

Sygn. akt I C 494/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Piotr Jakubiec

Protokolant Rafał Marczuk

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2015 r. w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy L.

przeciwko B. Z.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej B. Z. rzecz powoda Gminy L. kwotę 168.113,96 zł /sto sześćdziesiąt osiem tysięcy sto trzynaście złotych 96/100/ z ustawowymi odsetkami od kwoty 147.810,24 zł /sto czterdzieści siedem tysięcy osiemset dziesięć złotych 24/100/ od dnia 1 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, a od kwoty 20.303,72 zł /dwadzieścia tysięcy trzysta trzy złote 72/100/ od dnia 28 marca 2014 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanej B. Z. rzecz powoda Gminy L. kwotę 14.406 zł /czternaście tysięcy czterysta sześć złotych 0/100/ tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 494/14

UZADANIENIE

W pozwie z dnia 27 marca 2014 r. powodowa Gmina L. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej B. Z. kwoty 202.793,50 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 182.058,78 zł od dnia 1 lutego 2014 r. do dnia zapłaty, zaś od pozostałej kwoty od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że pozwana zajmuje bez tytułu prawnego lokal użytkowy o powierzchni 187,15 m², położony w L. przy ulicy (...). Z Gminą wiązała go umowa najmu, którą wynajmujący wypowiedział z powodu zalegania przez najemcę z zapłatą opłat za korzystanie z lokalu. Od dnia 1 października 2013 r. pozwana zajmuje lokal bez tytułu prawnego, wobec czego jest obciążana odszkodowaniem w wysokości odpowiadającej wysokości czynszu oraz opłatami za świadczenia. Czynsz najmu wynosił 8.647,50 zł i miał być płacony do 10 dnia każdego miesiąca. Powódka wskazała, że na dochodzoną pozwem kwotę składają się:

- należność główna stanowiąca czynsz najmu i opłaty za zajmowanie lokalu za okres od 1 września 2012 r. do 31 stycznia 2014 r. w kwocie 147.810,24 zł,
- odsetki od czynszu i świadczeń wyliczone na dzień 31 stycznia 2014 r. w wysokości 20.303,72 zł,

- odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu za czas od 1 października 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. w kwocie 34.248,54 zł,
- odsetki od odszkodowania wyliczone na dzień 31 stycznia 2014 r. w kwocie 431 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 8 kwietnia 2014 r. Sąd uwzględnił powództwo w całości

W dniu 10 maja 2014 r. pozwana wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, którym zaskarżyła nakaz w całości. Pozwana wniosła o oddalenie powództwa. Zgłosiła zarzut potrącenia z wierzytelnością objętą pozwem obejmującą czynsz i opłaty eksploatacyjne oraz odsetki wzajemnej wierzytelności, którego to potrącenia dokonała pismem z dnia 10 maja 2014 r. Co do powództwa obejmującego odszkodowanie oraz odsetki od odszkodowania wskazała, że jest ono niezasadne, bowiem żaden przepis nie przyznaje powódce takiego roszczenia. Pozwana przyznała, że łączyła ją z powódką umowa najmu lokalu wskazanego w pozwie. Lokal ten objęła w posiadanie w stanie wymagającym nakładów, które to nakłady poczyniła. Za część nakładów powódka zapłaciła, jednak zdaniem pozwanej uzyskana należność nie pokrywa całości kosztów. Co do żądania odszkodowania pozwana wywodziła, że powódka nie poniosła żadnej szkody, bowiem po zakończeniu stosunku najmu uzyskała lokal z ulepszeniami wartymi kilkaset tysięcy złotych. Jeżeli przez odszkodowanie powód rozumie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, to ani umowa stron ani ustawa nie dają podstaw do żądania takiego wynagrodzenia w wysokości odpowiadającej czynszowi najmu.

Powódka w piśmie procesowym z dnia 18 listopada 2014 r., stanowiącym odpowiedź na sprzeciw od nakazu zapłaty podniosła, że nie jest prawdą jakoby zatrzymała nakłady pozwanej dokonane na lokal, bowiem lokal jest nadal w posiadaniu pozwanej, która nadal prowadzi w nim działalność gospodarczą. Powódka nie uznała zarzutu potrącenia twierdząc, że zapłaciła pozwanej za nakłady kwotę uzgodnioną przez strony. Co do zarzutów dotyczących braku podstaw do żądania odszkodowania w wysokości odpowiadającej wartości czynszu, powódka podniosła, że pismem z dnia 20 września 2013 r. poinformowała pozwaną o wysokości opłat naliczanych po rozwiązaniu umowy najmu, zaś pozwana nie podważała wysokości odszkodowania i nadal zajmuje lokal. Skoro pozwana nie płaci czynszu, to jest zdaniem powódki oczywiste, że Gmina ponosi szkodę, bowiem nie może wynająć lokalu innemu najemcy.

Na rozprawie w dniu 4 marca 2015 r. pełnomocnik powódki oświadczył, że pozwana opróżniła i zwróciła powódce lokal.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 19 kwietnia 2010 r. została zawarta pomiędzy Gminą L. a B. Z. umowa najmu lokalu użytkowego położonego w L. przy ulicy (...) w budynku oznaczonym numerem (...). W umowie tej wskazano, że lokal ma powierzchnię 187,15 m². Czynsz najmu został określony został na kwotę 8.447,95 zł miesięcznie. Zgodnie z umową najemca był też zobowiązany do opłacania zaliczek na świadczenia związane z korzystaniem lokalu, zgodnie z wykazem zawartym w umowie, zaś łączna wartość wszystkich opłat według stanu na dzień zawarcia umowy wyniosła 199,55 zł. Najemca miał obowiązek dokonywać wpłat do 10 dnia każdego miesiąca. Jeżeli najemca jest w zwłoce z zapłatą czynszu lub opłat eksploatacyjnych co najmniej za dwa okresy płatności, podnajmuje lokal bez zgody wynajmującego lub korzysta z niego niezgodnie z przeznaczeniem, wynajmujący mógł rozwiązać umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia. Umowa nakazywała najemcy uzyskanie zgody wynajmującego na wykonanie robót adaptacyjnych w lokalu, zaś w baro zgody wynajmującego wyrażonej w formie „protokołu konieczności” najemca tracił prawo do zwrotu poniesionych wydatków. Zwrot nakładów poniesionych za zgodą wynajmującego miał nastąpić poprzez potrącenie ich wartości z czynszem. Zgodnie z § 13 umowy w przypadku rozwiązania umowy najemca był zobowiązany zwrócić lokal wynajmującemu w stanie nie pogorszonym, najpóźniej w ostatnim dniu terminu wypowiedzenia. (okoliczność bezsporna, umowa k. 19--20)

Pismem z dnia 20 lipca 2010 r. Zarząd (...) w L. zaakceptował zakres prac remontowych w wynajętym przez B. Z. lokalu i zwolnił najemcę z obowiązku zapłaty czynszu na czas remontu. W piśmie tym wyrażono zgodę na rozliczenie poniesionych nakładów poprzez pomniejszenie czynszu o ich wartość. (pismo k. 86)

Pismem z dnia 17 listopada 2010 r. Zarząd (...) w L. zaakceptował dokonane przez najemcę nakłady w kwocie 61.939,24 zł i wyraził zgodę na zwrot tej kwoty poprzez pomniejszenie czynszu najmu. (pismo k. 87)

Pismem z dnia 11 sierpnia 2011 r. Zarząd (...) w L. poinformował B. Z., że Miasto nie będzie partycypować w kosztach wymiany instalacji co w lokalu, zaś jeżeli najemca instalację wymieni, to koszty prac nie zostaną mu zwrócone. (pismo k. 86)

Pismem z dnia 19 sierpnia 2013 r. Dyrektor Zarządu (...) w imieniu Gminy L. wezwał B. Z. do zapłaty kwoty 146.838,08 zł tytułem zaległych opłat związanych z zajmowaniem lokalu, z zagrożeniem rozwiązania umowy najmu. (pismo k. 21)

Pismem z dnia 20 września 2013 r. Dyrektor Zarządu (...) w imieniu Gminy L. oświadczył, że wobec braku reakcji najemcy na wezwanie z dnia 19 sierpnia 2013 r., rozwiązuje umowę z dniem 30 września 2013 r. W piśmie tym podano, że zaległość wynosi 134.994,40 zł, zaś od dnia 1 października 2013 r. (...) będzie obciążać odszkodowaniem za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 11.416,18 zł miesięcznie oraz opłatami za świadczenia. (pismo k. 22)

Pismem z dnia 15 kwietnia 2014 r. Dyrektor Zarządu (...) w imieniu Gminy L. poinformował B. Z., że wysokość obciążającego ją po ustaniu stosunku najmu odszkodowania jest równa wartości czynszu powiększonego w wskaźnik inflacji za 2013 r. oraz opłat eksploatacyjnych. (pismo k. 66)

W dniu 4 maja 2014 r. B. Z. wystawiła fakturę na kwotę 257.070 zł obciążającą Zarząd (...) w L., obejmującą wartość środków trwałych pozostawionych w lokalu. (faktura k. 67)

Pismem z dnia 19 maja 2014 r. Zarząd (...) w L. poinformował B. Z., że nie uznaje żądania zapłaty kwoty wymienionej w fakturze z dnia 4 maja 2014 r., bowiem wynajmujący nie zaakceptował żadnych nakładów poza tymi, których wartość została pomiędzy stronami rozliczona przez potrącenie z czynszem. (pismo k. 88)

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o wskazane powyżej dowody z dokumentów prywatnych.

Autentyczność dowodów z dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie nie budzi wątpliwości Sądu, jak również nie była kwestionowana przez strony procesu, z tych też względów zostały uznane przez Sąd za w pełni wiarygodne.

Na rozprawie w dniu 4 marca 2015 r. Sąd postanowił pominąć dowody z zeznań świadków zgłoszone przez pozwaną w sprzeczności od nakazu zapłaty oraz oddalić jej wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego.

Zgodnie z art. 227 kpc przedmiotem dowodu są fakty istotne dla rozstrzygnięcia. Pozwana zgłaszając wniosek o przesłuchanie świadków nie wskazała tezy dowodowej, zaś z treści sprzeciwu nie wynika, aby zeznania świadków mogły mieć jakiegokolwiek znaczenie w sprawie. Wezwana postanowieniem z dnia 18 listopada 2014 r. do sprecyzowania okoliczności, które mają przedstawić świadkowie pozwana nie odpowiedziała. Dodatkowo, wobec nieprzedstawienia innych dowodów na potwierdzenie zasadności zarzutu potrącenia zeznania świadków okazały się nieprzydatne dla rozstrzygnięcia, co nakazywało pominąć dowód. Podobnie dowód z opinii biegłego okazał się nieistotny dla rozstrzygnięcia w sprawie. Wobec niewykazania przez pozwaną jakichkolwiek podstaw do żądania zwrotu nakładów ich oszacowanie było całkowicie niecelowe.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części. Powódka domaga się pozwem zapłaty czynszu najmu oraz spełnienia świadczenia, które określiła jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu użytkowego, który był przedmiotem umowy najmu z dnia 19 kwietnia 2010 r. a nadto zapłaty opłat związanych z korzystaniem z lokalu za czas trwania stosunku najmu oraz okres objęty żądaniem „odszkodowania”.

Pozwana przyznała fakt zawarcia umowy najmu lokalu, nie kwestionowała też twierdzenia powoda o niepłaceniu czynszu oraz opłat za czas po rozwiązaniu umowy. Przyznała nawet, że była zobowiązana do zapłaty na rzecz powódki

zaległego czynszu oraz opłat, wywodziła jednak, że zobowiązanie to wygasło wskutek potrącenia. Pozwana zarzuciła brak podstaw do żądania przez Gminę zapłaty odszkodowania oraz brak podstaw do określenia wysokości takiego odszkodowania równej wartości czynszu. Ostatni zarzut pozwanej okazał się zasadny.

Co do istnienia oraz wysokości roszczenia obejmującego czynsz najmu pozwana nie zgłosiła zarzutów, zaś powód udowodnił zasadność powództwa przedstawionymi przez siebie dokumentami prywatnymi. Umowa najmu, późniejsze zestawienia wysokości zadłużenia (także obejmującego odsetki ustawowe z tytułu opóźnienia), przy braku zarzutów ze strony pozwanej są wystarczającym dowodem na potwierdzenie zasadności powództwa w części obejmującej kwotę 168.113,96 zł, stanowiącą sumę czynszu najmu wraz z opłatami eksploatacyjnymi (147.810,24 zł) oraz odsetek od powyższej kwoty (20.303,72 zł). Podstawą prawną roszczenia jest umowa najmu oraz przepis art. 659 § 1 i 2 kc, a także art. 481 § 1 i 2 kc.

Zarzut potrącenia zgłoszony przez pozwaną okazał się nie tylko nieudowodniony, ale oczywiście niezasadny w świetle dowodów i twierdzeń przedstawionych przez powoda.

Pozwana nie zdołała przedstawić żadnych dowodów na potwierdzenie istnienia roszczenia o zwrot nakładów względem powódki. Dowodem takim nie są z oczywistych względów dołączone do sprzeciwu od nakazu zapłaty fotografie, ani faktura. Powódka powołała się na treść umowy najmu oraz dokumentów sporządzonych przez strony po zawarciu umowy, z których wynika niedopuszczalność skutecznego domagania się przez pozwaną od powódki zapłaty równowartości jakichkolwiek nakładów, których powódka uprzednio nie zaakceptowała. Z treści dokumentów przedstawionych przez powódkę wynika, że nakłady uzgodnione przez strony zostały pomiędzy nimi rozliczone w czasie trwania stosunku najmu. Pozwana nie udowodniła, ani nie twierdziła nawet, aby uzyskała zgodę powódki na rozliczenie dalszych nakładów. Z tych względów zarzut potrącenia, zgłoszony przez pozwaną nie został uwzględniony.

Zasadnie natomiast zarzuciła pozwana, że powódka nie ma podstaw prawnych do obciążenia jej jednostronnie odszkodowaniem w wysokości równowartości czynszu za czas po ustaniu stosunku najmu.

Podstawą taką nie jest art. 18 ust. 1 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2014 poz. 150), zgodnie z którym osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Zgodnie z ustępem drugim tego artykułu odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego. Przepis art. 18 ust. 3 obowiązującej poprzednio ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (tekst jedn. Dz. U. z 1998 r. nr 120, poz. 787 ze zm.) przewidywał odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego wynoszące 200 % czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby obowiązana opłacać z tytułu jego najmu. Przepisy te dotyczą jednak najmu lokali mieszkalnych, zatem nie mogą mieć w sprawie niniejszej zastosowania.

Być może to z uwagi na regulację zawartą w ustawie o ochronie praw lokatorów mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, strona powodowa określa roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, które reguluje przepis art. 224 w zw. z art. 225 kc jako „odszkodowanie”. Strona powodowa zdaje się nie zauważać, że wynagrodzenie z art. 224 § 2 i art. 225 k.c. jest niezależne od jakichkolwiek okoliczności ubocznych, ale w tym znaczeniu, że dochodzić go można bez względu na to, czy właściciel nie korzystając sam z rzeczy poniósł z tego powodu jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy.

Niezależnie jednak od tego, czy powództwo o zapłatę wynagrodzenia zostanie ocenione jako roszczenie odszkodowawcze z tytułu niewykonania umowy (art. 471 kc), czy jako wynagrodzenie (art. 224 i 225 kc), musiało ono być oddalone jako nieudowodnione.

Dla wykazania zasadności powództwa odszkodowawczego powódka winna wykazać nie tylko wartość utraconych korzyści, ale także zasadność twierdzenia, że gdyby lokal został jej wydany zgodnie z umową uzyskałaby dochód odpowiadający wartości czynszu. W ocenie Sądu nie ma podstaw do domniemania faktycznego, że powódka

uzyskałaby dochód odpowiadający przynajmniej wartości czynszu obciążającego pozwaną i to od dnia następnego po ustaniu stosunku najmu.

Powództwo w części obejmującej żądanie zapłaty za korzystanie z lokalu po ustaniu najmu podlegało oddaleniu przede wszystkim z uwagi na nieudowodnione wysokości roszczenia. Jednolite jest stanowisko doktryny i orzecznictwa przynajmniej od czasu podjęcia przez Sąd Najwyższy chwały 7 sędziów (zasada prawna) z dnia 10 lipca 1984 r. (III CZP 20/84), że: „Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkaniowego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu; nie wyłącza to odpowiedzialności najemcy lub innego użytkownika za szkodę na zasadach ogólnych.”

Szczegółowo zasady określające sposób ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości omówił Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z 11 grudnia 2013 r. (I ACa 535/13), przytoczył też jednolite w tym względzie orzecznictwo Sądu Najwyższego.

Przyjmuje się powszechnie, że wynagrodzenie, którego dochodzi się od samoistnego posiadacza w złej wierze nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jaki właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynsz taki byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. Do ustalenia tak określonej stawki najczęściej niezbędna jest wiedza specjalistyczna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą z 1997 r. o gospodarce nieruchomościami.

Z powyższego wynika, że powódka domagając się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, ale też dochodząc odszkodowania z tego tytułu winna zgłosić wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, czego nie uczyniła. Biorąc pod uwagę, że po stronie powodowej występuje podmiot publiczny, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika oraz korzystający stale z profesjonalnej obsługi prawnej, Sąd nie znalazł podstaw do przeprowadzenia tego dowodu z urzędu.

W utrwalonym orzecznictwie i piśmiennictwie przyjmuje się, że sąd zobowiązany jest podjąć inicjatywę procesową w następujących szczególnych sytuacjach:

- gdy strony zmierzają do obejścia prawa,
- w wypadku procesów fikcyjnych,
- w razie nieporadności strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika, która nie jest w stanie przedstawić środków dowodowych.

(tak Sąd Najwyższy z uzasadnieniem wyroku z 22 marca 2012 r. IV CSK 330/11). W sprawie niniejszej żadna z opisanych wyżej sytuacji nie zachodzi. Sąd nie znalazł również innych podstaw do naruszenia zasady równości stron w procesie i działania na niekorzyść strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika, która zgłosiła zarzut dający wszelkie podstawy stronie powodowej do podjęcia inicjatywy dowodowej.

Z podanych względów powództwo zostało uwzględnione w części.

Orzeczenie o kosztach procesu zapadło na podstawie art. 100 kpc. Powództwo zostało uwzględnione w części.

Powódka wygrała proces w około 83 % i poniosła koszty procesu stanowiące koszty zastępstwa procesowego oraz opłatę od pozwu w łącznej kwocie 17.357 zł. 83 % tej kwoty stanowi wartość kosztów procesu należnych powódce od pozwanej.