

**Sygn. akt I ACa 1296/14**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 12 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Wojciech Kościołek (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Maria Kus-Trybek</b> <b>SSA Grzegorz Krężolek</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej K.**

przeciwko **M. - Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 11 października 2012 r. sygn. akt I C 1066/11

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i III w ten sposób, że nadaje im brzmienie:**

**„I. zasądza od strony pozwanej M. - Centrum (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz strony powodowej Gminy Miejskiej K. kwotę 44 704,72 zł (czterdzieści cztery tysiące siedemset cztery złote i siedemdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od 7 lutego 2011r. oraz oddala powództwo o zapłatę kwoty 43 580,91 zł wraz z ustawowymi odsetkami,**

**III. zasądza od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 1000 zł tytułem kosztów procesu.”;**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania odwoławczego.**

Sygn. akt I A Ca 1296/14

## UZASADNIENIE

Powód -Gmina Miejska K. wniosła o zasądzenie od strony pozwanej (...) - Centrum (...) -Spółki z o.o. w K. kwoty 116.43 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu , tj. 7 kwietnia 2011 r. oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Na dochodzone pozwem roszczenie składa się należność za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego o pow. 301,60 m.kw. w kamienicy położonej w K. przy ul. (...) za okres od października 2006 r. do kwietnia 2010 r. w kwocie 88.285,63 zł. oraz skapitalizowane odsetki w wysokości 27.741,80 zł.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 27 kwietnia 2011 r. sygn..akt I Nc 125/11 Sąd Okręgowy w Krakowie orzekł zgodnie z żądaniem pozwu , zasądzając tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 5.051 zł., w tym 3.600 zł. kosztów zastępstwa procesowego.

W sprzeciwie od tego nakazu pozwana Spółka wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu , zarzucając niewykazanie przez Gminę Miejską K., zwaną w dalszym ciągu uzasadnienia „Gminą”, faktu bezumownego korzystania z lokalu i jego zakresu , jak również podstawy obliczenia roszczenia głównego i tym samym nieudowodnienie jego wysokości. Strona pozwana zarzuciła też brak doręczenia jej opisanych w pozwie dokumentów , a w szczególności wezwania do zapłaty, naliczanie podatku VAT, podniosła brak wykazania przez Gminę tytułu własności nieruchomości obejmującej wymieniony w pozwie lokal użytkowy , zakwestionowała jego powierzchnię wobec rozbieżności z powierzchnią wskazaną w umowie najmu zawartej ze Spółką (...) na podstawie, której doszło do objęcia lokalu przez poprzednika prawnego pozwanej, dodała że zgodnie z tą umową podstawą do naliczania należności za bezumowne korzystanie z lokalu w razie niewydania go wynajmującemu po wygaśnięciu umowy najmu miała być uchwała Zarządu Miasta K. , a nie jak to przyjmuje się w pozwie Zarządzenie Prezydenta tego Miasta .

Ponadto na rozprawie w dniu 11 października 2012 r. pozwana Spółka , zwana w dalszym ciągu uzasadnienia „Spółką” , podniosła zarzut przedawnienia roszczenia za okres od października 2006 r. do kwietnia 2008 r., wychodząc z założenia iż dochodzone pozwem roszczenie wynika z działalności gospodarczej.

Wyrokiem z dnia 11 października 2012 r. sygn..akt 1C 1066/11 Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanej Spółki na rzecz powodowej Gminy kwotę 88.285,63 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lutego 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5.615 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu , a w pozostałej części oddalił powództwo.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 7 września 1995 r. Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych (...) -Spółka z o.o . w K. reprezentowane przez członka zarządu M. B. zawarło z Centrum (...) umowę najmu na czas nieoznaczony lokalu użytkowego o pow.350 m.kw. w piwnicach kamienicy przy ul.(...) w K.. W umowie ustalono wysokość czynszu najmu netto i brutto ( z podatkiem VAT ), który najemca miał płacić z góry do dnia 10 każdego miesiąca , a w § 7 ust. 4 pkt. c wprowadzono możliwość wypowiedzenia przez wynajmującego umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia jeżeli najemca dopuści się zwłoki w płatności obciążających go należności za co najmniej dwa miesiące. Strony postanowiły też , że za używanie lokalu po upływie terminu rozwiązania umowy najemca będzie obowiązany za zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości określonej obowiązującą uchwałą Zarządu Miasta K. oraz do opłat za świadczenia dodatkowe.

W trakcie trwania stosunku najmu nastąpiła zmiana firmy najemcy na nazwę jaką obecnie

nosi strona pozwana , o czym Gmina została powiadomiona pisemnie przez głównego księgowego Spółki. W dniu 3 grudnia 2001 r. administrator kamienicy dokonał pomiaru powierzchni lokalu zajmowanego przez najemcę i skorygowana jego powierzchnię do 304,68 m.kw., co uwzględniono w aneksie do umowy najmu. Kolejny aneks z 2002 r. został w związku z oddaniem części przedmiotu najmu za zgodą dotychczasowego najemcy w najem Zakładowi (...) , tak że we władaniu Centrum (...) pozostał lokal o pow. 301,60 m.kw. W związku z nieterminowym regulowaniem należności czynszowych wynajmujący rozwiązał ze Spółką umowę z dniem 30 września 2006 r. bez zachowania terminu wypowiedzenia zobowiązując najemcę do opróżnienia lokalu i przekazania go protokołem zdawczo-odbiorczym w dniu 2 października 2006 r. Lokal został wydany Gminie za protokołem zdawczo-odbiorczym dopiero w dniu 16 kwietnia 2010 r. po orzeczeniu eksmisji Spółki wyrokiem sądowym w sprawie , w której Sąd uznał

za skuteczne prawnie czynności dokonane w imieniu Gminy przez Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych (...) - Spółkę z o.o. w K.. Wyrokiem z dnia 6 lutego 2008 r. sygn.akt IC 512/07 Są Okręgowy w K. oddalił powództwo Spółki przeciwko Gminie o zwrot nakładów na lokal z uzasadnieniem , że roszczenie to o charakterze obligacyjnym może być kierowane przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz wraz z nakładami. Dwukrotne wnioski Spółki o zawezwanie Gminy do próby ugodowej nie odniosły skutku. Zgodnie z § 7 ust.8 zarządzenia nr. (...) Prezydenta Miasta K. z dnia 5 maja 2008 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej K. wynajmowanych przez Zarząd (...), zmienionego zarządzeniem nr. (...) z dnia 4 czerwca 2009 r. w przypadku używania lokalu po upływie terminu obowiązywania umowy, co stanowi okres bezumownego korzystania z lokalu , dotychczasowy najemca zobowiązany jest do uiszczenia opłaty za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości jednostronnie określonej przez wynajmującego , w wysokości 200% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy, jednak nie mniej niż 200% czynszu netto obliczonego na podstawie stawek czynszowych netto, z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej w danym lokalu użytkowym i położenia lokalu użytkowego w określonej strefie. Opłata taka miała być uiszczana po otrzymaniu noty księgowej - w terminie 7 dni od daty jej wystawienia. Wystawione przez Gminę noty księgowe i faktury były doręczone Spółce , a pismem z dnia 7 lutego 2011 r. Gmina wysłała pozwanej Spółce wezwanie do zapłaty całego zadłużenia za okres od wygaśnięcia umowy najmu do wydania lokalu użytkowego o pow. 301, 60 m.kw. w wysokości 88.285,63 zł. oraz skapitalizowanych odsetek w kwocie 27. 741,80 zł., co daje w sumie 116.027,43 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu za okres od rozwiązania umowy najmu do dnia jego wydania wyjmującemu znajduje podstawę prawną w § 7 pkt. 10 umowy najmu w związku z treścią wymienionych wyżej zarządzeń Prezydenta Miasta K.. Powołane wyżej postanowienie umowne i zarządzenie określiły podmiot uprawniony do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu oraz zasady rozliczeń z tego tytułu. Mimo , że zapisy umowne nasuwały pewne wątpliwości, jak np. wskazanie na uchwałę Zarządu Miasta K. jako podstawę naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu , obowiązującą w dacie zawarcia umowy najmu , to jednak zdaniem Sądu podstawę taką winien stanowić akt prawny obowiązujący w dacie rozwiązania umowy i w okresie korzystania z lokalu przez dotychczasowego najemcę po jej wygaśnięciu. Tylko taka wykładnia postanowień umownych jest zdaniem Sądu Okręgowego logiczna i z tego rodzaju interpretacją Spółka zawierając umowę najmu powinna się liczyć.

Gmina posiadała status wynajmującego , gdyż będąc właścicielem budynku , w którym znajduje się przedmiotowy lokal, zawarła w dniu 5 lipca 1995 r. umowę o administrowanie z Przedsiębiorstwem Usług Mieszkaniowych (...) - Spółką z o.o. w K., do którego obowiązków należało wykonywanie czynności wynajmującego ze skutkiem prawnym dla Gminy.

Chybione było – zdaniem Sądu Okręgowego - kwestionowanie przez Spółkę powierzchni lokalu jako kryterium do obliczenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu i domniemanie , że korzystała ona z pomieszczeń o łącznej powierzchni 301,60 m.kw., skoro pomieszczenia te pozostawały w wyłącznej dyspozycji strony pozwanej, Gmina nie miała do nich dostępu , gdyż pozwana Spółka nie zwróciła kluczy do lokalu.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu przedawnienia roszczenia w odniesieniu do wynagrodzenia za okres od października 2006 r. do kwietnia 2008 r. wychodząc z założenia , że dochodzone pozwem roszczenie nie wynika z działalności gospodarczej, skoro świadczenie Gminy jako wynajmującego ograniczało się do udostępnienia lokalu najemcy, a zatem gospodarowanie zasobami lokalowymi ma charakter pasywny, a zatem roszczenie to nie mogło się przedawnić po upływie trzech zgodnie z art. 118 k.c.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy powołał art.100 k.p.c.

W apelacji, opartej na błędnych ustaleniach faktycznych polegających na przyjęciu , że co do roszczenia za okres od października 2006 r. do kwietnia 2008 r. obowiązuje dziesięcioletni termin przedawnienia , podczas gdy termin ten dla roszczenia wynikającego z działalności gospodarczej wynosi trzy lata ,, a także na przyjęciu że podstawą za podstawę rozliczenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu winna być uchwała Prezydenta Miasta K. nieznaną

stronom w chwili zawarcia umowy, podczas gdy podstawą tą powinna być obowiązująca w czasie zawarcia umowy uchwała Zarządu Miasta K. , Spółka wnosi o zmianę zaskarżonego wyroku przez całkowite oddalenie powództwa i zasądzenie od Gminy na jej rzecz kosztów procesu za I instancję , a także kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację Gmina wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2013r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej spółki.

W wyniku skargi kasacyjnej pozwanej Spółki, Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu rozstrzygnięcia wskazał Sąd Najwyższy na następujące okoliczności mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy;

- rozliczenie kosztów wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości pomiędzy stronami mogło nastąpić na różnej podstawie, nie wyłączając umownej;

- roszczenie powodowej Gminy z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c.;

- rozliczenie należności wymaga dokonania wykładni postanowień umownych w zgodzie z art.65 § 1 i 2 k.c.;

- wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma szczególny charakter, a jego celem jest ochrona interesów właściciela pozbawionego możliwości uzyskania świadczenia związanego z realizacją uprawnienia do korzystania z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem;

- zakwestionowanie przez pozwaną Spółkę zmiany organu uprawnionego do ustalenia wysokości opłaty za korzystanie z lokali nie jest usprawiedliwione.

Rozpoznając ponownie apelację pozwanej Spółki zważył Sąd Apelacyjny co następuje;

W ocenie Sądu Apelacyjnego – źródłem roszczenia powoda nie są przepisy regulujące odpowiedzialność prawno – rzeczową, czy odszkodowawczą pozwanej Spółki, a są nim postanowienia umowne z dnia 7 września 1995r w postaci najmu lokalu użytkowego, a w której to umowie przewidziano powinność pozwanej Spółki zapłaty na rzecz powodowej Gminy określonej tam opłaty za bezumowne korzystanie ze stanowiącego przedmiot umowy lokalu użytkowego. Postanowienie umowne w tym zakresie jest zgodne z zasadą swobody umów (art.353(1) k.c.) i jakkolwiek nie stanowi kary umownej w rozumieniu art. 484 k.c., to jednakże z racji swobody kontraktowej w sferze gospodarczej stanowi wyraz sankcji cywilnej uznanej przez obie strony za odpowiednią w wypadku określonego zachowania (bezumownego korzystania z lokalu) pozwanej Spółki. W konsekwencji, zaniechanie zapłaty uzgodnionej przez strony wysokości świadczenia stanowi o niewykonaniu przez pozwaną spółkę zobowiązania pomimo obowiązku umownego. Stąd stosownie do art. 353 § 1 k.c. pozwana Spółka jest zobowiązana na podstawie umowy spełnić to świadczenie, które strony umowy najmu uznały za odpowiednie w okresie bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu. W konsekwencji rozważania odpowiedzialności pozwanej Spółki na innych podstawach prawnych nie są konieczne. Istota sporu stron sprowadzała się wszakże do oceny postanowień umowy i zakresu odpowiedzialności pozwanej.

W tym zakresie zważył Sąd Apelacyjny;

na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym organy gminy mogą wydawać akty prawa miejscowego w zakresie m.in. zasad zarządu mieniem gminy. Zgodnie z art. 41ust. 1 i 2 ustawy „o samorządzie gminnym” akty prawa miejscowego ustanawia rada gminy w formie uchwały. Pozostawiając na uboczu zagadnienie - czy i na ile zarządzenie Prezydenta Miasta K. z dnia 4 czerwca 2009r. (k.223), czy z dnia 5 maja 2008r.(k.226) odpowiada kryteriom prawa miejscowego, nie budzi wątpliwości, że jako oparte na podstawie wynikającej z art.30 ust.2 pkt.3 tej ustawy wydane zostało w ramach kompetencji organu samorządowego i jako takie stanowiło wyraz woli zarządu powodowej Gminy

o określonym sposobie zachowania gminy w ramach sprawowanego zarządu mieniem i to w sytuacji w której Rada Gminy ustaliła zasady najmu lokali użytkowych (porównaj treść uchwały Rady wskazanej jako podstawa zarządzenia).

Nie budzi też wątpliwości, że lokal użytkowy objęty umową stron stanowił przedmiot stanowiący mienie powodowej Gminy. Z kolei stosownie do postanowień § 7 ust.10 umowy stron (k.13 akt) strony uznały, że używanie lokalu po upływie terminu rozwiązania umowy stanowi okres bezumownego korzystania z lokalu przez dotychczasowego najemcę (pozwaną Spółkę) i w okresie tym pozwana Spółka zobowiązana jest do uiszczania w wysokości określonej obowiązującą uchwałą zarządu Miasta K..

Strona pozwana usiłuje wykazać w apelacji, że podstawą ustalenia opłaty winna być bliżej nieokreślona uchwała zarządu miasta obowiązująca w 1995r.

Jak wynika z motywów orzeczenia Sądu Najwyższego (art.398(20) k.p.c.), które są dla tut. Sądu wiążące, zmiany formy wypowiedzi zarządu (uchwała albo zarządzenie) nie są dla rozstrzygnięcia sprawy doniosłe. A zatem wyjaśnienia wymaga kwestia, który akt władczy zarządu gminy jest dla sprawy znaczący. W ocenie Sądu Apelacyjnego i wbrew zarzutom apelacji już samo literalne brzmienie umowy nie wywołuje żadnych wątpliwości, skoro sposób rekompensaty łączy z okresem bezumownego korzystania z lokalu, a nie z datą zawarcia umowy. Nie sposób jest zatem uznać, że zgodnie z wolą stron i celem umowy (art. 65 § 2 k.c.) podstawą naliczenia opłat była uchwała zarządu obowiązująca w 1995r. Przyjęcie wniosku postulowanego w apelacji prowadziłyby – zdaniem Sądu Apelacyjnego – do oczywistego wniosku, że wynajmujący zawierając umowę działałby w sposób rażąco nieracjonalny, skoro nie znając realiów rynku w okresie zakładanego hipotetycznie okresu bezumownego korzystania, opisaną opłatę odnosiłby się do stawek z daty umowy. Cel tego świadczenia jednoznacznie wskazuje na relacjonowanie opłaty do okresu korzystania z lokalu i niewątpliwie posiada walor sankcyjny. W tym też zakresie i z tych przyczyn Sąd Apelacyjny za własne uznaje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji w zakresie dotyczącym podstawy naliczania opłat za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu. W ocenie Sądu Apelacyjnego – usprawiedliwione jest naliczanie opłaty na podstawie ostatniego ze wskazanych w sprawie zarządzeń zarządu Miasta K.. W szczególności – strona powodowa nie wykazała, by w dacie zawarcia umowy stron przewidziane zostały takie zasady naliczania opłat, które zawierałyby w sobie możliwość naliczenia jej krotności w stosunku do wartości brutto. Cenotwórczy charakter podatku VAT nie może – zdaniem Sądu Apelacyjnego – uzasadniać obciążania dłużnika świadczeniem, które nie stanowi przychodu budżetu. Jako takie jest sprzeczne z postanowieniami ustawy o podatku od towarów i usług, a jako sprzeczne z celem ustawy o podatku VAT stanowi nadmierne obciążenie pozwanej (art. 58 § 1 oraz 2 k.c.) . Niewątpliwie też okoliczność ta stanowić mogła podstawę dla zmiany sposobu naliczania opłat w ostatnim z zarządzeń zarządu miasta. A skoro tak, to dla ustalenia wysokości opłaty przyjęto 200% wysokości czynszu netto zwiększoną o podatek VAT.

Czynsz netto ustalony został między stronami w aneksie do umowy w dniu 3 grudnia 2001r. i odpowiadał stawce 2,64 zł (k.283 akt).

Wskazać należy, że strona powodowa mimo objęcia twierdzeniami pozwu także innych świadczeń niż omawiana opłata (za tzw. media określane jako świadczenia niezależne od właściciela), nie wykazała w sprawie (art. 6 k.c.) podstawy obliczenia tych należności. Pozwala to ograniczyć rozważania dotyczące wysokości świadczenia do podstawy związanej z opłatą za bezumowne korzystanie.

Okres objęty pozwem dotyczący bezumownego korzystania z lokalu odpowiadał dniom od października 2006r.. do 16 kwietnia 2010r., zaś stawka podatku VAT odpowiadała w tym czasie wartości 22%. Jest w sprawie niewątpliwe, że w opisanym okresie pozwana spółka zajmowała 301,60 m(2) powierzchni lokalu (por. aneks do umowy k. 283 akt i protokół zdawczo odbiorczy k. 16 akt)

Iloczyn 200% stawki czynszowej (2,64x2) tj. 5,28 z powierzchnią lokalu 301,60 odpowiada kwocie 1592,44 zł.

Pozew w sprawie został złożony w dniu 7 kwietnia 2011r. (k.65 akt). Nie budzi obecnie wątpliwości, że trzyletni okres przedawnienia roszczenia powodowej Gminy czyni nieskutecznym żądanie zapłaty należności za okres od października 2006r. do 7 kwietnia 2008r. uległo przedawnieniu (porównaj motywy wydanego w sprawie orzeczenia

Sądu Najwyższego) . A skoro tak, to w niniejszym postępowaniu strona powodowa może skutecznie dochodzić należności za okres 8 miesięcy 2008r., 12 miesięcy 2009r. i 3 miesięcy 2010r. (razem 23 miesiące) oraz 23 dni kwietnia 2008r. i 15 dni kwietnia 2010r. Odnosząc powyższe wartości do stawki miesięcznej (1592,44) ustalił Sąd Apelacyjny wartość należności netto w wysokości 38 643,21 zł, którą powiększył o wartość 22% (VAT).

Łącznie – w ocenie Sądu Apelacyjnego – wysokość nieprzedawnionego roszczenia powodowej Gminy odpowiada kwocie 44 704,72 zł.

Przedmiotem postępowania apelacyjnego było roszczenie pieniężne o wartości 88 285,63 zł. Ostateczny wynik postępowania, potwierdził zatem odpowiedzialność strony pozwanej co do zasady oraz w blisko połowie wysokość pierwotnego roszczenia powodowej Gminy. W ocenie Sądu Apelacyjnego ostateczny wynik postępowania usprawiedliwił zatem zwrot powodowi 1/5 części opłaty od pozwu oraz zniesienie kosztów postępowania apelacyjnego (art. 100 k.p.c.).

Mając to wszystko na uwadze orzekł Sąd Apelacyjny jak w wyroku na podstawie wskazanych przepisów, a nadto art. 386 § 1 i 385 k.p.c.