

**Sygn. akt: I ACa 677/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 września 2012r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Michał Kłos</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Krzysztof Depczyński (spr.)</b> <b>SSO del. Krzysztof Kacprzak</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Jolanta Chrzanowska-Ponomarenko

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2012r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **Gminy Miejskiej P. Zakładu (...)** w P.

przeciwko **K. K.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 14 marca 2012r. sygn. akt X GC 404/09

**oddala apelację.**

Sygn. akt I ACa 677/12

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 14 marca 2012 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanego K. K. na rzecz powoda Gminy Miejskiej P. Zakładu (...) w P. kwotę 95.630,65 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 88.111,05 zł od dnia 11 marca 2009 roku do dnia zapłaty, od kwoty 7.519,60 zł od dnia 21 sierpnia 2009 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.077,84 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi tytułem poniesionych wydatków od powoda kwotę 585,55 zł, natomiast od pozwanego kwotę 275,56 zł.

**Sąd Okręgowy ustalił, że pozwany nabył poza przetargiem przydział lokalu użytkowego w P. przy ul. (...) należący do powoda. Jednym z warunków przydziału lokalu było pisemne zaakceptowanie przez pozwanego stawki czynszu w wysokości 117,77 zł/m<sup>2</sup> powiększonej o podatek VAT.**

**W dniu 30.04.2003 r. pomiędzy powodem a pozwanym została zawarta umowa najmu w/w lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 28,28 m<sup>2</sup>.**

Najemca zobowiązał się zapłacić z tytułu czynszu kwotę 3.330,54 złote plus podatek VAT. Czynsz miał być płatny miesięcznie do dnia 10. każdego miesiąca. Oprócz czynszu najemca zobowiązany był do uiszczania opłat za dostarczenie zimnej i ciepłej wody, odprowadzenie ścieków, centralne ogrzewanie i wywóz nieczystości stałych. Za opóźnienie w płatności czynszu i należności z § 5 umowy pozwany miał płacić odsetki ustawowe. Wynajmujący był uprawniony do rozwiązania umowy najmu bez wypowiedzenia m.in. w przypadku zwłoki w zapłacie czynszu za najem za 2 pełne okresy płatności. W przypadku gdy mimo ustania stosunku najmu najemca nie opuściłby lokalu, wynajmujący był uprawniony do naliczenia za każdy miesiąc odszkodowania w wysokości 300% czynszu, jaki osoba zajmująca lokal byłaby zobowiązana zapłacić z tytułu najmu. Umowa obowiązywała od dnia 05.05.2003 r. na czas nie oznaczony.

W dniu 05.05.2003 r. lokal został przekazany pozwanemu.

**W trakcie trwania umowy najmu stawka czynszu uległa waloryzacji od dnia 1.05.2005 r. i wynosiła kwotę 118,25 zł/m<sup>2</sup>, w związku z czym czynsz za lokal wynosił kwotę 3.351,75 zł plus podatek VAT.**

Na dzień 29.02.2004 r. zaległość pozwanego z tytułu zaległych i bieżących należności czynszowych za lokal wynosiła 22.942,69 złotych oraz z tytułu odsetek 994,84 zł - łącznie 23.937,53 zł. W dniu 19.04.2004 r. powód wezwał pozwanego do uregulowania w/w należności do dnia 21.05.2004 r. Po upływie wyznaczonego terminu, w przypadku jej nie zapłacenia, umowa najmu ulegała rozwiązaniu bez wypowiedzenia i przedmiotowy lokal pozwany zobowiązany był zdać powodowi w terminie do dnia 28.05.2004 r. Pismo to zostało wysłane do pozwanego i odebrane w dniu 27.04.2004 r. przez Z. K..

Pozwany nie zapłacił żądanej należności.

Wszystkie wpłaty dokonywane przez pozwanego do 2006 r. były księgowane na zaległości. Wpłaty były księgowane w dniu, w którym były przyjęte. Jeżeli nie było opisu jakiego okresu wpłata dotyczy to była ona księgowana na najstarszą zaległość. Od lutego 2006 r. naliczono pozwanemu odszkodowanie w wysokości trzykrotnego czynszu.

W piśmie z dnia 20.06.2007 r. pozwany wystąpił do powoda o udzielenie zgody na przystąpienie do procedury przetargowej dotyczącej w/w lokalu oraz na przebywanie w tym lokalu do czasu zakończenia procedur przetargowych, co umożliwiłoby mu wywiązywanie się z zobowiązania wobec powoda.

Powód nie wyraził zgody na przystąpienie pozwanego do procedury przetargowej na najem przedmiotowego lokalu użytkowego.

**Od dnia 1 sierpnia 2006 r. do 31 grudnia 2008 r. powód obciążył pozwanego odszkodowaniem wg stawki 10.055,24 zł za bezumowne korzystanie z lokalu oraz od dnia 1.09.2006 r. do 31.12.2008 r. dodatkowo odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z wody w/g zmiennej stawki 5,41zł, 5,42 zł, i 6,20 zł.**

Zadłużenie pozwanego z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od września 2006 r. do końca stycznia 2009 r. przy przyjęciu stawki 10.055,24 zł wynosiło 285.916,52 zł a przy przyjęciu stawki 4.089,14 zł - 77.103,02 złote. Biegła wyliczając wysokość zadłużenia odliczyła jako uiszczoną przez pozwanego w tym okresie czasu kwotę 11.563,37 zł. Za okres od sierpnia 2006 r. do 31 stycznia 2009 r. zadłużenie pozwanego przy przyjęciu stawki 10.055,24 zł wynosiło 301.019,89 złotych a przy stawce 4.089 zł - 92.206,39 zł brutto. Gdyby zaś przyjąć, że powód dochodzi

należności do 31 grudnia 2008 r., a nie jak przyjęła biegła w opinii uzupełniającej - do końca stycznia 2009 r., to kwotę 301.019,89 zł należy pomniejszyć o kwotę 10.055,24 zł i kwotę 6,20 zł za wodę, natomiast kwotę 92.206,39 zł o kwotę 4.089,14 zł i kwotę 6,20 zł za wodę.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Okręgowy stwierdził, że pozwany nie płacił czynszu za wynajmowany lokal i jego zadłużenie na dzień 19.04.2004 r. wynosiło 23.937,53 zł. Z tego powodu umowa najmu została przez powoda wypowiedziana z dniem 22 maja 2004 r. Sąd I instancji przyjął również, że został on powiadomiony przez powoda o wypowiedzeniu umowy najmu. Wezwanie ostateczne - wypowiedzenie umowy najmu z dnia 19.04.2004 r. zostało bowiem wysłane na adres zamieszkania pozwanego i odebrane prze jego matkę Z. K., a zatem dorosłego domownika.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany od dnia 23 maja 2004 r. pozostawał w lokalu bez tytułu prawnego, jednakże powodowi nie przysługuje odszkodowanie w wysokości 300% dotychczasowej stawki czynszu tj. miesięcznie po 10.055,24 zł, ponieważ nie udowodnił, aby poniósł szkodę w takiej właśnie wysokości.

Sąd I instancji stwierdził ponadto, że skoro pozwany korzystał w okresie objętym pozwem tj. od dnia 1 sierpnia 2006 r. do 31 grudnia 2008 r. z lokalu powoda bez tytułu prawnego będąc w złej wierze to powodowi na podstawie art. 225 k.c. przysługiwało od pozwanego wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Powód nie udowodnił jednak, że za okres objęty pozwem wynagrodzenie to powinno być wyższe niż wcześniej płacony miesięczny czynsz wynoszący 4.089,14 zł brutto, ani że stawki czynszu jakie były stosowane przez niego w spornym okresie czasu w podobnym lokalu, jak lokal zajmowany przez pozwanego, wynosiły 10.055,24 zł tj. 300% dotychczas płaconego przez pozwanego czynszu.

Z uwagi na powyższe Sąd I instancji uznał, że powodowi przysługuje wynagrodzenie za umowne korzystanie z lokalu w wysokości dotychczas płaconego czynszu przez pozwanego tj. wg stawki 4.089,14 zł brutto miesięcznie oraz należność za wodę.

Oceniając kwotę należną powodowi za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanego Sąd Okręgowy przyjął, mając na uwadze opinię biegłego sądowego J. S. , iż za okres od sierpnia 2006 r. do 31 grudnia 2008 r. powodowi przysługuje wynagrodzenie w kwocie 88.111,05 zł ( 92.206,39 zł - 4.089,14 zł - 6,20 zł za wodę za miesiąc styczeń 2009 r.).

Na podstawie art. 481 k.c. Sąd I instancji zasądził na rzecz powoda kwotę 7.519,60 zł tytułem skapitalizowanych odsetek od należności zapłaconych przez pozwanego po terminie oraz zasądził odsetki od kwoty 88.111,05 zł, termin płatności odsetek ustawowych ustalając na dzień 11.03.2009 r.

W pozostałym zakresie co do należności głównej tj. kwoty 199.313,61 zł (294.944,26 zł - 88.111,05 zł + 7.519,60 zł) i odsetek ustawowych Sąd Okręgowy powództwo oddalił jako niezasadne.

O odsetkach ustawowych od kwoty 7.519,60 zł Sąd orzekł na podstawie art. 482 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł powód zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie pkt 2 oddalającego powództwo odnośnie kwoty 199.313,61 zł i zarzucił obrazę prawa materialnego w szczególności art. 353k.c. i art. 354 k.c. poprzez ustalenie, że powodowi wbrew zapisom § 17 umowy najmu nie przysługuje wynagrodzenie w wysokości 300% dotychczasowej miesięcznej stawki czynszu tj. 10.055,24 zł z tytułu pozostawiania przez pozwanego w lokalu mimo ustania stosunku najmu oraz przyjęciu, że powód mimo ustaleniu umownemu, w którym pozwany zobowiązał się do zapłaty w określonej wysokości, powinien udowodnić poniesienie szkody w wysokości 300% dotychczasowej stawki czynszu.

Wniósł o zmianę wyroku w pkt 2 w zakresie oddalającym powództwo w kwocie 199.313,61 zł i zasądzenie tej kwoty z ustawowymi odsetkami od kwot odszkodowania za poszczególne miesiące korzystania w okresie od sierpnia 2006 roku do 31 grudnia 2008 roku z lokalu ewentualnie o uchylenie wyroku w pkt 2 i przekazanie sprawy Sadowi I instancji

do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew twierdzeniom powoda nie doszło w niniejszej sprawie do naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 353<sup>1</sup> k.c. i art. 354 k.c. Sąd Okręgowy prawidłowo ocenił, że za bezumowne korzystanie z lokalu powodowi przysługiwało wynagrodzenie w wysokości czynszu, natomiast niezasadne było żądanie odszkodowania w wysokości 300% czynszu za najem lokalu, ponieważ powód nie udowodnił poniesienia szkody w żądanej kwocie.

Odnosząc się do zarzutów Sąd Apelacyjny zauważył, że zgodnie z art. 353<sup>1</sup> k.c. zasada swobody umów oznacza, iż podmioty zawierające umowę mają pełną swobodę co do tego, czy chcą zawiązać między sobą stosunek obligacyjny, swobodę wyboru kontrahenta, mogą ukształtować treść umowy według swego uznania, a tym samym powołać do życia taki stosunek zobowiązaniowy, jaki odpowiada ich interesom, a prawnie skuteczne jest samo porozumienie stron, niewymagające w zasadzie szczególnej formy, chyba że wymóg taki wynika z ustawy.

Ze ustalonego stanu faktycznego wynika, biorąc pod uwagę swobodę w kształtowaniu stosunku prawnego, że strony w umowie zastrzegły, że za bezumowne korzystanie z lokalu wynajmującemu będzie naliczał odszkodowanie w wysokości 300% czynszu jaki osoba wynajmująca lokal zobowiązana byłaby płacić z tytułu najmu. Takie sformułowanie zawarte w umowie bezwzględnie zatem wskazuje, zgodnie z jego wykładnią literalną, iż stronom zawierającym umowę chodziło o świadczenie należne powodowi w przypadku poniesienia szkody z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, co jednak nie nastąpiło. Powód nie udowodnił bowiem by poniósł jakąkolwiek szkodę z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu, a w szczególności by szkoda ta wynosiła około 300% dotychczasowego czynszu najmu.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego tylko powyższa interpretacja §17 umowy najmu z dnia 30 kwietnia 2003 roku jest właściwa, bowiem zgodnie z przepisem art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. za bezumowne korzystanie z lokalu wynajmującemu przysługuje wynagrodzenie, które stanowi odrębne świadczenie od ewentualnego odszkodowania. Podobnie stwierdził Wojewódzki Sąd Administracyjny w Krakowie w wyroku z dnia 15 października 2010 roku wydanym w sprawie I SA/Kr 1238/10 (opubl. LEX nr 749126), wskazując, że przysługujące na mocy art. 224 § 2 i art. 225 k.c., od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym co uzyskałby właściciel, gdy rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Tym samym tak wypłacone świadczenie nie jest odszkodowaniem, do którego miałyby zastosowanie przepisy prawa cywilnego regulujące wysokość lub zasady ustalania roszczeń odszkodowawczych. Również Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 7 lipca 2010 roku w sprawie I ACa 519/10 (opubl. LEX nr 756639) podał, że zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść.

Z przedstawionych powyżej rozważań wynika zatem, że powodowi bez względu na zapisy umowne przysługiwało wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanego, odrębnie od odszkodowania, którego wysokość powód powinien był udowodnić.

Analizując wysokość przyznanego wynagrodzenia Sąd Odwoławczy stwierdził, że kwota ustalona przez Sąd Okręgowy była właściwa, bowiem zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 roku wydaną w sprawie III CZP 20/84 (opubl. OSNC 1984/12/209) wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu, przy czym nie wyłącza to odpowiedzialności najemcy lub innego użytkownika za szkodę na zasadach ogólnych. Ponieważ o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki

rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 roku, sygn. akt IV CKN 5/00, opubl. LEX nr 52680), uznając, że czynsz ustalony przez strony odpowiadał powyższym stawkom trafnie Sąd Okręgowy stwierdził, że przysługujące powodowi wynagrodzenie równe jest miesięcznemu czynszowi pomnożonemu przez liczbę miesięcy bezumownego korzystania z lokalu.

Na marginesie należy podkreślić, że przepis art. 18 ustawy z dnia 2 lipca 1994 roku o najmie i dodatkach mieszkaniowych, na który powołuje się powód w apelacji, został uchylony ustawą z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm.), która zaczęła obowiązywać od dnia 7 października 2001 roku. Umowa pomiędzy stronami zawarta została w dniu 30 kwietnia 2003 roku, zatem już po uchyleniu powyższej ustawy natomiast obowiązująca obecnie ustawa o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego przewiduje w art. 18 ust. 2 odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu, który właściciel lokalu mógłby uzyskać z tytułu wynajmu.

W związku z powyższym, podzielając w całości ustalenia Sądu Okręgowego, Sąd Apelacyjny uznał zarzuty powoda za niezasadne i na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.