

*Sygn. akt VIA Ca 928/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 6 grudnia 2012 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA – Urszula Wiercińska*

*Sędzia SA – Aldona Wapińska*

*Sędzia SA – Ewa Śniegocka (spr.)*

*Protokolant – sekr. sąd. Agnieszka Janik*

*po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2012 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa Miasta (...) W.*

*przeciwko J. M.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji pozwanej*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 25 stycznia 2012 r.*

*sygn. akt XXV C 1429/10*

*I oddala apelację;*

*II nie obciąża pozwanej obowiązkiem zwrotu na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.*

Sygn. akt VI A Ca 928/12

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej J. M. na rzecz powoda Miasta (...) W.- Zakładu (...) w Dzielnicy W. Miasta (...) W. kwotę 328.938 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 225.144,55 zł za okres od dnia 20 października 2010 r. do dnia zapłaty, zaś od kwoty 103.793,45 zł za okres od dnia 16 stycznia 2012 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części; zasądził od pozwanej J. M. na rzecz powoda Miasta (...) W. - Zakładu (...) w Dzielnicy W. Miasta (...) W. kwotę 19.872,75 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i obciążył Skarb Państwa nieuiszczoną częścią opłaty od pozwu.

Wyrok ten zapadł na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Powód Miasto (...) W. - Zakład (...) w Dzielnicy W. m. (...) W. zażądał zasądzenia od pozwanej J. M. kwoty 225.144,55 zł wraz z ustawowymi odsetkami, liczonymi oddzielnie od siedemdziesięciu jeden kwot po 3.171,05 zł, za okresy od

bliżej wskazanych dat do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że dochodzona kwota należności głównej przysługuje mu tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z należącego do powoda lokalu przy al. (...) w W. w okresie od dnia 1 czerwca 2004 r. do dnia 30 czerwca 2010 r.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 12 października 2010 r. Sąd Okręgowy nakazał pozwanej, aby zapłaciła powodowi kwotę 225.144,56 zł wraz z ustawowymi odsetkami, liczonymi zgodnie z treścią żądania pozwu oraz kwotę 18.475 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 7.217 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu - albo by w tymże terminie wniosła sprzeciw.

Sprzeciw taki został wniesiony przez pozwaną domagającą się oddalenia powództwa.

Zdaniem pozwanej, nie doszło do ważnego i skutecznego wypowiedzenia zawartej między stronami umowy najmu lokalu, lokal nie stanowi w całości własności powoda, zaś powód nie wskazał podstawy prawnej żądania i nie wykazał tytułu prawnego do lokalu oraz błędnie obliczył wysokość odszkodowania, opierając się na błędnie wskazanej powierzchni lokalu, nie uwzględniając stanu, wyposażenia i standardu lokalu. Pozwana zaprzeczyła, by powód doręczył jej noty księgowo i dokumenty o obciążeniach oraz oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Zakwestionowała też sposób naliczenia odsetek od odszkodowania i podniosła zarzut przedawnienia roszczeń o zapłatę należności głównej i odsetek. Dodatkowo, pozwana powołała się na okoliczność, że powód utrudniał jej prowadzenie działalności w lokalu.

Ostatecznie powód zmodyfikował powództwo w ten sposób, że wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kwoty 328.938 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty.

Pozwana podtrzymała swoje stanowisko co do żądania pozwu, lecz przyznała, że określony w tym żądaniu lokal jest własnością powoda.

W toku postępowania w sprawie Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 16 lutego 1995 r. jednostka organizacyjna poprzednika prawnego powoda - Zarząd (...), występujący jako wynajmujący, zawarła z pozwaną J. M. występującą jako najemca umowę najmu lokalu o ogólnej powierzchni użytkowej 154,31 m<sup>2</sup>, położonego w W. przy al. (...), z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gastronomicznej - kawiarni (...). Lokal ten był ówczesną własnością poprzednika prawnego powoda - Gminy W.-C., a następnie stał się i do chwili obecnej jest własnością powoda - Miasta (...) W..

Zgodnie z treścią umowy, z tytułu najmu najemca uiszczać miał czynsz w wysokości 1.234,48 zł. Czynsz płatny był do 15. dnia każdego miesiąca za dany miesiąc z góry. W przypadku wykorzystywania lokalu w sposób sprzeczny z postanowieniami § 3 pkt 2 umowy, umowa mogła być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia. Umowa zawarta została na czas nieokreślony, z prawem wypowiedzenia dla każdej ze stron na trzy miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego. Lokal był jednak nieprzerwanie używany przez najemcę już wcześniej, bo od dnia 1 sierpnia 1990r. Umowa stron była zmieniana sześcioma kolejno zawieranymi umowami zmieniającymi, tzw. „aneksami”, ostatnio „aneksem” z dnia 7 lutego 2002 r., zgodnie z którym § 3 ust. 1 umowy z dnia 16 lutego 1995 r. otrzymał brzmienie, że najemca będzie płacił wynajmującemu od dnia 1 stycznia 2002 r. czynsz w wysokości 21,53 zł za 1 m<sup>2</sup> „powierzchni podstawowej” i 5,72 zł za 1 m<sup>2</sup> powierzchni piwnic, ogółem kwotę 3.171,05 zł plus podatek od towarów i usług w stawce 22%, to jest w kwocie 697,63 zł, łącznie kwotę 3.868,68 zł; czynsz ten płatny jest do 10. dnia każdego miesiąca z góry za dany miesiąc, bez dodatkowego wezwania do zapłaty. Pozwana nie uiszczała ustalonego czynszu. W 2003 r., zadłużenie z tego tytułu sięgnęło kwoty nie niższej niż 28.000 zł.

W dniu 3 września 2003 r., powód złożył oświadczenie w formie pisemnej, że w związku z nieuregulowaniem zaległych i bieżących należności za najem lokalu użytkowego położonego przy al. (...), zgodnie z treścią § 5 umowy najmu z

dnia 16 lutego 1995 r. rozwiązuje stosunek najmu przedmiotowego lokalu bez zachowania okresu wypowiedzenia. Oświadczenie to zawierało również wezwanie pozwanej J. M. do opróżnienia i wydania lokalu w nieprzekraczalnym terminie 14 dni od daty otrzymania pisma Zarządowi (...). Odpis pisma odebrany został pod adresem zamieszkania pozwanej przez jej matkę w dniu 8 września 2003 r. Pozwana nie wydała lokalu powodowi, lecz nadal używała go na potrzeby prowadzonej przez siebie kawiarni.

W okresie od dnia 1 czerwca 2004 r. do dnia 30 czerwca 2010 r., powód mógł uzyskać z tytułu najmu lokalu czynsz w łącznej wysokości 328.938 zł.

W dniu 3 sierpnia 2011 r. komornik odebrał lokal pozwanej i wydał go powodowi.

Opinia biegłej B. D. co do zasady nie budzi zastrzeżeń, jednak biegła oparła się na błędnych danych co do powierzchni lokalu.

O ile z literalnej treści umowy z dnia 16 lutego 1995 r. wynika, że powierzchnia użytkowa lokalu wynosi 154,31 m<sup>2</sup>, bez wyodrębnienia „powierzchni podstawowej” i powierzchni piwnicy, to już treść ostatnio zawartego między stronami „aneksu” z dnia 7 lutego 2002 r. przesądza, iż ustalona między stronami „powierzchnia podstawowa” lokalu wynosi 142,71 m<sup>2</sup>, a powierzchnia piwnic - 17,22 m<sup>2</sup>. Powierzchnie te bowiem, po pomnożeniu przez określone w „aneksie” stawki czynszów za metr kwadratowy „powierzchni podstawowej” i powierzchni piwnic, dają określoną w „aneksie” kwotę czynszu bez podatku od towarów i usług.

Biegła przyjęła, że powierzchnia „podstawowa” („handlowa”) lokalu wynosi 142,72 m<sup>2</sup>, a zatem o 0,01 m<sup>2</sup> więcej niż w rzeczywistości. Powierzchnia piwnic przyjęta natomiast została przez biegłą prawidłowo na 17,22 m<sup>2</sup>.

Sposób skonstruowania zawartych w opinii wyliczeń umożliwia korektę wyniku końcowego bez potrzeby odwołania się do wiadomości specjalnych, a jedynie w oparciu o prostą operację arytmetyczną. Z uwzględnieniem tej korekty, łączny miesięczny czynsz za lokal ulega zmniejszeniu o 31 groszy. Przy przyjętej przez biegłą metodologii, polegającej na zaokrągłaniu kwoty czynszu miesięcznego do pełnych złotych, oznacza to, że wynik obliczeń nie ulega zmianie.

Co się tyczy zeznań pozwanej, to nie zostały one uznane za wiarygodne w zakresie, w jakim pozwana sugerowała spłatę zadłużenia z tytułu czynszu, obciążającego pozwaną w 2003 r. Skoro bowiem zarówno umowa stron, jak i wezwania do zapłaty, sporządzone były w formie pisemnej, to logicznym jest, że gdyby pozwana - względnie osoba działająca w imieniu lub na rzecz pozwanej - zadłużenie to spłaciła, chociażby w części, to z pewnością domagałaby się od wierzyciela stosownego pokwitowania na piśmie, lub zachowała pisemny dowód wpłaty. Tego rodzaju dowody spełnienia świadczenia nie zostały jednak przez pozwaną przedstawione.

Fakt powstania długu pozwanej wobec powoda z tytułu nieuiszczonego czynszu najmu możliwy był do ustalenia w oparciu o zeznania pozwanej. Szczegółowa wysokość tego zadłużenia ma w niniejszej sprawie znaczenie drugorzędne. W konsekwencji, dopuszczone dowody z pozwu o zapłatę i skargi o wznowienie postępowania stanowiły materiał uzupełniająco-weryfikacyjny, lecz same w sobie nie dostarczyły nowych, istotnych w sprawie danych.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi (art. 471 k.c.).

Do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarczy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada, konieczna jest ponadto szkoda będąca normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 w związku z art. 361 k.c.). W przypadku wynajmującego, względem którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 k.c., (obowiązku zwrotu rzeczy po zakończeniu najmu) oznacza to, że wynajmujący musi wykazać, że na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu

najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku. Zakres należnego odszkodowania określa przepis art. 361 § 2 k.c. (wyrok SN z dnia 7 lutego 2006 r., IV CK 400/05, LEX nr 192044 i powołane tam orzecznictwo).

Szkodą, wynikłą z niewykonania przez byłego najemcę obowiązku zwrotu lokalu po zakończeniu najmu jest korzyść, jaką wynajmujący mógłby osiągnąć z wynajmu lokalu w okresie między chwilą zaistnienia obowiązku zwrotu lokalu wynajmującemu, a chwilą, w której lokal został rzeczywiście wynajmującemu wydany.

W związku z ostatecznym stanowiskiem pozwanej, nie budzi zastrzeżeń, że powód jest właścicielem lokalu. Wypowiedzenie, a tym bardziej rozwiązanie umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, jako jednostronna czynność prawna, wywołuje skutek w postaci zerwania umowy najmu pomiędzy stronami tej umowy. W związku z tym, po ustaniu stosunku najmu lokalu użytkowego, dotychczasowemu najemcy nie przysługuje tytuł prawny do dysponowania tym lokalem (odpowiednio: wyrok SN z dnia 4 sierpnia 2005 r., III CK 689/04, LEX nr 277067).

Uwzględnić jednak należy, że pismem, z którego treścią pozwana mogła zapoznać się w dniu 8 września 2003 r., powód wezwał pozwaną do opróżnienia i wydania lokalu nie natychmiast, lecz w terminie 14 dni od daty otrzymania pisma. Oznacza to, że stan, w którym pozwana - wbrew obciążającemu ją obowiązkowi - nie wydała powodowi lokalu trwał od dnia 23 września 2003 r. do dnia 3 sierpnia 2011 r.

W tak ujętych granicach czasowych zawiera się - objęty faktyczną podstawą pozwu - okres od dnia 1 czerwca 2004 r. do dnia 30 czerwca 2010 r.

Ustalona wysokość utraconej przez powoda korzyści, jaką mógłby odnieść z oddania lokalu w najem we wskazanym okresie, wynosi 328.938 zł. Taką też kwotę pozwana powinna zapłacić powodowi.

Zastrzeżenia budzi wskazana przez powoda data początkowa okresu, za jaki domaga się on zapłaty odsetek od należności głównej.

Pozwaną uznać należy za wezwaną do uiszczenia dochodzonego roszczenia głównego: co do kwoty określonej w pierwotnej wersji pozwu z chwilą jego doręczenia, to jest z dniem 20 października 2010 r., natomiast co do dodatkowej kwoty 103.793,45 zł, wynikającej z pozwu rozszerzonego - od momentu rozszerzenia pozwu na rozprawie, to jest od dnia 16 stycznia 2012 r. Daty te wyznaczają początek okresów, za które należne są odsetki od poszczególnych części zasądzonej należności głównej.

Niesłuszny okazał się podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia.

Należności za bezumowne używanie nie dzieli się na świadczenia okresowe, chodzi tu bowiem o jednorazową zapłatę za cały okres objęty rozliczeniem (pogląd, zawarty w orzeczeniu SN z dnia 17 czerwca 1957 r., II CR 202/56). Konsekwentnie, przedawnienie dochodzonego w niniejszym postępowaniu roszczenia biegnie od dnia 1 lipca 2010 r. Nawet zatem gdyby przyjąć, że owo roszczenie związane jest z prowadzeniem działalności gospodarczej przez powoda i termin przedawnienia wynosi trzy lata, to w dacie wytoczenia powództwa przedawnienie z pewnością nie nastąpiło.

Ze względu na wynik procesu (powód jest stroną przegrywającą jedynie co do części dochodzonych należności odsetkowych), pozwana powinna zostać obciążona obowiązkiem zwrócenia powodowi całości poniesionych przez niego kosztów procesu (art. 100 zd. 2 k.p.c.). Koszty te wynoszą łącznie 19.872,75 zł. Należy podkreślić, że sam stan majątkowy czy sytuacja finansowa przegrywającej strony nie stanowi okoliczności wyłącznie decydującej o zwolnieniu od kosztów procesu, poniesionych przez stronę wygrywającą (ostatnio np. postanowienie SN z dnia 25 sierpnia 2011 r., II CZ 51/11). Z drugiej zaś strony, mieć należy na uwadze, że do wszczęcia niniejszego postępowania doprowadziło zachowanie pozwanej, która przez kilka lat uchylała się zarówno od wydania bezprawnie zajmowanego lokalu, jak i od zapłaty na rzecz powoda świadczeń, wynikających z korzystania z tego lokalu.

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji.

Od tego wyroku pozwana wniosła apelację.

Zaskarżyła wyrok w całości.

Podniosła ponownie, iż wypowiedzenie umowy nie było zgodne z prawem, a swój dług spłaciła w 2003r i była przekonana, że najem trwa dalej, zwłaszcza, że powód zezwalał na korzystanie z lokalu i nie doręczał jej żadnych not obciążeniowych, zaś biegła nie uwzględniła nakładów pozwanej na ten lokal; ponadto lokal nie jest wynajmowany, gdyż nie było żadnego chętnego i dlatego szkoda powoda wcale nie wynosiła 328.938 zł.

W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż Sąd Apelacyjny podziela w znakomitej większości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne. Sąd Apelacyjny nie zgadza się jedynie z przyjęciem przez Sąd Okręgowy, iż prawidłowe było rozwiązanie umowy najmu powołujące się na § 5 umowy. Tenże paragraf nie został zmieniony żadnym aneksem (dotyczyły one zmiany wysokości czynszu) i brzmiał w pierwotnej wersji następująco: „Umowa może być rozwiązana bez zachowania okresu wypowiedzenia w wypadku wykorzystywania lokalu w sposób sprzeczny z postanowieniami § 1 pkt 2, § 4, § 3 pkt 2.” § 1 pkt 2 ma treść: „W lokalu objętym umową najmu będzie prowadzona działalność gastronomiczna kawiarnia (...), § 3 pkt 2 brzmi: „Czynsz oraz należności określone w zał. Nr 1 płatne są przez najemcę do 15-go każdego miesiąca za dany miesiąc z góry na podstawie faktury VAT wystawionej przez wynajmującego”, zaś § 4 dotyczy sposobu użytkowania lokalu (z należytą starannością i zgodnie z przeznaczeniem), nakładów czynionych na lokal, podnajmowania lokalu, itd. Lokal był przez pozwaną wykorzystywany na prowadzenie kawiarni (...), zaś § 3 pkt 2 umowy określał sposób i termin płacenia czynszu, a nie sposób wykorzystywania lokalu; podobnie § 4 nie dotyczył w ogóle sposobu korzystania z lokalu. Z tego względu pismo powoda z 3 września 2003r „Rozwiązanie umowy najmu bez wypowiedzenia” powołujące się na § 5 umowy budzi pewne wątpliwości. Jednak roszczenia powoda są słuszne, a to dlatego, że skoro umowa najmu została zawarta na czas nieokreślony (§ 6 umowy), a w sprawach nią nieuregulowanych zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego ( § 7 umowy), to oznacza, że stosunek najmu mógł być wypowiedziany na jeden miesiąc naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego (art. 673 § 2 kc) lub na trzy miesiące naprzód (art. 688 kc). Powód złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu w dniu 3 września 2003r, a zatem w dniu 1 lipca 2004r (a od tego momentu powód dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie) umowa najmu już dawno nie łączyła stron i dlatego powód może dochodzić swych należności od pozwanej, niezależnie od tego, czy uznamy, że umowa najmu rozwiązała się na skutek oświadczenia powoda z dnia 3 września 2003r, czy też na skutek wypowiedzenia złożonego na trzy miesiące naprzód.

Nie ma żadnego znaczenia w niniejszej sprawie okoliczność otrzymywania bądź nie przez pozwaną not obciążeniowych. Wystawianie not księgowych może być oceniane z punktu widzenia zachowania zasad rachunkowości, może też stanowić dowód istnienia po stronie wynajmującego świadomości przysługiwania mu konkretnych należności, jednak w sprawie niniejszej, w której powód dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nie jest istotne. Niezależnie od tego, czy pozwana otrzymywała noty obciążeniowe, miała ona świadomość konieczności płacenia czynszu i uregulowania zadłużenia. Pozwana z pewnością wiedziała o konieczności płacenia czynszu (wynikało to wprost z umowy), o konieczności spłaty powstałego zadłużenia czynszowego (pозwana przyznała to podczas przesłuchania w dniu 16 stycznia 2012r, był też wyrok z dnia 24.05.2006r, XX GC 988/04 zasądający od niej na rzecz powoda kwotę 41.121,50 zł) wiedziała też o obowiązku opuszczenia lokalu (została wezwana do tego już pismem z 3 września 2003r rozwiązującym stosunek najmu, następnie w dniu 29.07.2009r wyrokiem w sprawie XVI GC 111/09 orzeczona została jej eksmisja z tego lokalu), ale nie uczyniła tego dobrowolnie - eksmisja pozwanej została wykonana przez komornika dopiero w dniu 3 sierpnia 2011r.

Powód rzeczywiście nie złożył żadnego dokumentu świadczącego o tym, że jest właścicielem przedmiotowego lokalu, pozwana jednak ostatecznie przyznała ten fakt; ponadto należy pamiętać, że zgodnie z art. 659 § 1 kc wynajmującym

niekoniecznie musi być właściciel, nie było zaś żadnych wątpliwości co do tego, kto jest dysponentem lokalu i kto go wynajmuje.

Nie ma też znaczenia kwestia nakładów poczynionych przez pozwaną na lokal - przez ponad 20 lat zapewne istniała konieczność dokonania pewnych napraw i remontów, zaś kwestie ewentualnych ulepszeń lokalu regulowała umowa najmu (§ 5 pkt 3). Z treści opinii biegłej wynika jasno, iż brała ona pod uwagę stan techniczny i standard lokalu i oceniła go jako słaby. Koresponduje to z treścią zeznań pozwanej na k-136,260. Pozwana przyznała (zarówno w toku postępowania, jak i w apelacji), że nie miała pieniędzy na dokonanie niezbędnego remontu, a jednocześnie twierdzi, że biegła nie uwzględniła jej nakładów na ten lokal (co nie jest prawdą w świetle opinii, ponadto pozwana nie wskazała, o jakie nakłady chodzi - być może były to nakłady obciążające pozwaną).

Podobnie nie jest istotna kwestia, czy lokal został faktycznie wynajęty przez powoda po przeprowadzeniu eksmisji pozwanej, co miało miejsce już w toku niniejszego postępowania. Z twierdzeń powoda wynika, że przedmiotowy lokal został wynajęty (co nastąpiło dość szybko biorąc pod uwagę dostępność lokalu praktycznie od września 2011r). Pozwana była w okresie objętym pozwem posiadaczem lokalu w złej wierze - zajmowała przedmiotowy lokal, choć wiedziała o obowiązku jego zwrotu. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego IV CK 400/05 z dnia 7.02.2006r „Przepisy art. 224-225 i art. 230 k.c. nie są w stosunku do art. 471 k.c. przepisami szczególnymi i z tej przyczyny kumulacja norm nie jest wyłączona. Wybór jednego ze zbiegających się rozszczeń pozostawiony został uprawnionemu, który - dokonując wyboru - musi jednak wybrać całość skutków prawnych danej normy. Do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarczy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik odpowiada, konieczna jest ponadto szkoda będąca normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 w związku z art. 361 k.c.). W odniesieniu do wynajmującego, względem którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 § 1 k.c., oznacza to, że musi on wykazać, że na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł określony uszczerbek w swym majątku.” Obowiązek wykazania przez powoda poniesienia szkody nie oznacza jednak, że powód winien przeprowadzić dowód na okoliczność istnienia osoby zamierzającej nająć przedmiotowy lokal za konkretną cenę. W wyroku z 15.04.2004r, IV CK 273/03 Sąd Najwyższy stwierdził, że: „Zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia.”. W wyroku II CR 208/75 z dnia 23.05.1975 Sąd Najwyższy uznał, że „Właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie.” Ten sposób obliczania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu został potwierdzony w uchwale III CZP 20/84 z 10.07.1984r. „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.” W wyroku III CR 333/64 z 12.01.1965r Sąd Najwyższy uznał, że: „Dla oceny wysokości należności czynszu należy zasięgnąć opinii biegłego, uwzględnić miejscowe warunki i istniejące w okresie objętym sporem faktyczne możliwości wynajęcia magazynu jak również wysokość czynszu, jaką powód mógłby był osiągnąć za sporny obiekt.” Tak też stało się w niniejszej sprawie. Powód zgłosił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który wyliczyłby należne mu odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotowego lokalu. Biegła B. D. wykonała w swej opinii powierzone jej zadanie. Zauważyć także trzeba, że pozwana we właściwym momencie nie kwestionowała opinii biegłej, nie zgłaszała żadnych zastrzeżeń do jej treści. Uznać zatem należy, iż powód wykazał, że należy mu się tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu kwota 328.938 zł.

Pozwana twierdziła, że wszystkie sprawy urzędowe załatwiał jej zmarły przed dwoma laty mąż, przyznała jednak, że mąż był porywczy i nerwowy „i może u jakiegoś dyrektora zaszkodził”. Fakt udzielania pozwanej pomocy przez jej męża w żaden sposób nie usprawiedliwia pozwanej, która prowadziła działalność gospodarczą. Ona też była stroną umowy najmu przedmiotowego lokalu i ona odpowiada za wszelkie związane z tym kwestie.

Pozwana w apelacji twierdziła także, że powód wcale nie upominał się o zwrot przedmiotowego lokalu i że w związku z tym jego obecne postępowanie należy uznać za niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Ocena Sądu Apelacyjnego jest zupełnie inna. Pozwana doskonale wiedziała (o czym wyżej) o ciążyącym na niej obowiązku zwrotu lokalu i powinna to uczynić dobrowolnie jeszcze w 2003r, powód zaś nie musiał (mniej lub bardziej intensywnie) dopominać się o zwrot przedmiotowego lokalu. Powód dołączył zresztą do pozwu odpis pisma w sprawie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz wezwania do zapłaty z 2004r, co świadczy o tym, że pozwana była uprzedzana o konieczności zapłaty odszkodowania w razie dalszego zajmowania lokalu.

Prawidłowo uznał Sąd Okręgowy, iż w przypadku faktycznej spłaty zadłużenia (przez pozwaną lub osobę działającą w jej imieniu bądź na jej rzecz) pozwana dysponowałaby pisemnym dowodem potwierdzającym tę spłatę. Twierdzenie pozwanej o rzekomej spłacie zadłużenia przez p.M. jest gołosłowne i nie zostało poparte żadnym dowodem.

Z pewnością nie nastąpiło przedawnienie roszczeń powoda. Dochodził on odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, a nie świadczeń okresowych z tytułu czynszu, ten już bowiem nie obowiązywał wobec rozwiązania umowy najmu. Pogląd taki wyraził już Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 17 czerwca 1957r, II CR 202/56 „Należność za używanie bezumowne nie dzieli się na świadczenia okresowe, bo wówczas byłaby ona czynszem, a stosunek prawny - najmem, lecz jest opłatą jednorazową za cały okres objęty rozliczeniem.”, a także w innych, późniejszych orzeczeniach, np. II CR 208/75, IV CK 273/03. Pogląd ten zachował więc nadal aktualność w obecnym stanie prawnym. Odszkodowanie podlega zatem 10 - letniemu okresowi przedawnienia, który z pewnością nie minął od dnia ustania umowy najmu do daty wniesienia pozwu. Przyjmując nawet, że roszczenie powoda związane jest z działalnością gospodarczą, to pamiętać należy o licznych procesach wytaczanych pozwanej przez powoda, które powodowały przerwanie biegu przedawnienia. Zaznaczyć zresztą trzeba, iż pozwana jedynie w sprzeciwie podniosła zarzut przedawnienia, i to nie należności głównej, lecz należności odsetkowych, co miało związek z prezentowanym wówczas, ale zmienionym ostatecznie stanowiskiem powoda domagającego się od pozwanej zapłaty konkretnych kwot za poszczególne okresy wraz z odsetkami. Kwestia ta została wyjaśniona i w zaskarżonym wyroku zasądzono jedną kwotę tytułem odszkodowania wraz z odsetkami od 2010rr i od 2012r, które to odsetki z pewnością nie przedawniły się. Zarzut przedawnienia nie został zresztą powtórzony w apelacji.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny nie znalazłszy żadnych podstaw do uwzględnienia apelacji, oddalił ją na mocy art. 385 kpc, orzekając o kosztach na podstawie art. 102 kpc w zw. z art. 108 kpc.