

Sygn. akt V AGa 106/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2021r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Katarzyna Żymełka (spr.)
Sędziowie:	SA Dariusz Chrapoński SA Wiesława Namirska
Protokolant:	Anna Fic-Bojdoł

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2021r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy K.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 30 sierpnia 2018r., sygn. akt XIII GC 420/17

- zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddala powództwo i zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów procesu;
- zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Wiesława Namirska	SSA Katarzyna Żymełka	SSA Dariusz Chrapoński
-----------------------	-----------------------	------------------------

Sygn. akt V AGa 106/19

## UZASADNIENIE

Powódka Gmina K. wniosła o zasądzenie od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwoty 91 969 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 89 535,77 zł od 30 kwietnia 2016 r. z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego od lipca 2015 r. do kwietnia 2016 r. włącznie i 2 434,08 zł od wniesienia pozwu (13 maja 2016 r.) stanowiącej skapitalizowane odsetki z opóźnienie w zapłacie 89 535,77 zł oraz kosztów procesu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu.

Wyrokiem z 30 sierpnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej na rzecz powódki 89 535,77 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 maja 2016 r. (punkt 1), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt 2) i zasądził od pozwanej na rzecz powódki 10 016 zł z tytułu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń. Strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w K. przy ul. (...) na czas nieokreślony. Wynajmujący miała uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia, gdy najemca pozostawał w zwłoce z zapłatą czynszu co najmniej przez dwa miesiące. Po rozwiązaniu bądź wypowiedzeniu umowy pozwana zobowiązała się zwrócić lokal w terminie 14 dni. Powódka złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy. Pozwana wypowiedzenie otrzymała 2 lipca 2015 r. Pozwana nie wydała lokalu. Nadal prowadziła w nim działalność gospodarczą. Powódka, od 2 lipca 2015 r., naliczała pozwanej opłaty za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 8 919,94 zł miesięcznie, a od lutego 2016 r. w wysokości 8 926,54 zł. Powódka wezwała pozwaną do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pozwana wydała powódce lokal w dniu 21 grudnia 2016 r.

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w przeważającej części zasługiwało na uwzględnienie, zasądzając żądanie zapłaty należności za bezumowne korzystanie z lokalu na podstawie przepisów o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy (art. 224-225 i art. 230 k.c.). Wskazał, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie stanowi roszczenia odszkodowawczego i nie ma wobec niego zastosowania art. 361 § 2 k.c., a zatem powódka nie była zobowiązana do wykazania szkody. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powódka w sposób prawidłowy żądała wynagrodzenia za korzystanie z lokalu w wysokości ustalonego w umowie czynszu. Zasądzona należność stanowiła jednorazowe odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu.

Apelację od wyroku wniosła pozwana i zarzuciła naruszenie:

- 1) art. 217 § 1, 2 i 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. i art. 278 k.p.c. poprzez bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz biegłego z zakresu marketingu i rachunkowości, podczas gdy ich przeprowadzenie miało istotny wpływ na ocenę zasadności roszczenia i jego wysokości, rzutując na fakt poniesienia przez powódkę szkody i jej rozmiar;
- 2) art. 217 § 1, 2 i 3 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. poprzez bezpodstawne oddalenie dowodów z dokumentów, a to zeznań podatkowych powódki, podczas gdy przeprowadzenie tych dowodów miało istotny wpływ na ocenę zasadności roszczenia i jego wysokości;
- 3) art. 217 k.p.c. w związku z art. 227 k.p.c. i art. 236 k.p.c. poprzez pominięcie wniosku dowodowego ze zdjęć na płycie CD załączonej do pisma z 3 października 2017 r., podczas gdy przeprowadzenie tych dowodów miało istotny wpływ na ocenę zasadności roszczenia i jego wysokości, rzutując na fakt poniesienia przez powódkę szkody i jej rozmiar;
- 4) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez: a) błędne uznanie, że pozwana nie wykazała, aby przedmiot najmu posiadał ukryte wady utrudniające korzystanie z niego, podczas gdy z zeznań świadków uznanych przez Sąd Okręgowy za wiarygodne wynika, że w lokalu występowały wady, które wpływały na wartość użytkową lokalu i miały wpływ na dochodzone odszkodowanie oraz b) błędne uznanie za niewiarygodne zeznań prezesa zarządu pozwanej, podczas gdy były one spójne i znajdowały potwierdzenie w zeznaniach świadków;

5) art. 224 k.c. i art. 225 k.c. poprzez ich zastosowanie w stanie faktycznym jako podstawy materialno-prawnej roszczenia zamiast art. 471 k.c. w związku z art. 361 § 2 k.c., a tym samym niezastosowanie przepisów będących podstawą żądania pozwu.

Pozwana wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz biegłego z zakresu marketingu i rachunkowości, dowodu z zeznań podatkowych powódki oraz ze zdjęć na płycie CD.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach. Wniosła o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Powódka, w odpowiedzi na apelację, wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny rozpoznając sprawę na skutek apelacji pozwanej, w granicach zaskarżenia i podniesionych zarzutów, zważył co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Problem w niniejszej sprawie sprowadza się do rozstrzygnięcia kwestii, w oparciu o jaką podstawę prawną należało rozpoznać żądanie powódki.

W tym zakresie zgodzić się należy z zarzutem naruszenia art. 224 k.c. i art. 225 k.c.

Powódka w niniejszej sprawie dochodziła odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Jako podstawę prawną dochodzonego odszkodowania powódka podała art. 471 k.c. (k. 144), wskazując, że dochodzi szkody wynikłej z nienależytego wykonania umowy (tj. niezwrócenia jej przez pozwaną lokalu po zakończeniu umowy). Wysokość szkody określiła jako utratę dochodu z związku z tym, że lokal pozostawał w użytkowaniu pozwanej, która nie uiszczała za ten lokal opłat. Wysokość szkody, według powódki, to obowiązujący w czasie trwania umowy czynsz oraz opłaty za media.

Powódka już w pozwie wskazywała na należne jej odszkodowanie w wysokości 89 535,77 zł za bezumowne korzystanie (zajmowanie) przez pozwaną przedmiotu najmu po wypowiedzeniu umowy najmu. Nie było zatem podstaw do stosowania art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c., które stanowią podstawę rozliczeń między właścicielem a samoistnym posiadaczem rzeczy, podczas gdy w sprawie idzie o posiadanie zależne.

Powódka w pozwie i dalszych pismach procesowych nie powoływała się na to, że jest właścicielem lokalu użytkowego wynajętego pozwanej, natomiast powoływała się na zawarcie z pozwaną umowy najmu oraz wypowiedzenie (rozwiązanie) tej umowy i na to, że pozwana po zakończeniu stosunku najmu nie wydała jej lokalu, lecz nadal go używała. W uzasadnieniu pozwu jako dochodzone roszczenie powódka wskazała odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu. Powódka jednoznacznie określiła swoje roszczenie, podając że stanowi ono odszkodowanie za bezumowne zajmowanie lokalu przez byłego już najemcę.

Problematyka należności za bezumowne zajmowanie lokali była przedmiotem rozważań w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, wpisanej do księgi zasad prawnych. W uzasadnieniu wskazanej uchwały Sąd Najwyższy wyjaśnił, że niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku jej wypowiedzenia narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonywanie umowy. Stan taki stwarza obowiązek naprawienia wynikłej stąd szkody na podstawie art. 471 k.c. Zakres należnego odszkodowania określa art. 361 § 2 k.c. Do powstania odpowiedzialności odszkodowawczej nie wystarczy niewykonanie bądź nienależyte wykonanie zobowiązania. Wynajmujący, w odniesieniu do którego najemca nie wykonał obowiązku z art. 675 § 1 k.c., musi wykazać, że na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł uszczerbek w swym majątku (por. wyrok Sądu Najwyższego z 7 lutego 2006 r., IV CK 400/05).

Powódka wskazała, że pozwana, jako najemca, uchybiła obowiązowi zwrotu przedmiotu najmu (art. 675 § 1 k.c.), nienależycie wykonując zobowiązanie (art. 471 k.c.), czym wyrządziła powódce szkodę odpowiadającą sumie tego, co uzyskałaby z najmu lokalu.

Do tak sprecyzowanego roszczenia zastosowaniu podlegały przepisy art. 675 § 1 k.c. i art. 471 k.c., gdy idzie o roszczenie odszkodowawcze, a nie art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c.

W wyroku z 18 maja 2011 r., III CSK 263/10, Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, że w razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego, będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny, gdyż przepisy art. 224-230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku, w pierwszej kolejności, stosować należy postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia tytułu, przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. Natomiast w wyroku z 18 września 2014 r., V CSK 625/13, Sąd Najwyższy podkreślił, że niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Taki stan stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 k.c. Zakres takiego odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 k.c., a więc w zasadzie obejmuje ono straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści, których nie osiągnął z powodu niezwrócenia lokalu we właściwym terminie.

Nieterminowy zwrot lokalu przez najemcę uprawnia wynajmującego do żądania na podstawie art. 471 k.c. odszkodowania obejmującego korzyści, jaką mógłby uzyskać gdyby lokal został zwrócony w terminie. Odszkodowanie takie obejmuje utracone korzyści, a zatem niezbędne jest wykazanie prawdopodobieństwa uzyskania korzyści w stopniu graniczącym z pewnością, że gdyby nie zachowanie się dotychczasowego najemcy, to powódka by tę korzyść uzyskała (por. wyroki Sądu Najwyższego z: 11 marca 1999 r., III CKN 198/98 i 18 września 2014 r., V CSK 625/13).

Powódka winna była zatem wykazać, że korzyść w przedstawionych przez nią okolicznościach była możliwa do osiągnięcia. Powyższemu powódka nie sprostała. Powódka jako szkodę poniesioną na skutek niezwrócenia przez pozwaną lokalu po zakończeniu umowy najmu wskazała wysokość czynszu naliczanego pozwanej w trakcie obowiązywania umowy najmu, w wysokości uzgodnionej z pozwaną w umowie najmu oraz opłaty za wodę i wywóz nieczystości. Poza przedłożeniem umowy najmu, w której została wskazana wysokość czynszu, powódka nie zgłosiła innych środków dowodowych dla wykazania wysokości odszkodowania. Zaoferowana przez powódkę umowa najmu nie wykazuje wysokości poniesionej przez powódkę szkody (utraconych korzyści).

Powódka nie wykazała, w stopniu graniczącym z pewnością, że znalazłaby podmiot gotowy zawrzeć z nią umowę najmu lokalu użytkowanego poprzednio wynajmowanego pozwanej. Nie wykazała, że stałoby się to natychmiast po wydaniu przedmiotu najmu, gdyby pozwana wykonała w terminie swój umowny obowiązek. Powódka nie wykazała, że mogłaby uzyskać czynsz od przyszłego najemcy czynsz równy temu, jaki poprzednio uzgodniła z pozwaną. Należy zauważyć, że powódka pomimo wypowiedzenia pozwanej umowy najmu nie ogłosiła przetargu na lokal. Nie wykazała zatem, że jakiegokolwiek podmioty były zainteresowane tym lokalem. Co istotne z twierdzeń pozwanej, podniesionych w uzasadnieniu apelacji, którym powódka nie zaprzeczyła (w ogóle się do nich nie odniosła) wynika, że lokal od wielu miesięcy stoi pusty. Pomimo jego wydania przez pozwaną w grudniu 2016 r. lokal nie został wynajęty. Ponadto powódka domagała się jako odszkodowania wysokości czynszu, uzgodnionego z pozwaną w umowie najmu, w kwocie brutto, w sytuacji gdy odszkodowanie nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług.

Brak było także podstaw do przyjęcia, że szkodę powódki stanowiły dochodzone opłaty za wywóz nieczystości i wodę. Należności za wodę były uzależnione od zużycia przez osobę korzystającą z lokalu i obowiązek ich zapłaty spoczywał na podmiocie, który łączyła z dostawcą mediów stosowna umowa. Powódka nie wykazała zużycia wody przez pozwaną, nie wykazała, że pozwana wstrzymywała się z zapłatą należności wobec dostawcy, ani też powódka nie wykazała, że należności te faktycznie ona uregulowała zamiast pozwanej. Z umowy najmu, która obowiązywała pomiędzy stronami wynikało, że pozwana miała obowiązek zawarcia odrębnej umowy na wywóz i odbiór oraz zagospodarowanie odpadów

z przedsiębiorcą. Powódka nie wykazała, aby umowa taka nie obowiązywała już pozwanej w okresie po zakończeniu stosunku najmu, w szczególności że to powódka ponosiła te opłaty za dochodzony okres.

Powyższego nie zmienia zapis § 13 ust. 2 umowy najmu, który nie stanowi podstawy do zaniechania wykazania wysokości szkody, w sytuacji gdy powódka dochodzone żądanie opiera na odpowiedzialności odszkodowawczej za niewydanie lokalu po zakończeniu umowy najmu. Zapis ten w istocie, zwalniając powódkę z obowiązku wykazywania wysokości poniesionej szkody, stanowi zastrzeżenie kary umownej, której powódka nie dochodziła w niniejszym procesie.

Powyższe prowadzi do uznania, że powódka nie wykazała wysokości dochodzonego roszczenia. Tym samym, wobec niewykazania szkody poniesionej na skutek nieterminowego wydania przez pozwaną lokalu, Sąd Apelacyjny nie odnosił się do pozostałych zarzutów apelacji, a zawarte w apelacji wnioski dowodowe oddalił, bowiem nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Jedynie na marginesie należy wskazać, że brak zgody na umieszczenie reklamy na innym budynku niż ten, w którym znajdował się wynajmowany pozwanej lokal użytkowy nie stanowił wady lokalu, a tym samym nie uzasadniał obniżenia czynszu. Wada lokalu musi dotyczyć samego lokalu, być z nim powiązana przestrzennie i tkwić w przedmiocie najmu. Za tego rodzaju wady wynajmujący może jedynie ponosić odpowiedzialność, bowiem tylko na nie ma faktyczny wpływ. Pozwana w chwili zawierania umowy była świadoma, że nie gwarantuje ona umieszczenia reklam. Zawarta umowa nie upoważniała jej do umieszczania reklam na nieruchomości. Powódka wynajęła lokal, umowa niczego więcej nie gwarantowała. Skoro pozwana zawarła umowę świadoma jej treści, to oceniła, że taka działalność może być prowadzona zgodnie z obowiązującymi ją normami prawnymi, czego najlepszym dowodem jest fakt jej kontynuowania po zdjęciu reklam. Ponadto pozwana domagała się umieszczenia reklamy nie na budynku, w którym najmowała lokal, ale na innej nieruchomości (przy ul. (...)).

Odnosząc się do pozostałych wad lokalu należy zauważyć, że nie uniemożliwiały one prowadzenia pozwanej w tym lokalu działalności, w celu wykonywania której najęła lokal od powódki. O tym, czy lokal posiada wady decyduje więc to, czy nadaje się do umówionego użytku zgodnie z właściwością i przeznaczeniem lokalu, tj. czy posiada cechy uzgodnione przez strony w umowie oraz wymagane przez obowiązujące przepisy. W takim ujęciu lokal wynajmowany pozwanej wad nie posiadał. W szczególności, powódka nie zobowiązywała się do zapewnienia dotarcia do lokalu pozwanej określonej liczby klientów. Z zeznań słuchanych świadków wynika, że wskazywane przez pozwaną wady lokalu nie uniemożliwiały prowadzenia działalności. Świadek S. B. zeznał: lokal otwarty na przełomie II i III 2015 r., działalność w lokalu do końca 2016 r. Świadek D. W. zeznał: lokal otwarty w lutym 2015 r. wtedy pierwsza impreza w lokalu, pracowałem do maja 2015 r. lokal wtedy czynny, lokalu nie zamknięto z powodu niesprawnej klimatyzacji. Świadek A. K. zeznał: lokal otwarty w lutym 2015 r., co weekend imprezy, przyjęcia, koncerty, czasem też w tygodniu, byłem w lokalu do czerwca 2015 r. wtedy działał. Świadek J. P., który pracował w lokalu zeznał: w lokalu organizowane imprezy, nie pamięta problemów z klimatyzacją, lokal nie został zalany, nie pamiętam aby przeciekał dach, wykonywane bieżące naprawy. Wymaga ponadto zaznaczenia, że pozwana oglądała lokal, miała możliwość zapoznania się z jego stanem, oceny istniejących instalacji oraz urządzeń pod kątem ich sprawności i przydatności do zamierzonej działalności, a także określenia niezbędnego rozmiaru prac. Pozwana od wydania jej lokalu do 31 stycznia 2015 r., na czas dokonania adaptacji lokalu do swoich potrzeb, uiszczala czynsz w niższej wysokości. Skoro zatem nie ma podstaw do przyjęcia, że lokal najmowany przez pozwaną posiadał wady w rozumieniu art. 664 § 1 k.c., to pozwanej nie przysługują roszczenia wynikające z wad rzeczy wynajętej.

Mając powyższe na uwadze, wobec niewykazania wysokości poniesionej przez powódkę szkody, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 1) sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.. Zasądzoną od powódki kwotę 4 050 zł stanowiło wynagrodzenie pełnomocnika procesowego pozwanej – ustalone na podstawie § 2 punkt 6 oraz § 10 ust. 1 punkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w dacie wniesienia apelacji.

SSA Wiesława Namirska SSA Katarzyna Żymełka SSA Dariusz Chrapoński