

Sygnatura akt VI GC 577/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2015 r.

Sąd Rejonowy w Wałbrzychu VI Wydział Gospodarczy **w składzie:**

Przewodniczący SSR Łukasz Kozakiewicz

Protokolant Ewelina Dulian

po rozpoznaniu w dniu 2 marca 2015 r. na rozprawie sprawy

z powództwa **Gmina W.**

przeciwko **J. G.**

o zapłatę 16 992,65 zł

I. **powództwo oddala,**

II. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.417,- zł (dwa tysiące czterysta złotych 00/100) tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 2.400,- zł (dwa tysiące czterysta złotych 00/100) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.**

UZASADNIENIE

Powód – Gmina W., wniósł o zasądzenie od pozwanej – J. G. kwoty 16.992,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu podał, że pozwana korzysta z lokalu użytkowego należącego do powoda bez tytułu prawnego, wobec wypowiedzenia jej wcześniej wiążącej strony umowy najmu. Dochodzona kwota stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z w/w lokalu w okresie od dnia 30 listopada 2012r. do dnia 29 maja 2013r.

Nakazem zapłaty w elektronicznym postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego Lublin – Zachód w Lublinie z dnia 20 listopada 2013r., sygn. akt VI Nc – e 2106778/13, nakazano pozwanej, aby zapłaciła na rzecz powoda kwotę 16.992,65 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 16.640,56 zł od dnia 30 maja 2013r. i od kwoty 352,09 zł od dnia 5 września 2013r. oraz kwotę 218,33 zł tytułem kosztów procesu.

W sprzeciwie od tego nakazu zapłaty, pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu. Podniosła, że dysponuje tytułem prawnym do spornego lokalu, gdyż nigdy nie otrzymała oświadczenia powoda o wypowiedzeniu umowy najmu. Nadto zapłaciła czynsz za cały rok 2013. Zakwestionował wysokość dochodzonego roszczenia, wskazując też, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie podlega powiększeniu o podatek od towarów i usług.

Sąd ustalił.

W dniu 24 lutego 2009r. strony (pozwana reprezentowana przez L. R.) zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w W., przy ul. (...) (§ 2). Czynsz najmu ustalono na kwotę 929,45 zł (§ 5 ust. 1) i podległ rocznej waloryzacji (§ 6 ust. 1). W razie braku opuszczenia lokalu po ustaniu stosunku najmu, najemca zobowiązany był do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości 400% stawki czynszu najmu (§ 10 ust. 4). Umowę zawarto na czas nieoznaczony (§ 14 ust. 1). Na pieczęci firmowej pozwanej, której odciskiem opatrzone umowę, wskazano adres jej przedsiębiorstwa: W., ul. (...).

Dowód: umowa najmu z dn. 24.02.2009r. – k. 40 – 42, pełnomocnictwo – k. 44.

Pismem z dnia 12 października 2012r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 5.941,27 zł tytułem zaległego czynszu najmu lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) – w terminie 30 dni pod rygorem wypowiedzenia stosunku najmu. Pismo, skierowane na adres: (...)-(...) B., ul. (...), odebrał S. Z. w dniu 17 października 2012r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dn. 12.10.2012r. z potwierdzeniem doręczenia – k. 43.

W piśmie z dnia 23 listopada 2012r. powód zawarł oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) wobec braku spłaty zaległych należności z tytułu czynszu najmu wynoszących łącznie 8.394,39 zł w tym: należność główna 7.022,65 zł i odsetki 1.371,74 zł. Pismo, skierowane na adres: (...)-(...) B., ul. (...), odebrał A. M. w dniu 29 listopada 2012r.

Dowód: pismo z dn. 23.11.2012r. z potwierdzeniem doręczenia – k. 90.

W dniu 29 listopada 2012r. pozwana zapłaciła na rzecz powoda kwotę 7.022,65 zł.

Dowód: zestawienie wpłat – k. 91.

Powód naliczył pozwanej odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) w wysokości 400% stawki czynszu najmu.

Dowód: pismo z dn. 18.01.2013r. – k. 45, zarządzenie Nr (...) – k. 46, zarządzenia Nr (...) – k. 47, zestawienie należności i wpłat – k. 48, 49, zestawienie not korygujących – k. 50.

Pozwana odmówiła zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...), wskazując na brak podstaw do jego naliczenia oraz odesłała doręczone jej faktury VAT.

Dowód: pismo z dn. 11.03.2013r. – k. 69 – 70, pismo z dn. 15.04.2013r. – k. 71 – 72, pismo z dn. 15.04.2013r. – k. 73.

Pozwana prowadzi działalność gospodarczą pod adresem: (...)-(...) W., ul. (...).

Dowód: zaświadczenie o wpisie do CEiIoDGRP – k. 78.

Sąd zważył.

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Stan faktyczny niniejszej sprawy ustalono na podstawie zaoferowanych przez obie strony dowodów z dokumentów w postaci: umowy najmu, pełnomocnictwa oraz pism stron i zestawień należności – prawdziwości i rzetelności których żadna z nich nie przeczyła, co pozwalało uznać je za miarodajne i właściwe źródło informacji o stanie faktycznym sprawy.

Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z umowy najmu z dnia 1 marca 2006r., protokołu negocjacji oraz pisma z dnia 21 lutego 2006r. uznając je za zbędne, gdyż dotyczyły stosunku prawnego, który wygasł przed zawarciem spornej umowy najmu (art. 217 § 3 k.p.c.). Zgłaszanie dowodów może być ocenione jako nieprzydatne dla wyjaśnienia sprawy lub zmierzające do zwłoki, wówczas gdy teza dowodowa jest nieistotna dla rozstrzygnięcia lub proponowany środek jest nieprzydatny do jej udowodnienia, co miało miejsce w przypadku w/w wniosków dowodowych (**vide:** wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 1999r., sygn. akt I PKN 316/99, OSNP z 2001r., Nr 5, poz. 151; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2001r., sygn. akt III CKN 1393/00, LEX Nr 603170)

Na podstawie przeprowadzony dowodów, ustalono istotne okoliczności sprawy, obejmujące fakt zawarcia między stronami umowy najmu oraz treść oświadczeń powoda o wezwaniu do zapłaty i rozwiązaniu stosunku najmu oraz sposób ich doręczenia.

W niniejszej sprawie bezspornym pozostawało, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...). Umowę tę, w imieniu pozwanej zawarł jej pełnomocnik L. R. – na podstawie pełnomocnictwa notarialnego z dnia 30 grudnia 2005r., Rep. (...).

Dochodzone pozwem roszczenie miało wynikać z przepisów art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i w zw. z art. 230 k.c. Powód twierdził bowiem, że na skutek rozwiązaniu w/w stosunku najmu, pozwana utraciła prawo do lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...), a mimo to nadal z niego korzystała, co uprawniało powoda do obciążenia jej wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie. Wysokość tego wynagrodzenia wynosiła 400% ostatniego czynszu najmu. Taki sposób określenia tego wynagrodzenia przewidziano już w umowie najmu. Odpowiadał on również założeniom zarządzeń Prezydenta Miasta W. w tym przedmiocie.

Pozwana przeczyła ustaniu stosunku najmu, co rodziło konieczność zbadania, czy powód istotnie dokonał skutecznego wypowiedzenia stosunku najmu. Zgodnie z art. 687 k.c., jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu. Pozwana w sprzeczności od nakazu zapłaty przeczyła istnieniu zaległości w zapłacie czynszu najmu za rok 2013, jednak stanowiska tego nie poparła żadnym dowodem. Zresztą zaległości na jakie powoływał się powód formułując oświadczenie o wypowiedzeniu miały zaistnieć w roku 2012. Mając na uwadze treść oświadczenia powoda należało zatem uznać, że istotnie pozwana zalegała z zapłatą czynszu najmu za co najmniej dwa okresy rozliczeniowe. Kwota wskazana w wezwaniu do zapłaty z dnia 12 października 2012r. przenosiła bowiem dwukrotność miesięcznego czynszu najmu określonego w umowie. Należało również uznać za udowodnione, że w dniu 23 listopada 2012r. (data sporządzenia oświadczenia o wypowiedzeniu), zaległość pozwanej w zapłacie w/w czynszu nie uległa zmniejszeniu.

Powyższe okazało się jednak niewystarczające dla przyjęcia, że doszło do rozwiązania umowy najmu w trybie powołanego przepisu art. 687 k.c. Dla skuteczności tego działania koniecznym było złożenie pozwanej dwóch oświadczeń: uprzedzenia o zamiarze wypowiedzenia umowy z określeniem dodatkowego terminu do zapłaty zaległego czynszu najmu oraz o wypowiedzeniu umowy najmu. Materiał dowodowy, w połączeniu ze stanowiskiem pozwanej, nie pozwalał na przyjęcie, aby do złożenia jej wskazanych oświadczeń woli doszło. Zgodnie z art. 61 § 1 k.c., oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Oświadczenie złożone na piśmie jest złożone adresatowi z chwilą doręczenia mu pisma. W niniejszej sprawie brak jest dowodów na doręczenie pozwanej pism powoda z dnia 12 października 2012r. i z dnia 23 listopada 2012r. Pisma te skierowano bowiem na adres: B., ul. (...), który jednak nie jest adresem zamieszkania pozwanej ani adresem jej przedsiębiorstwa. Adres ten został co prawda wskazany w dokumencie pełnomocnictwa z dnia 30 grudnia 2005r. jako adres przedsiębiorstwa, niemniej równocześnie wskazano w nim adres zamieszkania pozwanej (W. ul. (...)). Nadto następnie powód powziął informację o zmianie adresu przedsiębiorstwa pozwanej, gdyż już w umowie najmu z dnia 24 lutego 2009r. pozwana wskazała aktualny adres swojego przedsiębiorstwa – W., ul. (...). Jednocześnie brak jest dowodów na faktyczne doręczenie pozwanej przedmiotowych pism (mimo skierowania ich na wadliwy adres). Dodać należy, że w przypadku składania oświadczenia woli nie mają zastosowania przepisy art. 138 § 1 k.p.c. O złożeniu pozwanej oświadczenia woli świadczyć zatem mogło jedynie faktyczne wręczenie jej korespondencji lub też skierowanie jej na właściwy adres, co może być uznane za spełniające wymogi zapewnienia adresatowi możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia woli także w razie braku podjęcia korespondencji. Pozwana zaprzeczyła tej okoliczności. Jeszcze przed wytoczeniem powództwa, sprzeciwiała się też naliczaniu jej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie (pisma z dnia 11 marca 2013r., 15 kwietnia 2013r.). Czyniło to twierdzenia pozwanej wiarygodnymi. Nie sposób – jak chciał powód – wywodzić doręczenia pozwanej przedmiotowego oświadczenia z faktu spłaty przez nią zaległych zobowiązań w dacie doręczenia A. M. pisma z dnia 23 listopada 2012r. (29 listopada

2012r.). W piśmie tym określono bowiem wysokość zaległych należności na 8.394,39 zł, zaś pozwana zapłaciła jedynie kwotę 7.022,65 zł stanowiącą należność główną (k. 91). Nie można zatem wiązać powyższych okoliczności, zważywszy że pozwana, znając treść stosunku najmu, знаła również wysokość obciążającego ją czynszu najmu. Dla oceny powyższego obojętnymi pozostają przyczyny, z jakich korespondencja do pozwanej została skierowana na niewłaściwy adres.

W tym miejscu należy dodać, że w niniejszej sprawie nie znajdują zastosowania przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a jedynie przepisy Kodeksu cywilnego na najmie. Pozwanej nie obciążał zatem obowiązek wskazywania zmiany adresu, wynikający z art. 6g cyt. ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów [...]. Zresztą w istocie, pozwana adresu tego nie zmieniła w trakcie trwania stosunku najmu, gdyż nadal prowadzi działalność gospodarczą pod adresem wskazanym w umowie najmu.

W tych warunkach, Sąd doszedł do przekonania, że powód nie złożył pozwanej skutecznie oświadczeń woli zawartych w pismach z dnia 12 października 2012r. i 23 listopada 2012r. wcześniej niż z chwilą doręczenia jej odpisu pozwu w niniejszej sprawie, tj. w dniu 26 listopada 2013. (k. 9). Tym samym nie doszło do rozwiązania umowy najmu z dnia 24 lutego 2009r. z dniem 29 listopada 2012r., a w konsekwencji powód nie był uprawniony do obciążenia pozwanej wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z lokalu położonego w W. przy ul. (...) za okres od dnia 30 listopada 2012r. do dnia 29 maja 2013r. Jeśli bowiem nawet uznać, że w/w oświadczenie o wypowiedzeniu odniosło skutek z chwilą doręczenia pozwanej odpisu pozwu, to uprawniałoby to powoda do naliczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie dopiero od daty upływu okresu wypowiedzenia.

Wskazać dodatków należy, że brak było podstaw do uwzględnienia roszczenia jako czynszu najmu. Abstrahując od braku twierdzeń i dowodów co do istnienia zaległości w zapłacie czynszu najmu, tego rodzaju rozstrzygnięcie naruszałby przepis art. 321 § 1 k.p.c. Zasądzenie określonej sumy pieniężnej, która wprawdzie mieści się w kwotowych granicach powództwa, lecz w oparciu o inną podstawę faktyczną, stanowi orzeczenie ponad żądanie (**vide**: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2011r., sygn. akt V CSK 418/10, LEX Nr 960546; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005r., sygn. akt II CK 556/04, OSNC z 2006r., Nr 2, poz. 38; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2007r., sygn. akt II CSK 344/07, LEX Nr 388844; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 15 lutego 2012r., sygn. akt I ACa 23/12, LEX Nr 1126424; wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 1 lutego 2012r., sygn. akt I ACa 1350/11, LEX Nr 1111991). Nie można bowiem zasądzić na rzecz powoda należności, której on sam się nie domaga. Trzeba zaznaczyć, że powyższy przypadek jest odmienny od sytuacji, w której wskazana w pozwie podstawa prawna okazuje się nieważna, co uprawnia Sąd do uwzględniania żądania w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (**vide**: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2011r., sygn. akt II CSK 414/10, LEX Nr 738545). W przytoczonym wypadku bowiem, powód dochodzi należności wynikających z tych samych czynności konwencjonalnych (np. wykonania robót budowlanych). Natomiast w niniejszej sprawie, podstawa żądania zapłaty czynszu najmu i wynagrodzenia za bezumowne korzystania oparta jest na odmiennych twierdzeniach co do okoliczności faktycznych. Niewątpliwie bowiem żądanie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez podstawy prawnej w sytuacji, gdy jej posiadanie sankcjonowane jest stosunkiem najmu nie znajduje oparcia w okolicznościach faktycznych przywoływanych przez stronę powodową na uzasadnienie zgłoszonego żądania. Trzeba zauważyć, że roszczenia z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i w zw. z art. 230 k.c. mają charakter uzupełniający wobec do przysługujących właścicielowi w stosunku do niewłaściciela roszczeń wydobywczych (art. 222 § 2 k.c.). Warunkiem ich dochodzenia jest więc ziszczenie się przesłanek do dochodzenia roszczeń windykacyjnych, a zatem m.in. brak po stronie posiadacza skutecznego względem właściciela prawa do władania rzeczą (**vide**: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004r., sygn. akt IV CK 273/03, LEX Nr 183707). Twierdzenie o braku takiego prawa stanowi okoliczność faktyczną warunkującą dochodzone roszczenie, a ocena jego zasadności decyduje o uwzględnieniu zgłoszonego roszczenia. Z kolei przesłanką dochodzenia należności czynszowych jest istnienie stosunku obligacyjnego mającego za przedmiot najem rzeczy. Podobnie w tym przypadku, ocena istnienia tego stosunku przekłada się na wynik sprawy. W powyższych przypadkach, mimo że każdorazowo chodzi o wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy, podstawa faktyczna roszczenia jest różna. W konsekwencji stwierdzenie bezzasadności jednego z

nich z uwagi na wystąpienie przesłanek dotyczących drugiego (brak umowy najmu przy żądaniu czynszu i istnienie takiej umowy przy żądaniu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie), nie pozwala na uwzględnienie roszczenia w oparciu o stwierdzone w sprawie okoliczności, nieobjęte jednak treścią pozwu. Odmienna ocena prawna roszczenia jest dopuszczalna jedynie gdy nie wymaga zmiany oceny ustaleń faktycznych (**vide:** wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2012r., sygn. akt IV CSK 345/11). W tej sprawie przedmiotem żądania stanowiącego należność za korzystanie z istotnej nieruchomości w okresie od dnia 30 listopada 2012r. do dnia 29 maja 2013r. była zapłata wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, a uzasadniające je okoliczności faktyczne sprowadzały się do wykazania zajmowania przez pozwanego lokalu bez tytułu prawnego. Tymczasem okoliczności faktyczne, które uzasadniają roszczenie wynikające ze stosunku najmu, są diametralnie odmienne i obejmują istnienie ważnego i wymagalnego zobowiązania. Natomiast fakt rzeczywistego korzystania z przedmiotu najmu pozostaje dla oceny roszczenia indyferentny. Inna jest tu też obrona pozwanego – w pierwszym przypadku istotny jest sam fakt posiadania rzeczy i jego charakter (w dobrej lub złej wierze), a zatem obalenie twierdzeń powoda co do tych okoliczności (względnie wykazanie dobrej wiary) zwalnia pozwanego z odpowiedzialności, natomiast w przypadku najmu wskazane okoliczności pozostają obojętne, zaś pozwany może powoływać się na nieistnienie stosunku zobowiązaniowego, względnie nienależyte wykonanie zobowiązania (**vide:** wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1993r., sygn. akt I CRN 156/93, LEX Nr 518175). W tych warunkach należało uznać, że skoro powodowi nie przysługiwało usprawiedliwione roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego bez tytułu prawnego z lokalu położonego w W. przy ul. (...) w okresie od dnia 30 listopada 2012r. do dnia 29 maja 2013r., to powództwo w tym zakresie winno zostać oddalone i nie jest dopuszczalne, zasądzenie – w miejsce w/w żądania – mieszczącej się w granicach wartości przedmiotu sporu kwoty stanowiącej czynsz najmu za wskazany okres.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w pkt I wyroku.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powództwo zostało oddalone w całości, co upoważniało pozwanego do zwrotu wszystkich poniesionych kosztów procesu. Pozwany poniósł koszty związane z udziałem w sprawie w łącznej wysokości 2.417,- zł, obejmujące koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400,- zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – tekst jednolity: Dz. U. Nr 2013, poz. 490) oraz koszty opłaty skarbowej uiszczonej od złożonego dokumentu pełnomocnictwa w wysokości 17,- zł. Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w pkt II wyroku.