

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

K. dnia 22 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Wojciech Żukowski (del.)

Protokolant: starszy protokolant Marzena Stępkowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 października 2014 r. w K.

sprawy z powództwa (...) J. w K.

przeciwko E. S., A. S. i T. S. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych E. S., A. S. i T. S. (1) solidarnie na rzecz strony powodowej (...) J. w K. kwotę 338.000 (słownie: trzysta trzydzieści osiem tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 200.000 (słownie: dwieście tysięcy) złotych od dnia 26 lipca 2013 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 138.000 (słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy) złotych od dnia 10 października 2013 r. do dnia zapłaty,

II. zasądza od pozwanych E. S. i T. S. (1) solidarnie na rzecz strony powodowej (...) J. w K. odsetki ustawowe od kwoty 138.000 (słownie: sto trzydzieści osiem tysięcy) złotych za okres od dnia 8 października 2013 r. do dnia 9 października 2013 r.

III. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

IV. zasądza od pozwanych E. S., A. S. i T. S. (1) solidarnie na rzecz strony powodowej (...) J. w K. kwotę (...) (słownie: dwadzieścia pięć tysięcy sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania,

V. nakazuje ściągnąć od pozwanych E. S., A. S. i T. S. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 352 zł. 76 gr. (słownie: trzysta pięćdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt sześć groszy) tytułem niepokrytej zaliczką części wynagrodzenia biegłego.

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) J. w K. – w pozwie skierowanym przeciwko pozwany E. S., A. S. i T. S. (1) (k. 3-5) – wniosła o:

1. zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kwoty 338.000,00 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

2. zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądań podała, iż pozwani E. S., A. S. i T. S. (1), tj. wspólnicy spółki cywilnej Biuro Handlu i Usług (...) s.c., byli najemcami lokalu użytkowego w podziemiach budynku przy ul. (...) w K. na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 25 stycznia 2011 r. na czas oznaczony, tj. do dnia 31 marca 2011 r. Jak podała strona powodowa, przedmiotowa umowa najmu wygasła w upływie terminu na jaki została zawarta, tj. z dniem 31 marca 2011 r. W dniu 6 września 2012 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny w sprawie sygn. akt I C 808/11/S wydał wyrok nakazujący pozwanym opuszczenie i opróżnienie ze swoich rzeczy przedmiotowego lokalu. Zdaniem strony powodowej nie ulega wątpliwości, że pozwani od dnia 1 kwietnia 2011 r. (termin zakończenia obowiązywania umowy najmu) do chwili obecnej zajmują bez tytułu prawnego w/w lokal użytkowy i za cały ten okres nie płacą odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Pismem z dnia 8 lutego 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu – pomimo tego pozwani nie zapłacili stronie powodowej żadnej kwoty z tego tytułu. Strona powodowa sprecyzowała, że dochodzona pozwem kwota 338.000,00 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego w podziemiach budynku przy ul. (...) w K. została wyliczona za okres od 1 kwietnia 2011 r. do 31 maja 2013 r. w następujący okres: a) za okres od 1 kwietnia 2011 r. do 31 grudnia 2011 r. – 13.000,00 zł x 9 miesięcy = 117.000,00 zł; b) za okres od 1 stycznia 2012 r. do 31 grudnia 2012 r. – 13.000,00 zł x 12 miesięcy = 156.000,00 zł; c) za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 maja 2013 r. – 13.000,00 zł x 5 miesięcy = 65.000,00 zł, przy przyjęciu kwoty miesięcznej odszkodowania w wysokości kwoty netto miesięcznego czynszu, według stawki obowiązującej zgodnie z umową z dnia 25 stycznia 2011 r.

W złożonej w dniu 21 października 2013 r. odpowiedzi na pozew (k.38-41) pozwani wniesli o:

1. oddalenie powództwa w całości,
2. zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu złożyli zarzut potrącenia twierdząc, iż działając w dobrej wierze, jeszcze w trakcie obowiązywania umowy najmu poczynili na przedmiotowy lokal liczne nakłady związane z koniecznością jego dostosowania do potrzeb prowadzonej w nim działalności gospodarczej – nakłady te obejmowały: całkowitą przebudowę instalacji elektrycznej, w tym oświetlenia, instalacji wodno-kanalizacyjnej; położone zostały nowe tynki i podłogi, przebudowane zostały schody, zaplecze sanitarne oraz kuchenne, zaś wszystkie remonty prowadzone były pod nadzorem wewnętrznego konserwatora zabytków (...) J. i zgodnie z projektem zaakceptowanym przez stronę powodową. Według pozwanych, łączna wartość poniesionych przez nich na lokal nakładów w okresie 2009-2010 wyniosła przynajmniej 1.252.054,67 zł. Pozwani podali, iż wskazane nakłady zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi, a w części są nakładami koniecznymi – dokonane remonty podnoszą wartość przedmiotowego lokalu, zaś dokonane adaptacje i modernizacje bez wątpienia pozwolą stronie powodowej podnieść cenę najmu lokalu w przypadku woli jego dalszego wynajmowania.

Niezależnie od powyższego pozwani wskazali, że roszczenia strony powodowej o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu przy ul. (...) w K. za wskazany w pozwie okres jest nieuzasadnione. W ocenie pozwanych, strona powodowa w żaden sposób nie wykazała, że pozostawali oni w złej wierze we wskazanym przez powoda czasie, zaś zgodnie z treścią art. 224 k.c. samoistny posiadacz w dobre wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy aż do chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy – mając zaś na uwadze, że art. 7 k.c. statuuje domniemanie dobrej wiary, roszczenia strony powodowej o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu są bezpodstawne przynajmniej do dnia doręczenia pozwu pozwanym. Według pozwanych, w okolicznościach niniejszej sprawy ewentualne przyjęcie złej wiary pozwanych może zatem występować najwcześniej od dnia doręczenia wezwania strony powodowej z dnia 8 lutego 2012 r., jednakże i ta data budzi wątpliwości, bowiem wezwanie do zapłaty nie zostało skutecznie pozwanym doręczone.

Pozwani podali, że prowadzone przez nich negocjacje i rozmowy dotyczące przedłużenia umowy najmu uzasadniają przyjęcie, iż pozostawali oni w dobre wierze. Jak wskazali pozwani, powołaną komisję do przejęcia lokalu zajmowanego przez nich kanclerz T. S. (2) odwołał, co mogło w nich uzasadnić przypuszczenie, że rozmowy zmierzają

w kierunku dla nich korzystnym. Świadomość pozwanych, iż strona powodowa jest podmiotem o złożonej strukturze, nakazywała cierpliwe oczekiwanie na decyzję, jak również wskazywała na długotrwałość prowadzonych negocjacji – ich ostateczne fiasko nie umniejsza jednak zasadności przekonania o możliwości zawarcia umowy przedłużającej najem przedmiotowego lokalu. Ponadto, zdaniem pozwanych, strona powodowa w żaden sposób nie wykazała wysokości dochodzonego przeciwko pozwanym roszczenia.

W piśmie procesowym złożonym w dniu 27 listopada 2013 r. (k. 107-108) strona powodowa oświadczyła, że oba postępowania sądowe przywoływane przez pozwanych w odpowiedzi na pozew zostały prawomocnie zakończone. Niezależnie od powyższego strona powodowa podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko. W odniesieniu do zarzutu nieudowodnienia wysokości roszczenia strona powodowa wskazała, że w pozwie wyraźnie został wskazany sposób wyliczenia kwoty dochodzonego roszczenia, tj. wysokość kwoty netto miesięcznego czynszu według stawki obowiązującej zgodnie z umową najmu z dnia 25 stycznia 2011 r. zawartą pomiędzy stroną powodową a pozwanymi za okres od 1 kwietnia 2011 r. do 31 maja 2013 r. W ocenie strony powodowej nie zasługiwał na uwzględnienie również zarzut potrącenia podniesiony przez pozwanych. Strona powodowa zakwestionowała przede wszystkim fakt istnienia wierzytelności przysługującej pozwanym w stosunku do strony powodowej podnosząc, iż w umowie z 30 stycznia 2009 r. strony uzgodniły, że najemcy nie przysługuje roszczenie o zwrot nakładów na remonty dokonywane przez najemcę w przypadku wygaśnięcia umowy bądź jej rozwiązania. Strona powodowa podniosła również, że kwota wierzytelności nie została w żaden sposób udokumentowana, a kwota podana w odpowiedzi na pozew (1.252.054,67 z) rażąco różni się od kwoty podanej w oświadczeniu o potrąceniu złożonym przez pozwanych w dniu 21 października 2013 r.

Bezsporne w sprawie było, iż:

(...) J. z siedzibą w K. jest właścicielem nieruchomości, oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka nr (...), obr.1 Ś., zabudowanej budynkiem pn. (...) przy ul. (...). W piwnicach w/w budynku znajduje się lokal użytkowy przeznaczony na prowadzenie działalności gastronomicznej – lokal ten posiada powierzchnię 374,94 m² i składa się z dwóch części: A o pow. 320 m² oraz części B o pow. 54,94 m²; lokal posiada wejście od ul. (...) oraz znajduje się w nim winda towarowa.

Pozwani E. S., A. S. i T. S. (1) są wspólnikami spółki cywilnej pn. Biuro Handlu i Usług (...) s.c. i są wpisani do Centralnej Ewidencji Działalności Gospodarczej. Przedmiotem działalności jest prowadzenie klubów artystycznych, muzycznych i festiwalowych.

W okresie od stycznia 2009 r. do przynajmniej 31 maja 2013 r. opisany wyżej lokal użytkowy znajdował się we władaniu pozwanych.

Przed Sądem Rejonowym dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny toczyło się pod sygn. akt I C 607/12/S postępowanie sądowe z powództwa E. S., A. S. i T. S. (1) o ustalenie istnienia stosunku najmu wyżej opisanego lokalu użytkowego – wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2012 r. Sąd Rejonowy wniesione powództwo oddalił. Z kolei apelacja od w/w orzeczenia Sądu I instancji została oddalona na mocy wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy z dnia 8 października 2013 r., sygn. akt II Ca 640/13.

Z kolei w sprawie z powództwa (...) J. o eksmisję Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny-Odwoławczy, sygn. akt II Ca 332/13 wyrokiem z dnia 2 października 2013 r. oddalił apelację pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie Wydział I Cywilny, sygn. akt I C 808/11/S z dnia 6 września 2012 r. nakazującego pozwanym opuszczenie i opróżnienie ze swoich rzeczy w/w lokalu użytkowego.

Ponadto Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na mocy umowy z dnia 30 stycznia 2009 r. (...) J. oddał w najem E. S. i A. S. – jako wspólnikom spółki pn. Biuro Handlu i Usług (...) s.c. – wyżej opisany lokal użytkowy, a najemcy zobowiązali się uiszczać czynsz najmu w wysokości 16.000 zł plus VAT (22%) oraz określone należności dodatkowe (energię elektryczną, gaz, wodę i kanalizację). Umowa ta została zawarta na okres od dnia 1 lutego 2009 r. do dnia 31 stycznia 2014 r. W umowie tej najemcy zobowiązali się opracować projekt techniczny adaptacji lokalu, który zostanie przedłożony do akceptacji

wynajmującego – strony postanowiły, że w lokalu zostaną wykonane przez najemców prace adaptacyjne, szczegółowo określone w protokole uzgodnień sformułowanym po wykonaniu projektu technicznego adaptacji z uwzględnieniem stanowiska wynajmującego (i każdorazowo uzgodnione z wynajmującym). W umowie strony zastrzegły (§ 4 pkt X ust. 3 umowy), iż w przypadku jej wygaśnięcia lub rozwiązania najemcom nie będą przysługiwały żadne roszczenia wobec wynajmującego, w szczególności o zwrot nakładów, których poniesienie było związane z przedmiotem umowy. Umowa ta została rozwiązana w dniu 31 grudnia 2010 r.

W momencie przekazywania – w oparciu o protokół zdawczo-odbiorczy z dnia 29 stycznia 2009 r. - przedmiotowego lokalu pozwanym, znajdował się on w bardzo dobrym stanie technicznym jak i wyposażeniowym.

dowód: - umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 30 stycznia 2009 r. wraz z

załączonym protokołem zdawczo-odbiorczym, k. 111-119

- umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 25 stycznia 2011 r., k. 15-19

- dokumentacja fotograficzna, k. 120-150.

Na mocy umowy z dnia 25 stycznia 2011 r. (...) J. ponownie oddał w najem E. S., A. S. i T. S. (1) – jako wspólnikom spółki pn. Biuro Handlu i Usług (...) s.c. – lokal użytkowy, a najemcy zobowiązali się uiszczać czynsz najmu w wysokości 13.000 zł plus VAT (23%) oraz określone należności dodatkowe (energię elektryczną, gaz, wodę i kanalizację). Umowa ta została zawarta na okres od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia 31 marca 2011 r. W umowie strony zastrzegły (§ 10 pkt 2 umowy), iż w przypadku jej wygaśnięcia lub rozwiązania najemcom nie będą przysługiwały żadne roszczenia wobec wynajmującego, w szczególności o zwrot nakładów, których poniesienie było związane z przedmiotem umowy. Umowa ta wygasła w dniu 31 marca 2011 r.

dowód: - umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 25 stycznia 2011 r., k. 15-19

- umowa najmu lokalu użytkowego z dnia 30 stycznia 2009 r.

wraz z załącznikiem, k. 111-119.

W piśmie z dnia 21 kwietnia 2011 r. występujący w imieniu pozwanych pełnomocnik zwrócił się do przedstawicieli strony powodowej m.in. „o stworzenie warunków do możliwości negocjowania nowych warunków umowy najmu przedmiotowego lokalu użytkowego w celu jej zawarcia”. Jak tłumaczyli, brak możliwości negocjowania nowej umowy (projekt przekazany do biura Kanclerza (...)z datą obowiązywania od maja 2011 r.) spowoduje bardzo poważne konsekwencje dla ich działalności gospodarczej, w tym pozyskanie środków na spłatę kredytu uzyskanego na adaptację lokalu objętego najmem w 2009 r. W piśmie z dnia 25 maja 2011 r. podpisanym przez pozwanego T. S. (1) jego autor wyraził przekonanie, iż nie zostały jeszcze spełnione przesłanki do skutecznego wydania lokalu użytkowego najemcy w terminie wcześniejszym niż na dzień 30 września 2011 r. na podstawie umowy najmu z 25 stycznia 2011 r.

dowód: - pismo z dnia 21 kwietnia 2011 r., k. 94-95

- pismo z dnia 25 maja 2011 r., k. 97-99.

W trakcie obowiązywania umów najmu pozwani poczynili na przedmiotowy lokal określone nakłady związane z koniecznością jego dostosowania do potrzeb prowadzonej w nim działalności gospodarczej, w szczególności w zakresie zakupu koniecznego wyposażenia.

dowód: - faktury VAT załączone do akt sprawy.

Istnieje dokument zatytułowany „Umowa najmu lokalu użytkowego” datowany na dzień 4 maja 2011 r. i podpisany wyłącznie przez pozwanych.

W e-mailu przesłanym do Kanclerza strony powodowej w dniu 21 kwietnia 2011 r. przez adw. A. Z. zawarte została oświadczenie, że w załączniku przesłana zostaje propozycja umowy najmu lokalu użytkowego.

Dowód: - odpis dokumentu, k. 86

- wydruk e-maila, k. 85

Wartość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego położonego w piwnicy budynku przy ul. (...) w K. w okresie od 1 kwietnia 2011 r. do 31 maja 2013 r. (26 miesięcy) wynosi 633.932,00 zł. Miesięczny czynsz najmu netto za przedmiotową nieruchomość wynosi 24.382,00 zł.

dowód: - opinia biegłego B. W. z dnia 25 kwietnia 2014 r., k. 200-

217.

Pismem z dnia 8 lutego 2012 r. strona powodowa wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 200.000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu za okres od 1 kwietnia 2011 r. do 31 stycznia 2012 r. w terminie do 3 dni od daty otrzymania wezwania – pozwani otrzymali pismo w dniu 24 lutego 2011 r., jednak nie zadośćuczynili temu wezwaniu.

dowód: - przedprocesowe wezwanie do zapłaty z dnia 8 lutego 2012 . wraz z dowodem

doręczenia, k. 20-21.

Poza okolicznościami, które zostały przez strony przyznane (art. 229 k.p.c.) lub też taką ocenę uzasadniał przebieg całego postępowania (art. 230 k.p.c.), istotne dla sprawy fakty Sąd ustalił w oparciu o przedstawione powyżej, nie zakwestionowane przez strony dokumenty urzędowe i prywatne, których autentyczność nie budziła wątpliwości, podobnie jak treść, rozpatrywana w kontekście całokształtu ujawnionych w sprawie okoliczności.

Co do dokumentu zatytułowanego „umowa najmu lokalu użytkowego”, datowanego na dzień 4 maja 2011 r. i podpisanego wyłącznie przez pozwanych sąd nie uznał aby stanowił on dowód na okoliczność zawarcia umowy najmu przez strony. Dokument ten nie został podpisany przez stronę pozwaną – co wynika z treści dokumentu i co sam pełnomocnik strony pozwanej przyznał (rozprawa z dnia 10 lutego 2014 r. czas rozprawy: 00:21:45 i nast.). Natomiast strona pozwana nie powołała żadnych konkretnych okoliczności w jakich strona pozwana miałaby złożyć jakiegokolwiek oświadczenie woli w przedmiocie zawarcia z pozwanymi kolejnej umowy najmu. W szczególności okolicznością taką nie jest powoływany przez pozwanych fakt odwołania przez Kanclerza strony powodowej komisji do przejścia lokalu. Fakt, iż w postępowaniach I C 808/11/S oraz I C 607/12/S orzeczono eksmisję pozwanych z lokalu oraz oddalono powództwo pozwanych o ustalenie istnienia stosunku najmu przemawia przeciwko przyjęciu, że do zawarcia jakiegokolwiek kolejnej umowy najmu pomiędzy stronami doszło.

Jako prawidłowe Sąd ocenił również wnioski wynikające z opinii biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości B. W. sporządzonej na okoliczność określenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego znajdującego się w podziemiach budynku przy ul. (...) w K.. Fachowość i jasność wymienionej opinii w zestawieniu z logiką prezentowanego w niej rozumowania i zastosowaną metodologią badawczą pozwalały w całej rozciągłości zaakceptować oceny dokonane przez biegłego w przedstawionych mu kwestiach. Sporządzając opinię biegły słusznie przyjął, iż podstawę obliczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jest określenie wysokości miesięcznego czynszu najmu netto, na podstawie analizy czynszów najmu osiąganych za nieruchomości podobne – biegły wybrał przy tym do analizy najbardziej podobne do przedmiotowej nieruchomości, które były przedmiotem umów najmu, dla których znane były stawki czynszowe, warunki zawarcia umów, a także cechy tych nieruchomości wpływające na ich wysokość (takie jak lokalizacja, dostępność, stan techniczny budynku, standard lokalu, powierzchnia lokalu, instalacje). Biegły wykorzystał zebrane w aktach istotne dokumenty, dane dotyczące lokalnego rynku nieruchomości i przeprowadził oględziny wspomnianego lokalu mieszkalnego, dokonując wnikliwej

analizy poczynionych w ten sposób ustaleń. W rezultacie biegły udzielił kompetentnej i rzetelnej odpowiedzi w zleconym mu zakresie, wszystko w sposób bardzo przystępny i zrozumiały przedstawiając w treści opinii.

Biegły na rozprawie w dniu 11 czerwca 2014 r. ustosunkował się w przekonujący sposób do zarzutów podniesionych do opinii przez stronę pozwaną, wyjaśniając, że wskazując, że pomiędzy stawkami czynszu najmu lokali przy ul. (...), a lokalami przy ul. (...), ul. (...) nie różnią się istotnie w przypadku lokali w piwnicy, zaś różnicę tę uwzględniono poprzez zastosowanie poprawki z uwagi na lokalizację. W poprawkach biegły uwzględnił również kwestię dostępności lokalu.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka P. S. mającego być słuchanym na okoliczność prowadzenia negocjacji i dokonywanych w ramach tych negocjacji uzgodnień dotyczących trwania i przedłużenia umowy najmu lokalu użytkowego (por. sprecyzowanie wniosku dowodowego: czas rozprawy z dnia 10 lutego 2014 r. 00:12:56) – Sąd uznał, iż przeprowadzenie tego dowodu jest zbędne wobec bezspornej okoliczności iż w sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie pod sygn. akt I C 607/12/S z powództwa E. S., A. S. i T. S. (1) przeciwko stronie powodowej w niniejszej sprawie o ustalenie istnienia stosunku najmu wyżej opisanego lokalu użytkowego zostało oddalone, zaś pozwani, poza powołaniem się na niepodpisany przez stronę powodową projekt umowy najmu oraz na odwołanie przez Kanclerza strony powodowej komisji do przejęcia lokalu, nie powołali żadnych okoliczności faktycznych mogących przemawiać za oceną, że w okresie objętym żądaniem pozwu strony łączyła umowa najmu lokalu. Dopiero jednoznaczne oświadczenia woli zawarcia umowy najmu złożone przez obie strony, a nie same niezakończone zawarcie umowy negocjacje, mogłyby mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Nie uwzględniono wniosku o przesłuchanie stron albowiem strona pozwana nie wskazała żadnych konkretnych okoliczności faktycznych mających znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, a które nie mogły być wykazane innym materiałem dowodowym (por. art. 299 k.p.c.).

Oddalono zgłoszony na rozprawie w dniu 15 października 2014 r. wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność czy instalacja wentylacji w lokalu podwyższyła jego wartość. Okoliczność ta nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, albowiem zgodnie z umowami najmu pozwanym nie przysługują w stosunku do strony powodowej żadne roszczenia w szczególności o zwrot nakładów, których poniesienie było związane z przedmiotem umowy zatem ustalanie ewentualnego wzrostu wartości lokalu wynikłego z poniesienia tego nakładu nie miałyby znaczenia dla rozstrzygnięcia skoro zgodnie z tymi postanowieniami umownymi żadne roszczenie stronie pozwanej z tego tytułu nie przysługuje. Niezależnie od tego pismo strony powodowej z dnia 16 grudnia 2013 r. (które według twierdzeń strony pozwanej miało ten wniosek zawierać) zostało zwrócone zarządzeniem z dnia 7 stycznia 2014 r. (k. 154) na zasadzie art. 207 § 7 k.p.c. a na rozprawie w dniu 10 lutego 2014 r. wniosek o dopuszczenie takiego dowodu zgłoszony nie został albowiem strona pozwana podtrzymała tylko odpowiedź na pozew (czas rozprawy: 00:05:31). Natomiast zgłoszenie ponowne tego wniosku dopiero na rozprawie w dniu 15 października 2014 r. należy ocenić jako spóźnione w rozumieniu art. 207 § 6 k.p.c.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z art. 224 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 (§ 1); jednakże 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. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył (§ 2). W myśl natomiast 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. Przytoczone przepisy stosuje się odpowiednio do rozszczeń właściciela lokalu przeciwko posiadaczowi zależnemu takiego lokalu, jeśli z przepisów regulujących tego rodzaju stosunek nie wynika nic innego (art. 230 k.c.).

Z poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych wynika w sposób niewątpliwy, że w podlegającym ocenie Sądu okresie od 1 kwietnia 2013 r. do 31 maja 2013 r. miał miejsce fakt bezumownego zajmowania – stanowiącego własność strony powodowej – lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w K. przez pozwanych. Przedmiotowa nieruchomość stanowiła w tym okresie własność strony powodowej, która na mocy – najpierw umowy z dnia 30 stycznia 2009 r., a następnie po jej rozwiązaniu, na mocy umowy z dnia 25 stycznia 2011 r. - oddała lokal w najem pozwanym. Ostatnia umowa wygasła w dniu 31 marca 2011 r. Z ustalonego stanu faktycznego nie wynika by strony doszły do porozumienia co do zawarcia kolejnej umowy najmu. Pozwani w trakcie postępowania nie wykazali, aby uzyskali zgodę strony powodowej na korzystanie ze spornego lokalu oraz że posiadali jakikolwiek tytuł prawny do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. Okoliczność, że po dniu 31 marca 2011 r. strony prowadziły negocjacje, które w przekonaniu strony pozwanej mogły doprowadzić do zawarcia umowy, nie determinuje istnienia po stronie pozwanych dobrej wiary w posiadaniu spornym lokalem. W spornym okresie czasu pozwanym nie przysługiwał żaden skuteczny w stosunku do strony powodowej tytuł prawny do korzystania z lokalu. Treść ostatniej umowy najmu jednoznacznie wskazywała, z jaką datą umowa ta się kończy i pozwani nie wykazali, ani nawet nie twierdzili, aby zaszły jakiegokolwiek zachowania po stronie powodowej, które obiektywnie oceniając można by ocenić jako ujawnienie woli akceptacji korzystania z lokalu przez pozwanych. Zdarzeniami, które mogły obiektywnie wzbudzić u pozwanych przekonanie o uprawnieniu do korzystania z lokalu nie są ani fakt odwołania przez Kanclerza strony pozwanej komisji wyznaczonej w celu przejęcia lokalu, ani fakt sporządzenia i przesłania przez pozwanych stronie powodowej projektu nowej umowy najmu, ani fakt wymieniania korespondencji pomiędzy stronami ujawniającej wolę pozwanych zawarcia kolejnej umowy. W ocenie Sądu pozwani od chwili wygaśnięcia umowy najmu w dniu 31 marca 2011 r. byli zatem posiadaczami zależnymi w złej wierze. Pozwani nie udowodnili również ani nie twierdzili, że w okresie od 1 kwietnia 2011 r. do 31 maja 2013 r. uiszczali jakiegokolwiek wynagrodzenie na rzecz strony powodowej za korzystanie z lokalu. W tym kontekście nie budzi wątpliwości Sądu to, że z tytułu bezumownego korzystania z w/w lokalu pozwani zobowiązani są do zapłaty stosownego wynagrodzenia na rzecz strony powodowej, co wynika z cytowanych wyżej art. 224 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Przy określaniu kryteriów, według których należy ustalać rodzaj wynagrodzenia, trzeba podzielić głoszone w orzecznictwie sądowym i doktrynie prawniczej poglądy, że o wysokości tego rodzaju wynagrodzenia nie decyduje wysokość rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Decyduje tu obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju. Stosując takie kryterium przy ustalaniu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu mieszkalnego bez podstawy prawnej, należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno równać się dochodowi, jaki normalnie osiąga się przy wynajęciu lokalu (por. uchwała składu siedmiu sędziów SN z dnia 10 lipca 1984 r. [III CZP 20/84]). Jak wynika z opinii biegłego B. W., możliwy do uzyskania czynsz najmu przedmiotowego lokalu za okres od 1 kwietnia 2011 r. do 31 maja 2013 r. wynosi kwotę 633.932,00 zł. Żądane przez stronę powodową wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z przedmiotowej nieruchomości za ten okres (338.000 zł.) mieści się w tych granicach. W konsekwencji w punkcie I. sentencji wyroku zasądzono na rzecz strony powodowej dochodzoną kwotę 338.000,00 zł. a uwzględniając uregulowanie zawarte w art. 846 k.c. i fakt, że pozwani posiadali lokali pozostając w stosunku spółki cywilnej, orzeczono, że odpowiedzialność pozwanych za zapłatę ma charakter solidarny.

Nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia wierzytelności pozwanych wobec strony powodowej z dochodzoną przedmiotowym pozwem wierzytelnością strony powodowej z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Uzasadniając ten zarzut pozwani podnieśli, iż jeszcze w trakcie obowiązywania umowy najmu poczynili na przedmiotowy lokal liczne nakłady związane z koniecznością jego dostosowania do potrzeb prowadzonej w nim działalności gospodarczej, które obejmowały całkowitą przebudowę instalacji elektrycznej i instalacji wodno-kanalizacyjnej, położenie tynków i podłogi, przebudowę schodów zaplecza sanitarnego oraz

kuchennego – których łączna wartość miała wynieść przynajmniej 1.252.054,67 zł (według odpowiedzi na pozew) bądź 2.500.000,00 zł (według oświadczenia o potrąceniu z dnia 21 października 2013 r., k. 44). Nie zostały jednak spełnione wszystkie przesłanki określone w art. 498 § 1 k.c. Pozwani w ogóle nie wykazali faktu istnienia podnoszonych przez siebie wierzytelności. Zarówno w umowie najmu z dnia 30 stycznia 2009 r. jak i w umowie z dnia 25 stycznia 2011 r. strony uzgodniły bowiem, że najemcom nie będą przysługiwały żadne roszczenia wobec wynajmującego, w szczególności o zwrot nakładów, których poniesienie było związane z przedmiotem umowy. W tym stanie rzeczy nawet jeżeli pozwani jakieś nakłady na lokal ponieśli, to zgodnie z powyższymi postanowieniami umów najmu nie przysługuje im w stosunku do strony pozwanej żadna wierzytelność o zwrot tych nakładów, a zatem nie przysługuje im wierzytelność, którą mogliby do potrącenia przedstawić.

O żądaniu odsetek orzeczono na podstawie art. 481 § 1 w zw. z art. 455 k.c. mając na względzie, że wezwanie do zapłaty odszkodowania w kwocie 200.000 zł. zostało doręczone pozwanym przed dniem wytoczenia powództwa, co uzasadniało zasądzenie odsetek zgodnie z żądaniem pozwu od dnia wytoczenia powództwa. Natomiast w zakresie kwoty 138.000 zł. jako wezwanie do zapłaty potraktować należało pozew w niniejszej sprawie, którego doręczenie nastąpiło w przypadku pozwanych E. S. i T. S. (1) w dniu 7 października 2013 r. a w przypadku A. S. (k. 37) w dniu 9 października 2013 r. co uzasadniało zasądzenie odsetek za opóźnienie w zapłacie tej kwoty od dni następnych po dniach doręczenia pozwanym odpisów pozwu.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu jako bezzasadne o czym orzeczono w pkt III sentencji.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt IV sentencji na zasadzie art. 100 k.p.c. obciążając pozwanych obowiązkiem zwrotu stronie powodowej całych kosztów z uwagi na okoliczność, że strona powodowej uległa jedynie w znikomym zakresie ze swym żądaniem. Na koszty strony powodowej złożyły się:

- 7200 wynagrodzenia pełnomocnika,
- (...) opłaty od pozwu
- 17 opłaty od pełnomocnictwa
- 1500 zł. zaliczki na opinię biegłego

w sumie kwota 25617 zł.

O ściągnięciu od przegrywających w przeważającym zakresie proces pozwanych kwoty 326 zł. 76 gr. wydatku na opinię biegłego tymczasowego poniesionego przez Skarb Państwa orzeczono w pkt V sentencji na zasadzie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c.