

## UZASADNIENIE

Powód Miasto S. W. wniósł o zasądzenie solidarnie od współników spółki cywilnej (...) oraz P. L. kwoty 62 316,03 zł tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego przy ul (...) w W. za okres od 1 października 2011 r. do 30 grudnia 2011 r.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

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

Pozwanych jako najemców łączyła umowa o najem lokalu użytkowego przy ul. (...) lok. B w W. z D., a po przekształceniu z (...) Spółką Akcyjną w W. na czas nieokreślony z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia. Lokal ten pozwani zaadaptowali na prowadzenie restauracji. Od 2009 r. w pobliżu restauracji rozpoczęta została rewitalizacja ulicy, co spowodowało w 2010 r. zamknięcie ulicy i trudności w dostaniu się do lokalu. Rozpoczęto także remont kamienicy naprzeciwko. Spowodowało to drastyczny spadek ruchu w restauracji, jednakże pozwani nadal zamierzali utrzymać lokal, ze względu na personel, z którym przepracowano kilkadziesiąt lat, jak też plany otwarcia lokalu w budynku naprzeciwko obecnego lokalu po wykonaniu jego remontu. W związku z rewitalizacją ulicy wynajmujący obniżył powodom czynsz najmu z kwoty 16 500 zł miesięcznie do kwoty 10 000 zł netto miesięcznie.

Właścicielem budynku przy ul. (...) w W. było Miasto S. W., (...) S.A. zaś był zarządcą i przekazał ową nieruchomość w zarząd powodowi, wypowiadając wcześniej umowę pozwanym ze skutkiem na dzień 30 września 2011 r.

Jeszcze zanim rozwiązano umowę, pozwani podjęli negocjacje z Miastem, które nie doprowadziły jednak do uzgodnienia stanowisk i do zawarcia nowej umowy. W dniu 20 października 2011 r. odbyło się ostatnie spotkanie. W protokole z tego spotkania jest adnotacja, iż z uwagi na całkowite zamknięcie ulicy (...) i dojazdu do lokalu użytkownik rezygnuje ze swojej oferty dalszego najmu lokalu. Pismem z dnia 7 grudnia 2011 r. pozwany T. L. poinformował powoda, iż z dniem 23 grudnia 2011 r. zamyka działalność gospodarczą i po świętach będzie likwidował zakład i w ciągu kilku dni poinformuje o terminie oddania lokalu. W piśmie z dnia 23 grudnia 2011 r. pozwany wskazał, iż będzie gotów do przekazania lokalu najpóźniej do dnia 7 stycznia 2012 r. Lokal został przekazany protokolarnie w dniu 30 grudnia 2011 r. Powód za bezumowne korzystanie wystawił 2 faktury VAT.

Powołany wyżej stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o wskazane dokumenty faktury – k. 10-11, pisma stanowiące korespondencję między stronami – k. 12- 14, 43 – 50,54 - 59 protokół zdawczo – odbiorczy – k. 15 – 17, pismo (...) S. A. z dnia 21 września 2011 r. w przedmiocie wysokości czynszu – k. 42, protokoły ze spotkań – k. 51 – 52, które nie budziły wątpliwości co do wiarygodności. Przy czym jeśli chodzi o protokół nr (...), to jak wynika z niebudzącej wątpliwości relacji pozwanego został on opatrzony błędną datą, zamiast prawidłowej 20 października 2011 r.

Ponadto w sprawie złożono fotografie obrazujące miejsce gdzie znajdował się lokal i rodzaj prowadzonych inwestycji (k. 60 – 67). Nie było sporne, iż dotyczyły one tego konkretnego miejsca.

Dowód z zeznań świadka M. S. (k. 85) nie miał zasadniczego znaczenia w sprawie. Potwierdził on tylko fakt na trudności w prowadzeniu działalności przez pozwanych w związku z pracami w okolicy, wskazał na spadek ruchu w restauracji.

Dowód z przesłuchani stron ograniczony został do przesłuchania pozwanego T. L. (k. 107 – 120) z uwagi na niestawiennictwo drugiego z pozwanych oraz powoda (art. 302 § 1 k.p.c.). Relacja tego pozwanego co do zasady jest spójna i racjonalna, jednakże sąd dopatrzył się dwóch sprzeczności. Wskazał on, iż nie otrzymał argumentacji dlaczego miasto zerwało dalsze rozmowy w przedmiocie zawarcia umowy najmu (k. 119), podczas gdy z protokołu ze spotkania z k. 52 wynika, że to użytkownik (pozwany) rezygnuje ze swojej oferty dalszego najmu lokalu. Ponadto wskazał, iż w połowie grudnia zgłosił lokal do oddania, dostał telefoniczną odpowiedź, że przed świętami tego nie da się zrobić więc

doliczono mu jeszcze 2 tygodnie (k. 118), podczas gdy z pism złożonych przez pozwanego wynika, iż zamierzał oddać lokal dopiero po świętach, nawet na początku stycznia, ale faktycznie doszło do oddania lokalu 30 grudnia 2011 r.

Wnioski dowodowe z opinii biegłego na okoliczność wartości bezumownego korzystania zostały oddalane z uwagi na ich spóźnione zgłoszenie (w zasadzie na ostatnim etapie postępowania). Do sprawy zastosowanie mają bowiem przepisy art. 479<sup>12</sup> § k.p.c. i (...) § 2 k.p.c. przed ich uchyleniem ustawą, która weszła w życie 3 maja 2012 r.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo było uzasadnione co do kwoty 30 298,53 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty. W pozostałej części podlegało ono oddaleniu.

Roszczenie powoda znajduje podstawę w przepisie art. 224 k.c., 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Zgodnie z pierwszym z powołanych przepisów samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Zgodnie z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Zgodnie zaś z 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Nie budzi wątpliwości tytuł prawny do nieruchomości, to że powód jest jej właścicielem. Wątpliwości pozwanych dotyczyła bardziej kwestia poinformowania ich o tym, nie zaś sam fakt własności w tym zakresie. Wszak prowadzili negocjacje w przedmiocie zawarcia umowy najmu z powodem, zatem zdawali sobie sprawę, że to on jest właścicielem.

Spełniona była zasada roszczenia. Niewątpliwie od 1 października 2011 r. do 30 grudnia 2011 r. pozwani władali nieruchomością i zdawali sobie sprawę z tego, iż nie posiadają do tej nieruchomości tytułu prawnego, skoro umowa z poprzednim wynajmującym, a równocześnie zarządcą została rozwiązana, zaś nowa umowa z powodem nie została zawarta. Byli zatem w złej wierze. To, że prowadzone były negocjacje w zakresie uregulowania sytuacji prawnej pozwanych nie zmienia sytuacji, iż pozwani posiadali lokal i korzystali z niego. Należy zwrócić przy tym uwagę, iż to pozwany zrezygnował z dalszej oferty najmu lokalu. Oczywiście kwestia prowadzonych negocjacji nie może mieć wpływu na obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Jest oczywistym, iż przystępując do negocjacji jej wynik nie jest pewny i pozwani nie opuszczając lokalu z końcem września 2011 r., a decydując się na dalsze rozmowy i korzystanie z lokalu działali na własne ryzyko.

Jeśli chodzi o wysokość odszkodowania podzielić należy pogląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 17 maja 2013 r., I ACa 281/13, Lex nr 1372479, zgodnie z którym wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego powinno odpowiadać dochodowi jaki właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za najem lub dzierżawę rzeczy czy też, patrząc na to z drugiej strony, wynagrodzeniu, jakie posiadacz samoistny musiałby zapłacić właścicielowi

gdyby korzystał z rzeczy na podstawie umowy najmu lub dzierżawy, biorąc pod uwagę ceny występujące na danym rynku.

Nie budziło wątpliwości, iż ostatni czynsz najmu jaki płacili pozwani to kwota 10 000 zł miesięcznie. Jest to kwota czynszu obniżonego przez dotychczasowego najemcę, z uwagi na rewitalizację okolicy, trudności w korzystaniu z lokalu i oczywisty w związku z tym spadek dochodów. Zdaniem sądu jest to zatem kwota, której winien spodziewać się wynajmujący w przypadku kontynuacji umowy na dalsze 3 miesiące, albowiem stan ten w tym czasie nie uległ zmianie.

Ponadto do kwoty tej nie można doliczać podatku VAT. Wskazać należy, iż w przypadku wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (bezumowne) należy przyjąć stawki rynkowe, jakie właściciel mógł uzyskać w sytuacji, gdyby rzecz znajdowała się w jego posiadaniu została mu wydana (tak m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11.05.2005 r., III CK 556/04, Lex nr 221731). Tak więc w przypadku gdy między stronami zostaje rozwiązany stosunek umowy dotyczący korzystania z danej rzeczy wówczas przy dalszym korzystaniu z rzeczy bez tytułu prawnego uzasadnione jest przyjęcie stawki wynagrodzenia według takiej samej wysokości jak poprzednie opłaty. Do owego wynagrodzenia nie należało doliczać jednak podatku VAT i tym samym ta część nie może stanowić należności powoda od pozwanego z tytułu bezumownego użytkowania.

Wskazać należy, iż chwili ustania stosunku zobowiązaniowego łączącego strony, odpada również podstawa prawna w postaci zgodnej woli obu stron stanowiącej podstawę świadczenia usługi (por. Wyrok z dnia 24 lipca 2007 r. Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w (...) SA/Gd 71/07). Z momentem więc rozwiązania umowy dzierżawy pomiędzy właścicielem a korzystającym bezumownie z lokalu nie istnieje żaden, nawet dorozumiany stosunek umowy, z którego świadczenia miałyby charakter usługi.

Zgodnie z art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z 11 marca 2004 o podatku od towarów i usług (Dz. U. z 2004 nr 54 poz. 535) czynności, które podlegają opodatkowaniu, tj. dostawa towarów oraz świadczenie usług, muszą mieć charakter odpłatny, a odpłatność oznacza w tym wypadku wykonanie ich za wynagrodzeniem. Opłata za bezumowne korzystanie z cudzego lokalu z uwagi na swój odszkodowawczy charakter i sposób ustalania nie może być uznana za wynagrodzenie, nie ma tu bowiem charakteru ekwiwalentności, ponieważ jej wysokość winna być tak skalkulowana, by obejmowała nie tylko wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, ale również wyrównywała szkodę je przewyższającą. W ocenie sądu przedmiotowych opłat za bezumowne korzystanie z lokalu nie można traktować jako wynagrodzenia należnego właścicielowi za użytkowany lokal w rozumieniu art. 5 ust. 1 pkt 1 ww. ustawy o podatku od towarów i usług. Z powyższego zatem wynika, że brak jest podstaw do obciążenia pozwanych podatkiem VAT (tak m. in. wyrok WSA w Gdańsku z dnia 24 lipca 2007 r. I SA Gd 71/07). Także w wyroku z dnia 8 maja 2007 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. w sprawie o sygn. akt I SA/Gd 654/05 wskazał, iż jeżeli dana czynność nie może być przedmiotem prawnie skutecznej umowy, to choćby nawet była ona dostawą lub usługą w rozumieniu ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. Nr 54, poz. 535 ze zm.), nie podlega ona opodatkowaniu, gdyż przepisy ustawy nie znajdują do niej zastosowania. Z momentem więc rozwiązania umowy najmu pomiędzy właścicielem a korzystającym bezumownie z lokalu nie istnieje żaden, nawet dorozumiany stosunek umowy, z którego świadczenia miałyby charakter usługi. Pogląd ten tut. sąd w pełni aprobuje. Także w wyroku z dnia 16 lipca 2013 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w G., (...) SA/GL 665/13, M. P.. (...) -50 wskazał, iż bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowych nie spełnia warunku świadczenia usług, gdyż brak jest umowy zobowiązaniowej pomiędzy stronami.

Nie był zasadny zarzut pozwanego potrącenia nakładów poczynionych na rzecz. Niezależnie od braku precyzyjnego wykazania wartości nakładów i ich poczynienia, pozwany powołał się na ich poniesienie w okresie trwania umowy najmu. W tej sytuacji wykluczone jest ich potrącenie z uwagi na szczególne uregulowanie. Zgodnie z aprobowanym przez sąd orzekającym poglądem Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 3 lipca 1997 r., I ACa 137/97, Apel.-Lub 1998/2/8 najemca nie może zgłaszać do potrącenia z czynszem tych nakładów, które stanowią ulepszenie rzeczy najętej. Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący stosownie do treści art. 676 k.c. może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Przepis ten nie przewiduje natomiast by najemca mógł nakłady potrącić z czynszu.

Zdaniem sądu powyższą regułę należy stosować także po zakończeniu stosunku najmu do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Kwota roszczenia stanowi zatem wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za miesiące październik i listopad 2011 r. – 2 x 10 000 zł, zaś za grudzień 9 677,42 zł z uwagi na niepełny miesiąc korzystania (30/31 x 10 000 zł). Do kwot tych należy doliczyć odsetki ustawowe. Powód kapitalizuje je na dzień 29 lutego 2012 r. (k. 20). Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie jest roszczeniem bezterminowym, do którego stosować należy przepis art. 455 k.c., zgodnie z którym jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. Wystawione faktury należy traktować jako wezwanie do spełnienia świadczenia. I tak jeśli chodzi o wynagrodzenie za październik to termin płatności oznaczony został tu na 30 listopada 2011 r. dlatego odsetki od kwoty 10 000 zł za okres od 1 grudnia 2011 r. do 29 lutego 2012 r. to kwota 324,11 zł. W aktach brak faktury za listopad dlatego odsetki należy liczyć zgodnie z wezwaniem z k. 19 – tj. od 25 lutego 2012 r. do 29 lutego 2012 r. czyli 17,81 zł. Jeśli zaś chodzi o wynagrodzenie za grudzień to termin płatności określony na fakturze z k. 11 oznaczony został na dzień 10 grudnia 2011 r., zatem odsetki należy liczyć od dnia 11 grudnia 2011 r. do dnia 29 lutego 2012 r. od kwoty 9 677,42 zł, co stanowi kwotę 279,19 zł.

Razem należność główna wraz z odsetkami to kwota 30 298,53 zł, która podlegała zasądzeniu na podstawie art. 224 k.c. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

O dalszych odsetkach sąd orzekł na podstawie art. 482 k.c.

O kosztach sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., przy przyjęciu, iż powód wygrał sprawę w 48,62 %, zaś pozwany w 51,38 %. Po wyciągnięciu proporcji kosztów poniesionych przez każdą ze stron (koszty sądowe i koszty zastępstwa procesowego) ich różnica należna powodowi od pozwanych solidarnie wyniosła 1398,17 zł.

## ZARZĄDZENIE

(...)