

**Sygn. akt IX GC 194/13**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku IX Wydział Gospodarczy

w składzie:

Przewodniczący: del.SSR Dorota Majerska-Janowska

**Protokolant: Monika Paradowska**

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2013 roku w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G.**

przeciwko **I.B. P.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego I. B. P. rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 132.354,95 zł (sto trzydzieści dwa tysiące trzysta pięćdziesiąt cztery złote 95/100) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego I. B. P. rzecz powoda Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w G. kwotę 10.954,80 zł (dziesięć tysięcy złotych dziewięćset pięćdziesiąt cztery złote 80/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4.320,00 zł (cztery tysiące trzysta dwadzieścia złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IX GC 194/13

## UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w G. domagał się od I. B. P. zapłaty kwoty 221.156,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczoną o dnia 5 grudnia 2012r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu podano, że strony łączyła umowa najmu, a pozwany od września 2010 r. zaprzestał płacenia opłat z tejże umowy, co uprawniało powoda do jej wypowiedzenia. Najemca kwestionował te wypowiedzenie w drodze sądowej, a Sądy w obu instancjach stwierdziły, że złożone wypowiedzenie było skuteczne. Stosownie do postanowień umowy, powódce przysługiwało prawo do naliczenia czynszu w podwyższonej potrójnej stawce, w przypadku bezumownego korzystania z przedmiotu najmu. Pozwany do dnia 18.09.2012 r. prowadził tam działalność gospodarczą.

Zaległości z tytułu bezumownego korzystania z lokalu obejmujące czynsz i opłaty eksploatacyjne wynosiły 188.370,38 zł, co łącznie ze skapitalizowanymi odsetkami dawało kwotę 217.499,30 zł. Jednocześnie powód domagał się zapłaty kosztów upomnień, postępowań sądowych, co łącznie dawało kwotę 221.156,20 zł.

I. B. P. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. Podniósł, iż powód nie wskazał za jaki okres domaga się zapłaty, jakiej części roszczenia dotyczy zapłata czynszu, a jakiej wynagrodzenia za

bezumowne korzystanie, nie podano sposobu wyliczenia należności. Wskazywano też na ręczne poprawki na umowie dołączonej do pozwu. Zaznaczono, że kara umowna w postaci odszkodowania za bezumowne korzystanie była rażąco wygórowana, nieekwiwalenta. Pozwany miał nie ponosić winy za niewywiązywanie się ze swojego zobowiązania. Lokal był wielokrotnie zalewany, mimo że powód zapewniał go o dobrym stanie technicznym. Nie można było z niego korzystać. Pozwany monitorował o dokonanie napraw, co było bagatelizowane, uniemożliwiało prowadzenie szkoły tańca.

Na rozprawie powód cofnął pozew i zrzekł się roszczenia co do kwoty 5.216,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5.12.2012.

Wobec czego prawomocnym postanowieniem z dnia 3.06.2013 r. (k.82) Sąd umorzył postępowanie w tym zakresie.

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

W dniu 29.01.2007 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) podpisała z I. B. P. umowę najmu lokalu użytkowego o pow.499,90m<sup>2</sup> przy ul.(...) w G. z przeznaczeniem na prowadzenie centrum tańca dla dzieci i młodzieży. Wynajmujący wyrażał zgodę na wykonanie przez najemcę adaptacji lokalu na jego koszt.

Najemca miał uiszczać miesięczny czynsz w kwocie 4.517,91 zł brutto, na który składały się następujące opłaty:

- opłata eksploatacyjna (499,90m<sup>2</sup>x stawka 4,5zł/m<sup>2</sup>+VAT);
- zadeklarowana wpłata na fundusze celowe: 609,88 brutto,
- podatki od nieruchomości 1012,39 zł brutto,
- podatki za użytkowanie wieczyste 115,88 brutto,
- wywóz nieczystości 35,31 zł brutto.

Najemca był zobowiązany do założenia licznika energii elektrycznej i uiszczenia z tego tytułu świadczeń bezpośrednio do zakładu energetycznego. Zobowiązał się także do doprowadzenia instalacji wodno-kanalizacyjnej do lokalu na koszt własny, założenia wodomierzy na własny koszt. Opłaty za zimną wodę miał uiszczać najemca na podstawie faktur VAT wystawionych przez wynajmującego zgodnie z odczytem z wodomierzy. W przypadku różnic pomiędzy zużyciem na wodomierzu głównym a sumą jednostek wodomierzy w lokalach, najemca zobowiązał się do pokrycia niedoboru w procencie wynikającymi z miesięcznego indywidualnego zużycia wody w stosunku do ogólnego zużycia wody przez wszystkich najemców.

Zaliczkowe opłaty związane z centralnym ogrzewaniem miały być refakturowane na najemcę na podstawie faktur VAT wystawionych wynajmującemu przez (...) proporcjonalnie do zajmowanej przez najemcę powierzchni.

Wynajmujący zastrzegał sobie prawo zmiany stawki opłaty eksploatacyjnej co roku tylko w oparciu o wskaźnik wzrostu cen podstawowych towarów i usług za rok ubiegły. O zmianie stawki wynajmujący miał zawiadomić najemcę na piśmie na 30 dni przed jej wprowadzeniem.

Najemca był obowiązany uiszczać czynsz z góry do 20 każdego miesiąca. Opłaty związane z wyposażeniem lokalu, najemca był zobowiązany uiszczać w terminie 7 dni od daty otrzymania przez wynajmującego faktury VAT.

W przypadku rozwiązania umowy i nie przekazania lokalu w określonym przez strony terminie, wynajmującej przysługiwało prawo do odszkodowania za okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu. Ustalono miesięczną kwotę odszkodowania w wysokości wynikającej z iloczynu zajmowanej powierzchni i stawki opłaty eksploatacyjnej powiększonej o 300% stawki obowiązującej w dniu rozwiązania umowy.

Wynajmujący mógł rozwiązać umowę w trybie natychmiastowym w przypadku zalegania z należnościami za najem za dwa okresy płatności.

Wszelkie zmiany warunków umowy wymagały pod rygorem nieważności formy pisemnej w postaci aneksu do umowy.

( **dowód:** umowa najmu – k.15-19, k.6)

Aneksem nr 1 strony umowy najmu zmieniły wysokość opłaty eksploatacyjnej ustalając ją na kwotę 3,40 zł za 1 m<sup>2</sup> netto. Wynikało to z decyzji zarządu dotyczącej dofinansowani klubu seniora, korzystającego z wynajętych pomieszczeń.

( **dowód:** aneks nr 1 – k.88)

W protokole przekazania lokalu, stwierdzono, że w pomieszczeniu magazynu było 5 przecieków na ścianie, 1 na szybie, 2 kałuże wody.

( **dowód:** protokół zdawczo odbiorczy – k.21 akt V GC 1622/10 w zw. k.97)

Od sierpnia 2010 r. najemca zaprzestał uiszczenia należności z tytułu umowy najmu na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej.

(okoliczność bezsporna – k.25)

Pismem z dnia 17.11.2010 r. SM (...) wzywało pozwanego do zapłaty zaległego czynszu naliczonego do 30.10.2010r. Jednocześnie wobec nieuregulowania opłat, oświadczone, że wynajmujący rozwiązuje umowę w trybie natychmiastowym.

( **dowód:** pismo z 17.11.2010 r. – k.7 akt V GC 1622/10 w zw. k.97)

W dniu 6.12.2010 r. I. B. P. złożył przeciwko SM (...) pozew o ustalenie, że nadal strony łączy umowa najmu.

W odpowiedzi na pozew, wskazano, między innymi, że najemca wiedział o wadach lokalu. Nadto Spółdzielnia podtrzymała swoje stanowisko o zasadności złożenia wypowiedzenia z uwagi na brak zapłaty czynszu.

Pismo to nadano listem poleconym do powoda w dniu 7.01.2011 r.

( **dowód:** pozew – k.2-3 akt V GC 1622/10 w zw. k.97; odpowiedź na pozew – k.19-10 akt V GC 1622/10 w zw. k.97; dowód nadania listem poleconym – k.24 akt V GC 1622/10 w zw. k.97)

Prawomocnym wyrokiem z dnia 10.11.2011 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku oddalił powództwo I. B. P. przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej (...) o ustalenie, że strony nadal łączyła umowa najmu.

Wyrokiem z dnia 20.06.2012r. Sąd Okręgowy w Gdańsku oddalił apelację powoda, przyjmując, iż doszło do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Przyjęto, że pismem z dnia 17.11.2010 r. wynajmujący uprzedził o zamiarze niezwłocznego wypowiedzenia umowy najmu, a następnie umowę tę rozwiązał na skutek złożenia oświadczenia woli zawartego w odpowiedzi na pozew.

Zaś pozwany w spornym lokalu cały czas prowadził działalność gospodarczą.

( **dowód:** wyrok SR – k.20; wyrok SO z uzasadnieniem – k.20v., k.22-34)

Z tytułu dostaw za media, ogrzewanie do części wspólnych do końca 2010 r. powoda obciążono należnościami w wysokości: 204,42 zł, 45,93 zł, 632,03 zł, 705,84 zł w stosunku do wielkości zajmowanej powierzchni.

(okoliczność bezsporna – k.86, k.118-199)

Od stycznia 2011 r. powód zaczął naliczać od pozwanego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie obliczając je jako iloczyn powierzchni i trzykrotności stawki opłaty eksploatacyjnej.

(okoliczność bezsporna – k.86)

Pismem z dnia 31.08.2011 r. SM (...) wobec odmowy udzielenia Sali w celu organizowania spotkań dla seniorów, informowała pozwanego, że od dnia 1.09.2011 r. noty księgowe będą zwiększone o 550 zł netto, powiększone o 300% z uwagi na rozwiązanie umowy.

( **dowód:** pismo z 31.08.2011 r. – k.87)

W dniu 18.09.2012 r. pozwany zwrócił powodowi lokal użytkowy o pow.499,90m2 w budynku przy ul.(...).

( **dowód:** protokół zdawczo – odbiorczy – k.35-36)

Pismem z dnia 29.10.2012 r., doręczonym w dniu 30.10.2012 r. Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) wezwała pozwanego do zapłaty łącznie kwoty 218.723,94 zł w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

( **dowód:** wezwanie do zapłaty wraz z dowodem jego doręczenia –k.38)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo częściowo podlegało uwzględnieniu.

Sąd dał wiarę przedstawionym w sprawie dokumentom prywatnym. Dowody te, zdaniem Sądu nie budziły wątpliwości co do swojej prawdziwości i zgodności z istniejącym stanem rzeczy, nie zostały również w skuteczny sposób podważone przez strony. Za wiarygodne uznano też dokumenty urzędowe, korzystające zarówno z domniemania prawdziwości, jak też autentyczności. Należało w tym zakresie uwzględnić również treść wyroku Sądu Rejonowego i Sądu II instancji w sprawie V GC 1622/10, gdzie zostało przesądzone, że doszło do skutecznego rozwiązania umowy, w drodze wypowiedzenia złożonego w odpowiedzi na pozew, a pozwany cały czas prowadził w lokalu działalność gospodarczą. Orzeczeniem tym Sąd był związany w ramach art.365 k.p.c.

Za wiarygodne przyjęto też zeznania członka zarządu powoda, co do samej umowy najmu, a następnie jej wypowiedzenia, gdyż korelowało to z treścią zebranej dokumentacji. Przy czym zeznania te nie miały w sprawie żadnego istotnego znaczenia, gdyż M. B. nie znał szczegółów konkretnych rozliczeń między stronami.

Jednocześnie zgodnie art.227 k.p.c. przedmiotem dowodzenia, winny być tylko okoliczności faktyczne sporne między stronami, istotne dla rozstrzygnięcia sprawie. Zaś według art. 217§3 k.p.c. Sąd miał obowiązek pominąć dowody pozwanego, jeśli powoływane były tylko dla zwłoki lub okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Mając to na względzie, Sąd oddalił wnioski dowodowe z przesłuchania świadków A. P., S. G., S. R., W. R., A. K., K. J., I. I. na okoliczności podane w sprzeciwie. Pozwany nie zgłosił w tym zakresie żadnych zastrzeżeń w trybie art.162 k.p.c., mimo iż został wezwany na termin rozprawy, na adres do korespondencji przez siebie podany. Zatem w myśl tej regulacji utracił prawo powoływania się na takie ewentualne uchybienie w dalszym toku procesu. Świadkowie Ci mieli wypowiadać się w przedmiocie utrzymania lokalu w stanie przydatnym do umówionego użytku. Jednakże okoliczności te były wyjaśniane na potrzeby procesu V GC 1622/10. Zostały też dostatecznie wyjaśnione przedstawioną dokumentacją, w tym protokołem przekazania obiektu pozwanego, z którego już wynikało że są tam przecieki. Także w umowie znalazły się postanowienia dotyczące remontu lokalu, co jednoznacznie sugerowało, że nie był on nowy i wymagał znacznych nakładów. Ustalenia faktyczne będące postawą wydania orzeczenia w sprawie VGC 1622/10 sprowadzały się też do przyjęcia, że działalność gospodarcza przez pozwanego była tam prowadzona do 18.09.2012 r. Niezależnie od tego fakty w tym zakresie nie miały żadnego wpływu na treść rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, albowiem pozwany nie zgłosił z tytułu złego stanu lokalu żadnych roszczeń odszkodowawczych, nie przedstawiał ich do potrącenia. W toku umowy, nie korzystał też w ramach rękojmi z uprawnienia do obniżenia czynszu (art.664 k.c.),

zatem sama okoliczność złego stanu technicznego pomieszczenia, nie rzutowała automatycznie na żądanie pozwu. Skoro zaś okoliczności te i tak nie miały wpływu na treść wyroku, to przeprowadzanie dowodów w tym zakresie, zmierzałoby jedynie do przewleczenia postępowania oraz zwielokrotnienia jego kosztów. Musiało to więc skutkować oddaleniem tych wniosków dowodowych.

Przy czym powód sprecyzował, iż w niniejszej sprawie domagał się zapłaty (k.119, k.86) w ramach łącznie 215.940,19 zł:

- wymagalnych należności czynszowych od września do końca 2010 r.,
- należności z tytułu dostaw mediów do części wspólnych nieruchomości za ten sam okres;
- należności za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od stycznia 2011 do września 2012 r. do przekazania lokalu w dniu 18.09.2012 r.
- należności z tytułu dostaw mediów do części wspólnych nieruchomości za okres od stycznia 2011 r. do września 2011r.
- skapitalizowanych odsetek od wszystkich tych należności do dnia 4.12.2012 r.

Przechodząc do analizy zgłoszonego roszczenia, należało zauważyć, iż pozwany co do zasady zakwestionował w sprzeciwie zarówno zasadność, jak i wysokość czynszu, jak też należności za bezumowne korzystanie. Wskazywano na rozbieżność między kwotami podanymi przez Spółdzielnię Mieszkaniową, a zapisami umowy, której każda zmiana wymagała aneksu na piśmie pod rygorem nieważności.

Takie zaprzeczenie jako dopuszczalna forma obrony pozwanego w procesie, nakładało na powoda obowiązek udowodnienia dochodzonego roszczenia zarówno co do zasady, jak i co do wysokości (art.6 k.c.), bowiem z tego tytułu wywodził korzystne dla siebie skutki prawne. Jakikolwiek zaniedbania w tym zakresie wpływały automatycznie na wynik sprawy i musiały prowadzić do oddalenia powództwa w zakresie, który nie miał oparcia w zebranych materiale dowodowym. Powód był przedsiębiorcą, zawodowo trudniącym się od lat szeroko rozumianym rynkiem lokalowym. Korzystał z usług zawodowego pełnomocnika, zatem nie było żadnych podstaw, by Sąd w tym zakresie miał dopuszczać jakiegokolwiek dowody z urzędu, działając automatycznie na korzyść jednej lub drugiej strony. Takie szczególne okoliczności uprawniające do dopuszczenia dowodu z urzędu, w niniejszej sprawie nie występowały – strony nie były rażąco nieporadne, nie ważył się interes publiczny, proces nie był fikcyjny.

Przechodząc do roszczeń z tytułu czynszu, Sąd uznał, iż co do były one zasadne do chwili skutecznego wypowiedzenia umowy najmu. Bezsporne było, że pozwany nie płacił ich od sierpnia 2010 r. (termin zapłaty należności za ten miesiąc powód określił dopiero na wrzesień k.86 wyliczenie). Zaś posiłkując się ustaleniami w sprawie V GC 1622/10, należało przyjąć, iż do rozwiązania najmu wskutek wypowiedzenia w trybie natychmiastowym doszło poprzez wysłanie oświadczenia w tym zakresie zawartego w odpowiedzi na pozew (k.29). Dokument ten został nadany w dniu 7.01.2011 r. (k.24 akt V GC 1622/10) zgodnie z potwierdzeniem jego nadania na poczcie, zatem najwcześniej mógł do pozwanego trafić dnia następnego czyli 8.01.2011 r. Z tą chwilą dochodziło automatycznie do ustania stosunku najmu, zgodnie z regulacją, że oświadczenie woli, które ma być złożone drugiej osobie, jest złożone z chwilą, gdy mogła zapoznać się z jego treścią (art.61, art.60 k.c.). Pozwany nie wykazał, by pismo to otrzymał w późniejszej dacie. Należało więc przyjąć, iż do dnia 8.01.2011 r. łączyła strony umowa najmu i na jej podstawie trzeba było dokonywać ustaleń odnośnie wysokości opłat, przyjmując, że do tej daty najemca był obowiązany do uiszczania czynszu.

Przy czym zgodnie z aneksem nr 1 do umowy stawka eksploatacyjna za 1 m<sup>2</sup> została obniżona do 3,40 zł netto, zatem opłata eksploatacyjna wynosiła 2073,59 zł (k.88). Powód nie przedstawił żadnych dowodów, z których wynikałaby zmiana tejże stawki w 2010 r. Nie wykazał też by korzystał z uprawnienia do zmiany tejże stawki, ani by zawiadomił o tym najemcę (§5 umowy), ani też nie udowodnił stosownymi rachunkami, dokumentami, by doszło do podwyższenia pozostałych świadczeń przewidzianych w umowie (np.wywóz śmieci, opłaty lokalne).

W konsekwencji miesięczny czynsz za sporny okres do 8.01.2011r. ustalono w oparciu o ustalenia zawarte w umowie oraz aneksie nr 1 umowy. Przyjęto, iż zgodnie z tymi dokumentami czynsz miesięczny wynosił łącznie kwotę 3847,04 zł brutto, na którą składały się:

- opłata eksploatacyjna – 2073,59 zł brutto,
- zadeklarowana wpłata na fundusze celowe spółdzielni – 609,88 zł brutto,
- podatki od nieruchomości – 1012,39 zł brutto,
- podatki za wieczyste użytkowanie – 115,88 zł brutto
- wywóz nieczystości 35,31 zł brutto.

Zatem z tytułu należności czynszowych (wymagalnych od września 2010r. a dotyczących jeszcze miesiąca sierpnia 2010r., gdy pozwany przesłał płać), najemca był zobowiązany zapłacić:

- za okres najmu sierpień – grudzień (5 miesięcy) kwotę 19.235,20 zł jako iloczyn miesięcznej stawki czynszu 3847,04x5;
- za okres najmu od 1-8.01.2011 r. = 992,80 zł, przyjmując stawkę dzienną 124,10 zł (miesięczny czynsz 3847,04:31 dni) i mnożąc ją przez 8 dni.

Zgodnie z umową pozwany był zobowiązany do uiszczania czynszu z góry do 20-tego dnia każdego miesiąca (§6). Opłaty te zatem stawały się wymagalne niezależnie od wystawienia tego tytułu faktury, przy czym w tych dokumentach powód oczywiście mógł na korzyść pozwanego przewidzieć korzystniejszy termin płatności (k.86), - żądając ich zapłaty za późniejszy okres, nie mógł natomiast żądać zapłaty wcześniej niż od dnia 20 tego danego miesiąca.

Jeśli więc pozwany nie płacił czynszu, to zgodnie z art.481 k.c. w zw. §6 umowy najmu, winien zapłacić z tego tytułu odsetki ustawowe za opóźnienie w płatności, które powód mógł skapitalizować przed wytoczeniem powództwa. Z tytułu tychże skapitalizowanych odsetek od należności czynszowych, od określonego przez wynajmującego terminu płatności, nie wcześniejszego niż 20 dzień danego miesiąca do dnia poprzedzającego dzień wytoczenia powództwa tj.4.12.2012r. należały się spółdzielni następujące kwoty:

- 1127,66 zł – odsetki od czynszu za miesiąc sierpień (od 4.09.2010 r.do 4.12.2012 r. od kwoty 3847,04 zł),
- 1098,88zł – odsetki od czynszu za miesiąc wrzesień (od 25.09.2010 r.do 4.12.2012 r. od kwoty 3847,04 zł);
- 1055,04 zł – odsetki od czynszu za miesiąc październik (od 27.10.2010 r.do 4.12.2012 r. od kwoty 3847,04 zł);
- 1020,78 zł – odsetki od czynszu za miesiąc listopad (od 21.11.2010 r.do 4.12.2012 r. od kwoty 3847,04 zł);
- 964,61 zł – odsetki od czynszu za miesiąc grudzień (od 1.01.2011 r.do 4.12.2012 r. od kwoty 3847,04 zł,
- 235,85 zł – odsetki od czynszu za miesiąc styczeń 2011 (od 7.02.2011 r.do 4.12.2012 r. od kwoty 992,80 zł.

W sumie więc skapitalizowane należności odsetkowe od niezapłaconego czynszu wynosiły łącznie 5.502,82 zł.

Zgodnie z §4 umowy pozwany był także zobowiązany do uiszczenia ewentualnych kosztów dostaw ciepła, energii i wody. Z tego tytułu, jak wyjaśniono na rozprawie, powód do końca 2010 r., obciążył pozwanego następującymi kwotami: 204,42 zł, 45,93 zł, 632,03 zł, 705,84 zł (k.86, k.118-119) – tj. łącznie 1588,22 zł. Zużycia takiej ilości ciepła, wody, energii, w tym zakresie w tym czasie, pozwany nie zakwestionował, a postanowienia umowy przewidywały obowiązek zapłaty w takiej sytuacji. Kierując się więc treścią art.230 k.p.c. w zw. z art.229 k.p.c., Sąd przyjął, że

najemca okoliczności faktycznych uzasadniających zapłatę tych kwot nie kwestionował, co nie budziło oczywistych wątpliwości, a co za tym idzie, uprawniało do przyjęcia zasadności zapłaty w tym zakresie co do kwoty 1588,22 zł.

Trzeba jednak podkreślić, iż należności te nie stawały się automatycznie wymagalne jak opłata czynszowa. Umowa nie przewidywała tu zapłaty do 20 tego każdego miesiąca, a w świetle § 3 kwoty te nie wchodziły w skład czynszu. Wobec powyższego, by stały się wymagalne konieczne stało się wezwanie do zapłaty co do nich, lub wystawienie faktury z terminem płatności. Powód jednakże w tym procesie nie przedstawił żadnych dokumentów, które potwierdzałyby, że wzywano najemcę do zapłaty tych należności przed 2012r. Zaś zgodnie z §6 umowy, termin płatności takich należności określono jako 7 dni od daty otrzymania przez pozwanego od wynajmującego faktury VAT. Przedstawiony w sprawie materiał dowodowy, nie pozwalał na poczynienie ustaleń, czy w ogóle w 2010 r. wzywano I. P. do zapłaty tych należności lub też czy wysyłano do niego faktury, a jeśli tak to w jakiej dacie je otrzymał. Niewątpliwie natomiast wezwano pozwanego do zapłaty tych należności w ramach łącznej kwoty 218.723,94 r., które to wezwanie do zapłaty doręczono w dniu 30.10.2012 r. (k.38 pismo z 29.10.2012 r., potwierdzenie odbioru z pieczęcią poczty 30.10.2012r., jako oczywistą omyłkę pisarską odbiorcy należało potraktować wpisanie tam dnia 3.10). Zatem odsetki za opóźnienie w zapłacie tych kwot należało liczyć zgodnie z art.481 k.c. od dnia następnego po doręczeniu wezwania do zapłaty do chwili wytoczenia powództwa, co dawało kwotę 19,80 zł tytułem skapitalizowanych odsetek (liczonych od kwoty 1588,22 zł od dnia 31.10.2012 r. do dnia 4.09.2012 r.).

Przechodząc do kwestii wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, trzeba podkreślić, iż jak wynikało z protokołu z dnia 18.09.2012 r., pozwany dopiero w tej dacie zwrócił lokal. Zatem w okresie od 9.01.2011 r. do 18.09.2012 r. pomieszczenie było cały czas w jego posiadaniu i nie zwrócił go po zakończeniu stosunku najmu. Zgodnie bowiem z art.675§1 k.c., najemca po zakończeniu umowy najmu, obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Strony w takiej sytuacji na zasadzie swobody kontraktowej, zawarły postanowienie, że w przypadku rozwiązania umowy i nie przekazania lokalu w określonym terminie, ustalają miesięczną kwotę odszkodowania w wysokości wynikającej z iloczynu zajmowanej powierzchni i stawki opłaty eksploatacyjnej powiększonej o 300% stawki obowiązującej w dniu rozwiązania umowy. Zapis taki należy potraktować jako sankcję za nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego z tytułu umowy najmu (brak zwrotu lokalu), co odpowiada definicji kary umownej z art.483-484 k.c. Jej zapłata należała się powodowi, niezależnie od wysokości poniesionej szkody.

Abstrahując od tych regulacji z zakresu prawa kontraktowego. Na mocy art.225 k.c. w zw. art.224 k.c. powodowi jako właścicielowi lokalu należało się wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy od jego faktycznego posiadacza w złej wierze. Powód zaś na rozprawie w dniu 16.10.2013 r., nie wykluczył żadnej z tych podstaw prawnych.

Nie budziło też wątpliwości, iż pozwanemu nie można było od dnia 9.01.2011 r., przypisać dobrej wiary, skoro nie był właścicielem lokalu i nie przysługiwało mu skuteczne prawo do władania rzeczą, skoro umowa najmu została wypowiedziana, a do zwrotu lokalu wzywano już w listopadzie 2010 r.

W doktrynie oraz orzecznictwie zostało utrwalone, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy obejmuje należności z tytułu najmu, które właściciel lokalu mógłby uzyskać, gdyby oddał go do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego. Wysokość takiego wynagrodzenia co do zasady winien udowodnić powód (art.6 k.c.).

Jednakże w niniejszej sprawie wysokość owego wynagrodzenia określanego też jako „odszkodowanie za bezumowne korzystanie z rzeczy” strony same określiły, zdefiniowały w kontrakcie, a pozwany jako przedsiębiorca na to wyraził zgodę (Por.SN z 20.05.1998r., I KKN 671/97). Zastrzeżenie takiej swego rodzaju kary umownej miało na celu ułatwienie i uproszczenie dochodzenie odszkodowania. Ze strony dłużnika od momentu powstania tak ukształtowanego zobowiązania winien on być świadomy, jakie koszty będą towarzyszyły jego zachowaniu niezgodnemu z treścią zobowiązania i nieczyniącym zadość oczekiwaniom wierzyciela. Jednocześnie co do zasady, na taki sposób określenia tej należności nie miały wpływu przyczyny rozwiązania umowy czy braku zwrotu rzeczy.

Kwotę tę uzależniono od wysokości stawki eksploatacyjnej obowiązującej w chwili rozwiązania umowy. Jak wcześniej wskazano, do ustania umowy doszło dnia 8.01.2011r. W tym czasie stawka eksploatacyjna wynosiła 3,40 zł netto (k.88), a nie kwotę 4,50 zł. Zatem na wysokość wyliczenia odszkodowania nie miały wpływu, zmiany te same stawki

przez powoda w sierpniu 2011 r. już po rozwiązaniu umowy (k.87). Przy czym odszkodowanie to nie prowadziło do świadczenia usług czy dostawy towarów, nie było więc podstaw do powiększenia go o podatek VAT (Por.WSA w Gdańsku z 24.07.2007r., ISA/Gd 71/07, M.Podat. 2008/4/36). Zaś sam powód wyliczał je jako 300% stawki eksploatacyjnej przy wyliczeniu należności na k.86 (4,50 złx300%x499,90). Sąd nie miał więc jakichkolwiek podstaw do ustalania tego odszkodowania przy zachowaniu mechanizmu mniej korzystnego dla pozwanego, gdyż prowadziłoby to do orzekania ponad żądanie pozwu (art.321 k.p.c.) co jest niedopuszczalne.

Kierując się tym tokiem rozumowania, Sąd ustalił wysokość odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu po ustaniu umowy, na kwotę 5.098,98 zł na miesiąc (stawka 3,40 zł za m<sup>2</sup>x499,90 m<sup>2</sup>x300%). Zatem za okres od 9.01.2011 r. do 18.09.2012 r. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie wynosiło:

- za okres od 9.01.2011 do 31.01.2011 r. – 3783,04 zł jako iloczyn 23 dni i stawki dziennej 164,48 zł (będącej wynikiem podzielenia stawki miesięcznej 5098,98:31 dni=164,48);

- za kolejne 19 miesięcy od lutego 2011 do końca sierpnia 2012 r. – 96.880,62 zł (19x5098,98 zł);

- za okres od 1.09.2012 r. do 18.09.2012 r. – 3059,46 zł jako iloczyn 18 dni i stawki dziennej 169,97 zł (będącej wynikiem podzielenia stawki miesięcznej 5098,98:30 dni we wrześniu).

Łącznie dawało to kwotę 103.723,12 zł (3783,04+96.880,62+3059,46) zł, jako należną powodowi od pozwanego z tytułu korzystania z lokalu po ustaniu stosunku najmu do 18.09.2012r. Zdaniem Sądu należności w tej wysokości nie można było uznać za rażąco wygórowaną nawet w rozumieniu art.484§2 k.c., w sytuacji, gdy pozwany od sierpnia 2010 r. nie uiszczał żadnych należności za korzystanie z lokalu, a prowadził tam działalność gospodarczą

Przy czym wynagrodzenie to, jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy, nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje tutaj ustawa (Por.SN z 3.12.2004r., IV CK 613/03, Lex nr 359461; uchwała SN z dnia 18.04.1974, III CZP 20/74, OSNC 1974/12/208 ). W takiej sytuacji właściciel nieruchomości nie może żądać odsetek za opóźnienie w zapłacie wynagrodzenia odrębnie za poszczególne okresy bezumownego korzystania (Por. SN z 4.07.2012 r., I CSK 669/11), jeśli uprzednio nie wezwano do jego zapłaty i nie stało się ono wymagalne.

Z uwagi na taki jednorazowy charakter wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przez posiadacza bez tytułu prawnego, wymagalność tego roszczenia podlegała regułom przepisu art.455 k.c. (Por. wyrok SN z dnia 07.04.2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680). W oparciu o tę regulację, jeżeli termin spełnienia świadczenia nie był oznaczony ani nie wynikał z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Brak spełnienia świadczenia po wezwaniu do jego wykonania powoduje możliwość domagania się odsetek ustawowych za opóźnienie na mocy art.481 k.c., chociażby wierzyciel nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Pozwany bowiem zakwestionował wysokość tego świadczenia, a powód nie przedstawił żadnych dowodów świadczących o tym, by wcześniej przed październikiem wzywano I. P.do zapłaty, w szczególności nie złożono żadnych not obciążeniowych, ani też dokumentów potwierdzających fakt ich doręczenia pozwanemu. Nie przedstawiono dokumentów obciążających jakąkolwiek karą umowną. Przyjmując zatem, iż wezwanie do zapłaty świadczenia z tytułu bezumownego korzystania za okres do 18.09.2012r., zostało doręczone pozwanemu dopiero w dniu 30.10.2012 r. (k.38) odsetki za opóźnienie naliczono od dnia 31.10.2012 r. do dnia 4.12.2012 r. od kwoty 103.723,12 zł na mocy art.455 k.c. w zw. z art.481 k.c.

Powód domagał się też zapłaty od pozwanego partycypowania w kosztach mediów w całej nieruchomości wspólnej po rozwiązaniu umowy najmu (k.119). Jednakże zarówno w świetle roszczeń z art.225 k.c. jak i §6ust.5 in fine umowy, nie było podstaw do obciążania I. P.tymi należnościami w okresie, gdy korzystał z lokalu bez podstawy prawnej. Po pierwsze bowiem miał on założone liczniki, wodomierze w lokalu, gdzie prowadził działalności i z tego tytułu indywidualnie rozliczał się z dostawcami mediów. Umowa natomiast została skutecznie wypowiedziana i już stron nie obowiązywała, bo stosunek najmu ustał (za wyjątkiem sposobu wyliczenia odszkodowania za brak zwrotu lokalu). Nie było zatem żadnych podstaw prawnych, by po dniu 8.01.2011 r. wywodzić obowiązek zapłaty



kosztów energii w nieruchomości wspólnej (upřednio wynikający z umowy najmu). Po wtóre w ramach świadczenia z tytułu bezumownego korzystania powód miał rekompensowane wszelkie uciążliwości związane z tym, że pozwany miał władztwo faktyczne nad lokalem (300% stawki eksploatacyjnej). Jeśli taki sposób wyliczenia świadczenia, jego elementy składowe (wskazane w umowie), powodowi nie odpowiadały, nic nie stało na przeszkodzie, by wystąpić o zwrot lokalu w drodze powództwa windykacyjnego we wcześniejszym okresie.

W sumie więc Sąd nie dopatrył się żadnej podstawy prawnej, która uzasadniałby żądanie zwrotu od pozwanego dostarczenia kosztów np. energii elektrycznej do części wspólnej nieruchomości, niezależnie od wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, skoro I. P. miał własną umowę z dostawcami mediów, a niedogodności związane z korzystaniem z pomieszczeń, rekompensowało Spółdzielnia Mieszkaniowej – owe „odszkodowanie za bezumowne korzystanie”.

Uwzględniając powyższe regulacje prawne na mocy §3,4,6 umowy najmu w zw. z art.481 k.c., art.455 k.c., art.483 k.c., art.225 k.c. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda łącznie kwotę 132.354,95 zł na którą składały się:

- czynsz w wysokości 20.228 zł (19235,20 zł+992,80 zł),
- odsetki skapitalizowane z tytułu czynszu – 5.502,82 zł,
- opłaty za media do nieruchomości wspólnej w tracie umowy najmu – 1588,22 zł;
- odsetki skapitalizowane za opłaty za media do nieruchomości wspólnej – 19,80 zł
- odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania – 103.723,12,
- odsetki z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie – 1292,99 zł.

Jednocześnie od skapitalizowanych wszystkich odsetek, doliczonych do należności głównych powód miał prawo domagać się odsetek od wytoczenia o nie powództwa na mocy art.482 k.c.

Zaś na podstawie §3,4,6 umowy najmu w zw. z art.481 k.c., art.455 k.c., art.483 k.c., art.225 k.c. a contrario Sąd oddalił powództwo o zapłatę pozostałych należności, mając na względzie wywody i argumentację przytoczoną we wcześniejszej części uzasadniania, przy omawianiu poszczególnych świadczeń.

O kosztach postępowania orzeczono na mocy art. 108 k.p.c. i art.100 k.p.c. uwzględniając zasadę stosunkowego ich rozdzielenia, gdyż powód wygrał niniejszą sprawę w 60%, zaś pozwany w 40%.

Na koszty procesu poniesione przez powoda składała się uiszczona opłata w kwocie 11.058 zł i koszty zastępstwa procesowego. Koszty zastępstwa procesowego ustalono przy zastosowaniu §6 ust.6 i §2ust.1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz.1349 ze zm.), uznając iż rodzaj i stopień zawłości sprawy oraz nakład pracy zawodowego pełnomocników nie uzasadniały obliczenia wynagrodzenia od wyższej stawki niż minimalna to jest 7200zł.

Powód poniósł więc koszty w łącznej wysokości 18.258 zł, zaś pozwany nie był reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika i nie był obowiązany do zapłaty jakichkolwiek opłat.

Uwzględniając więc, iż powód wygrał sprawę w 60% na jego rzecz zasądzono w pkt III kwotę 10.954,80 zł (60%x18.258), zgodnie z przywołaną zasadą.