

***Sygn. akt I ACa 2271/15***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Byszewska (spr.)

Sędziowie: SA Robert Obrębski

SO (del.) Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska

Protokolant: Karolina Długosz-Żółtowska

po rozpoznaniu w dniu 2 lutego 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum I w W.

przeciwko W. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 21 lipca 2015 r., sygn. akt XVI GC 414/14

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od W. K. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej Centrum I w W. kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Robert Obrębski Beata Byszewska Katarzyna Jakubowska - Pogorzelska

Sygn. akt I ACa 2271/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od W. K. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej(...) w W. 103 507,05zł/sto trzy tysiące pięćset siedem zł/ wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 9170,81zł od 17.05.2013r., od 1095,41zł od 24.05.2013r., od 19.351zł od 14.06.2013r., od 1.129,14zł od 18.06.2013r., od 19.759,63zł od 11.07.2013, od 870,76zł od 27.07.2013r., od 19.538zł od 11.08.2013r., od 822,46zł od 20.08.2013r., od 31.769,42zł od 03.10.2013r. do dnia zapłaty każdej z kwot, umarzył postępowanie w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu.

Powyższy wyrok zapadł po dokonaniu przez Sąd Okręgowy następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych:

Powoda Spółdzielnię Mieszkaniową(...) z siedzibą w W. (Wynajmującego) łączyła z pozwanym (Najemcą) – W. K. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W. umowa najmu z dnia 18 lipca 2012 roku, której przedmiotem był lokal użytkowy o powierzchni 93,53 m<sup>(2)</sup> umiejscowiony przy ul. (...) w W., który to został oddany

w najem na okres 10 lat. W lokalu tym następnie pozwany prowadził działalność handlowo – gastronomiczną - Bistro o nazwie (...).

Na mocy par. 5 rzeczony wyżej umowy Najemca zobligował się do zapłaty czynszu w wysokości 15 000 złotych na podstawie faktury VAT, z góry w terminie 7 dni od jej otrzymania na konto Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. o numerze (...). Dodatkowo wskazano, iż podatek gruntowy, od nieruchomości oraz opłata roczna z tytułu prawa użytkowania wieczystego gruntu naliczana będzie wg obowiązujących stawek. Oprócz w/w czynszu Najemca zobowiązał się do uiszczenia opłat za świadczenia uzyskiwane od Wynajmującego, enumeratywnie tam wskazane, również na podstawie wystawianych faktur VAT, w terminie 7 dni od ich otrzymania. Od dnia 1 marca 2013 roku w/w stawka miała zostać rewaloryzowana każdego roku wskaźnikiem inflacji o roczny procent urzędowego wskaźnika GUS dotyczącego przyrostu cen towarów i usług za rok poprzedni. Zgodnie z brzmieniem par. 11 umowy najmu z dnia 18 lipca 2012 roku w przypadku dopuszczenia się przez pozwanego zwłoki z zapłatą czynszu za co najmniej dwa pełne okresy płatności, Wynajmujący mógł odstąpić od umowy z zastosowaniem art. 687 k.c. Podobnie rzecz miała się w przedmiocie zwłoki z uiszczeniem opłat za świadczone przez powoda usługi, przy czym dla skuteczności odstąpienia został określony dodatkowy dwutygodniowy, termin na ich uregulowanie. W przypadku natomiast zakończenia umowy Najemca zobligowany został do opuszczenia lokalu, gdy tego nie uczyni Wynajmujący został uprawniony do żądania dwukrotnej wysokości czynszu ustalonego w par. 5 za każdy miesiąc samowolnego użytkowania. W/w postanowienie pojawiło się w par. 14 umowy z dnia 18 lipca 2012 roku. Ponadto w rzeczony umowie wskazano, iż wszelkie zmiany i uzupełnienia postanowień niniejszej umowy wymagają zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Powód wystawił pozwanemu faktury VAT do czasu rozwiązania umowy najmu., które zostały odebrane przez pozwanego. Pozwany nie uregulował w pełni należności czynszowych, do czego został zobligowany na mocy rzeczony umowy, przy czym wskazania wymaga, iż uiszczał kwoty należne tylko w częściach na konto należące do powoda oraz na konto wskazane w umowie z dnia 18 lipca 2012 roku.

Dnia 7 lutego 2013 roku strony niniejszego sporu podpisały porozumienie, na mocy którego pozwany oświadczył i zobligował się do zapłaty zadłużenia podstawowego, które na dzień 31 grudnia 2012 roku wynosiło 95 482,60 złotych wraz z ustawowymi odsetkami według stanu na dzień 31 grudnia 2012 roku w wysokości 2 645,96 złotych oraz ustawowymi odsetkami za okres 1 -31 stycznia 2013 roku w kwocie 1 199,29 złotych w 10 miesięcznych ratach. Pierwsza rata miała zostać opłacona do dnia 1 marca 2013 roku w łącznej wysokości 11 190, 29 złotych (zsumowanie kwot: 7 345,04 zł, 2 645,96 zł oraz 1 199,29 zł) w tym odsetki bieżące i odsetki do dnia 31 grudnia 2012 roku. Ponadto w par. 6 rzeczony porozumienia wskazano, iż zwłoka w zapłacie jakiegokolwiek raty zaległych należności czynszowych spowoduje, że zadłużenie stanie się wymagalne w trybie natychmiastowym, natomiast Wynajmujący będzie uprawniony do odstąpienia od umowy w trybie natychmiastowym.

Pomiędzy zawarciem porozumienia a 1 marca 2013 roku – dnia 19 lutego 2013 r. - na konto należące do powoda wpłynęła jedynie kwota 912, 74 złote. Wobec braku zapłaty pierwszej raty w całości, dnia 1 marca 2013 roku powód wystosował do pozwanego pismo, w którym wskazał, iż w przypadku nieuregulowania zobowiązań do dnia 4 marca 2013 roku Spółdzielnia rozwiąże umowę najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia i wzywa do opróżnienia lokalu w dniu 4 marca 2013 roku. Przedmiotowe pismo zostało odebrane przez stronę pozwaną.

Dnia 7 marca 2013 roku strony zawarły aneks do umowy z dnia 18 lipca 2012 roku, obowiązujący od dnia 1 marca 2013 roku na podstawie, którego stawka czynszu została określona na kwotę 15 555 złotych. Aneksem nr (...) wskazano jedynie, iż określone podatki będą wliczane do stawki czynszu wg wysokości stosownej do obowiązujących stawek proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni nieruchomości.

Pismem z dnia 18 kwietnia 2013 roku, doręczonym pozwanemu, powód poinformował pozwanego o rozwiązaniu umowy najmu z dnia 18 lipca 2012 roku ze skutkiem natychmiastowym wobec okoliczności nieodnotowania wpłat z tytułu bieżących ani zaległych należności. Wzywając jednocześnie do opróżnienia lokalu i przekazania go stronie powodowej w dniu 23 kwietnia 2013 roku.

Spółdzielnia Mieszkaniowa „Centrum I (...) z siedzibą w W. wystawiła 5 not odsetkowych z tytułu zwłoki w zapłacie należności za wynajem lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w W. w okresie od 13 sierpnia 2013 roku do 30 września 2013 roku.

Pozwany wielokrotnie występował do powoda o przedłużenie terminu zdania lokalu i pozwany w dalszym ciągu z niego korzystał, jak dotychczas, w piśmie z dnia 3 lipca 2013 r. potwierdził, że zalega z zapłatą kwoty 113 098,68 zł. Powód obciążał pozwanego należnościami z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu, w wysokości odpowiadającej czynszowi oraz obciążał go kosztami eksploatacyjnymi w postaci opłat za zimną i ciepłą wodę, ogrzewanie, śmieci oraz z tytułu podatku od nieruchomości. Powód wystawił z w/w tytułów następujące faktury VAT: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), które zostały odebrane przez pozwanego.

Dnia 1 sierpnia 2013 roku powód wystosował do pozwanego przedsądowe wezwanie do zapłaty w nieprzekraczalnym terminie 14 dni. Wskazał, iż należność pozwanego wobec powoda na dzień 31 lipca 2013 roku wynosi wraz z odsetkami 131 379,07 zł. Następnie powód ponowił wezwanie o tożsamej treści, ze zmienioną kwotą – 129 899,07 zł w dniu 9 sierpnia 2013 roku. Przedmiotowe wezwania pozostały bezskuteczne.

Dnia 11 września 2013 roku powód wystawił notę księgową o numerze (...) na podstawie której obciążył pozwanego kwotą 31 769,42 zł za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 1 września 2013 roku do 30 września 2013 roku i która to została odebrana przez pozwanego.

Pozwany dokonywał częściowych wpłat na rzecz powoda, które zaliczane były w kolejności na poczet not odsetkowych w/w oraz na wcześniej wymagalne faktury. Tym samym do zapłaty pozostały kwoty wymagalne w niniejszym postępowaniu i zmniejszone o kwotę 10 180,42 zł co do faktury VAT numer (...). Z przedmiotowej faktury do zapłaty została należność w kwocie 9 170,81 zł.

Wskutek wszczęcia egzekucji komorniczej dnia 18 grudnia 2013 roku pozwany opróżnił lokal.

W ocenie Sądu Okręgowego, powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości, po jego skutecznym cofnięciu przez powoda co do kwoty 9 980 zł.

W niniejszej sprawie powód dochodził wynagrodzenia z tytułu korzystania z lokalu po wypowiedzeniu umowy najmu, zatem bez umowy oraz należność z kary umownej, naliczonej na podstawie par. 14 rzeczonyj umowy.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy oceniał, czy strona powodowa złożyła skutecznie oświadczenie o wypowiedzeniu ze skutkiem natychmiastowym umowy z dnia 18 lipca 2012 roku.

W ocenie Sądu Okręgowego rację należy przyznać powodowi, iż stosunek najmu uległ rozwiązaniu w rezultacie wypowiedzenia przez powoda umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, co zostało dokonane pismem z dnia 18 kwietnia 2013 roku. W istocie w drodze podpisania przez strony porozumienia dnia 7 lutego 2013 roku doszło do zmiany w/w umowy, zgodnie z zastrzeżeniem o konieczności dokonania takowej zmiany w formie pisemnej. W par. 6 porozumienia strony wskazały, iż zwłoka w zapłacie jakiegokolwiek raty zaległych należności lub bieżących należności czynszowych spowoduje rozwiązanie niniejszego porozumienia, a zadłużenie stanie się wymagalne w trybie natychmiastowym. Jednocześnie wynajmujący odstąpi od umowy najmu w trybie natychmiastowym, a najemca zobowiązany będzie do niezwłocznego wydania przedmiotu najmu. Uprzednio w treści samej umowy wskazano, iż wynajmujący może odstąpić od umowy w wyniku braku uregulowania za co najmniej dwa pełne okresy płatności najmu z zastosowaniem dyspozycji art. 687 k.c. o wypowiedzeniu ze skutkiem natychmiastowym. Sąd Okręgowy podkreślił, że wskazanie w umowie i porozumieniu na prawo odstąpienia jest mylnym wskazaniem instytucji, bowiem intencją stron było wypowiedzenie umowy. Naturalnym trybem zatem zakończenia stosunku najmu jest wypowiedzenie. Przepisy Kodeksu cywilnego, dotyczące umowy najmu, zarówno w odniesieniu do umów zawartych na czas oznaczony, jak i nieoznaczony, w żadnym

Odnosząc się do stanowiska pozwanego, iż nie mogło dojść do skutecznego rozwiązania umowy bowiem co najmniej 208 040 zł zostało uiszczone na konto powoda w częściach wskazanych w sposób tabelaryczny w sprzeciwie od nakazu zapłaty i odzwierciedlone w dołączonych do niego wydrukach potwierdzeniach dokonania wpłat w wysokościach wskazanych na liście należności, Sąd Okręgowy wskazał, że jest ono bezzasadne. Pozwany przyznał, iż dokonywał tylko częściowej zapłaty kwot wynikających z wystawionych przez powoda faktur, podnosząc też, że nie wszystkie faktury zostały mu doręczone, więc nie były wymagalne. Zdaniem Sądu Okręgowego z materiału dowodowego wynika, iż pozwany w nieregularny i jedynie częściowo uiszczał czynsz oraz opłaty tytułem kosztów eksploatacyjnych w postaci opłat za zimną i ciepłą wodę, ogrzewanie, śmieci oraz z tytułu podatku od nieruchomości. Wobec zawartego porozumienia, Sąd wskazał, że pomiędzy dniem 7 lutego 2013 roku, a 1 marca 2013 roku nie doszło do zapłaty kwoty 11 190,29 zł (kwota wynikająca z pierwszej raty jaką miał uiścić pozwany). Wpłata tej kwoty nie uzasadniałaby rozwiązania umowy przez powoda. Bez wątplenia w tym okresie, dnia 19 lutego 2013 r, na konto należące do powoda wpłynęła jedynie kwota 912, 74 zł, co jest zgodne ze stanowiskiem pozwanego, że uiszczał należności nieregularnie. Powód ponadto w pełni obalił twierdzenia pozwanego jakoby nie wszystkie faktury zostały doręczone pozwanemu, gdyż przedłożył pokwitowania odbioru przez pozwanego wszelkich faktur wystawionych przez powoda w związku z wynajmem pozwanemu lokalu, w tym także pokwitowania na fakturach sygnowane podpisem pracownika pozwanego.

Z powyższych przyczyn, w ocenie Sądu Okręgowego, powód w piśmie z 18 kwietnia 2013 roku skutecznie złożył oświadczenie woli o rozwiązaniu umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia z winy pozwanego. Wystąpiły bowiem wszystkie przesłanki określone w porozumieniu, a uzasadniające w/w okoliczność.

Dalej Sąd Okręgowy wskazał, odwołując się do art. 222, 224 i 225 k.c. , że za zasadne uznał roszczenie powoda z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, podkreślając, że na wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy składa się to wszystko, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby ją oddał do korzystania na podstawie określonego stosunku prawnego.

Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwany wielokrotnie zwracał się do powoda o przedłużenie jego bytności w lokalu przy ul. (...) w W. pomimo rozwiązania umowy z dnia 18 lipca 2012 roku, co potwierdzają złożone pisma, zaś brak jest dowodów, aby powód wyraził wolę udostępniania pozwanemu lokalu pod tytułem darmym, co z resztą wyraził wprost wystawiając kolejne faktury celem uiszczenia przez drugą stronę zapłaty za czynsz, jak również opłaty eksploatacyjne. Pozwany również nie kwestionował konieczności uiszczenia kwot z nich wynikających, dając temu wyraz z w piśmie z dnia 3 lipca 2013 roku. Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że w świetle orzecznictwa wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu, lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu; nie wyłącza to odpowiedzialności najemcy lub innego użytkownika za szkodę na zasadach ogólnych.

Nadto za uzasadnione Sąd Okręgowy uznał roszczenie powoda z tytułu kary umownej objętej notą księgową o numerze (...) w kwocie 31 769,42 zł, naliczoną ze względu na brzmienie par. 14 umowy z dnia 18 lipca 2012 roku tj. umieszczenie w nim postanowienia, iż powód zobowiązany będzie do zapłaty wysokości dwukrotności czynszu ustalonego w umowie w przypadku ziszczenia się przesłanki w nim wskazanej, związanej z dalszym pozostawianiem w lokalu pomimo zakończenia stosunku najmu. Sąd Okręgowy podkreślił, że w świetle art. 484 par. 1 k.c. celem zastrzeżenia kary umownej jest ułatwienie wierzycielowi realizacji jego uprawnień z tytułu niewykonania lub nienależytego zobowiązania, bowiem może on dochodzić jej zapłaty bez względu na wysokość poniesionej szkody. Nadto Sąd Okręgowy wskazał, że umowa została skutecznie rozwiązana z dniem 18 kwietnia 2013 r., zaś pozwany nadal zajmował lokal, w tym także w okresie 1 września 2013 roku – 30 września 2013 roku, pozwany prosił o przesunięcie terminu eksmisji, do której ostatecznie doszło 18 grudnia 2013 roku. Wobec treści natomiast par. 14 w/w umowy i nieopuszczenia lokalu po rozwiązaniu umowy najmu przez pozwanego, strona powodowa uprawniona została do naliczenia z tego tytułu kary umownej. Dalsze zajmowanie lokalu po zakończeniu stosunku najmu, naruszało art. 675 par. 1 k.c., który stosowany jest do umowy najmu lokalu na gruncie art. 680 k.c. i stanowiło nienależyte wykonanie umowy. Przy czym w wypadku zastrzeżenia kary umownej wierzyciel nie ma obowiązku wykazania faktu szkody i jej wysokości. Zobligowany jest jedynie udowodnić, że kara umowna została skutecznie zastrzeżona oraz, że doszło do

nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania, co też powód w niniejszej sprawie uczynił (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 10 października 2010 roku, sygn. akt V ACa 245/14). Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska pozwanego, że po rozwiązaniu umowy strona nie posiada prawa do naliczania kar umownych, bowiem w orzecznictwie podkreśla się iż niewykonanie lub nienależyte wykonanie którego dotyczyć może kara umowna (art. 483 par. 1 k.c.) – należy rozumieć szeroko, a w praktyce kontraktowej obserwuje się zastrzeganie kar umownych także na wypadek skorzystania przez jednego z kontrahentów z uprawnienia kształtującego np. wypowiedzenia umowy lub odstąpienia od niej. (uchwała składu 7 Sędziów Sądu najwyższego z dnia 11 kwietnia 2003 roku o sygn. akt III CZP 61/03 OSNC 2004, nr 5, poz.69). Zastrzeżenie takie stanowi sui generis karę umowną znajdując oparcie w zasadzie swobodnego kształtowania stosunku prawnego, służąc zabezpieczeniu interesu jednej ze stron poprzez zryczałtowanie utraty zysku, jaki mogłaby ona osiągnąć gdyby umowa zawarta na czas oznaczony nie została wcześniej rozwiązana. (wyrok Sądu najwyższego z dnia 20 października 2006 roku, IV CSK 178/06, OSNC 2007, nr 7 – 8, poz. 118). Wobec powyższego faktycznie w związku z precyzyjnym zastrzeżeniem kary umownej w umowie z dnia 18 lipca 2012 roku na wypadek gdyby po zakończeniu pozwany nie opuścił lokalu rzeczona kara mogła zostać naliczona, także po skutecznym rozwiązaniu umowy.

Sąd Okręgowy wskazał także, że powód zgodnie z treścią art. 451 k.c. uprawniony był, na co wskazał w piśmie z dnia 10 lutego 2015 roku, do zaliczania wpłat dokonywanych przez pozwanego przed opuszczeniem lokalu - zatem uiszczanych do grudnia 2013 roku - na poczet najdalej wymagalnych roszczeń oraz na poczet odsetek, zaś wpłaty dokonane po wniesieniu pozwu mógł zaliczyć na poczet kar umownych odzwierciedlonych w notach, na podstawie umowy najmu za nieopóźnienie lokalu.

Jako nieuzasadniony Sąd Okręgowy uznał zarzut potrącenia przedstawiony przez pozwanego w sprzeciwie i wskazał, że pozwany w sprzeciwie z dnia 28 marca 2014 roku podniósł, iż wobec powoda przysługuje mu wierzytelność z tytułu odszkodowania, do którego jest uprawniony gdyż została mu wyrządzona szkoda wynikająca z niewykonania umowy przez powoda. Teraz jego wysokość wynosi 59 070 zł. Pozwany natomiast przedstawia do potrącenia kwotę 20 408, 18 zł stanowiącą różnicę pomiędzy należnościami pozwanego wynikającymi z załączonych do pozwu faktur, a uiszczonymi przez pozwanego świadczeniami. Bezsprzecznie strona pozwana w sposób jednoznaczny nie określiła z jakiego tytułu i dlaczego taka właśnie wysokość wierzytelności wobec powoda jej przysługuje, nie precyzując nawet jakiej umowy dotyczy oraz w czym to nienależyte wykonanie miałyby się objawiać, nie wskazując konkretnej wysokości wierzytelności powoda, z którą miałyby zostać potrącona jej wierzytelność. W związku z powyższym, wobec niespełnieniu przesłanek już dla samego brzmienia oświadczenia z art. 498 § 1 k.c. potrącenie należało uznać za nieskuteczne.

Sąd Okręgowy ponadto w pkt 2 wyroku, zgodnie z treścią art. 355 par. 1 k.p.c. umorzył postępowanie co do kwoty 9 980 zł, wobec skutecznego cofnięcia powództwa w tym zakresie.

W przedmiocie odsetek od poszczególnych składowych żądanej przez powoda kwoty Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. uwzględniając żądanie pozwu w tym przedmiocie, także w całości.

Terminy spełnienia poszczególnych świadczeń tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu za kolejne miesiące były określone poprzez wskazanie ich na wystawionych przez powoda fakturach, odebranych przez pozwanego, o numerach: (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...), (...). Wynosiły one odpowiednio dla kwoty: a) 19 351,23 złotych (obecnie do zapłaty pozostało 9 170,81 złotych) złote do dnia 16 maja 2013 roku, b) 1 095,41 złotych do dnia 23 maja 2013 roku, c) 19 351, 23 złote do dnia 13 czerwca 2013 roku, d) 1 129,14 złotych do dnia 17 czerwca 2013 roku, e) 19 759,63 złote do dnia 10 lipca 2013 roku, f) 870, 76 złotych do dnia 26 lipca 2013 roku, g) 19 538,19 złotych do dnia 10 sierpnia 2013 roku, h) 822,46 złotych do dnia 19 sierpnia 2013 roku. Po upływie tych terminów roszczenia o zapłatę poszczególnych kwot stawały się wymagalne a zatem zasadne było żądanie zasądzenia względem nich odsetek za opóźnienie począwszy od dnia następnego po dniu płatności aż do dnia zapłaty. Ponadto w zakresie naliczania odsetek od kwoty 31 769,42 zł zasadnym było ich naliczanie od dnia 3 października 2013 roku bowiem zgodnie z treścią samej noty wskazano, iż kwota z niej wynikająca winna zostać uiszczona na konto powoda w terminie

7 dni od doręczenia, zatem od następnego dnia po upływie tego terminu powód mógł rozpocząć naliczanie odsetek, zatem mógł to uczynić już od dnia 21 września 2013 roku, zgodnie z potwierdzeniem odbioru.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą wynikającą z art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zaskarżając wyrok częściowo, wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Pozwany zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

naruszenie prawa materialnego tj. przepisów o wynagrodzeniu z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy (art. 222, 224 - 225; skarżący nie wskazuje konkretnego przepisu z uwagi na niewskazanie go także przez Sąd I instancji co stanowi zarzut III.2. apelacji wskazany poniżej) przez niewłaściwe ich zastosowanie polegające na uznaniu, iż korzystanie z lokalu przez Pozwanego na podstawie ustnych porozumień z Powodem stanowiło bezumowne korzystanie z rzeczy i z tego tytułu należne jest Powodowi wynagrodzenie, pomimo, iż była to umowa i do rozstrzygnięcia sporu winny mieć zastosowanie postanowienia umowne stron względnie właściwe przepisy o zobowiązaniach;

2. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia tj. art. 328 § 2 k.p.c. polegające na nie wskazaniu w uzasadnieniu skarżonego wyroku konkretnej podstawy prawnej uznania roszczenia strony powodowej, co powoduje, że nie jest możliwym ocena zasadności uznania roszczenia strony powodowej pod kątem obowiązującego prawa materialnego;

3. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia tj. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegające na uznaniu, że Powód udowodnił podstawę i wysokość dochodzonego przez siebie roszczenia, pomimo iż Powód nie przedstawił żadnego dowodu potwierdzającego treść istniejącej pomiędzy stronami umowy (porozumienia) stanowiącej podstawę dochodzonej przez siebie należności;

4. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia tj. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegające na uznaniu, że dołączone do pozwu faktury wystawione za okres od 18 kwietnia 2013 r. do 31 sierpnia 2013 r. oraz nota księgową z dnia 11 września 2013 r. potwierdzają zasadność roszczenia Powoda, pomimo, iż Powód nie przedstawił żadnego dowodu potwierdzającego treść istniejącej pomiędzy stronami umowy (porozumienia), która stanowiłaby podstawę ich wystawienia;

5. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia tj. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. polegające na wydaniu skarżonego orzeczenia w oparciu o faktury wystawione za okres od 18 kwietnia 2013 r. do 31 sierpnia 2013 r. oraz notę księgową z dnia 11 września 2013 r. pomimo braku prawidłowego wniosku dowodowego powoda w tym zakresie (pозew nie zawierał precyzyjnego określenia środków dowodowych i faktów mających być nimi stwierdzonych) oraz nie wydania przez Sąd postanowienia o przeprowadzeniu dowodów z tych dokumentów;

6. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że Pozwany w piśmie z dnia 3 lipca 2013 r. uznał swój obowiązek uiszczenia czynszu oraz ponoszenia innych opłat eksploatacyjnych w wysokości wynikającej z rozwiązanej już umowy najmu lokalu z dnia 18 lipca 2012 r. pomimo, iż w piśmie tym nie ma w ogóle mowy o wysokości należnego czynszu czy innych opłat;

7. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 484 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, iż zasadne jest obciążenie dłużnika (Pozwanego) przez wierzyciela (Powoda) karą umowną na podstawie rozwiązanej umowy najmu i za zdarzenia, które nastąpiły po jej rozwiązaniu, pomimo, iż kara umowna należy się wierzycielowi tylko i wyłącznie w przypadku gdy niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania zaistnieje w trakcie obowiązywania umowy;

8. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia tj. 232 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegające na uznaniu, że Powód udowodnił zasadność dochodzonej przez siebie kwoty 31.769,42 zł wynikającej z noty księgowej (...) z dnia 11 września 2013 r. pomimo, iż podstawą prawną dochodzenia tej sumy była rozwiązana z dniem 18 kwietnia 2013 r. umowa najmu lokalu, zaś nota obciążała Pozwanego za korzystanie z lokalu w okresie od 1 do 30 września 2013 r., a więc za okres przypadający pół roku po rozwiązaniu umowy najmu.

9. naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 451 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że wobec braku oświadczenia dłużnika (Pozwanego) czy wierzyciela (Powoda) co do sposobu zaliczenia wpłaty, wierzyciel (Powód) jest uprawniony do ich swobodnego zaliczenia, w tym do długu (rzekomo) najkrócej wymagalnego, pomimo, iż w razie istnienia kilku długów głównych, niezarachowanie świadczenia przez dłużnika i wierzyciela w sposób i terminach określonych w art. 451 § 1 i 2 k.c. skutkuje zaliczeniem go na poczet długu najdawniej wymagalnego (art. 451 § 3 k.c.).

10. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść orzeczenia tj. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. polegające na uznaniu, że Powód udowodnił wysokość dochodzonego przez siebie roszczenia, pomimo iż błędnie zaliczał wpłaty dokonywane przez Pozwanego oraz nie wykazał na jakie konkretne zobowiązania Pozwanego zaliczył dokonane przez niego wpłaty w łącznej wysokości 239.390,00 zł – tzn. czy zostały one zaliczone na poczet zobowiązań z umowy obowiązującej do dnia 18 kwietnia 2013 r. czy na poczet ewentualnych należności z umów zawartych po tym dniu.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja była niezasadna, podniesione w niej zarzuty nie zasługiwały na uwzględnienie.

Prawidłowo Sąd Okręgowy stwierdził, że dla oceny zasadności roszczenia, kwestią najistotniejszą było ustalenie, czy umowa najmu lokalu użytkowego łącząca strony została skutecznie rozwiązana przez powoda. Argumentację Sądu pierwszej instancji należy w tym zakresie podzielić.

Skarżący bezzasadnie podnosił, że umowa najmu nie została rozwiązana, bowiem prawidłowo Sąd Okręgowy ustalił i ocenił, że wypowiedzenie dokonane 18 kwietnia 2013 r. było skuteczne. Jeżeli pozwany twierdzi, że po 18 kwietnia 2013 r. strony łączył stosunek zobowiązaniowy („umowa ustna”), na podstawie którego posiadał tytuł do korzystania z lokalu, to na nim spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie. Posiadacz rzeczy może podjąć obronę przed roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, udowadniając, że jego posiadanie opiera się na istniejącym stosunku prawnym (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 9 listopada 2012 r., V ACa 492/12, Legalis).

Stanowisko pozwanego, że to powódka powinna udowodnić treść łączącego strony „ustnego porozumienia”, skoro wystawiała pozwanemu nadal faktury związane z korzystaniem z lokalu, było wadliwe. Należy podkreślić, że korespondencja stron po rozwiązaniu umowy najmu, wskazuje, że obie strony miały świadomość, że nie są związane żadną umową- ( pisma z maja, lipca, grudnia 2013 r.). Wśród tych pism były odpowiedzi powódki na wnioski pozwanego o przedłużenie terminu do opuszczenia lokalu, a także pisma pozwanego z prośbą o „przywrócenie najmu”. Pozwany zatem w treści tych pism dał jednoznaczny wyraz własnej świadomości, że umowa najmu uległa rozwiązaniu oraz że powinien lokal opuścić. Nie jest sporne że pozwany korzystał z lokalu do 18 grudnia 2013 r., a opuścił go dopiero, gdy powód wszczął egzekucję.

Powyższe przesądza, że po 18 kwietnia 2013 r. pozwany korzystał z lokalu bez tytułu prawnego, do czasu opuszczenia w grudniu 2013 r., zatem powód zasadnie domagał się zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w wysokości dotychczas uiszczanego czynszu. Nadto wbrew twierdzeniom pozwanego, nie była wadliwa interpretacja pisma pozwanego z dnia 3 lipca 2013 r., bowiem pełnomocnik pozwanego oświadczył w nim, że ma świadomość ciężącego na nim zadłużenia, które zobowiązał się spłacić, jak również konieczności ponoszenia opłat za dalsze korzystanie z lokalu. Jak wynika z tego pisma oraz kolejnych pism pozwanego, oświadczenia te były składane jedynie

po to, aby pozwany nie został usunięty z lokalu oraz, aby powód zawarł z nim umowę dającą tytuł do korzystania z lokalu, tym niemniej jasno wskazują, że pozwany godził się na naliczanie opłat w dotychczasowej wysokości. Nadto również świadczą o braku umowy, która łączyłaby strony po 18 kwietnia 2013 r. Nie ulega także żadnej wątpliwości, a apelujący tego ustalenia Sądu Okręgowego nie kwestionuje, że powód naliczał opłaty za korzystanie z lokalu po rozwiązaniu umowy najmu w wysokości dotychczasowych opłat. Należy więc przyjąć, że kwoty te były kwotami, jakie powód mógłby osiągnąć za wynajem lokalu w okresie objętym pozwem (czyli od 18 kwietnia 2013 r. do 31 sierpnia 2013 r.). Wskazać bowiem należy, że o wysokości należnego właścicielowi nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego decyduje wynagrodzenie, jakie nieuprawniony posiadacz musiałby zapłacić, gdyby jego korzystanie było oparte o tytuł prawny. Nie jest wykluczone posiłkowanie się przy ustaleniu wysokości tego wynagrodzenia wysokością czynszu obowiązującego w trakcie realizacji umowy, która rzeczy tej dotyczyła. Wynagrodzenie należne na podstawie art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. nie jest odszkodowaniem, lecz zapłatą za korzystanie z rzeczy właściciela, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby łączył ich stosunek prawny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 października 2016 r., V CSK 29/16, Legalis, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 13 kwietnia 2016 r., I ACa 927/15, Legalis). Jeżeli pozwany aktualnie twierdzi, że kwoty te były nieodpowiednie czy zawyżone, powinien tę okoliczność udowodnić.

Zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie zasługiwały zatem na uwzględnienie. Już tylko marginalnie można wskazać, że przedstawianie odmiennej oceny dowodów, zgodnej z wersją prezentowaną przez pozwanego w procesie, jest niewystarczające do uznania, że w zaskarżonym wyroku doszło do naruszenia reguł oceny dowodów. W świetle bowiem ugruntowanej linii orzecznictwa Sądu Najwyższego postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego przyjętego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów, skarżący może tylko wykazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd rażąco naruszył ustanowione w wymienionym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów i że naruszenie to miało wpływ na wynik sprawy. (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99 i z dnia 10 kwietnia 2000 r., V CKN 17/00). Takich zarzutów apelacja nie zawiera.

Nieuzasadniony był zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie konkretnej podstawy prawnej uznania roszczenia strony powodowej. Wbrew stanowisku skarżącego, Sąd Okręgowy wskazał, że oceniał dwa roszczenia powoda składające się na kwotę dochodzoną pozwem-jedno to wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, w tym zakresie Sąd pierwszej instancji w istocie nie powołał się na konkretne paragrafy art.224 k.c., jednak pozostaje to bez znaczenia, skoro w rozważaniach Sąd ten wskazał, że chodzi o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez byłego najemcę po rozwiązaniu umowy najmu. Powód nie wysuwał innych roszczeń wobec pozwanego, a dopiero wówczas mogłyby się pojawić wątpliwości, w jakim zakresie pozwany odpowiada. Gdy chodzi o drugie roszczenie, to jasne jest, że było ono rozpatrywane jako kara umowna i w tym zakresie podstawa prawna rozstrzygnięcia została wskazana. Nadto należy stwierdzić, że zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być uzasadniony jedynie wyjątkowo, tj. w takiej sytuacji, gdyby uzasadnienie zaskarżonego wyroku dotknięte było takimi wadami, które uniemożliwiłyby kontrolę instancyjną zaskarżonego orzeczenia. Taka sytuacja nie zachodzi w tej sprawie.

Jeśli chodzi o wadę polegającą na braku postanowienia dowodowego w zakresie dowodu ze złożonych przez strony pism, to Sąd Apelacyjny dostrzegł to uchybienie procesowe, tym niemniej nie uniemożliwiło to pozwanemu obrony, pisma te zostały mu doręczone wraz z dołączonymi do nich dokumentami. Pozwany odnosił się w toku postępowania do rzeczonych dokumentów. Nadto pozwany nie wyjaśnił w apelacji, w jaki sposób to uchybienie przełożyło się na treść i ewentualnie wadliwość wyroku.

Z powyższych przyczyn zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, zatem nie zachodzi potrzeba ich ponownego przytaczania, z tym, że wymagają one nieznacznego uzupełnienia, o czym niżej. Stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji wraz z drobną jego korektą, nie zakwestionowany skutecznie przez apelującego, stanowił podstawę oceny zastosowania prawa materialnego.



Również zarzuty naruszenia prawa materialnego były chybione.

Nie doszło do wadliwego zastosowania art. 222, 224, 225 k.c., bowiem jak wskazano już wyżej, po dniu 18 kwietnia 2013 r. strony nie były związane umową. Powód był właścicielem wynajmowanego lokalu, a pozwany miał świadomość rozwiązania umowy, braku podstawy do korzystania z niego i pomimo tego nadal z lokalu korzystał, zatem trafnie Sąd Okręgowy uznał, że pozwany jest zobowiązany do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niego.

Jeśli chodzi o zaliczanie dokonywanych przez pozwanego wpłat, to przede wszystkim podnieść należy, że pozwany dokonywał wpłat nieregularnie i w kwotach nieodpowiadających należnościom, których żądała powódka, co było bezsporne. Miało to miejsce od początku obowiązywania umowy. Z tego tytułu do dnia rozwiązania umowy narosła zaległość w wysokości 127 744, 43 zł, co wynika z zestawienia konta najemcy, a o ustalenie to należy uzupełnić ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy (k-323). Skoro więc pozwany nie wykazał, aby uiszczał należności z poszczególnych faktur to powódka był uprawniona na podstawie art. 451 § 3 k.c. do zaliczenia dokonywanych wpłat na najdalej wymagalne. Nie ma sporu w tej sprawie, że dłużnik, płacąc należności nieregularnie i w częściach, nie wskazywał, który dług zaspokaja, a także, że wierzyciel nie wydawał pokwitowania dłużnikowi z zaliczeniem wpłaty na konkretny dług, zatem wobec braku oświadczeń dłużnika i wierzyciela, Spółdzielnia winna zaliczać wpłaty na poczet długu najdawniej wymagalnego. Sposób zaliczenia kwot został przez stronę powodową wskazany w piśmie z dnia 10 lutego 2015 r. Jednocześnie strona powodowa w wyniku tego zaliczenia wpłat, dokonała częściowego cofnięcia pozwu w zakresie dochodzonego w tej sprawie roszczenia. Nawet jeśli należności uiszczone w grudniu 2013 r. (więc po okresie objętym niniejszym pozwem) zostały wadliwie zaliczone przez powódkę na bieżącą należność, to wskazać trzeba, że suma wpłaconych po 18 kwietnia 2013 r., w istocie po 23 kwietnia 2013 r. kwot nie wystarczała na pokrycie należności, które były wymagalne przed tą datą, także biorąc pod uwagę te wadliwie zaliczone kwoty. Nie może też zejść z pola widzenia, że z tytułu umowy najmu pozwany był zobowiązany do uiszczenia także kaucji, określonej w umowie, której wpłacenie w częściach, nie wpływało na obowiązek uiszczania czynszu oraz opłat z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Pozwany przedstawiając własne zestawienie dokonanych na rzecz Spółdzielni wpłat nie konkretyzuje ich, podając globalną wpłaconą kwotę, co tym bardziej przemawia za przyjęciem prawa wierzyciela do dokonania zaliczeń. Pomimo twierdzeń, że powód wadliwie zaliczał wpłacone kwoty, pozwany nie udowodnił, aby konkretne wpłacane przez niego kwoty pokrywały konkretne długi. Bezzasadny jest też zarzut, że powód nie wskazał, czy zapłacone przez pozwanego kwoty zaliczył na poczet należności z umowy obowiązującej do 18 kwietnia 2013 r. czy na poczet ewentualnych należności z innych umów, skoro pozwany nie udowodnił, aby strony łączyły inne, kolejne umowy poza umową rozwiązaną dnia 18 kwietnia 2013 r.

Nieuzasadniona była apelacja odnośnie drugiego z roszczeń, tj. z tytułu kary umownej. W zakresie roszczenia z tego tytułu na akceptację zasługuje stanowisko Sądu Okręgowego w tym zakresie. Podkreślenia wymaga, że obowiązek zapłaty zastrzeżonej kary umownej w wysokości podwójnego czynszu najmu aktualizował się w przypadku, gdy najemca po rozwiązaniu umowy najmu nie opuścił lokalu. Z samego brzmienia § 14 umowy, wynika więc jasno, że należała się ona wynajmującemu po rozwiązaniu umowy, a nie w jej trakcie. Dotyczyła ona świadczenia niepieniężnego- opuszczenia lokalu, zatem spełniała kryteria art. 483 k.c., a w zakresie wysokości kryteria art. 484 § 1 k.c. Poza sporem w tej sprawie jest, że najemca nie opuścił lokalu po rozwiązaniu umowy, zatem nie wykonał należycie zobowiązania, co upoważniało wynajmującego do naliczenia kary umownej za objęty notą 1/2013 okres. Dodatkowo można wskazać, że strony zawsze mogą w trybie umownym uregulować sposób wzajemnych rozliczeń między właścicielem a posiadaczem za bezumowne korzystanie z rzeczy, co nie jest sprzeczne z zasadą swobody umów określoną w art. 358<sup>1</sup> k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 2016 r., II CSK 747/15, Legalis). W niniejszej sprawie za takie uregulowanie można uznać określoną w § 14 karę umowną.

Z powyższych przyczyn apelacja pozwanego, jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu stawek wynikających z rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie

opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Beata Byszewska Robert Obrębski