelkich umownych ryczałtów, w tym opłaty eksploatacyjnej. Wysokości rzeczywistych kosztów utrzymania lokalu nie wykazał. Chociaż więc co do zasady powód mógłby żądać od pozwanego takich kosztów, to nie wykazał roszczenia co do wysokości. Już to uzasadniało oddalenie powództwa co do kosztów utrzymania lokalu w całości.

Umowa najmu, o którą chodzi w sprawie, zawierała natomiast postanowienie o wysokości należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, to jest na wypadek, gdyby najemca nie zwrócił przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy. Przepisy dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy nie stoją na przeszkodzie, by strony w ramach swobody umów wprowadziły do umowy postanowienie regulujące ich wzajemne roszczenia i obowiązki na wypadek zakończenia tej umowy. Ustalenia takie nie przekraczają granic swobody umów. Postanowienia w tym przedmiocie mają charakter podobny do kary umownej, tym bardziej że ich zastrzeżenie jest niezależne od tego, czy wynajmujący jest właścicielem rzeczy, czy nie, a wysokość ustalonego wynagrodzenia nie zależy od rzeczywiście poniesionej przez wierzyciela szkody. Karę umowną z kolei reguluje art. 483 § 1 k.c., zgodnie z którym można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy.

W sprawie niniejszej strony postanowiły, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie będzie stanowić dwukrotność czynszu, to jest dwukrotność kwoty 1 667,90 zł, bowiem bezumowne korzystanie nie podlega podatkowi Vat (nie stanowi ono dostawy towaru ani usługi). Dwukrotność ta wynosi 3 335,80 zł miesięcznie, czyli nieco mniej niż naliczył powód. Powód nie wykazał, aby w okresie najmu dokonał indeksacji czynszu, zatem Sąd opiera wyliczenia na danych z umowy, a ściśle mówiąc ostatniego aneksu, ustalającego wysokość czynszu.

Skoro postanowienia w przedmiocie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy mają charakter podobny do kary umownej, to do oceny tych postanowień należy odpowiednio stosować te same mechanizmy. Oznacza to, że dopuszczalna jest ocena, czy umowne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie jest rażąco wygórowane. Ocena ta powinna być dokonana w taki sposób, w jaki dokonuje się jej co do kary umownej.

Zgodnie z art. 484. § 1 k.c. w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Zgodnie zaś z § 2 tego przepisu, jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej; to samo dotyczy wypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana.

Celem gospodarczym zastrzeżenia kary umownej jest wynagrodzenie szkody doznanej przez wierzyciela, mimo że sama wysokość szkody nie ma znaczenia dla istnienia uprawnienia do żądania kary umownej. Innymi słowy, konstrukcja ta uwalnia wierzyciela od obowiązku wykazywania poniesienia szkody, poprawiając jego sytuację procesową. Niemniej, dla oceny czy kara nie jest rażąco wygórowana, fakt poniesienia szkody i jej wysokość mają znaczenie. W orzecznictwie wskazuje się, że zasadniczym kryterium tej oceny jest właśnie stosunek wysokości zastrzeżonej kary umownej do wysokości szkody doznanej przez wierzyciela (por. wyrok Sąd Apelacyjny w W. z dnia 11 października 2016 r., sygn. akt I ACa 1673/15).

W przypadku bezumownego korzystania z nieruchomości będącego wynikiem niezwrócenia lokalu po wygaśnięciu umowy najmu, szkoda wierzyciela jest przeważnie równa nieuzyskiwanemu czynszowi najmu. Powstaje pytanie, czy dwukrotność czynszu stanowi wobec tego karę rażąco wygórowaną. W sprawie, gdzie zastrzeżona wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wynosiła 210 %, Sąd Najwyższy uznał taką karę za rażąco wygórowaną (wyrok z dnia 25 listopada 2016 r., sygn. akt V CSK 123/16). Z orzeczenia tego wynika ponadto zasadność traktowania jak kary umownej zapisów umownych o wysokości świadczeń na wypadek niezwrócenia przez najemcę przedmiotu najmu w terminie.

Sąd ma świadomość, że postanowienia umowne przewidujące świadczenie za bezumowne korzystanie na poziomie dwukrotności czynszu są powszechne. Nie zmienia to jednak oceny, że są rażąco wygórowane. Wynajmujący z powodu braku zwrotu lokalu w terminie jest wręcz w znacznie lepszej sytuacji, niż gdyby dłużnik należycie wykonywał umowę i płacił czynsz, a do rozwiązania umowy by nie doszło. Zyskuje bowiem prawo do znacznie większego świadczenia.

Z drugiej strony nie można tracić z pola widzenia represyjnej funkcji kary umownej. Nie może być tak, że najemca niepłacący, który w konsekwencji traci obligacyjne prawo do lokalu, jest w zasadzie w identycznej pozycji jak przed wypowiedzeniem, przynajmniej jeśli chodzi o wysokość opłat – a właściwie mogą być one nawet niższe, bowiem bezumowne korzystanie nie podlega podatkowi Vat. Zatem uznanie, że właściwe jest wynagrodzenie jedynie w wysokości wprost 100 % czynszu, również nie jest zgodne ze społeczno-gospodarczą przeznaczeniem prawa do kary umownej.

Miarkowanie kary umownej należy do tzw. prawa sędziowskiego. Po ustaleniu rażącego zawyżenia kary umownej Sąd ustala jej wysokość na poziomie odpowiednim, według swej oceny, biorąc za podstawę wszystkie okoliczności sprawy. Dopuszczalne jest przy tym uznanie, iż kara powinna być zmiarkowana do zera.

W sprawie niniejszej tak daleko idące miarkowanie oczywiście nie jest zasadne. Punktem wyjścia do miarkowania kary jest ocena, że pewnym minimum jest poziom wynagrodzenia za bezumowne korzystanie wynikający z ustawy, czyli równowartość 100 % czynszu. Przyjmuje się, że chodzi o rynkową wartość czynszu, lecz brak podstaw do uznania, że czynsz uzgodniony przez strony, gdy umowa jeszcze obowiązywała, nie jest rynkowy. Następnie, choć kara ta nie podlega V., jest to koszt, który normalnie pozwany musiałby ponieść jako najemca. Równowartość tego świadczenia musiałaby wyjść z majątku pozwanego, więc nieobciążenie go identyczną kwotą stanowiłoby, że za bezumowne korzystanie zapłaciłby mniej, niż za najem. Wreszcie konieczne jest uwzględnienie funkcji represyjnej kary umownej. Zdaniem Sądu rozsądnym poziomem podniesienia świadczenia za korzystanie z lokalu, gdy posiadacz nie ma już do niego tytułu prawnego, jest 10 %. Łącznie zatem kara umowna powinna wynieść, po zmiarkowaniu, 133 % czynszu

netto: $1\ 667,90\ \text{zł} \times 1,33 = 2\ 218,31\ \text{zł}$, liczone za każdy miesiąc bezumownego korzystania i odpowiednią część tej kwoty za każdy dzień bezumownego korzystania.

Okoliczność, czy pozwany otrzymał faktury i noty, czy nie, nie ma znaczenia dla oceny zasadności obciążenia go obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie i kosztów korzystania z lokalu. Obowiązek zapłaty tych świadczeń wynika z mocy samego prawa, w tym co do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie strony uzgodniły jego wysokość w umowie. Pozwany nie zwracając lokalu musiał się liczyć z tym, że zostanie obciążony oboma rodzajami zobowiązań. Należy jednak wskazać, że prawdopodobnie faktycznie pozwany nie otrzymał tych dokumentów księgowych, ponieważ powód konsekwentnie wysyłał do niego korespondencję na niepełny adres, wobec czego Operator pocztowy nie był w stanie jej doręczyć.

O ile niedostarczenie dokumentów księgowych nie zwalnia z zapłaty co do zasady, to ma znaczenie dla terminu, od którego wierzyciel ma prawo do odsetek. Świadczenie z tytułu bezumownego korzystania staje się w całości należne właścicielowi po ustaniu stanu bezumownego korzystania. Wymagalne natomiast staje się po wezwaniu do zapłaty, zgodnie z art. 455 k.c. Może stać się wymagalne częściami nawet przed ustaniem stanu bezumownego korzystania, jeśli dłużnik został wezwany do zapłaty za miniony okres. Powód skierował wezwanie do zapłaty na niepełny adres pozwanego, zatem jest oczywiste, że wezwanie do niego nie dotarło. Pozwany nie miał możliwości zapoznania się z tym wezwaniem w świetle art. 61 k.c. Pozwany został więc wezwany do zapłaty dopiero w momencie doręczenia mu odpisu pozwu, 07 lutego 2018 r. (k. 76). Termin zapłaty określono na jeden miesiąc od dnia otrzymania wezwania. Oznacza to, że termin zapłaty upłynął dla pozwanego 07 marca 2018 r., a od 08 marca 2018 r. należne są odsetki.

Nie ma znaczenia, czy lokal był zablokowany i miał zmienione zamki. Istotne jest, że pozwany go nie wydał, w szczególności nie usunął swoich rzeczy z tego lokalu. Aby uwolnić się od obowiązku zapłaty pozwany musiałby wykazać, że wydał lokal w okresie, za który powód domaga się wynagrodzenia, a więc że w tym okresie już go nie posiadał bez podstawy prawnej. Zastawienie wejścia czy nawet wymiana zamków to jeszcze za mało, by uznać, że pozwany nie posiadał bezumownie lokalu. Zalegały w nim bowiem jego rzeczy.

Pozwany wskazywał na opóźnienie w zwrocie lokalu ze względu na niemożność porozumienia się z dyrektorem powoda w celu wydania lokalu. Wyjaśnił, że musiał uzyskać dostęp do lokalu, który został mu zablokowany i przez to nie mógł zabrać swoich rzeczy z przedmiotu najmu. Tymczasem pozwany wcale nie musiał kontaktować się z dyrektorem, bowiem takie sprawy techniczne załatwia się przez biuro lub sekretariat. Pozwany nie wykazał, że np. usiłował opróżnić lokal, wzywał do udostępnienia wejścia by zabrać rzeczy, a powód mu to uniemożliwił, wydłużając w ten sposób korzystanie z lokalu ponad okres, gdy pozwany faktycznie chciał zajmować bezumownie lokal. W szczególności pozwany nie wykazał, że zgłosił gotowość wydania powodowi lokalu wcześniej, niż wydanie nastąpiło, z zastrzeżeniem kilku dni. Pozwany zeznał, że odbiór opóźnił się kilka dni. Pozwany tego nie zakwestionował, więc Sąd uznał, że skoro pozwany był gotów zdać lokal 6 czerwca 2015 r., a powód mu to uniemożliwił, pozwany odpowiada za posiadanie lokalu tylko za pierwsze 6 dni czerwca. Natomiast w pozostałym zakresie, brak śladu by pozwany faktycznie usiłował zdać lokal np. w maju, a nie mógł tego uczynić z powodu braku kontaktu z właściwą osobą po stronie powoda (nie koniecznie dyrektorem) i jednocześnie zastawienia lokalu. Z kolei co do okresu od 7 do 12 czerwca 2015 r., skoro powód faktycznie zablokował dostęp pozwanego do lokalu, to wiedział, że aby pozwany wykonał obowiązek zwrotu lokalu, wierzyciel będzie z nim musiał należycie współpracować (art. 354 § 2 k.c.), czyli udostępnić lokal. Skoro pierwszy termin odbioru umówiono na 6 czerwca, a opóźnienie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie powoda, to pozwany za to nie odpowiada.

Zarzut przedawnienia był zasadny co do roszczenia obejmującego koszty utrzymania lokalu i niezasadny co do roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Przepisy regulujące przedawnienie należy rozważyć w brzmieniu obowiązującym w okresie, w którym ustał stan bezumownego korzystania. Poniższy wywód dotyczy więc stanu prawnego z czerwca 2015 r.

Zgodnie z art. 117 § 1 k.c., z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, roszczenia majątkowe ulegają przedawnieniu, zaś § 2 tego przepisu stanowi, że po upływie terminu przedawnienia ten, przeciwko komu przysługuje

roszczenie, może uchylić się od jego zaspokojenia, chyba, że zrzeka się korzystania z zarzutu przedawnienia. Roszczenie powoda polegające na żądaniu zapłaty określonej kwoty pieniężnej, ma charakter majątkowy, zatem podlega ono przedawnieniu. Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - lat trzy. Przepisem szczególnym, o jakim mowa w art. 118 k.c., wyłączającym stosowanie trzyletniego terminu przedawnienia, jest – w stosunku do roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej – każdy przepis ustawy, w tym także kodeksu cywilnego, przewidujący krótszy niż trzyletni termin przedawnienia (tak też uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 października 1994 roku, III CZP 136/94, OSNC 1995, nr 2, poz. 38). Zgodnie z art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Roszczenie staje się wymagalne w ostatnim dniu przewidzianego dla zobowiązanego terminu do spełnienia świadczenia (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 3 lutego 2006 roku, I CSK 17/05, LEX nr 183057), a sama wymagalność roszczenia oznacza stan, w którym uprawniony może skutecznie domagać się realizacji roszczenia (jego powództwo w takiej sytuacji nie będzie przedwczesne). W dalszej części przepis art. 120 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie. Wreszcie zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem podjętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub zabezpieczenia roszczenia.

Z powyższego wynika, że termin przedawnienia biegnie od dnia, kiedy wierzyciel mógł najwcześniej żądać zapłaty. Mimo więc tego, że bezumowne korzystanie staje się wymagalne dopiero po wezwaniu do zapłaty (art. 455 k.c.), wierzyciel może żądać zapłaty za każdy dzień z osobna już od dnia powstania takiego stanu. Innymi słowy, najwcześniejszym terminem, gdy wierzyciel może podjąć czynność zmierzającą do powstania stanu wymagalności roszczeń za bezumowne korzystanie, jest każdy upływający dzień bezumownego korzystania. Między przedsiębiorcami przedawnienie wynosi 3 lata dla tego rodzaju roszczeń. Skoro chodzi o roszczenie należne za okres od 01 stycznia 2015 r. przedawnienie upłynęłoby więc co do najstarszych zobowiązań z tego tytułu 03 stycznia 2018 r., lecz pozew wniesiono wcześniej – 26 października 2017 r.

Jednak faktury kosztowe obejmują sprzedaż energii i wody (art. 554 k.c.) oraz różne usługi, jak ochronę, przyjęcie ścieków, wywóz nieczystości, sprzątanie i „opłatę eksploatacyjną”, liczoną jako 3 % wartości tych pozostałych należności kosztowych (art. 751 pkt 1 k.c.). Opłata „eksploatacyjna” wyszczególniona na fakturach to w myśl umowy opłata manipulacyjna, jak Sąd rozumie za dostarczenie tych wszystkich usług i mediów. Wszystkie te świadczenia, niezależnie od tego, że spełniane na rzecz osoby niemającej tytułu prawnego do lokalu, były dostarczane jako sprzedaż lub wynagrodzenie za usługi.

Uznaje się, że w przypadku gdy płatność najemcy za dostarczone do lokalu media odbywa się na podstawie refaktury wystawionej przez wynajmującego, okres przedawnienia wynosi 2 lata. Jest to termin przedawnienia roszczeń z tytułu profesjonalnej sprzedaży. Dostarczanie do lokalu mediów następuje właśnie na podstawie umowy sprzedaży. Także dla roszczeń o zapłatę za dostawę usług przedawnienie wynosi dwa lata.

Roszczenia z tego tytułu objęte pozewem dotyczą okresu od stycznia do czerwca 2015 r., a pozew wniesiono w październiku 2017 r., są więc przedawnione w całości. Profesjonalny pełnomocnik podniósł zarzut przedawnienia w węższym zakresie. Jednak pozwany występując samodzielnie na pierwszej rozprawie podniósł po prostu zarzut przedawnienia, bez ograniczania go. Zatem Sąd uwzględnił ten zarzut co do całej przedawnionej należności.

Podsumowując, należne jest powodowi tylko wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, za 5 miesięcy, od 01 stycznia 2015 r. do 31 maja 2015 r., po 2 218,31 zł i za 6 dni czerwca 443,66 zł. Obliczenie:

$(2\ 218,31\ \text{zł} \times 5\ \text{miesiący}) + [(2\ 218,31\ \text{zł} : 30\ \text{dni}) \times 6\ \text{dni}] = 11\ 091,55\ \text{zł} + 443,66\ \text{zł} = 11\ 535,21\ \text{zł}.$

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art. 481 § 1 i 2 k.c. i art. 455 k.c. Pierwszy z przepisów stanowi, że w związku z opóźnieniem w zapłacie wierzycielowi należne są odsetki w wysokości ustawowej za opóźnienie, choćby nie poniósł żadnej szkody i choćby opóźnienie wynikało z okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Zgodnie zaś z art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Roszczenia stały się więc wymagalne po wezwaniu pozwanego do zapłaty, w terminie wskazanym w wezwaniu. Po upływie tego terminu pozwany znalazł się w opóźnieniu z zapłatą, co dało wierzycielowi prawo do żądania odsetek ustawowych za opóźnienie. Jak powiedziano, wezwanie nastąpiło w dniu doręczenia odpisu pozwu, 07 lutego 2018 r. Miesięczny termin na zapłatę upłynął 07 marca 2018 r. i od dnia następnego należne są odsetki. Negując wysokość opłat za bezumowne korzystanie, pozwany winien jednak zapłacić odpowiednią kwotę z tego tytułu, a nie zaniechać płatności w ogóle. Oczywiście, w razie sporu sądowego wysokość należnego świadczenia podlegałaby ocenie, w tym miarkowaniu – co ostatecznie zostało faktycznie dokonane w niniejszym postępowaniu.

W przedmiocie kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. i 100 k.p.c. Pierwszy z wymienionych przepisów formułuje zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz zasadę kosztów niezbędnych i celowych, w myśl której strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty procesu. Z kolei art. 100 k.p.c. formułuje zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu. Znajduje on zastosowanie w wypadku częściowego uwzględnienia żądań. Stanowi ona elastyczne dostosowanie zasady odpowiedzialności za wynik sprawy do sytuacji, w której obie strony częściowo wygrały, a częściowo przegrały proces. Zastosowanie art. 100 k.p.c. polega na rozdzieleniu kosztów między stronami odpowiednio do wyniku sprawy, tj. stopnia uwzględnienia i nieuwzględnienia żądań. Pełnomocnik powoda żądał zasądzenia kosztów procesu. Na koszty poniesione przez powoda składają się:

opłata od pozwu 991,00 zł,

wynagrodzenie pełnomocnika w osobie radcy prawnego 3 600,00 zł,

opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł,

razem 4 608,00 zł.

Pozwany nie poniósł żadnych kosztów procesu, a w każdym razie żadnych nie wykazał. Koszty poniesione przez powoda stanowią więc 100 % kosztów procesu podlegających rozliczeniu między stronami. Powód wygrał w 58,21 %, więc pozwany jest zobowiązany zwrócić mu tę część kosztów procesu, tj. 2 682,32 zł (4 608,00 zł x 58,21 %).

W związku z tym, iż dla pozwanego został ustanowiony radca prawny z urzędu i wnosił on o przyznanie mu wynagrodzenia, które nie zostało uiszczone, Sąd przyznał mu z tego tytułu ze Skarbu Państwa kwotę 4 428,00 zł brutto. Na kwotę tę składa się wynagrodzenie w wysokości 3 600,00 zł oraz podatek VAT w wysokości 23 %.

Wynagrodzenie pełnomocników ustalono według norm przepisanych, w stawce podstawowej dla wartości przedmiotu sporu wynoszącej 19 814,94 zł.

Dlatego orzeczono jak w sentencji.

SSR Natalia Zientara

Sygn. akt XVI GC 4259/18

W., dnia 25 marca 2019 r.

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)

SSR Natalia Zientara