

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 23 października 2018 roku (złożonym w Sądzie Rejonowym Lublin-Zachód w elektronicznym postępowaniu upominawczym) strona powodowa (...) Państwowe S.A. w W. domagała się od pozwanej D. S., prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo-Usługowa (...), zasądzenia kwoty 12742,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w transakcjach handlowych i kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że łączyła ją z pozwaną umowa najmu nieruchomości położonej w J. przy ul. (...), która została rozwiązana. Pozwana nie dokonała zwrotu przedmiotu najmu i w związku z tym strona powodowa naliczyła jej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, które nie zostało zapłacone, mimo wezwania do zapłaty.

Postanowieniem z dnia 12 grudnia 2018 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód przekazał sprawę do rozpoznania tutejszemu Sądowi.

W dniu 24 października 2019 roku został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym zasądzono kwotę dochodzoną pozwem oraz 2577 zł kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Przede wszystkim zakwestionowała fakt rozwiązania umowy najmu. Zarzuciła także, że poniosła znaczne nakłady na przedmiot najmu. Pozwana zarzuciła wreszcie, że w innych sprawach sądy stwierdziły, że stronie powodowej przysługuje jedynie roszczenie w wysokości 1044,53 zł miesięcznie.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty strona powodowa w całości podtrzymała żądanie pozwu.

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

W dniu 25 maja 2007 roku (...) Państwowe S.A. w W. (wynajmujący) zawarła z D. S., prowadzącą działalność gospodarczą pod nazwą Firma Handlowo-Usługowa (...) (najemcą), umowę najmu pomieszczeń o łącznej powierzchni 116,50 m<sup>2</sup> wraz z rampą o powierzchni 50 m<sup>2</sup>, położonych w J. przy ul. (...).

W dniu 1 października 2010 roku wynajmujący zawarł z najemcą kolejną umowę najmu pomieszczeń o łącznej powierzchni 116,50 m<sup>2</sup> wraz z rampą o powierzchni 50 m<sup>2</sup>, położonych w J. przy ul. (...).

Najemca zobowiązał się do zapłaty miesięcznego czynszu w łącznej wysokości 793,95 zł netto, z góry na podstawie otrzymanych faktur VAT w terminie 14 dni od dat ich wystawienia (§3 ust. 1 umowy).

Umowa została zawarta na czas nieokreślony. Każdej ze stron przysługiwało prawo rozwiązania umowy z trzymiesięcznym terminem wypowiedzenia (§5 umowy).

W umowie zastrzeżono także uprawnienie wynajmującego do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku między innymi zalegania z należnym czynszem za dwa pełne okresy płatności (§8 ust. 1 lit. a umowy).

Najemca zobowiązany był zwrócić wynajmującemu przedmiot najmu w należyтым stanie wynikającym z jego prawidłowej eksploatacji w dniu zakończenia umowy, chyba że wynajmujący wskazał inny termin wydania (§10 ust. 3 umowy).

W przypadku opóźnienia w przekazaniu przedmiotu najmu najemca za każdy dzień opóźnienia miał zostać obciążony karą umowną w wysokości #30 trzykrotnego czynszu najmu. Niezależnie od powyższego najemca miał obowiązek uiszczać bieżący czynsz do czasu zdania przedmiotu najmu wynajmującemu (§10 ust. 4 umowy).

Dowodem wydania wynajmującemu przedmiotu najmu po ustaniu lub rozwiązaniu stosunku najmu miał być protokół zdawczo-odbiorczy podpisany przez obie strony. Strony zgodnie oświadczyły przy tym, że brak sporządzenia takiego protokołu stanowił dowód na bezumowne korzystanie przez najemcę z przedmiotu najmu (§10 ust. 6 umowy).

Wszelkie zmiany w umowie wymagały formy pisemnej w postaci aneksu do umowy pod rygorem nieważności, z wyjątkiem zawiadomienia o zmianie wysokości czynszu oraz o zmianie wysokości opłat (§11 ust. 1 umowy).

(dowód: bezsporne;

wniosek z dnia 4.09.2008 roku – k. 63;

pismo z dnia 15.09.2008 roku – k. 63v;

umowa najmu z dnia 1.10.2010 roku – k. 64-66)

W późniejszym czasie wysokość obowiązującego czynszu została ustalona na kwotę 1044,53 zł brutto (849,21 zł netto).

(dowód: bezsporne)

W piśmie z dnia 4 września 2012 roku wynajmujący poinformował najemcę o zadłużeniu wynoszącym 16504 zł, jednocześnie zobowiązując go do uregulowania zadłużenia w ciągu miesiąca od daty otrzymania pisma pod rygorem wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym i skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 4.09.2012 roku – k. 68)

W piśmie z dnia 7 listopada 2012 roku, doręczonym najemcy w dniu 20 listopada 2012 roku, wynajmujący w trybie natychmiastowym rozwiązał z najemcą umowę najmu z dnia 1 października 2010 roku, wyznaczając jednocześnie najemcy termin przekazania przedmiotu umowy na dzień 30 listopada 2012 roku o godz. 10:00. Poinformował także, że w przypadku niewydania przedmiotu najmu najemca zostanie obciążony karą umowną w wysokości #30 trzykrotnego czynszu najmu za każdy dzień opóźnienia do czasu zdania lokalu.

Najemca zwracał się do wynajmującego o anulowanie wypowiedzenia, ale wynajmujący nie wyraził na to zgody.

W dniu 30 listopada 2012 roku został sporządzony (jednostronnie) protokół zdawczo-odbiorczy lokalu wynajmowanego przez najemcę. Najemca nie stawił się w celu przekazania lokalu i przedmiot najmu nie został zwrócony wynajmującemu.

Najemca dokonał natomiast częściowej spłaty zadłużenia wobec wynajmującego za wcześniejszy okres najmu.

(dowód: bezsporne;

pismo z dnia 7.11.2012 roku z dowodem doręczenia – k. 67 i 69;

pismo z dnia 26.11.2012 roku – k. 60;

pismo z dnia 10.12.2012 roku – k. 61;

protokół z dnia 30.11.2012 roku – k. 70-72;

potwierdzenia przelewów – k. 39-40)

W dniu 3 kwietnia 2018 roku wynajmujący wystawił najemcy notę księgową nr (...), w której obciążył go kwotą 4282,48 zł, na którą złożyło się odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia 116,5 na dworcu

w J. w dniach od 1 do 31 marca 2018 roku (3237,95 zł) oraz odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia 116,5 na dworcu w J. w dniach od 1 do 31 marca 2018 roku (1044,53 zł) z terminem płatności do dnia 17 kwietnia 2018 roku.

(dowód: bezsporne;

nota księgowa – k. 16)

W dniu 4 maja 2018 roku wynajmujący wystawił najemcy notę księgową nr (...), w której obciążył go kwotą 4178,03 zł, na którą złożyło się odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia 116,5 na dworcu w J. w dniach od 1 do 30 kwietnia 2018 roku (3133,50 zł) oraz odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia 116,5 na dworcu w J. w dniach od 1 do 30 kwietnia 2018 roku (1044,53 zł) z terminem płatności do dnia 18 maja 2018 roku.

(dowód: bezsporne;

nota księgowa – k. 14)

W dniu 4 czerwca 2018 roku wynajmujący wystawił najemcy notę księgową nr (...), w której obciążył go kwotą 4282,48 zł, na którą złożyło się odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia 116,5 na dworcu w J. w dniach od 1 do 31 maja 2018 roku (3237,95 zł) oraz odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z pomieszczenia 116,5 na dworcu w J. w dniach od 1 do 31 maja 2018 roku (1044,53 zł) z terminem płatności do dnia 18 czerwca 2018 roku.

(dowód: bezsporne;

nota księgowa – k. 15)

W piśmie z dnia 17 września 2018 roku pełnomocnik wynajmującego wezwał najemcę do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem.

(dowód: bezsporne;

wezwanie z dnia 17.09.2018 roku – k. 17)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

W niniejszej sprawie bezsporny był fakt zawarcia przez strony umowy najmu lokalu użytkowego. Właściwie bezsporne było także to, że strona powodowa wypowiedziała powyższą umowę najmu, a pozwana nie zwróciła jej przedmiotu najmu. Bezsporna była wreszcie wysokość czynszu najmu (w okresie obowiązywania umowy). Istota niniejszego sporu sprowadzała się natomiast do tego, czy pozwana była zobowiązana do zapłaty na rzecz strony powodowej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu (kary umownej) w wysokości dochodzonej pozwem.

Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że zarówno w piśmiennictwie, jak i w judykaturze zgodnie przyjmuje się, że konstrukcja podstawy prawnej rozstrzygnięcia należy do Sądu (tak na przykład M. Jędrzejewska, K. Weitz [w:] T. Ereciński (red.) Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Postępowanie rozpoznawcze, tom I, wyd. 4, Warszawa 2012, s. 903-904 oraz Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 2 maja 1957 roku, II CR 305/57, OSNCK 1958, nr 3, poz. 72; z dnia 23 lutego 1999 roku, I CKN 252/98, OSNC 1999, nr 9, poz. 152; z dnia 21 kwietnia 2010 roku, V CSK 345/09, LEX nr 603192 czy z dnia 29 czerwca 2010 roku, I PK 33/10, OSNP 2011, nr 23-24, poz. 293). Wynika to z obowiązującej w polskim procesie cywilnym zasady da mihi factum, dabo tibi ius, czyli nałożenia na powoda jedynie obowiązku przytoczenia okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (art. 187 §1 pkt 2 k.p.c.).

Należy jednocześnie podkreślić, że przytoczone przez stronę powodową w pozwie okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie nasuwały pewne wątpliwości interpretacyjne. Wątpliwości te wynikały przede wszystkim z tego, że strona powodowa w pozwie twierdziła, że domaga się od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu (po rozwiązaniu umowy najmu), a w odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty powoływała się na postanowienia dotyczące zastrzeżonej kary umownej. Jednocześnie wystawione przez stronę powodową noty księgowe obejmowały należności z obu tytułów.

Należy w tym miejscu zatem wskazać, że przytoczone przez stronę powodową w pozwie okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie niewątpliwie mogły być podstawą roszczenia odszkodowawczego z tytułu bezumownego korzystania z lokalu po ustaniu stosunku najmu (art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c.). Z istoty najmu jako stosunku, który zmierza do zapewnienia tylko czasowego używania rzeczy oraz którego skutkiem nie jest zupełne wyzbycie się uprawnień do rzeczy ze strony wynajmującego, wynika bowiem, że wynajmujący musi mieć możliwość odzyskania pełnego władztwa nad najętą rzeczą z chwilą, gdy stosunek najmu ustaje. Wychodząc między innymi z tego założenia ustawodawca w art. 675 §1 k.c. nałożył na najemcę obowiązek zwrotu rzeczy po zakończeniu najmu.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 §1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Stan taki stwarza obowiązek naprawienia wynikłej stąd szkody na podstawie art. 471 k.c. Zakres należnego odszkodowania określa przepis art. 361 §2 k.c. Stosowanie przepisu art. 471 k.c. jako podstawy roszczenia odszkodowawczego przeciwko byłemu najemcy może jednak okazać się nieskuteczne w sytuacji, gdy osoba zajmująca lokal bez podstawy prawnej wykaże, że nie może go opuścić na skutek okoliczności, za które odpowiedzialności nie ponosi. Trudności te nie zachodzą w sytuacji, gdy dochodzenie należności za bezumowne zajmowanie lokalu jest oparte na przepisach o ochronie własności, a ściślej na przepisach art. 224, 225 i 230 k.c. W większości przypadków bezumownego zajmowania lokali roszczenia o należności z tego tytułu znajdują podstawę w przepisach o ochronie własności, nie jest jednak wyłączone występowanie w tego rodzaju sprawach z roszczeniami odszkodowawczymi według przepisów o czynach niedozwolonych lub przepisów o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy, jeżeli spełnione będą warunki uzasadniające tego typu roszczenia. Stanowisko takie zajął także Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209 oraz w wyroku z dnia 7 lutego 2006 roku, IV CK 400/05, LEX nr 192044. Skutki prawne zdarzenia, jakim jest niezwrócenie przedmiotu najmu, muszą być bowiem oceniane z różnych punktów widzenia, w tym z punktu widzenia obowiązków wynikających ze stosunku obligacyjnego, a w takim przypadku kumulacja norm prawnych jest nieunikniona. Tym samym przepisy o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie na podstawie prawa własności (art. 224, 225 i 230 k.c.) nie są przepisami szczególnymi w stosunku do przepisów o odpowiedzialności odszkodowawczej z tytułu bezumownego korzystania po ustaniu stosunku najmu (art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c.) i z tej przyczyny kumulacja tych norm nie jest wyłączona. Nie ulega przy tym wątpliwości, że wybór jednego ze zbiegających się roszczeń pozostawiony został uprawnionemu (stronie powodowej), który (dokonując wyboru) musi jednak wybrać całość skutków prawnych danej normy. Do powstania odpowiedzialności kontraktowej nie wystarczy bowiem tylko niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania z przyczyn, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, ale konieczne jest ponadto powstanie szkody będącej normalnym następstwem niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania (art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c.). W odniesieniu do wynajmującego, wobec 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.

Strona powodowa w uzasadnieniu pozwu jako podstawę swoich żądań wskazała art. 224 k.c. i art. 225 k.c.

Zgodnie z art. 224 §1 k.c. 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. Zgodnie zaś z §2 tego przepisu, 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.

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. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Regulacja prawna zawarta w powyższych przepisach wskazuje, że samoistny posiadacz w złej wierze, jak i samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie nieruchomości, jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z nieruchomości. Treść przepisów art. 224-225 k.c. oraz brak odrębnej regulacji prawnej dotyczącej obowiązków posiadaczy nieruchomości po utracie tytułu prawnego do ich zajmowania wskazują, że wymienione przepisy mogą być podstawą roszczeń właścicieli (użytkowników wieczystych) przeciwko bezprawnym posiadaczom nieruchomości o wynagrodzenie za korzystanie z nich. 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 (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 maja 1975 roku, II CR 208/75, LEX nr 7707). Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu (tak Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84, OSNC 1984, nr 12, poz. 209).

Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że postępowanie cywilne ma charakter kontrydiktoryjny, czego wyrazem jest przede wszystkim dyspozycja art. 232 k.p.c., określająca obowiązek stron do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, co z kolei jest potwierdzeniem reguły zawartej w art. 6 k.c., wyznaczającej sposób rozłożenia ciężaru dowodu. Podkreślić przy tym należy, że zasady art. 6 k.c. i 232 k.p.c. nie określają jedynie zakresu obowiązku zgłaszania dowodów przez strony, ale rozumiane muszą być przede wszystkim i w ten sposób, że strona, która nie przytoczyła wystarczających dowodów na poparcie swych twierdzeń ponosi ryzyko niekorzystnego dla siebie rozstrzygnięcia, o ile ciężar dowodu co do tych okoliczności na niej spoczywał. Zaznaczyć także należy, że nie jest rzeczą Sądu poszukiwanie za stroną dowodów przez nią nie wskazanych, mających na celu udowodnienie jej twierdzeń (tak również Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 grudnia 1996 roku, I CKU 45/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 76). Dopuszczenie dowodów z urzędu jest bowiem prawem, a nie obowiązkiem Sądu, z którego to prawa powinien on szczególnie ostrożnie korzystać, tak by swym działaniem nie wspierał żadnej ze stron procesu. Faktycznie działanie Sądu z urzędu powinno ograniczać się tylko do sytuacji, gdy strona działa bez fachowego pełnomocnika i dodatkowo jest nieporadna. Z zasady nie dotyczy to więc przedsiębiorcy, którego profesjonalizm powinien obejmować także sferę funkcjonowania w obrocie prawnym.

Wobec powyższego należy stwierdzić, że zgodnie z ogólną regułą, wyrażoną w art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Wskazana zasada oznacza, że powód składając pozew powinien udowodnić fakty, które w jego ocenie świadczą o zasadności powództwa. Udowodnienie faktów może nastąpić przy pomocy wszelkich środków dowodowych przewidzianych przez kodeks postępowania cywilnego. Nie ulega także wątpliwości, że co do zasady to na powodzie spoczywa ciężar udowodnienia twierdzeń zawartych w pozwie, bowiem to on domaga się określonego świadczenia (zachowania) od pozwanego i powinien udowodnić zasadność swojego roszczenia. Reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być jednak pojmowana w ten sposób, że ciąży on zawsze na powodzie. W zależności od rozstrzyganych w procesie kwestii faktycznych i prawnych ciężar dowodu co do pewnych faktów będzie spoczywał na powodzie, co do innych z kolei – na pozwanym.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że co do zasady w niniejszej sprawie to na stronie powodowej spoczywał ciężar udowodnienia istnienia dochodzonego pozwem roszczenia.

Trzeba w tym miejscu przypomnieć, że łącząca strony umowa z dnia 1 października 2010 roku była umową najmu. Zgodnie z art. 659 §1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

W niniejszej sprawie strona powodowa na podstawie łączącej strony umowy rozwiązała z pozwaną stosunek prawny najmu (w trybie natychmiastowym). Konsekwencją zakończenia najmu było powstanie po stronie najemcy obowiązku zwrócenia wynajmującemu przedmiotu najmu (art. 675 §1 k.c.).

Niezależnie zatem od podstawy prawnej żądania strony powodowej (art. 224 k.c. i 225 k.c. [wynagrodzenie za bezumowne korzystanie] czy art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c. [odszkodowanie za bezumowne korzystanie]) niewykonanie obowiązku zwrotu przedmiotu najmu rodziło po stronie byłego wynajmującego uprawnienie do żądania od byłego najemcy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu (naprawienia szkody wywołanej nienależytym wykonaniem zobowiązania). Tym samym wykazanie przez wynajmującego swojego roszczenia zakładało przede wszystkim stwierdzenie prawnej możliwości dysponowania rzeczą przez wynajmującego w okresie po nadejściu dnia, w którym rzecz powinna być mu zwrócona. Nie ulega przy tym wątpliwości, że pozwana, pomimo rozwiązania umowy i wyznaczenia jej przez stronę powodową terminu protokolarnego zwrotu przedmiotu najmu, lokalu nie wydała, do czego była zobowiązana na podstawie łączącej strony umowy (oraz art. 675 §1 k.c.).

Jak już wyżej wspomniano wynagrodzeniem za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 224 k.c. i art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Natomiast wynajmujący, wobec którego najemca nie wykonał obowiązku przewidzianego w art. 675 §1 k.c., powinien wykazać, że na skutek niezwrócenia mu w terminie przedmiotu najmu poniósł on określony uszczerbek w swym majątku. Praktycznie rzecz biorąc, uszczerbek taki polega zasadniczo na utracie korzyści, wskutek niemożności wynajmowania wspomnianego przedmiotu, lub poniesieniu strat na skutek konieczności wynajmowania innego obiektu. W takich przypadkach szkoda i odpowiadające jej roszczenie odszkodowawcze są z reguły równe sumie czynszu za okres, w którym wynajmujący nie mógł dysponować daną rzeczą. Tym samym o wysokości należnego wynajmującemu odszkodowania za bezumowne korzystanie decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego lokalu w określonych warunkach i czas bezumownego korzystania (tak w szczególności Sąd Najwyższy w uchwale 7 sędziów z dnia 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209 oraz w wyrokach z dnia 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00, LEX nr 52680, z dnia 4 lipca 2012 roku, I CSK 641/11, LEX nr 1218577 czy z dnia 23 maja 1975 roku, II CR 208/75, LEX nr 7707).

W niniejszej sprawie kwotą taką, zarówno w przypadku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie (art. 224 k.c. i art. 225 k.c.), jak również odszkodowania za bezumowne korzystanie (art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c.), była co najmniej należność w wysokości obowiązującego czynszu przewidzianego w łączącej strony umowie. Nie ulega przy tym wątpliwości, że stawka miesięcznego czynszu w wysokości 1044,53 zł była pomiędzy stronami bezsporna. Tym samym bezsporna była również wysokość wynagrodzenia (odszkodowania) za bezumowne korzystanie z lokalu (pозwana w zakresie wysokości jednomiesięcznego czynszu nie zgłosiła żadnych konkretnych zarzutów).

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty strona powodowa powołała się także na postanowienia dotyczące zastrzeżonej kary umownej.

Swoje roszczenie (z tytułu naliczonej kary umownej) strona powodowa wywodziła z zawartej z pozwaną umowy z dnia 1 października 2010 roku. Zgodnie z §10 ust. 4 tej umowy w przypadku opóźnienia w przekazaniu przedmiotu najmu najemca (pозwana) za każdy dzień opóźnienia miał zostać obciążony karą umowną w wysokości #30 trzykrotnego czynszu najmu.

Zgodnie z art. 483 §1 k.c. można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Zgodnie natomiast z art. 484 §1 k.c. w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Jeżeli jednak

zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane, dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej. To samo dotyczy przypadku, gdy kara umowna jest rażąco wygórowana (art. 484 §2 k.c.).

Kara umowna jest zatem dodatkowym zastrzeżeniem umownym, wprowadzanym do umowy w ramach swobody kontraktowania, mającym na celu wzmocnienie skuteczności więzi powstałej między stronami w wyniku zawartej przez nie umowy i służy realnemu wykonaniu zobowiązania (skłania stronę zobowiązaną do ścisłego wypełnienia zobowiązania). Dłużnik, godząc się na karę umowną, bierze tym samym na siebie gwarancję jego wykonania. Treścią zastrzeżenia kary umownej jest zobowiązanie się dłużnika do zapłaty wierzycielowi określonej kwoty pieniężnej w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego.

Kategorię „zobowiązania niepieniężnego” należy rozumieć szeroko. Obejmuje ona zobowiązania niepieniężne, przewidujące świadczenia o charakterze majątkowym (na przykład zawarcie umowy przyrzeczonej czy przeniesienie własności rzeczy lub praw) oraz niemajątkowym (na przykład powstrzymanie się od podejmowania określonej działalności czy zachowanie informacji w poufności). Wchodzi też w grę zastrzeżenie kar umownych w przypadku skorzystania przez jednego z kontrahentów z uprawnienia kształtującego, na przykład wypowiedzenia umowy lub odstąpienia od niej (tak również Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 21 sierpnia 2008 roku, IV CSK 202/08, LEX nr 466003, z dnia 20 października 2006 roku, IV CSK 154/06, OSNC 2007, nr 7-8, poz. 117 czy z dnia 7 lutego 2007 roku, III CSK 288/06, LEX nr 274191).

Nie ulega zatem wątpliwości, że zastrzeżenie kary umownej w przypadku opóźnienia (a w istocie zwłoki) w przekazaniu (zwrocie) przedmiotu najmu było co do zasady dopuszczalne i ważne (skuteczne).

Jak już wyżej wskazano, w dwóch przypadkach (jeżeli zobowiązanie zostało w znacznej części wykonane oraz gdy kara umowna jest rażąco wygórowana) dłużnik może żądać zmniejszenia kary umownej (art. 484 §2 k.c.). Zmniejszenie takie (miarkowanie) następuje w drodze orzeczenia sądu. Do miarkowania kary umownej może dojść tylko na żądanie dłużnika. Należy w tym miejscu podkreślić, że żądanie przez dłużnika oddalenia powództwa o zapłatę kary umownej zawiera dorozumiany wniosek o zmniejszenie tej kary (tak również Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 14 lipca 1976 roku, I CR 221/76, OSNC 1977, nr 4, poz. 76; z dnia 16 lipca 1998 roku, I CKN 802/97, OSNC 1999, nr 2, poz. 32; z dnia 25 marca 1998 roku, II CKN 660/97, LEX nr 519952; z dnia 21 listopada 1997 roku, I CKN 330/97, LEX nr 1635216 czy z dnia 11 października 2007 roku, IV CSK 181/07, OSNC-ZD 2008, nr 2, poz. 48).

Nie ulega przy tym wątpliwości, że w sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wyraźnie zaprzeczyła wysokości dochodzonego roszczenia oraz zakwestionowała sposób jego wyliczenia, co w ocenie Sądu oznaczało zarzut rażącego wygórowania ewentualnie naliczonych kar umownych.

W ocenie Sądu naliczona przez stronę powodową kara umowna była rażąco wygórowana. Trzeba w tym miejscu bowiem podkreślić, że w przypadku kontynuowania umowy najmu i zajmowania lokalu przez pozwaną w ramach łączącego strony kontraktu strona powodowa otrzymywałaby jedynie umówiony czynsz. Tym samym uzasadnione było zmniejszenie naliczonej kary umownej do wysokości jednokrotności umówionego czynszu najmu.

Biorąc zatem wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę stronie powodowej przysługiwało roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w wysokości 1044,53 zł miesięcznie, i to niezależnie, czy za podstawę żądania należało przyjąć wynagrodzenie za bezumowne korzystanie (art. 224 k.c. i art. 225 k.c.), odszkodowanie za bezumowne korzystanie (art. 471 k.c. w zw. z art. 675 k.c.) czy karę umowną (art. 483 k.c.). Jednocześnie nie ulega wątpliwości, że stronie powodowej roszczenie powyższe mogło przysługiwać tylko z jednego tytułu, a nie z wszystkich tytułów łącznie.

Niezależnie od powyższych okoliczności trzeba w tym miejscu jeszcze podkreślić, że roszczenia strony powodowej wynikające z wystawionych not księgowych wystawionych na podstawie umowy z dnia 1 października 2010 roku (w szczególności fakt rozwiązania umowy, a także interpretacja i wykładnia jej postanowień) stanowiły już przedmiot sądowego rozpoznania i rozstrzygnięcia (sprawy te dotyczyły roszczeń za bezumowne korzystanie w innych miesiącach oraz żądania eksmisji). W prawomocnym wyroku w sprawie V GC 1258/14 tutejszy Sąd przesądził zatem kwestię skuteczności rozwiązania umowy najmu przez stronę powodową. Dodatkowo w prawomocnych wyrokach w sprawach

o sygn. akt V GC 1592/16, V GC 69/17, V GC 141/17, V GC 1215/17, IV GC 1258/18, XV GC 1841/18 czy IV GC 1879/19 Sąd zajmował się kwestią roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za inne miesiące i każdorazowo uznawał za uzasadnione jedynie żądanie zapłaty jednokrotności czynszu najmu.

Nie ulega przy tym wątpliwości, że w takiej sytuacji w niniejszej sprawie miała zastosowanie wynikająca z art. 365 §1 k.p.c. zasada mocy wiążącej prawomocnego wyroku sądowego. Zgodnie z powyższym przepisem orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy i organy państwowe. W praktyce oznacza to, że sąd obowiązany jest uznać, że kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, a która ma znaczenie prejudycjalne w sprawie przez niego rozpoznawanej, kształtuje się tak, jak to przyjęto w prawomocnym wcześniejszym wyroku. W przeciwnym razie wyroki sądowe miałyby walor jedynie opiniujący, a nie stanowczy. Tym samym skutkiem zasady mocy wiążącej prawomocnego wyroku jest to, że przesądzenie we wcześniejszym wyroku kwestii o charakterze prejudycjalnym oznacza, że w procesie późniejszym ta kwestia nie może być już w ogóle badana. Chodzi tu zatem o ograniczenie dowodzenia faktów (objętych prejudycjalnym orzeczeniem), a nie tylko o ograniczenie poszczególnych środków dowodowych. Stanowisko takie zajął także Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 lipca 2002 roku, V CKN 1110/00, LEX nr 74492.

Tym samym skoro kwestia skutecznego rozwiązania umowy najmu, a także interpretacji (wykładni) umowy z dnia 1 października 2010 roku została już przesądzona prawomocnymi wyrokami tutejszego Sądu (w sprawach V GC 1258/14, V GC 1592/16, V GC 69/17, V GC 141/17, V GC 1215/17, IV GC 1258/18, XV GC 1841/18 czy IV GC 1879/19), to w toczącym się (niniejszym) postępowaniu, które w istocie dotyczyło tożsamyh roszczeń (ale za inne miesiące), nie można było dowodzić, że poszczególnym zapisom łączącej strony umowy należało nadać inne znaczenie (inne niż w prawomocnie rozstrzygniętych sprawach).

Jak już wyżej wskazano zgodnie z art. 365 §1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach przewidzianych w ustawie także inne osoby. Trzeba przy tym podkreślić, że co do zasady moc wiążąca wyroku dotyczy związania treścią jego sentencji, a nie uzasadnienia (tak na przykład Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 17 grudnia 1976 roku, III PR 187/76, OSP 1978, nr 3, poz. 45; z dnia 13 października 2005 roku, I CK 217/05, LEX nr 187004 czy z dnia 13 stycznia 2000 roku, II CKN 655/98, LEX nr 51062). Nie ulega jednak wątpliwości, że w niektórych przypadkach (szczególnie przy orzeczeniach oddalających powództwo, gdy z sentencji nie wynika zakres przedmiotowy rozstrzygnięcia) doniosłe i wiążące mogą być również motywy rozstrzygnięcia zawarte w uzasadnieniu orzeczenia, szczególnie ustalenia prejudycjalne Sądu, prowadzące do oddalenia powództwa (tak również Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 15 lutego 2007 roku, II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 20; z dnia 8 marca 2010 roku, II PK 258/09, LEX nr 589980; z dnia 29 września 2011 roku, IV CSK 652/10, LEX nr 1129162 czy w uchwale z dnia 4 grudnia 2009 roku, III CZP 97/09, OSNC 2010, nr 6, poz. 88). Sąd nie jest bowiem związany ustaleniami wynikającymi z uzasadnienia orzeczenia jedynie w takim zakresie, w jakim nie miały one znaczenia dla rozstrzygnięcia zawartego w wyroku. Jest natomiast związany wskazanymi w uzasadnieniu ustaleniami, mającymi wpływ na końcowe rozstrzygnięcie, w szczególności ustaleniami prejudycjalnymi, których skutkiem było wydanie określonego wyroku (tak też Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 12 marca 2003 roku, III CZP 97/02, OSNC 2003, nr 12, poz. 160).

Należy także wskazać, że co do zasady prawomocność materialna orzeczenia wyraża się w nakazie przyjmowania przez Sądy rozstrzygające inne sprawy, że w danej sytuacji stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z wcześniejszego orzeczenia Sądu, przy czym również dla określenia granic prawomocności materialnej orzeczenia mogą mieć znaczenie wskazane wyżej okoliczności objęte jego uzasadnieniem (tak na przykład Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia 15 lutego 2007 roku, II CSK 452/06, OSNC-ZD 2008, nr 1, poz. 20 i z dnia 19 października 2012 roku, V CSK 485/11, LEX nr 1243099).

Biorąc zatem powyższe okoliczności pod uwagę prawomocność materialna wyroków (wydanych przez tutejszy Sąd w sprawach o sygn. akt V GC 1258/14, V GC 1592/16, V GC 69/17, V GC 141/17, V GC 1215/17, IV GC 1258/18, XV GC 1841/18 czy IV GC 1879/19) oznacza, że wyroki te nie mogą zostać zmienione ani uchylone, a w sprawach o dalsze (kolejne, inne) roszczenia, wynikające z tego samego stosunku prawnego, nie jest możliwe odmienne uregulowanie



i ocenie tego samego stosunku prawnego (w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych) między tymi samymi stronami. Oznacza to tym samym, że Sąd nie może, w niezmienionych okolicznościach, orzec odmiennie o skuteczności rozwiązania umowy czy interpretacji (wykładni) konkretnego postanowienia umownego (tak również Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 29 marca 1994 roku, III CZP 29/94, LEX nr 84472 czy w wyroku z dnia 24 października 2013 roku, IV CSK 62/13, LEX nr 1396775).

Zgodnie z art. 481 §1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Pozwana nie zgłosiła żadnych zarzutów w zakresie początkowych dat naliczania odsetek, które wynikały z wystawionych not księgowych. Brak było jednocześnie podstaw do zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, ponieważ zasądzona należność nie wynikała z transakcji handlowej.

Ustalając stan faktyczny i wydając rozstrzygnięcie w niniejszej sprawie Sąd oparł się na przedstawionych przez strony dokumentach prywatnych, których treść co do zasady nie była kwestionowana. Sąd na podstawie art. 299 k.p.c. oddalił jedynie wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron uznając, że w sprawie brak było niewyjaśnionych faktów istotnych dla jej rozstrzygnięcia.

Biorąc zatem wszystkie powyższe okoliczności pod uwagę skoro strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, aby roszczenia wywiedzione z §10 ust. 4 umowy były uzasadnione (strona powodowa wykazała jedynie roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu w zakresie jednokrotnego czynszu najmu), to żądanie pozwu zasługiwało na uwzględnienie jedynie w zakresie kwoty 3133,59 zł (wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie). Dlatego też na podstawie art. 224 k.c. i art. 225 §1 k.c., art. 675 k.c. w zw. z art. 471 k.c., art. 483 k.c., art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c., a także umowy łączącej strony oraz art. 365 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I wyroku.

W pozostałej części (żądania kary umownej w wysokości trzykrotności czynszu najmu, ewentualnie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przekraczającego jednokrotność czynszu najmu oraz żądania odsetek ustawowych za opóźnienie w transakcjach handlowych, o czym była już mowa wyżej), powództwo było nieuzasadnione i dlatego na podstawie tych samych przepisów podlegało oddaleniu, jak w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą stosunkowo rozdzielone. Strona powodowa wygrała w 25% w stosunku do pierwotnego żądania i poniosła koszty opłaty sądowej od pozwu w kwocie 638 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3600 zł, ustalone zgodnie z §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych w brzmieniu obowiązującym w niniejszej sprawie. Należał się jej zatem zwrot kosztów w kwocie 1059,50 zł. Pozwana wygrała natomiast w 75%, ale nie poniosła żadnych kosztów podlegających zwrotowi. Zważywszy więc na wynik sprawy i poniesione przez strony koszty należało zasądzić od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1059,50 zł.