

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 12.01.2016 roku w sprawie o sygn. akt XIII GC 918/13 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od S. C. na rzecz (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 8.809,56 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie oraz kwotę 1.658,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu oraz oddalił powództwo wzajemne S. C. o zapłatę od (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwoty 39.100 zł oraz zasądził od S. C. na rzecz (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. kwotę 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu:

Powyższe orzeczenie zapadło na podstawie poniższych ustaleń faktycznych:

W dniu 1 września 1998 roku pomiędzy (...)Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. a S. C. i F. C. (prowadzącym działalność gospodarczą w formie umowy spółki cywilnej) została zawarta umowa najmu wiaty magazynowej nr inw. 1-81 o powierzchni 1.080 m² wraz z przyległym terenem o pow. 1.630 m² oraz kontenerem biurowym. Na najętym terenie wynajmujący mieli prowadzić działalność w postaci parkingu strzeżonego (§ 2 umowy). Strony pierwotnie ustaliły czynsz najmu na kwotę 3.500,00 zł miesięcznie plus podatek VAT. Termin płatności czynszu ustalono na 10. dzień każdego miesiąca. W razie zwłoki najemca był zobowiązany do zapłaty odsetek ustawowych. Najemca oprócz czynszu najmu był zobligowany do płatności za energię elektryczną w terminie pięciu dni od otrzymania rachunku wystawionego na podstawie wskazań zainstalowanego na terenie wynajmowanego obiektu licznika poboru energii. W treści umowy zastrzeżono, że wynajmujący ma prawo rozwiązać umowę w razie zwłoki najemcy z zapłatą czynszu za okres dwóch miesięcy. Umowa była zawarta od dnia 1 września 1998 roku do dnia 31 sierpnia 1999 roku.

Umowa najmu z dnia 1 września 1998 roku była wielokrotnie przedłużana na podstawie aneksów. W wyniku aneksowania umowy, oprócz przedłużania czasu strony umowy ustalały czynsz najmu w podwyższonej wysokości.

Na podstawie aneksu z dnia 30 grudnia 2011 roku strony umowy ustaliły, że przedłużają umowę najmu do dnia 31 grudnia 2012 roku ustalając czynsz najmu na poziomie 6.450,00 zł plus podatek VAT.

Strony umowy najmu ustaliły osobną stawkę za odbiór odpadów komunalnych. Stawka na podstawie aneksu z dnia 04 lipca 2011 roku do umowy z dnia 07 listopada 1997 roku o wywóz nieczystości stałych ostatecznie została ukształtowana na poziomie 99,00 zł za 1 m³ odpadów. Ustalona cena za wynajem jednego pojemnika na odpady to 2,00 zł. Do podanych cen strony zgodziły się doliczać kwotę należnego podatku VAT. Odbiór nieczystości następować miał co dwa tygodnie.

Pismem z dnia 29 lutego 2012 roku powodowa Spółka wypowiedziała umowę najmu z dnia 1 września 1998 roku z uwagi na powstałą po stronie pozwanych zaległość czynszową, która przekraczała czynsz za okres dwóch miesięcy. Zdanie przedmiotu najmu miało nastąpić w dniu 31 marca 2012 roku.

Pozwani kilkakrotnie - co najmniej dwa razy - wnioskowali o przedłużenie okresu wypowiedzenia umowy najmu.

W dniu 3 kwietnia 2012 roku powodowa Spółka przedłużyła okres wypowiedzenia umowy do dnia 30 kwietnia 2012 roku.

W dniu 15 maja 2012 roku powodowa Spółka przedłużyła okres wypowiedzenia umowy najmu do dnia 31 maja 2012 roku.

W dniu 4 czerwca 2012 roku powodowa Spółka przedłużyła okres wypowiedzenia umowy najmu do dnia 30 czerwca 2012 roku.

W dniu 19 lipca 2012 roku powodowa Spółka przedłużyła okres wypowiedzenia umowy najmu do dnia 31 sierpnia 2012 roku. Protokolarne zdanie przedmiotu najmu miało nastąpić w dniu 31 sierpnia 2012 roku

W odpowiedzi na wniosek pozwanych z dnia 29 sierpnia 2012 roku pismem z dnia 30 sierpnia 2012 roku (...) Spółką ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. nie zgodziła się na dalsze przedłużanie okresu najmu terenu stanowiącego przedmiot umowy najmu z dnia 1 września 1998 roku. Pozwany S. C. otrzymał przedmiotową odpowiedź w dniu 31 sierpnia 2012 roku.

W dniu 1 października 2012 roku doszło do protokolarnego przejęcia przez (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. terenu stanowiącego przedmiot umowy najmu z dnia 1 września 1998 roku. Stan licznika poboru energii wskazywał 171.860 kWh.

Pozwani w okresie września 2012 roku korzystali z przedmiotu umowy najmu prowadząc na obszarze nieruchomości działalność gospodarczą, zatrudniając pracowników dla obsługi i ochrony strzeżonego parkingu.

Dla oceny zasadności powództwa w ocenie Sądu Rejonowego miał fakt prowadzenia przez pozwanych działalności gospodarczej i korzystania z przedmiotu najmu w miesiącu wrześniu 2012 roku, a tym samym zostały spełnione przesłanki uzasadniające roszczenie powoda z art. 224 kc. Wynagrodzenie za ten okres zdaniem Sądu Rejonowego winno być ustalone na takim samym poziomie jak poprzednio obowiązujący czynsz. Powyższe odnosi się także do roszczenia za energię elektryczną. O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481§1 kc, zaś o kosztach na podstawie art. 98 kpc.

W zakresie powództwa wzajemnego Sąd wskazał, iż powód nie wykazał przesłanek z art. 415 kc tj. zaistnienie zdarzenia szkodzącego, wystąpienie szkody, zaistnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy zdarzeniem szkodzącym a szkodą, bezprawność zachowania sprawcy czynu niedozwolonego oraz winy sprawcy takiego zdarzenia. Jednocześnie Sąd Rejonowy wskazał, iż zwrot przedmiotu umowy najmu jest konsekwencją zakończenia umowy najmu i prowadzi do zaprzestania dalszego prowadzenia działalności w dotychczasowej formie i utratą zdobytych klientów.

O kosztach procesu w zakresie powództwa wzajemnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc.

Od powyższego wyroku apelację wniósł pozwany S. C., który powyższy wyrok zaskarżył w całości zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania w tryb. art. 233 § 1 k.c poprzez błędną interpretację i ocenę materiałów dowodowych, a tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego. W uzasadnieniu apelacji wskazał, iż w szczególności dotyczy to następujących faktów: pozwany nie kwestionował podstaw rozwiązania umowy, pozwany wniósł o przedłużenie okresu wypowiedzenia, okres wypowiedzenia został przedłużony aneksem, prowadzona była działalność w okresie m-ca wrzesień 2012 roku. Jednocześnie wskazał, iż powód ze swojego prawa robił użytek całkowicie sprzeczny z moralnym i społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa czym naruszył zapis prawny określony w art. 5 kc

W zakresie powództwa wzajemnego pozwany wskazał, iż Sąd mylnie przyjął art. 415 kc gdyż ewidentnie w przypadku żądań S. C. od (...) spółka z o.o. żądającego odszkodowania w wysokości 39.100 zł z tytułu otrzymania zorganizowanego parkingu strzeżonego w postaci pozyskanych klientów jak i przeszkolonej obsługi dozoru a także opracowanej przez 15 lat renomy bezpiecznego parkingu zaistniały przesłanki, które statuuje art. 405 kc

Wskazując na powyższe uchybienia apelujący wniósł o uchylenie orzeczenia w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

W pierwszej kolejności, pomimo, iż pozwany zarzuca naruszenie przepisów prawa procesowego należy się odnieść się do kwestii materialno-prawnych dotyczących zasad związanych z instytucją bezumownego korzystania. Jest to o

tylko istotne, gdyż o tym, które z faktów podnoszonych przez strony będą miały charakter istotny dla rozstrzygnięcia, decydują normy prawa materialnego, które w postępowaniu mają zostać urzeczywistnione. Te z kolei ustala sąd na podstawie twierdzeń stron, przytaczanych dla uzasadnienia zgłaszanego w postępowaniu żądania, czy też zarzutu. Istotne znaczenie mają zatem jedynie te fakty, które odpowiadają hipotezom tych przepisów prawa materialnego, które mają zastosowanie w sprawie. Zatem podstawa prawna żądania, czy też zgłaszanych zarzutów, determinuje kierunek i zakres czynności dowodowych, a tym samym decyzję o uwzględnieniu bądź oddaleniu poszczególnych wniosków dowodowych (zob. wyrok SA Łódź z dnia 27-10-2015 roku I ACa 481/15).

Niniejsza sprawa dotyczy tylko i wyłącznie miesiąca wrzesień 2012 roku. Bezspornym jest, iż umowa w tym czasie już nie obowiązywała. Takie stanowisko zawarł pozwany w sprzeciwie od nakazu zapłaty i konsekwentnie je reprezentował w toku całego procesu. Oznacza to, iż kwestia zasadności wypowiedzenia jest bez znaczenia. Poza sporem jest także fakt, iż parking w tym okresie był w posiadaniu pozwanego. Jednocześnie przy roszczeniach uzupełniających roszczenie windykacyjne określonych w art. 224 kc i następnie przyjmuje się, iż obowiązek zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest niezależny od tego, czy zobowiązany z nich korzystał, jeżeli obiektywnie oceniając rzecz nadawała się do wykorzystania i przedstawiała określoną wartość (zob. wyrok SN z dnia 14.11.2012 roku II CSK 188/12 LEX nr 1267163). Oznacza to, iż bez znaczenia jest, czy pozwany prowadził działalność gospodarczą, czy też jak twierdzi podejmował jedynie czynności mające w celu zabezpieczenia pojazdów klientów, skoro poza sporem był fakt, iż przedmiot najmu był w jego posiadaniu i istniała możliwość korzystania z niego w formie parkingu.

Z kolei w myśl art. 675 §1 kc po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym. Oznacza to, iż z chwilą zakończenia najmu ustaje łączący strony stosunek najmu, po stronie zaś najemcy powstaje, w myśl art. 675 kc, obowiązek wydania wynajmującemu przedmiotu najmu. Do chwili wydania zachodzi po stronie byłego najemcy tzw. bezumowne korzystanie z rzeczy – zob. uzasadnienie wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 6 lipca 1978 r. III CRN 122/78. Jednocześnie nie ma znaczenia w tym zakresie bezpośrednia przyczyna ustania najmu (np. upływ terminu, na jaki została umowa zawarta, porozumienie stron czy też na skutek wypowiedzenia umowy). Z chwilą zakończenia najmu najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu, w braku odmiennych uzgodnień, niezwłocznie – na ręce wynajmującego (por. wyr. SN z 12.11.1973 r., II CR 606/73, Legalis).

Zwrot rzeczy następuje przez jej faktyczne (fizyczne) wydanie wynajmującemu. Najczęściej stosuje się do tej faktycznej czynności protokół przekazania sporządzany w formie pisemnej. Taki protokół stanowi porozumienie w kwestii przeniesienia posiadania. W judykaturze rozważano jednak także inne przypadki. I tak, zwrotem rzeczy jest stworzenie takiej sytuacji, w której interesy wynajmującego są w pełni chronione (zob. wyr. SN z 18.2.1987 r., II CR 10/87, Legalis). W sprawie tej SN uznał, że każde opróżnienie lokalu przez najemcę od chwili uzyskania przez wynajmującego o tym wiadomości i faktycznej możliwości zbadania stanu lokalu jest równoznaczne z jego wydaniem i stanowi tym samym zdarzenie, od którego rozpoczyna się bieg rocznego terminu przedawnienia. Uznano też, że przez "zwrot rzeczy" należy rozumieć nie tylko jej wydanie przez posiadacza właścicielowi, ale również odzyskanie przez właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą w każdy inny sposób, także na zasadzie art. 349 KC (zob. uchw. SN z 22.7.2005 r., III CZP 47/05, OSNC 2006, Nr 6, poz. 100). Zwrot rzeczy może też nastąpić na zasadach określonych w art. 348 zd. 2 kc, czyli przez traditio longa manu (zob. wyr. SN z 19.11.2003 r., V CK 461/02, Legalis). Nawet jednak opróżnienie lokalu przez najemcę, bez zawiadomienia o tym fakcie wynajmującego nie oznacza jego zwrotu (tak SN w wyr. z 6.11.1972 r., I CR 622/72, OSP 1974, Nr 2, poz. 29). Jak z powyższego wynika, zwrotem rzeczy jest stworzenie takiej sytuacji przez najemcę, w której wynajmujący ma wiedzę i możliwość objęcia rzeczy we władanie (zob. Kodeks cywilny. Komentarz pod red. dr hab. Konrad Osajda do art. 675 kc 2016 Beck Online Komentarze. Wydanie XIII).

Z tych też względów pytanie, jakie należy postawić w niniejszej sprawie, czy pozwany stworzył sytuację, w której powód miał wiedzę i możliwość objęcia rzeczy we władanie. Z poczynionych ustaleń przez Sąd wynika że nie, także pozwany w toku procesu nie twierdził, że było inaczej. Co prawda pozwany twierdził, iż powód nie zgłaszał się po przedmiot najmu jednakże jak wspomniano wcześniej to na pozwanym spoczywał obowiązek zwrotu przedmiotu, zaś brak jest jakichkolwiek danych, iż pozwany wzywał powoda, czy też podejmował inne działania w celu zwrotu przedmiotu najmu, w szczególności przeniesienia posiadania nieruchomości. Z tych też względów oczywistym jest, iż

na pozwanym spoczywa obowiązek zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu za miesiąc wrzesień 2012 roku.

Jednocześnie w ocenie Sądu brak jest także podstaw do odmiennej oceny zaskarżonego wyroku w zakresie ustalenia wysokości przedmiotowego wynagrodzenia. W tym przedmiocie należy wskazać, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu. Ponadto należy uwzględnić ewentualne opłaty za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu (np. za korzystanie z ciepłej wody, windy) zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6.VII.1978 r. III CRN 122/78 (OSNCP 1979, poz. 118), wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 6 lipca 1978 r. III CRN 122/78 OSNCP 1979 nr 6, poz. 118, Legalis, uchwała SN - Izba Cywilna z dnia 10-07-1984 III CZP 20/84). Tak więc skoro ostatni czynsz wynosił 6.450 zł netto tj. 7.933,50 zł brutto, zasądzenie tej kwoty wraz z opłatami eksploatacyjnymi za energię elektryczną i wywóz nieczystości przez Sąd I instancji było jak najbardziej zasadnym.

Brak jest także podstaw do uznania, iż roszczenie powoda stanowi nadużycie prawa. Jak wspomniano wcześniej to na pozwanym spoczywał obowiązek zwrotu przedmiotu najmu i od jego aktywności uzależnione było kiedy faktycznie dojdzie do zwrotu przedmiotu najmu. W konsekwencji czas bezumownego korzystania był konsekwencją jego działania. W tych okolicznościach trudno uznać, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu stanowiło nadużycie prawa.

Bezasadny jest także zarzut dotyczący powództwa wzajemnego. Przede wszystkim należy wskazać, iż pozwany/powód wzajemny nie wskazał podstawy prawnej swojego żądania sugerując działanie sprzeczne z prawem przez powoda/pozwanego wzajemnego. Ponadto pozwany/powód wzajemny nie przedstawił żadnych dowodów wbrew obowiązkowi wynikającego z treści art. 6 kc na okoliczność szkody. Jednocześnie całkowicie błędne jest założenie, iż powód/pozwany wzajemnie przejął parking z klientami, co zdaniem pozwanego ma rodzić skutek w postaci bezpodstawnego wzbogacenia. Oczywiście jest, iż konsekwencją zakończenia przedmiotu umowy najmu jest zwrot przedmiotu najmu wynajmującemu. Z kolei powód/pozwany wzajemnie nie wstępował w prawa i obowiązki pozwanego/powoda wzajemnego w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, nie wstępował do umów zawartych przez pozwanego/powoda wzajemnego. Nie kontynuował on także działalności w postaci prowadzenia parkingu we własnym imieniu. Tak więc twierdzenie o przejęciu parkingu jest niczym nie uzasadnione, a w konsekwencji nie może stanowić podstawy jakiegokolwiek roszczenia wobec powoda/pozwanego wzajemnie, w tym z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. W tych okolicznościach oczywiście jest, iż powództwo wzajemne nie mogło zostać uwzględnione.

Z tych wszystkich względów, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalono apelację.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. przyjmując, że pozwany/powód wzajemny w całości przegrał sprawę w instancji odwoławczej. Na koszty procesu powoda składa się kwota 2.400 złotych jako wynagrodzenie pełnomocnika procesowego. Wysokość tego wynagrodzenia została obliczona na podstawie §2 pkt 5 w zw. z §10 ust.1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2015 roku poz. 1804).