

Sygn. akt I ACa 1752/17

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Paweł Czepiel SSA Anna Kowacz-Braun
Protokolant:	sekr. sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 5 października 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy (...)K. - Zarządu (...) w K.

przeciwko A. K., K. J. i E. D.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 4 lipca 2017 r. sygn. akt I C 606/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że podwyższa zasądzoną w punkcie I kwotę 71.595,10 zł do kwoty 77.504,39 zł (siedemdziesiąt siedem tysięcy pięćset cztery złote 39/100);

2. oddala apelację strony powodowej w pozostałym zakresie oraz w całości apelację pozwanych;

3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

SSA Paweł Czepiel SSA Józef Wąsik SSA Anna Kowacz-Braun

Sygn. akt I A Ca 1752/17

UZASADNIENIE

Strona powodowa Gmina (...) K. domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych A. K., K. J. oraz E. D. kwoty 210 256,03 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego na osiedlu (...)w K. za okres od dnia 1 czerwca 2010r. do dnia 30 sierpnia 2012r., w tym 10 435,09 zł tytułem zwrotu kosztów opłat za media za lata 2009 i 2010, 11 576,41 zł tytułem zwrotu kosztów opłat za

media za lata 2011 i 2012 oraz skapitalizowanych odsetki w wysokości 28 601,25 zł na dzień 12 grudnia 2012r. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w łączącej strony umowie najmu wskazano, że w okresie bezumownego korzystania z lokalu najemca lokalu zobowiązany jest do uiszczania opłaty w wysokości 200% czynszu brutto oraz opłat za świadczenia dodatkowe w wysokości ponoszonej przez wynajmującego (za media).

Sąd Rejonowy L.w L.VI Wydział Cywilny w dniu 15 stycznia 2013r. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w całości uwzględniając żądanie zapłaty.

Pozwani K. J., E. D. i A. K. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania. Na uzasadnienie swojego stanowiska pozwani podali, że żądanie pozwu jest nieuzasadnione z powodu wyłączenia z działalności handlowej sali sprzedaży większej o powierzchni 77,48 m² na skutek remontu kanalizacji trwającego od początku lutego 2010r i wyłączenia sali do sierpnia 2012r.

Zdaniem pozwanych suma bezzasadnie naliczonego czynszu dla wyłączonej sali wynosi kwotę łącznie 126 277,26 zł. Ponadto pozwani podnieśli, że nie doprowadzono piwnicy do stanu używalności, a zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 1 sierpnia 1992r. pomieszczenie winno być wyremontowane. Z tego tytułu niezasadnie pobierany czynsz za 3 lata wstecz wynosi 21 556,48 zł. Ponadto pozwani nadpłacili za ogrzewanie lokalu o powierzchni 72 m², bo ta powierzchnia nigdy nie była ogrzewana. Pozwani nadpłacili za ogrzewanie 10 lat wstecz kwotę 32 500 zł. Pozwani podnieśli także w trakcie procesu, że eksmisja z przedmiotowego lokalu została orzeczona niesłusznie, ponieważ nigdy nie zalegali z zapłatą dwóch czynszów. Pozwani zwracali także uwagę, że ewentualne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu powinno być obliczone biorąc pod uwagę inwentaryzację z 2009r., tak jak to wyliczył biegły sądowy J. B..

Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 4 lipca 2017r:

1/ zasądził od pozwanych A. K., K. J., E. D. solidarnie na rzecz strony powodowej Gminy (...) K. - Zarządu (...) z siedzibą w K. kwotę 71.595,10 zł (siedemdziesiąt jeden tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych dziesięć groszy) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 23 stycznia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty;

2/ w pozostałej części oddalił powództwo;

3/ zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 3.851,86 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

4/ nakazał ściągnąć od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kasy Sądu Okręgowego w (...) kwotę 80,00 zł na wydatki w sprawie;

5/ nakazał ściągnąć od strony powodowej na rzecz Skarbu Państwa kasy Sądu Okręgowego w (...) kwotę 155,31 zł na wydatki w sprawie.

Za podstawę faktyczną wyroku Sąd przyjął następujący stan faktyczny:

Pozwani zajmowali przedmiotowy lokal użytkowy przez cały czas sporny od czerwca 2010r. aż do ich przymusowej eksmisji, wykonanej przez komornika sądowego która odbyła się w dniu 29 sierpnia 2012r. Lokal ten był wykorzystywany przez pozwanych na prowadzenie sklepu muzycznego. (protokół komornika sądowego z dnia 29 sierpnia 2012r. - k. 147-150)

Umowa najmu lokalu użytkowego położonego na osiedlu (...) w K. została zawarta początkowo pomiędzy Przedsiębiorstwem (...)S.A. w K. a spółką cywilną (...) w osobach J. S., H. J. i K. J.. (dowód : umowa o najem lokalu użytkowego - na k. 25-29 akt I C 1361/10/N).

W dniu 11 grudnia 2003r. podpisano aneks do umowy najmu lokalu użytkowego pomiędzy Przedsiębiorstwem (...)S.A. w K. a spółką cywilną (...) w osobach A. J., H. J., E. J. i K. J.. (dowód : aneks do umowy najmu lokalu użytkowego - k.8 akt I C 1361/10/N)

W dniu 28 maja 2010r. Zarząd (...) wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu użytkowego K. J., A. J. oraz E. J. z powodu zwłoki w zapłacie czynszu za dwa miesiące. Wezwano pozwanych do wydania tego lokalu w terminie 7 dni od daty otrzymania niniejszego pisma. (dowód : oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 28 maja 2010r. - k. 9 akt I C 1361/10/N)

Wyrokiem z dnia 22 czerwca 2011r. Sąd Rejonowy dla (...)wK.w sprawie do sygn. I C 1361/10/N nakazał eksmisję pozwanych K. J., A. J. i E. J. z lokalu użytkowego położonego w K. na osiedlu (...) i wydanie go Gminie (...) K.. (dowód : wyrok z dnia 22 czerwca 2011r. - k. 150 akt I C 1361/10/N)

Sąd Okręgowy w (...) II Wydział Cywilno-Odwoławczy wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2012r., do sygn. II Ca 1919/11 oddalił apelacje pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego dla (...)w K.. (dowód : wyrok z dnia 24 kwietnia 2012r. - k. 188 akt I C 1361/10/N)

We Wspólnocie Mieszkaniowej na osiedlu (...)w K. był wykonywany remont instalacji kanalizacyjnej. Remont ten odbywał się w lutym 2010r. Dokonano wymiany odcinka w pionie kanalizacyjnym. Odcinek który został wymieniony był wykonany ze stali i zgnił z uwagi na upływ czasu. Z tego powodu musiał zostać wymieniony. Remont ten był wykonywany przez R. R.. Był problem z dostaniem się do sklepu muzycznego, ponieważ najemca nie chciał udostępnić lokalu do remontu. Remont trwał około 1 tygodnia. W drugiej, większej sali po remoncie znajdowały się meble, stały fortepiany, leżały płyty. W mniejszej sali obsługiwano klientów. Wcześniej kiedy żyła jeszcze żona K. J. klientów obsługiwano w większej sali. (dowód : - zeznania świadka R. R. - k. 243, - zeznania świadka G. S. - k. 164, częściowo zeznania świadka D. W. - k. 224-225)

Kolejny remont był wykonywany przez S. S.. Remont był wykonywany na zlecenie Wspólnoty Mieszkaniowej. Remont był wykonywany w lutym 2010r. i dotyczył on instalacji wodnej i kanalizacyjnej. Remont trwał około 3 dni. Ten remont był wykonywany zaraz przy wejściu do przedmiotowego lokalu użytkowego. K. J. czynił wszystko, by utrudnić wykonanie tego remontu.

(dowód: - zeznania świadka S. S. - k. 231, częściowo zeznania pozwanego K. J. - k. 244, częściowo zeznania pozwanej A. K. - protokół elektroniczny - k. 244, częściowo zeznania pozwanej E. D. - protokół elektroniczny - k. 244)

Pozwani wystąpili z pismem z dnia 20 lipca 2010r. do Dyrektora Zarządu (...) w K., w którym informują, iż na skutek remontu przeprowadzanego w ich lokalu sala duża została wyłączona z działalności handlowej. (dowód: pismo pozwanych z dnia 20 lipca 2010r. - k. 186)

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu użytkowego położonego w budynku nr (...) na osiedlu (...) w K., za okres od 1 czerwca 2010r. do 30 sierpnia 2012r., wyliczona w oparciu o wartość rynkową czynszu najmu (wariant I) wynosi kwotę 136 218 zł. Biegły J. B. zwrócił uwagę, że inwentaryzacja z czerwca 2005r. wskazująca powierzchnię tego lokalu na 245,65 m⁽²⁾, wpisana w umowie najmu była sporządzona wadliwie, gdyż do powierzchni lokalu wliczono zarówno całą powierzchnię pomieszczenia wspólnego (przedsionka) oraz niewłaściwie wyliczono powierzchnię pomieszczeń o wysokości 2,20 m. Inwentaryzacja ta nie może stanowić podstawy do obliczeń przeprowadzonych przez biegłego sądowego J. B.. Według inwentaryzacji wykonanej w maju 2009r przedmiotowy lokal użytkowy posiada powierzchnię użytkową **214,88 m⁽²⁾** i taką powierzchnię przyjęto jako podstawę do wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanych. (dowód: opinia biegłego J. B. - od k. 332, opinia uzupełniająca biegłego J. B. - od k. 438, ustne wyjaśnienia biegłego J. B. - protokół elektroniczny z rozprawy z dnia 06.10.2015r. - k. 503)

Zgodnie z zestawieniem znajdującym się na kartach 120-123 najemcy w okresie od czerwca 2010r. do 30 sierpnia 2012r. zapłacili część należnych opłat czynszu według zestawienia jak na k. 357 opinii tj. kwotę 86 634,40 zł. (dowód : - opinia biegłego J. B. - od k. 332, opinia uzupełniająca biegłego J. B. - od k. 438, ustne wyjaśnienia biegłego J. B. - protokół elektroniczny z rozprawy z dnia 06.10.2015r. - k. 503, dowody wpłat - od k. 256 i nast.)

Za rok 2009 i 2010 pozwani mieli niedopłatę za media w wysokości 10 435,09 zł, zaś za 2011 i 2012r. w wysokości 11 576,41 zł. (dowód : - zestawienie zaległości za lokal (...) - os. (...) k. 120-124,- faktury VAT - k. 124-134, pismo do spółki cywilnej „(...)” z dnia 23.11.2010r. - k. 197, - pismo do spółki cywilnej „ (...)” z dnia 19.01.2012r. - k. 198, pismo z dnia 05 sierpnia 2009r. - k. 152-153, zeznania świadka A. S. - k. 224)

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o w/w dowody. Są to częściowo dowody z dokumentów, których prawdziwość, ani autentyczność nie była przez strony kwestionowana. Sąd w całości dał wiarę zeznaniom świadków R. R., S. S. i G. S., ponieważ ich zeznania są spójne, logiczne, konsekwentne, wzajemnie uzupełniają się ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadka D. W. oraz pozwanych częściowo, w zakresie w jakim ich zeznania pokrywają się z ustaleniami poczynionymi przez sąd. Nie zasługują na wiarę sądu ich zeznania kiedy twierdzą oni, że od czerwca 2010r. do sierpnia 2012r. nie mogli prowadzić działalności w większej sali, bo była ona zakurzona i zabrudzona oraz że koszt doprowadzenia tej sali do stanu używalności kosztowałby kwotę 140 000 zł. Z tych samych powodów zeznania świadka D. W. nie zasługiwały na wiarę sądu.

Sąd oparł się również na złożonych do akt niniejszej sprawy opinii głównej i uzupełniającej sporządzonej przez biegłego sądowego J. B. – rzeczoznawcę majątkowego ds. szacowania nieruchomości oraz na jego wyjaśnieniach złożonych na rozprawie. Wymienione opinie Sąd uznał za miarodajne dla poczynienia ustaleń faktycznych. Opinie te są rzetelne i zrozumiałe. Zostały one sporządzone przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą specjalistyczną i doświadczeniem. Wnioski płynące z opinii były spójne. Opinie te uwzględniały całość zgromadzonego materiału i udzieliły pełnej odpowiedzi na zagadnienia wskazane w odezwie. Zawarte w tych opiniach (głównej i uzupełniających) wnioski zostały wywiedzione zgodnie z zasadami logiki, w jednoznaczny i niebudzący wątpliwości sposób. Rzeczowość opinii i miarodajność przyjętych konkluzji, odpowiadająca wskazaniom doświadczenia, nie pozwalały na skuteczne podważenie jej końcowych wniosków.

Na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2016r. (k. 588) sąd oddalił pozostałe wnioski stron, w tym wniosek pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego ds. szacowania nieruchomości jako zbędne i zmierzające jedynie do przewłoki postępowania.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługuje na częściowe uwzględnienie. Sąd poczynił następujące rozważania prawne:

Bezumowne korzystanie z rzeczy reguluje art. 224 § 2 kodeksu cywilnego, który stanowi, iż od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczonym przeciwko niemu powództwu 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 nastąpiły bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić, pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Rozwinięciem art. 224 § 2 kodeksu cywilnego jest art. 225 k.c., zgodnie z którym 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. Zaostrzenie odpowiedzialności, o którym mowa w art. 225 kodeksu cywilnego dotyczy tylko okresów, w których posiadacz był w złej wierze. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 lipca 2004 r. (III CK 212/03) stwierdził, że „istnienie dobrej lub złej wiary zależy od stanu świadomości posiadacza w konkretnym stanie faktycznym. Nie

ulega zatem wątpliwości, że w złej wierze jest taki posiadacz, który zdaje sobie sprawę z tego, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy (...) Jednakże, jak słusznie podnosi się w doktrynie, posiadaczem w złej wierze jest także ten, kto na podstawie towarzyszących okoliczności powinien przypuszczać, że posiadana przez niego rzecz stanowi własność innej osoby. Jeżeli więc posiadacz uzyska informacje o niezgodności posiadania ze stanem prawnym, to w zależności od rodzaju tych twierdzeń i przedstawionych na ich poparcie dowodów, można uznać, że posiadacz dowiedział się o niezgodności swego posiadania ze stanem prawnym albo, że co najmniej powziął wiadomość o takich faktach, na podstawie których powinien przypuszczać, że nie jest właścicielem posiadanej rzeczy. W takiej sytuacji posiadacz należałoby uznawać od chwili powzięcia takich wiarygodnych informacji za posiadacza w złej wierze".

Jak wynika z opinii biegłego sądowego J. B. wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowego lokalu użytkowego za okres od czerwca 2010r. do 30 sierpnia 2012r. wynosi kwotę 136 218 zł. Sąd w pkt I wyroku zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej kwotę 71 595,10 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 23 stycznia 2013r. do dnia 31 grudnia 2015r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016r. do dnia zapłaty.

Biegły J. B. zwrócił uwagę, że inwentaryzacja z czerwca 2005r. wskazująca powierzchnię tego lokalu na 245,65 m², wpisaną w umowie najmu była sporządzona wadliwie, gdyż do powierzchni lokalu wliczono zarówno całą powierzchnię pomieszczenia wspólnego (przedsiionka) oraz niewłaściwie wyliczono powierzchnię pomieszczeń o wysokości 2,20 m. Inwentaryzacja ta nie może stanowić podstawy do obliczeń przeprowadzonych przez biegłego sądowego J. B., a co za tym idzie przez sąd. Według inwentaryzacji wykonanej w maju 2009r przedmiotowy lokal użytkowy posiada powierzchnię użytkową 214,88 m² i taką powierzchnię przyjęto jako podstawę do wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanych.

Kwota zasądzona w pkt I wyroku została obliczona w następujący sposób: od kwoty obliczonej przez biegłego sądowego J. B. 136 218 zł odjęto kwotę 86 634,40 zł (wpłaty najemców od czerwca 2010r. do sierpnia 2012r.) oraz dodano niezapłacone przez pozwanych kwoty za media: kwotę 10 435,09 zł (za 2009 i 2010 rok) i kwotę 11 576,41 zł (za media za lata 2011 i 2012), 136 218 zł - 86 634,40 zł = 49 583,60 zł; 49 583,60 zł + 10 435,09 zł + 11 576,41 zł = 71 595,10 zł

Sąd obliczył wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu użytkowego biorąc pod uwagę I wariant z opinii biegłego sądowego J. B.. Sąd nie przyznał racji pozwany, że należało obniżyć to wynagrodzenie z uwagi na wyłączenie dużej sali z prowadzonej działalności za okres od lutego 2010r. do sierpnia 2012r. Po pierwsze przedmiotowy remont trwał krótko, bo maksymalnie 1 tydzień. Po drugie pozwani w w/w okresie korzystali z większej sali w rozumieniu przepisów prawa k.c. - mieli tam bowiem meble, fortepiany, płyty. Po trzecie przed wypowiedzeniem umowy najmu (przed dniem 20 kwietnia 2010r.) pozwani nigdy wcześniej tej okoliczności nie podnosili.

Po raz pierwszy tą okoliczność podnieśli w piśmie z dnia 20 lipca 2010r., a więc już po wypowiedzeniu umowy najmu, gdy zajmowali przedmiotowy lokal użytkowy bez tytułu prawnego. Pozwani wcześniej nie występowali do strony powodowej z roszczeniami opisanymi w art. 664 k.c., nie żądali obniżenia czynszu, nie wypowiedzieli umowy najmu. Pozwani nie tylko nie wypowiedzieli umowy najmu, ale zajmowali go aż do przymusowej ich eksmisji komorniczej z tego lokalu, która odbyła się w dniu 29 sierpnia 2012r. Można zadać sobie retoryczne pytanie, dlaczego skoro prowadzenie działalności w tym lokalu bez większej sali było nieopłacalne zdaniem pozwanych, zajmowali go aż do ich przymusowej eksmisji.

Sąd obliczył wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z przedmiotowego lokalu użytkowego biorąc pod uwagę inwentaryzację wykonaną przez Gminę (...)K. w maju 2009r., w oparciu o powierzchnię 214,88 m², a nie błędną 245,65 m².

Sąd w pozostałej części oddalił powództwo i nie kapitalizował odsetek w sposób opisany w pozwie, ponieważ powód nie dołączył faktur wystawionych z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowego lokalu oraz dowodów, czy i kiedy faktury te były wysyłane do pozwanych.

Nie mają racji pozwani kiedy twierdzą, że eksmisja została orzeczona niesłusznie, ponieważ nigdy nie zalegali z płatnością dwóch czynszów. W tym postępowaniu ta okoliczność nie może być przez sąd ponownie badana. Wyrok Sądu Rejonowego dla(...)w K. orzekający eksmisję pozwanych z lokalu użytkowego na osiedlu (...)jest prawomocny, albowiem apelacja pozwanych od tego orzeczenia została oddalona. Od czerwca 2010r. pozwani zajmowali przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, na własne ryzyko. Winni zatem liczyć się z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu.

Zarządzeniem z dnia 9 grudnia 2016r. - k. 607 akt sąd zakreślił pozwanym 1 - miesięczny termin do podania w piśmie procesowym (w 2 egz.) za jaki okres pozwani uważają, że dokonali nadpłaty czynszu oraz opłat za media (biorąc pod uwagę inwentaryzację lokalu sporządzoną w 2009r.), jaką kwotę nadpłacili powodowi, czy w związku z powyższym składają zarzut potrącenia tej kwoty z należnością dochodzoną przez powoda oraz do dołączenia stosownych dowodów wpłaty czynszu oraz opłat za media we wskazanym przez pozwanych okresie pod rygorem niekorzystnych skutków procesowych. W zakreślonym przez sąd terminie pozwani pisma z zarzutem potrącenia nie złożyli. Pismo takie złożyli bowiem dopiero w marcu 2017r., a więc po terminie zakreślonym przez sąd. Pozwani nie dokonali skutecznego w rozumieniu art. 498 § 1 k.c. zarzutu potrącenia także dlatego, że nie przedstawili stosownych dowodów wpłaty czynszu oraz opłat za media we wskazanym okresie.

Nie chodzi bowiem o wpłaty dokonywane przez pozwanych w okresie od czerwca 2010r. do 30 sierpnia 2012r., bo wpłaty dokonane przez pozwanych za ten okres w kwocie 86 634,40 zł zostały w całości odjęte przez sąd od kwoty wynagrodzenia należnego stronie powodowej. Jeżeli zaś chodzi o okres od stycznia do czerwca 2010r. pozwani nie podali w jakiej wysokości nadpłacili czynsz. Pozwani dołączyli jedynie dowody uiszczania czynszu za miesiące: luty 2010r. (k. 250), za marzec 2010r. (k. 252) i za kwiecień 2010r. (k. 254), nie dołączając dowodów uiszczania opłat za miesiące styczeń 2010r. oraz maj 2010r. Od czerwca 2010r. pozwani zajmowali przedmiotowy lokal użytkowy bez tytułu prawnego i opłaty uiszczane przez nich od tego miesiąca zostały w całości rozliczone przez sąd w sposób opisany jak wyżej.

Sąd nie doliczył do kwoty wynagrodzenia za bezumowne VAT-u, pomimo brzmienia § (...) ust. (...) umowy najmu, ponieważ świadczenie podatnika nieoparte na tytule prawnym, wskazującym na obowiązek świadczenia usług oraz wysokość wynagrodzenia nie podlega opodatkowaniu podatkiem od towarów i usług. Odszkodowanie wypłacone w takich okolicznościach z tego tytułu nie jest płatnością za świadczone usługi, lecz rekompensatą za pozbawienie właściciela prawa do swobodnego dysponowania nieruchomością i wynikłe z tego tytułu szkody (tak Wyrok Sądu Administracyjnego w W. z dnia 4 lutego 2011r., III SA/Wa 1442/10). Skoro Gmina (...) K. nie ma obowiązku odprowadzenia podatku VAT od kwoty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, to nie ma podstaw aby doliczać podatek VAT do kwoty zasądzonej przez sąd.

Nieruchomość na osiedlu (...)stanowi własność Gminy (...)K. oraz właścicieli lokali wyodrębnionych tworzących wspólnotę mieszkaniową. Nabywcą wszystkich mediów zainstalowanych w w/w budynku jest zatem Wspólnota Mieszkaniowa. Po zakończeniu pełnego roku rozrachunkowego zarząd Wspólnoty dokonuje analizy faktycznych kosztów opłat niezależnych od właściciela i wyodrębnia ich część należną do Gminy K.. Opłaty niezależne od właściciela, do których należy opłata za zimną wodę i odprowadzenie ścieków oraz centralne ogrzewanie, najemca jest zobowiązany uiszczać wynajmującemu w formie zaliczki. Po zakończeniu okresu rozliczeniowego stawki te i zaliczki podlegają rozliczeniu w stosunku do kosztów rzeczywiście poniesionych w rozliczonym okresie. W wyniku dokonanego rozliczenia powstałe nadpłaty zostają zaliczone na poczet przyszłych okresów płatniczych, natomiast w przypadku powstania niedoboru tj. kwoty do zapłaty najemcy zostają zobowiązani do ich wpłacenia w terminie 30 dni. Za rok 2009 i 2010 pozwani mieli niedopłatę za media w wysokości 10 435,09 zł, zaś za 2011 i 2012r. w wysokości 11 576,41 zł.

Ustawowe odsetki nie zostały zasądzone od dnia wniesienia pozwu zgodnie z żądaniem pozwu, albowiem nie dołączono faktur z wystawieniem kwot z tytułu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu. Odsetki zostały zasądzone od dnia następnego po doręczeniu odpisu pozwu, tj. od dnia 23 stycznia 2013r. (art. 455 k.c.

i art. 481 § 1 i 2 k.c.). Doręczenie pozwu nastąpiło w dniu 22 stycznia 2013r. - k. 23 akt. W pozostałej części powództwo zostało oddalone.

O kosztach orzeczono w oparciu o art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosły obie strony:

Strona powodowa zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo, zarzucając naruszenie przepisów kodeksu postępowania cywilnego oraz kodeksu cywilnego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to:

- art. 233 k.p.c. w zw. z art. 353 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i dokonanie przez Sąd I Instancji istotnych ustaleń w sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, a to poprzez uznanie, że podstawę do wyliczenia należności za bezumowne korzystanie przez pozwanych z przedmiotowego lokalu użytkowego za dochodzony tym postępowaniem okres stanowi powierzchnia przedmiotowego lokalu użytkowego 214, 88 m. kw. wynikająca z inwentaryzacji wykonanej w maju 2009 r., a nie powierzchnia umowna 245,65 m. kw. przedmiotowego lokalu użytkowego ustalona przez strony tego postępowania w § (...) umowy o najem lokalu użytkowego zawartej w dniu (...)r. - tekst jednolity ob. od dnia 30.05.2000 r.;

- art. 233 k.p.c. poprzez niewłaściwe dokonanie przez Sąd I Instancji istotnych ustaleń w sprzeczności z materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, a to poprzez uznanie, że na wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu użytkowego nie mają wpływu zaliczki za media.

Wskazując powyższe zarzuty wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie II sentencji poprzez zasądzenie solidarnie od stron pozwanych na rzecz powoda kwoty 109.538,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 23 stycznia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie solidarnie od stron pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego i kosztów postępowania przed Sądem I Instancji.

Pozwani z kolei zaskarżyli wyrok w istocie w części uwzględniającej powództwo, zarzucając:

1/ naruszenie przepisów postępowania, poprzez:

- pominięcie przez sąd zgłaszanych przez pozwanych wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego;

- niedopuszczeniu wniosku o powołanie biegłego z zakresu kanalizacji wraz z wnioskiem o informację z (...) Nadzoru (...) dotyczącą okresowych przeglądów kanalizacji;

- uznanie braku podstaw do obniżenia wynagrodzenia z uwagi na wyłączenie dużej sali z prowadzonej działalności za okres od lutego 2010 roku do sierpnia 2012 roku oraz nieuwzględnienia dowodów dotyczących nieużytkowania zaplecza lokalu (piwnicy i magazynu górnego) z uwagi na jego niewyremontowanie przez (...) zgodnie z protokołem zdawczo-odbiorczym z dnia 1 sierpnia 1992 roku.

Mając powyższe na uwadze wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia, bądź dopuszczenie przez Sąd Apelacyjny zawnioskowanych w postępowaniu w I instancji dowodów o powołanie biegłego z zakresu kanalizacji wraz z wnioskiem o informację z (...) Nadzoru (...) dotyczącą okresowych przeglądów kanalizacji oraz zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz strony pozwanej kosztów procesu za każdą z instancji, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych okazała się niezasadna wobec czego podlegała oddaleniu, natomiast apelacja powódki zasługiwała na uwzględnienie w części, co implikowało konieczność wydania orzeczenia reformatoryjnego.

Wskazać w pierwszej kolejności należy, że Sąd Apelacyjny co do zasady podziela i aprobuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, uznając je za prawidłowo osadzone w zgromadzonym materiale dowodowym, a w konsekwencji przyjmując za własne –poza ustaleniem przez pozwanych kwoty zapłaty kwoty 5.909,29 zł jako zaliczek na media w ramach kwoty 86.634,40 zł.

Apelacja pozwanych jest w całości bezzasadna. Pozwani uważają, że dokonane przez nich wpłaty w całości zaspokajają roszczenie powódki, gdyż powódce należy się jednokrotny czynsz i za 214.88 m (2) powierzchni z wyłączeniem sali większej. Nadto opłaty za media powinny być również proporcjonalnie zmniejszone do powierzchni 214.88 zł za trzy lata wstecz (36 miesięcy) i pomniejszone o wydatki na ogrzewanie większej Sali.

Na wstępie należy przedstawić istotę roszczenia dochodzonego przez powódową Gminę jako wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy mimo utraty tytułu prawnego. Zgodnie 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, zaś art. 224 § 2 k.c. stanowi, że posiadacz rzeczy będący w złej wierze obowiązany jest m. in. do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Należy podkreślić słowo „wynagrodzenie”, gdyż przedmiotowe roszczenie nie jest odszkodowaniem. W konsekwencji posiadacz korzystający z cudzej rzeczy bez tytułu prawnego jest zobowiązany do wynagrodzenia bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie mogąc z niej korzystać, poniósł jakąkolwiek szkodę i niezależnie od tego, czy posiadacz (w tym przypadku pozwani) faktycznie korzystali z rzeczy (w całości lub w części) – odnosząc wymierne korzyści wymierną.

W tej sytuacji bez znaczenia są wszystkie twierdzenia pozwanych odnoszące się do rzekomego niewykorzystywania większej sali aż do dnia eksmisji.

Pozwani powinni oddać większą salę z chwilą powstania stanu niemożności jej używania lub zgłosić lub zgłosić inne zarzuty, a cały lokal z dniem wypowiedzenia umowy. Decydując się kontestowanie skuteczności wypowiedzenia umowy podjęli ryzyko przegrania sprawy, tak co do eksmisji jak i wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy. Skuteczność wypowiedzenia umowy została przesądzona w sprawie o eksmisję, o obecnie nie może być przedmiotem ponownego badania.

W tej sytuacji wnioskowane przez pozwanych w apelacji dowody w postaci opinii biegłego z zakresu kanalizacji na okoliczność faktycznie przeprowadzonego remontu oraz wywiadu w (...) Urzędzie Inspektora Nadzoru (...)na okoliczność przeglądów i konserwacji instalacji kanalizacyjnej jako irrelevantne dla rozpoznania sprawy należało oddalić.

Należy dodać, że pozwani nie złożyli oświadczenia o potrąceniu roszczenia wzajemnego z tytułu szkody jakiej ewentualnie doznali na skutek wyłączenia większej sali z użytkowania albo z tytułu nienależnego świadczenia, co czyniłoby koniecznym rozważanie tego problemu.

W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy generalnie należy podnieść, że właściwą jest kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. (zob. S. Rudnicki, Komentarz do Kodeksu Cywilnego, s. 317).

Przepisy regulujące roszczenia uzupełniające roszczenie właściciela o wydanie rzeczy nie są przepisami szczególnymi względem odpowiedzialności kontraktowej dłużnika, dopuszczalna jest zatem kumulacja tych norm. Dokonanie wyboru jednego ze zbiegających się roszczeń należy do właściciela rzeczy, a jego konsekwencją jest przyjęcie całości skutków łączących się z wyborem danej normy (zob. uzasadnienia wyroków Sądu Najwyższego: z dnia 7 lutego 2006 r., sygn. akt IV CK 400/05, i z dnia 6 czerwca 2014 r., sygn. akt III CSK 235/13, LEX nr 1498631).

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie stanowiskiem, za podstawę ustalenia wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia przyjmowana jest stawka rynkowa, stosowana za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy bez tytułu prawnego (zob. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., sygn.

akt III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209; a także uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 7 stycznia 1998 r., sygn. akt III CZP 62/97 i z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05, OSNC 2006, Nr 4, poz. 64). W odniesieniu do rzeczy będących przedmiotem najmu lub dzierżawy, wynagrodzenie obejmować powinno to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby oddał rzecz w najem lub dzierżawę.

Jednakże przepisy regulujące roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne nie są przepisami bezwzględnie obowiązującymi i strony, nawet w umowie poprzedzającej powstanie tego roszczenia, mogą odmiennie ułożyć zasady i wysokość zobowiązania posiadacza korzystającego z przedmiotu najmu po wygaśnięciu umowy (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2014 r., sygn. akt III CSK 235/13, LEX nr 1498631). Dlatego strony niniejszego postępowania mogły skutecznie uzgodnić, że pozwany po wypowiedzeniu umowy najmu będzie uiszczał na rzecz powoda wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości odpowiadającej 200% czynszu brutto miesięcznie.

W sprawie niniejszej roszczenie powoda znajduje uzasadnienie zarówno w umowie łączącej strony jak i opinii biegłego uwzględniającej treść tej umowy.

Zarzucając wadliwe uznanie przez Sąd I Instancji braku podstaw do obniżenia czynszu pozwani w istocie kwestionują ocenę dowodów, na podstawie których Sąd ustalił, że remont spornej „większej sali” trwał w okresie po czerwcu 2010r tylko kilka dni, zatem brak podstaw do obniżenia wynagrodzenia.

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy konstruując stan faktyczny dokonał prawidłowej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów oraz wyciągnął z zebranego materiału dowodowego wnioski, które Sąd Apelacyjny w zasadniczej mierze aprobuje. Podkreślić w tym miejscu wypada, że zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie poglądem, samo przytoczenie w apelacji odmiennej, własnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego nie może być uznane za wystarczające do podważenia dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń faktycznych oraz ich oceny i nie uzasadnia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 274/03, LEX nr 164852). Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może zostać uznany za trafny jedynie wówczas, gdy skarżący wykaże, że poczynione przez sąd ustalenia nie znajdują oparcia w całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, bądź że ocena poszczególnych dowodów pozostaje w sprzeczności z zasadami logicznego myślenia, doświadczenia życiowego czy wskazaniem wiedzy.

Do przyjęcia trafności tego zarzutu nie wystarcza wskazanie innej, możliwej na gruncie zebranych dowodów wersji faktycznej, lecz niezbędne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących ocenę sądu, a podniesione w tym zakresie argumenty winny wskazywać na brak powiązania, w świetle kryteriów wyżej wzmiankowanych, przyjętych wniosków z zebraniem materiałem dowodowym. Błąd w ustaleniach faktycznych następuje, gdy zachodzi dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie a konkluzją, do której dochodzi sąd na skutek przeinaczenia dowodu oraz wszelkich wypadków wadliwości wynikających z naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten jest więc naruszony wówczas, gdy ocena materiału dowodowego koliduje z zasadami doświadczenia życiowego lub regułami logicznego wnioskowania. Analiza zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie pozwala na przyjęcie, że „większa sala” o pow. 72 m (2) była wyłączona z użytkowania, zatem ustalenia Sądu Okręgowego, poczynione w oparciu o tenże materiał, uznać należy za w pełni słuszne i trafne. Okoliczność ta ma jedynie ewentualne znaczenie, gdyby uznać, że jednak kwestia odpowiedniego korzystania z rzeczy przez posiadacza, który nie oddaje jej właścicielowi mimo utraty tytułu ma istotne znaczenie.

Nie może odnieść skutku apelacja powódki w zakresie jakim kwestionuje przyjętą do wyliczeń liczbę metrów kwadratowych powierzchni wynajętej pozwanym. Biegły szczegółowo i logicznie uzasadnił dlaczego należy przyjąć 214,88 m² a nie 245,65 m². Skoro właśnie takie dane wynikały z obmiaru dokonanego przez pracowników samej strony powodowej w 2009r, to obmiar ten jest wiarygodny. Dodatkowo można podnieść, że jeśli powódka uważała w okresie korzystania z lokalu przez pozwanych, że jest właścicielem lokalu użytkowego o pow. 214,88 m² to zapewne

taki lokal by wynajęła gdyby nim wtedy dysponowała. Kolejny obmiar na użytek nowej umowy znowu zmienił te wyliczenia, ale nie ma on dla sprawy znaczenia.

Jedynie należy się zgodzić z apelacją powódki, że wbrew materiałowi dowodowemu zebranemu w sprawie Sąd Okręgowy nie uwzględnił należności zaliczkowych za media, które pozwani zobligowani byli do uiszczania co miesiąc za cały sporny okres, w sytuacji, gdy pozwani wpłacali tylko w okresie od czerwca 2010r. do sierpnia 2011 r. w łącznej kwocie 5.909,29 zł. W takiej sytuacji od kwoty 86.634,40 zł stanowiącej zapłacone przez pozwanych należności za sporny okres, należało odliczyć sumę 5.909,20 zł. Błędnie zatem przyjęto kwotę 86.634,40 zł jako kwotę do pomniejszenia należności za bezumowne użytkowanie lokalu przez pozwanych. Prawidłowa kwota powinna wynosić 80.725,11 zł, co powódka wykazała w apelacji. Powódka wszak domagała się nie tylko zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z jej rzeczy, ale także zwrotu ponoszonych za pozwanych opłat za media.

Przyjęcie, że pomieszczenia do wysokości 220 cm nie wlicza się do powierzchni najmu, a w konsekwencji do wynagrodzenia za korzystanie z nich nie oznacza, że opłaty za media z tego tytułu (np. za ogrzewanie) mają być z tej przyczyny niższe. W każdym razie pozwani nie wykazali w tym kierunku inicjatywy dowodowej.

Mając powyższe na uwadze apelacja pozwanych ostatecznie podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., zaś w wyniku uwzględnienia apelacji powódki doszło do zmiany zaskarżonego wyroku, o czym orzeczono na mocy art. 386 § 1 k.p.c.

Rozstrzygnięcie co do kosztów postępowania apelacyjnego nastąpiło stosownie do art. 100 k.p.c. z uwagi na porównanie wartości przedmiotu zaskarżenia obu apelacji oraz wysokości poniesionych kosztów przez obie strony.

SSA Paweł Czepiel SSA Józef Wąsik SSA Anna Kwacz -Braun