

Sygnatura akt XV GC 1528/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 23 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu XV Wydział Gospodarczy w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Łukasz Kurnicki

Protokolant: Alicja Zalewska

po rozpoznaniu w dniu 23 kwietnia 2013 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa W. L.

przeciwko (...), (...).B. (...) Spółka Jawna W.

o zapłatę

zasądza od strony pozwanej (...), (...).B. (...) Spółka Jawna W. na rzecz powoda W. L. kwotę 5.132,17 zł (słownie: pięć tysięcy sto trzydzieści dwa złote i siedemnaście groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 24 września 2009r. do dnia zapłaty i wraz z kwotą 1.474,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Przewodniczący

Sygn. akt XV GC 1528/12

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 21 września 2012 r. powód W. L. wniósł o zasądzenie od strony pozwanej (...)(...).B. (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. kwoty 5132,17 zł z odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że strona pozwana mimo rozwiązania umowy najmu nie uregulowała należności z tytułu opłat czynszowych i związanych z korzystaniem z lokalu „do dnia 18.09.2009 r.”.

W dniu 18 października 2012 r. tut. Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodny z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości, względnie o odrzuceniu pozwu. Zarzuciła nieistnienie roszczenia objętego pozwem, przedawnienie roszczenia, jak też zgłosiła zarzut powagi rzeczy osądzonej. Na uzasadnienie swojego stanowiska strona pozwana podniosła m.in., że roszczenie o zapłatę należności czynszowych jest niezasadne, gdyż umowa najmu została rozwiązana, że powód dochodził już roszczenia odszkodowawczego przeciwko stronie pozwanej oraz że wniósł pozew po upływie 3-letniego terminu przedawnienia roszczenia liczonego od dnia 18.09.2009 r.

Sprawa nie podlegała rozpoznaniu w trybie uproszczonym.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 12 lipca 2007 roku W. L. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) z siedzibą we W. (wynajmujący) oraz (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. (najemca) zawarli umowę najmu lokalu użytkowego o

powierzchni 130,00 m<sup>2</sup> położonego przy ul. (...) we W.. Z tytułu korzystania z przedmiotu najmu wynajmujący miał uiszczać miesięczny czynsz w wysokości 5.500,00 zł (§5 pkt. 2 umowy). Oprócz czynszu najemca zobowiązany był do ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z wynajmowanego lokalu (§5 pkt. 2 umowy). Czynsz najmu oraz opłaty miały być płatne z góry do 5-go każdego miesiąca (§5 pkt 4).

Strony ustaliły, że jeżeli najemca dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu lub opłat co najmniej za dwa miesiące wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia, w trybie natychmiastowym (§5 pkt 7).

Z tytułu nie wydania lokalu lub za jego użytkowanie po ustaniu stosunku najmu najemca była zobowiązany do zapłaty wynajmującemu kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu miesięcznego do dnia protokolarnego przekazania kluczy do lokalu (§8 pkt 12).

Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a strony zastrzegły sobie możliwość jej wypowiedzenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, na koniec miesiąca kalendarzowego (§ 6 pkt 1 i 3). Lokal miał być oddany w użytkowanie z dniem 1 sierpnia 2007 roku (§ 2)

(dowód: - umowa najmu z dnia 12.07.2007 r., k.12-15)

Pismem z dnia 27 sierpnia 2009 roku (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. wypowiedziało umowę najmu bez zachowania terminu wypowiedzenia. Za podstawę wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym podano ujawnienie się wad, które uniemożliwiają przewidziane w umowie użytkowanie lokalu.

(dowód: - pismo z dnia 27.08.2009 r. w aktach sprawy XV GC 587/11, k. 18-19)

W dniu 16 września 2009 roku W. L. obciążył (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. kwotą 7.570,77 zł tytułem należności związane z wynajmem w miesiącu wrześniu lokalu usługowego przy ul. (...) we W. wraz z opłatami za media. Termin płatności określono na 7 dni.

Faktura została wysłana najemcy w dniu 18 września 2009 roku.

(dowód: - faktura VAT nr (...) z dnia 16.09.2009 r., k. 20;

- potwierdzenie nadania, k. 21)

Wraz z pismem z dnia 28 września 2009 roku (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. zwróciło W. L. fakturę VAT nr (...) z dnia 16 września 2009 roku wnosząc jednocześnie o wystawienie faktury za rzeczywisty okres użytkowania lokalu, tj. do dnia 18 września 2009 r.

(dowód: - pismo z dnia 28.09.2009 r., k. 22)

W dniu 7 czerwca 2010 W. L. wystąpił z powództwem przeciwko (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. o zapłatę kwoty 21.130,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu tytułem należności odpowiadającej czynszom najmu za okres wypowiedzenia, tj. za okres trzech miesięcy.

(dowód: - pozew z dnia 31.05.2010 r. w aktach sprawy XV GC 587/11, k. 2-32)

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2012 roku Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu Wydział XV Gospodarczy oddalił powództwo W. L. przeciwko (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. o zapłatę kwoty 21.130,00 zł oraz zasądził na rzecz strony pozwanej kwotę 2.417,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd ten ustalił, że najemca był uprawniony do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia z uwagi na istotne wady tego lokalu.

(dowód: - wyrok z dnia 16.04.2012 r. z uzasadnieniem w aktach sprawy XV GC 587/11, k. 251, 265)

Wyrokiem z dnia 13 września 2012 roku Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział X Gospodarczy oddalił apelację W. L. od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia – fabrycznej we Wrocławiu z dnia 16 kwietnia 2012 r. oraz zasądził od powoda na rzecz (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. kwotę 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. Sąd II instancji podzielił zdanie Sądu Rejonowego, co do tego, że najemca był uprawniony do skorzystania z sankcji z art. 682 kc i rozwiązać umowę najmu bez wypowiedzenia.

(dowód: - wyrok z dnia 13.09.2012 r. z uzasadnieniem w aktach sprawy XV GC 587/11, k. 289, 300)

W dniu 14 września 2012 roku W. L. wystawił (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. fakturę korygującą VAT nr 02/09/2012 do faktury VAT nr (...) na kwotę 5.132,17 zł. W fakturze tej objęto należności związane z wynajmem lokalu do dnia 21 września 2009 r.

(dowód: - faktura korygującą VAT nr (...), k. 23)

Pismem z dnia 17 września 2012 roku, nadanym na pocztę w dniu 18 września 2012 roku, W. L. wezwał (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. do zapłaty kwoty 5.371,28 zł, w terminie 3 dni od daty otrzymania wezwania..

(dowód: - wezwanie do zapłaty z dnia 17.09.2012 r., k. 25;

- potwierdzenie nadania, k. 26)

W dniu 21 września 2009 roku (...) Spółka Jawna z siedzibą we W. zdała W. L. lokal użytkowy objęty umową najmu. Strony umowy zgłaszały zastrzeżenia co do stanu przedmiotowego lokalu.

(dowód: - protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 21.09.2009 r., k. 16;

- protokół odbioru lokalu sporządzony przez najemcę, k. 17;

- protokół odbioru lokalu sporządzony przez wynajmującego, k. 18-19;

- zeznania świadka R. K. (1), k. 59)

### **Sąd zważył, co następuje:**

W pierwszej kolejności należy wskazać, że w niniejszej sprawie nie było podstaw do odrzucenia pozwu z uwagi na podnoszony przez stronę pozwaną zarzut, że sprawa została już między stronami prawomocnie osądzona. W ww. sprawie o sygn. akt XV GC 587/11 tut. Sąd rozpatrywał spór między stronami niniejszej sprawy lecz dotyczący innego roszczenia powoda. W tamtej sprawie przedmiotem sporu było roszczenie mające wynikać z umowy o zapłatę należności za czynsz najmu z okresu wypowiedzenia, który – w ocenie powoda – powinien być biec od momentu złożenia oświadczenia strony pozwanej o rozwiązaniu umowy najmu. Przedmiotem badania Sądów w tamtej sprawie była okoliczność, czy strona pozwana była uprawniona do rozwiązania umowy bez zachowania okresu wypowiedzenia, czy też takiego uprawnienia nie miała i w związku z tym byłaby związana umową najmu przez okres wypowiedzenia.

W niniejszej sprawie powód sformułował swoje roszczenie w oparciu o to, że strona pozwana zajmowała lokal przez wskazany w pozwie okres, mimo że dokonała rozwiązania umowy. Przedmiotem niniejszej sprawy jest zatem należność z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, podczas gdy w poprzednim procesie powód dochodził należności z umowy najmu, uważając, że nie doszło do jej rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Odnosząc się do meritum sprawy należy stwierdzić, że roszczenie powoda jest zasadne. Strona pozwana faktycznie zajmowała lokal do dnia 21 września 2009 r., natomiast uregulowała należności związane z najmem lokalu do dnia 31 sierpnia 2009 r.

Przyjmuje się, że podstawę prawną roszczenia wynikającego z bezumownego korzystania z lokalu stanowi art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. Po rozwiązaniu stosunku najmu strona pozwana (były najemca) korzystała z lokalu do dnia 21 września 2009 r. bez żadnego tytułu prawnego i należy ją traktować jako posiadacza lokalu w złej wierze.

Wobec powyższego powód zasadnie dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinno się ustalać według stawek cen rynkowych. Podstawą ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co właściciel uzyskałby, gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Biorąc pod uwagę, że między stronami istniało porozumienie co do wysokości stawki czynszu i opłata za media w okresie bezpośrednio poprzedzającym bezumowne korzystanie z lokalu, należy uznać, że stawki te – jako odpowiadające cenom rynkowym – powinny mieć zastosowanie przy ustalaniu wysokości należności za bezumowne korzystanie z lokalu. Należy zwrócić ponadto uwagę, że strona pozwana – jak wynika z pisma z 28.09.2009 r. (k. 22) nie kwestionowała wysokości należności ustalonej przez powoda w fakturze dotyczącej opłat za miesiąc wrzesień 2009 r. ( f-ra VAT nr (...)) lecz jedynie okres za który te opłaty powinny być naliczone, tj. nie za cały miesiąc ale do dnia 18.09.2009 r. Wynika też z tego, że w tamtym czasie strona pozwana nie kwestionowała też samej zasady, że powinna uregulować należność za korzystanie z lokalu powoda w okresie po rozwiązaniu umowy najmu.

Sąd przyjął, że powodowi należy się odszkodowanie z bezumowne z jego lokalu do dnia 21 września 2009 r., tj. do dnia faktycznego przekazania lokalu powodowi przez stronę pozwaną, a nie do dnia 18 września 2009 r. Ciężar dowodu, że to wyłącznie z inicjatywy powoda przesunięto termin wydania lokalu z dnia 18 września 2009 r. na 21 września 2009 r. spoczywał na stronie pozwanej. Okoliczności tej nie potwierdzają wprost zeznania świadków R. K. i K. K., którzy zeznają jedynie, że strona pozwana była gotowa do wydania lokalu w dniu 18 września 2009 r., natomiast na inicjatywę powoda w tym zakresie wskazuje reprezentantka strony pozwanej, przy zdecydowanym zaprzeczeniu tej okoliczności przez powoda (k. 58-60). Z uwagi na to Sąd, przy ustalaniu daty, do której strona pozwana korzystała z lokalu, oparł się na podpisanym przez obie strony protokole zdawczo-odbiorczym, który stwierdza przekazanie lokalu w dniu 21 września 2009 r.

Odsetki od należności głównej zasądzono na podstawie art. 481 par. 1 i 2 kc przy uwzględnieniu daty 23.09.2009 r. jako dnia wymagalności roszczenia, zgodnie z terminem płatności określonym w doręczonej stronie pozwanej fakturze VAT nr (...), uznając, że należy ją traktować jak wezwanie do zapłaty w rozumieniu art. 455 kc.

Zarzut przedawnienia roszczenia zgłoszony przez stronę pozwaną był bezzasadny, gdyż pozew w niniejszej sprawie złożono w dniu 21 września 2012 r. (nadano pocztą), a zatem przed upływem 3-letniego okresu przedawnienia (art. 118 kc).

Z uwagi na powyższe, w oparciu o ww. przepisy orzeczono jak w wyroku.

Orzeczenie o kosztach wydano na zasadzie art. 98 par. 1 kpc.

Zarządzenie

1/ odnotować w rep.,

2/ odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron,

3/ kal. 14 dni.