

**Sygn. akt VII GC 3/15**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2015 roku

**Sąd Okręgowy w Białymstoku VII Wydział Gospodarczy**

w składzie następującym:

**Przewodniczący: SSR del. Beata Gnatowska**

**Protokolant: Krzysztof Kruglicz**

po rozpoznaniu w dniu 13 maja 2015 roku w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa

**Gminy B. – Zarządu Mienia (...) w B.**

przeciwko

**(...) P. i inni spółce jawnej w B.**

o zapłatę

1. Oddała powództwo.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.617,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sygn. akt VII GC 3/15**

## UZASADNIENIE

**Powód** – Gmina B. – Zarząd Mienia (...) w B. – wniósł o zasądzenie od pozwanego – (...) P. i inni spółki jawnej w B. – kwoty 76.383,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Podniósł, iż strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego, który został opuszczony przez pozwanego w dniu 24 stycznia 2005 r. Na dzień przekazania lokalu zalegał on z zapłatą w wysokości 32.485,40 zł z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowego lokalu za okres od dnia 1 maja 2004 r. do 24 stycznia 2005 r. Wobec opóźnienia w zapłacie świadczenia pieniężnego powód był uprawniony też do naliczenia odsetek, które na dzień 30 czerwca 2014 r. wyniosły 43.897,70 zł.

Nakazem zapłaty z dnia 2 grudnia 2014 r., wydanym w postępowaniu upominawczym, w sprawie o sygn. akt VII GNc 439/14, Sąd Okręgowy w Białymstoku uwzględnił w całości żądanie pozwu.

**Sprzeciw** do tego nakazu zapłaty wniósł skutecznie pozwany, domagając się w nim oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na swoją rzecz kosztów procesu wg norm przepisanych. Stanął na stanowisku, iż pozwana spółka nie zalega z żadnymi opłatami z tytułu wynajmowania od powoda przedmiotowego lokalu. Podniósł też zarzut przedawnienia, ostatecznie w stosunku do całego roszczenia objętego pozwem, powołując się na art. 118 k.c. oraz na art. 229 k.c.

**Sąd ustalił, co następuje:**

(...) P. i inni spółka jawna w B., na podstawie umowy z dnia 5 lipca 2001 r., zawartej z powodem, była najemcą lokalu użytkowego o powierzchni 129,12 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...) w B., w którym prowadziła działalność gospodarczą w postaci pralni chemicznej (k.9-14). Umowa najmu zawarta była na okres trzech lat (§ 11 umowy), następnie zmieniana była kolejnymi aneksami (k.15,16,17).

Na podstawie aneksu nr (...) z dnia 5 sierpnia 2002 r. zmianie uległa powierzchnia użytkowa lokalu na 39,56 m<sup>2</sup> powierzchni podstawowej oraz 28,57 m<sup>2</sup> powierzchni zaplecza w związku z czym zmiana uległa stawka czynszu na sumę 4.263,34 zł brutto (k.15). Czynsz najmu pozwany obowiązany był regulować na rzecz wynajmującego w terminie do 10 – tego dnia każdego miesiąca, natomiast opłaty wg wskazań urządzeń pomiarowych po otrzymaniu rozliczenia od wynajmującego, w terminie płatności należności w miesiącu następującym po otrzymaniu rozliczenia (§ 4 ust. 2 umowy).

Pozwany zaprzestał płacenia czynszu już w 2002 r., co stało się podstawą rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia na podstawie § 5 ust. 1 umowy, ze skutkiem na dzień 10 stycznia 2003 r.

Brak uregulowania należności czynszowych oraz nie przekazanie przedmiotowego lokalu wynajmującemu stały się podstawą do wystąpienia powoda na drogę sądową, w następstwie czego uzyskał on wyrok Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 17 lutego 2004 r., w sprawie o sygn. akt VII GC 72/03, nakazujący (...) P. i inni spółki jawnej w B. opróżnienie i wydanie Gminie B. – Zarządowi Mienia (...) w B. przedmiotowego lokalu użytkowego oraz zapłatę zaległego czynszu najmu (k.18).

Pomimo treści wyroku pozwany przekazał powodowi lokal dopiero w dniu 24 stycznia 2005 r., co zostało potwierdzone protokołem zdawczo – odbiorczym (k.19-20). Na dzień przekazania lokalu zalegał on z zapłatą w kwocie 32.485,40 zł, za okres od 1 maja 2004 r. do 24 stycznia 2005 r., z tytułu opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości, o czym był informowany notami obciążeniowymi (k.24-31). Suma zaległości stanowiła wynik potrącenia przez powoda kaucji w wysokości 13.545,60 zł, powiększonej o odsetki w kwocie 805,21 zł, z sumą należności pozwanego. Wobec opóźnienia ze spełnieniem świadczenia przez pozwanego powód naliczył odsetki za opóźnienie od wskazanej kwoty zaległości, które na dzień 30 czerwca 2014 r. wyniosły 43.897,70 zł (k.33).

Nieuregulowanie wyliczonych w ten sposób należności doprowadziło do wystąpienia Gminy B. – Zarządu Mienia (...) na drogę postępowania sądowego z żądaniem opisanym na wstępie.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako niezasadne nie mogło zostać uwzględnione.

Na wstępie wskazać należy, że samoistny posiadacz w złej wierze, jakim niewątpliwie był pozwany w okresie od 1 maja 2004 r. do 24 stycznia 2005 r., mając zwłaszcza wiedzę o wytoczonym w stosunku do niego powództwie i zapadłym wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku z dnia 17 lutego 2004 r., w sprawie o sygn. akt VII GC 72/03, zobowiązany jest na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W orzecznictwie przyjmuje się, że właściwym kryterium dla ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić wierzycielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975 r., II CR 208/75, Legalis). O wysokości należnego wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy decydują stawki rynkowe za korzystanie z rzeczy danego rodzaju, a także czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. wyrok SN z 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, Legalis, wyrok z 6 października 2006 r., V CSK 192/06, Legali). Co do zasady więc powodowi przysługuje uprawnienie do żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

Wobec jednak faktu, iż w sprzeciwie do nakazu zapłaty (dowody wpłat, k. 63-68) oraz w zeznaniach złożonych przez współnika J. P. na rozprawie w dniu 25 lutego 2015 r. (znacznik czasowy z rozprawy od 00:19:04 do 00:28:00) pozwany zakwestionował, by zalegał z jakimikolwiek opłatami, stojąc na stanowisku, iż powód nie ma wiarygodności

w stosunku do niego, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu księgowości na okoliczność ustalenia sposobu rozliczeń stron oraz ustalenia, na jakie należności zaliczane były dokonywane przez pozwanego wpłaty i ustalenia stanu zaległości, jeżeli taka istnieje.

Biegły sądowy K. R. ustalił, iż pozwana spółka rozliczyła się w całości z kwot zasądzonych wyrokiem Sądu Okręgowego w Białymstoku z 17 lutego 2004 r., wydanego w sprawie o sygn. akt VII GC 72/03. Zaległość zaś pozwanego z tytułu bezumownego użytkowania przedmiotowego lokalu wynosi 32.485,40 zł, a dodatkowo z tytułu odsetek ustawowych od lutego 2003 r. do 30 czerwca 2014 r. 43.897,70 zł, co daje łącznie 76.383,10 zł (k.90-106).

Zarzuty do powołanej opinii zgłosiła strona pozwana, wskazując na błąd rachunkowy w poz. 26 i 28 opinii i nie uwzględnienie noty obciążeniowej nr (...) z dnia 12 kwietnia 2004 r. na kwotę 19.192,63 zł (k.123-124).

Na skutek powołanych zarzutów biegły zweryfikował stanowisko w opinii uzupełniającej (k.132-134), podtrzymując obie opinie wydane w sprawie na rozprawie w dniu 13 maja 2015 r. i wskazując, iż uwzględnienie zarzutów nie zmieniło ostatecznie jego wyliczeń (znacznik czasowy od 00:03:49 do 00:07:00).

Zdaniem Sądu sporządzona w sprawie opinia jest rzetelna, profesjonalna i obiektywna. Mając zatem na względzie przepis art. 233 § 1 k.p.c., brak było podstaw by przyjąć, że wnioski przedstawione przez biegłego w opinii obarczone były błędami lub nieścisłościami niepozwalającymi na oparcie się o tę opinię dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd kierując się poziomem wiedzy biegłego, podstawami teoretycznymi opinii, sposobem motywowania i stopniem stanowczości wyrażonych w nich wniosków, doszedł do przekonania o konieczności uznania ich za wiarygodny dowód w sprawie, przesądzający o ustaleniu okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia jakim była wysokość należności powoda (tak m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7.11.2000 r. w sprawie I CKN 1170/98, publ. OSNC z 2001 r., z. 4, poz. 64).

Wobec ustalenia istnienia wierzytelności po stronie powoda należało w dalszej kolejności ocenić zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną, ostatecznie w stosunku do całej należności dochodzonej pozwem, z powołaniem się na art. 118 k.c. oraz na art. 229 k.c.

Wskazać należy, iż wynagrodzenie należne właścicielowi rzeczy od posiadacza za korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.) obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ okresowej płatności nie przewiduje ani umowa, ani przepis ustawy (por. wyrok SN z 23 maja 1975 r., II CR 208/75, Legalis). Tym niemniej, dla kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. nie ma znaczenia charakter prawny leżącego u jego podstaw zdarzenia – może ono być czynnością prawną, czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia, czy korzystania z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej, decydujący jest bowiem związek danego roszczenia z działalnością gospodarczą (por. wyrok SN z 22 września 2005 r., IV CK 105/05, Legalis, a także uchwała SN z 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSN 2002, nr 12, poz. 149). W związku z tym stwierdzić należy, iż roszczenie dochodzone pozwem podlega 3 – letniemu terminowi przedawnienia, określonemu w art. 118 k.c., jako pozostające w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Mając na uwadze powyższe stwierdzić należy, że całe roszczenie dochodzone pozwem uległo przedawnieniu, zarówno w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 maja 2004 r. do 24 stycznia 2005 r., jak też w zakresie skapitalizowanych odsetek. Roszczenie pozostaje przede wszystkim w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą pozwanego, w początkowo w wynajmowanym, a później zajmowanym bez tytułu prawnego, lokalu, gdzie (...) P. i inni spółka jawna w B. prowadziła pralnię chemiczną, co pozostaje w zgodzie z klasyfikacją działalności pozwanego wynikającą z przedmiotu wskazanego w KRS (k.72 v.). Następnie zauważyć należy, iż powód, na co sam wskazuje w pozwie, systematycznie wystawiał na rzecz pozwanego noty obciążeniowe (k.24-31), które zostały wysłane listami poleconymi odpowiednio w dniach 21 lipca 2004 r. (k.24), 25 sierpnia 2004 r. (k.25), 6 września 2004 r. (k.26), 4 października 2004 r. (k.27), 9 listopada 2004 r. (k.29), 7 grudnia 2004 r. (k.30), 6 stycznia 2005 r. (k.31), a także jedna osobiście odebrana przez współnika pozwanego w dniu 13 października 2004 r. (k. 28). Najpóźniejszy termin płatności przypada więc na dzień 10 stycznia 2005 r., który pozostaje w zgodzie z terminem zapłaty określonym w § 4 ust. 2 umowy, a który to zapis przywoływany był w notach obciążeniowych. Powód wskazywał

bowiem w notach na termin płatności z „uwzględnieniem dotychczasowego terminu płatności”, a więc terminu z góry do 10 – tego dnia każdego miesiąca (§ 4 ust. 2 umowy). Przyjmując zatem nawet najdalej wymagalny termin dla całości roszczeń z tytułu bezumownego korzystania, choć wcześniejsze noty stały się odpowiednio wymagalne z każdym kolejnym wcześniejszym miesiące, to z dniem 11 stycznia 2005 r. stało się wymagalne całe żądanie zapłaty kwoty 32.485,40 zł i od tej daty należy liczyć 3 – letni termin przedawnienia, który upłynął w dniu 11 stycznia 2008 r. Powód wystąpił zaś z niniejszym powództwem na drogę sądową w dniu 1 sierpnia 2014 r. (k.2).

Co się tyczy sumy skapitalizowanych odsetek, to zostały one naliczone w kwocie 43.897,70 zł (k.33) za okres od 14 lutego 2003 r. do 30 czerwca 2014 r.

Ustanowiony w art. 118 k.c. termin przedawnienia roszczeń o świadczenia okresowe stosuje się do roszczeń o odsetki za opóźnienie, jednak roszczenie o odsetki za opóźnienie przedawnia się jednak najpóźniej z chwilą przedawnienia się roszczenia głównego (uchwał składu 7 sędziów SN z 26 stycznia 20005 r., III CZP 42/04, OSN 2005, nr 9, poz. 149). Zatem odsetki od kwoty należności w wysokości 32.485,40 zł z tytułu bezumownego korzystania, dochodzonej w sprawie, uległy także przedawnieniu, skoro należność główna także przedawniła się, na co wskazano wcześniej. Jeżeli zaś chodzi o pozostałą część żądania odsetkowego, to powód nie zadał sobie trudu doprecyzowania w jaki sposób zostały wyliczone i jakich należności dotyczą, czy z tytułu czynszu najmu, czy już bezumownego korzystania. Analiza dowodów zgromadzonych w sprawie (k.22-23, 33, opinia biegłego) wskazuje, iż dotyczą one raczej okresu po zakończeniu umowy najmu (10 stycznia 2003 r.), a zatem odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania. Należy założyć też, że nie pokrywają się one z odsetkami dochodzonymi w postępowaniu przed Sądem Okręgowym w Białymstoku w sprawie VII GC 72/03, bowiem powód podkreślił w pozwie, a pozwany temu nie zaprzeczył, iż przedmiotem powołanej sprawy był czynsz najmu (k.3v.). W ślad za tym należy więc stwierdzić, iż także odsetki uległy przedawnieniu w całości wobec przedawnienia roszczenia z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Nawet gdyby jednak przyjąć, że roszczenia dochodzone pozwem nie uległy przedawnieniu na podstawie art. 118 k.c., czemu zaprzecza Sąd orzekający w sprawie, to uległy przedawnieniu na podstawie art. 229 k.c., słusznie ostatecznie powołanego przez stronę pozwaną. Zgodnie bowiem z art. 229 § 1 k.c. roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Wzajemny stosunek art. 229 i 118 k.c. został wyjaśniony w orzecznictwie. Jak wskazuje się, przepisy te należy odczytywać w ten sposób, iż w okresie jednego roku od zwrotu rzeczy właściciel może dochodzić roszczeń uzupełniających, które nie uległy przedawnieniu na zasadach ogólnych, przewidzianych w art. 118 k.c. (wyrok SN z 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNC 1981/9/171). Taka właśnie jest szczególna rola normy restrykcyjnej zawartej w art. 229 k.c., obejmując roszczenia nieprzedawnione, skraca ona termin ich dochodzenia do jednego roku od chwili zwrotu rzeczy (wyrok SN z 22 września 2005 r., IV CK 105/05, Legalis). W orzecznictwie w sposób szczególny podkreśla się, że art. 229 k.c. nie sanuje roszczeń przedawnionych na zasadach ogólnych. Przenosząc powołane rozważania teoretyczne na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że skoro przedmiotowy lokal wydany został powodowi z dniem 24 stycznia 2005 r. (k.19-20), co pozostaje okolicznością bezsporną, to z dniem 25 stycznia 2006 r. roszczenia wywodzone niniejszym pozwem nie mogły być już dochodzone, o ile nie byłyby przedawnione na podstawie art. 118 k.c. Nade wszystko Sąd ustalił w sprawie, iż nastąpiło ich przedawnienie na podstawie właśnie art. 118 k.c.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w pkt. 1 sentencji na podstawie powołanych w uzasadnieniu przepisów prawa.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik postępowania, czyli art. 98 k.p.c., ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika na podstawie § 2 ust. 1 i 2 oraz § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2013 roku poz. 461 tekst jedn.). Wnioskowany jednak przez pełnomocnika pozwanego zwrot w zakresie podatku VAT od jego wynagrodzenia nie zyskał aprobaty Sądu, jako nie wchodzący w skład niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata

z wyboru (vide: uchwała Sąd Najwyższego z dnia 25 stycznia 2007 r., III CZP 95/06, OSNC 2007/12/79, czy też postanowienie SN z 14 września 2012 r., IUZ 86/12, LEX nr 1228427).