

Sygnatura akt VIII Ga 517/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Kądziołka (spr.)

Sędziowie: SO Agnieszka Górską

SR del. Bartosz Przybył

Protokolant: stażysta Paulina Rynkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Gminy M. S. - Zarząd (...) w S.

przeciwko Z. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 4 sierpnia 2016 roku, sygnatura akt XI GC 137/16

I. uchyla zaskarżony wyrok i umarza postępowanie w części ponad kwotę 64.130,69 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące sto trzydzieści złotych sześćdziesiąt dziewięć groszy) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 50.205,56 zł (pięćdziesiąt tysięcy dwieście pięć złotych pięćdziesiąt sześć groszy) od dnia 1 lutego 2015 roku,

- od kwoty 13.925,13 zł (trzynaście tysięcy dziewięćset dwadzieścia pięć złotych trzynaście groszy) od dnia 31 marca 2015 roku,

II. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 38.921,27 zł (trzydzieści osiem tysięcy dziewięćset dwadzieścia jeden złotych dwadzieścia siedem groszy) z ustawowymi odsetkami liczonymi do dnia 31 grudnia 2015 roku oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty:

- od kwoty 31.059,21 zł (trzydzieści jeden tysięcy pięćdziesiąt dziewięć złotych dwadzieścia jeden groszy) od dnia 1 lutego 2015 roku,

- od kwoty 1.688 zł (tysiąc sześćset osiemdziesiąt osiem złotych) od dnia 24 października 2015 roku,

- od kwoty 6.174,06 zł (sześć tysięcy sto siedemdziesiąt cztery złote sześć groszy) od dnia 31 marca 2015 roku,

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1740,51 zł (tysiąc siedemset czterdzieści złotych pięćdziesiąt jeden groszy) tytułem kosztów procesu;

III. oddala apelację w pozostałym zakresie;

IV. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 798,82 zł (siedemset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt dwa grosze) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

(...) (...) (...)

Sygn. akt VIII Ga 517/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 31 marca 2015 r. powódka Gmina M. S. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od Z. B. kwoty 70.936,67 złotych z odsetkami ustawowymi od kwoty 50.360,12 zł od dnia 1 lutego 2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 20.010,33 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania według norm przepisanych z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego. Powódka wskazała, że strony łączyła umowa najmu lokalu użytkowego, która została wypowiedziana i rozwiązana ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r. Pozwany zdał lokal w dniu 16 stycznia 2014 r. Dalej podała, że zaległości z tytułu nieuiszczonych należności za okres od stycznia 2013 r. do stycznia 2014 r. wynoszą 70.936,67 zł, w tym kwota główna 50.360,12 zł oraz skapitalizowane odsetki za opóźnienie - 20.010,33 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym dnia 25 maja 2015 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie w XI Wydziale Gospodarczym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania. W uzasadnieniu wskazał, że należności wynikające z umowy zostały przez pozwanego zapłacone albo - za okres od sierpnia 2007 r. do marca 2012 r. - uległy przedawnieniu. Zakwestionował również wysokość roszczenia głównego i skapitalizowanych odsetek.

W piśmie procesowym z dnia 1 marca 2016 r. powódka podtrzymała dotychczasowe stanowisko i wskazała, że strony ustaliły stawkę czynszu najmu jako pięciokrotność stawki podstawowej, wynikającej ze stosownej uchwały Rady Miasta. Dodała, że czynsz najmu aktualizowany był wraz ze zmianą stawki podstawowej. Wskazała, że twierdzenie pozwanego o terminowej zapłacie jest nieuzasadnione. Wyjaśniła też, że dochodzi należności za nieprzedawniony okres – od stycznia 2013 r. do stycznia 2014 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie wyrokiem z dnia 4 sierpnia 2016 r. zasądził od pozwanego Z. B. na rzecz Gminy M. S. kwotę 70.936,67 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 50.926,34 zł od dnia 1 lutego 2015 roku do dnia zapłaty w tym od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe z art. 481 § 2 k.c. oraz od kwoty 20.010,33 zł od dnia 31 marca 2015 roku do dnia zapłaty w tym od dnia 1 stycznia 2016 roku odsetki ustawowe z art. 481 § 2 k.c. oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 6.147 zł tytułem kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił niżej przedstawiony stan faktyczny.

W dniu 25 lipca 2007 r. Gmina M. S. zawarła z Z. B. umowę najmu lokalu użytkowego w S. przy ul. (...), o łącznej powierzchni użytkowej 223,04 m<sup>2</sup>. Lokal użytkowy miał być wykorzystywany do prowadzenia działalności biurowej przez Z. B..

Strony ustaliły wysokość czynszu najmu jako iloczyn stawki podstawowej czynszu, przyjętej przez strony w drodze negocjacji oraz powierzchni wynajmowanego lokalu użytkowego. Zgodnie z § 2 umowy najmu miesięczny czynsz najmu wynosić miał w chwili zawarcia umowy 2.955,28 zł i miał stanowić pięciokrotność stawki podstawowej, wynikającej ze stosownej uchwały Rady Miasta. W przypadku, gdy Rada Miasta S. podejmie uchwałę o wprowadzeniu

nowej stawki podstawowej czynszu, to począwszy od dnia wejścia w życie tej uchwały podstawą do obliczenia wysokości czynszu będzie nowa stawka podstawowa oraz wskaźnik jej krotności. Zgodnie z § 5 umowy naleźność ma obowiązek opłacać z góry do dnia 10 każdego miesiąca na konto banku. Stosownie do § 14 jeżeli najemca po zakończeniu umowy nie wyda wynajmującemu przedmiotu najmu w stanie wolnym od osób i rzeczy to będzie on zobowiązany zapłacić wynajmującemu odszkodowanie za zajmowanie przedmiotu najmu bez tytułu prawnego w formie kary umownej w wysokości dwukrotnego czynszu za każdy rozpoczęty miesiąc zajmowania przedmiotu najmu. Kara umowna wraz z dodatkowymi opłatami naleźna jest wynajmującemu bez dodatkowego wezwania w okresach miesięcznych w terminach płatności czynszu najmu za okres od daty zakończenia umowy, licząc od dnia następnego do dnia wydania przedmiotu najmu wynajmującemu.

W załączniku nr 2 do umowy strony ustaliły ponadto, że naleźności z tytułu umownego korzystania ze spornego lokalu zostaną powiększone o opłaty związane z użytkowaniem lokalu w postaci: zaliczki brutto za zimną wodę, zaliczki brutto za odprowadzanie ścieków, zaliczki brutto za wywóz nieczystości i opłat z tytułu centralnego ogrzewania.

Aneks nr (...) z dnia 14 maja 2008 r. do umowy najmu strony podwyższyły wysokość czynszu, naleźnego Gminie M. S., z tytułu umowy najmu.

W momencie sporządzania umowy stawka czynszu wynikała z uchwały Rady Miasta nr V/131/7 z dnia 23 lutego 2007 r. w sprawie ustalenia wysokości stawki podstawowej za najem komunalnych lokali użytkowych.

Zgodnie z Zarządzeniem Prezydenta Miasta S. z dnia 1.08.2011 r. wydanym na podstawie upoważnienia zawartego w ww. uchwale Rady Miasta stawka podstawowa czynszu w momencie rozwiązania umowy najmu wynosiła dla przedsiębiorców 3 zł.

Stawka podstawowa zmodyfikowana została na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta S. z dnia 1 sierpnia 2011 r. wydanego na podstawie upoważnienia zawartego w Uchwale Rady Miasta S..

Stawka czynszu została wyliczona w następujący sposób:  $5 \times 2,65 \text{ zł/m}^2 = 13,25 \text{ zł/m}^2$ .

Pismem z dnia 30 września 2013 r. Z. B. wniósł o rozwiązanie z nim umowy najmu lokalu użytkowego z zachowaniem okresu wypowiedzenia. Gmina M. S. przychyliła się do oświadczenia Z. B.. W związku z powyższym strony obowiązywał trzymiesięczny termin wypowiedzenia i umowa została rozwiązana ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r. Z. B. zobowiązany był przekazać w stanie wolnym od osób i rzeczy do dyspozycji Gminy M. S. sporny lokal do dnia 31 grudnia 2013 r.

Z. B. zdał lokal w dniu 16 stycznia 2014 r.

Z. B. obowiązywał do zapłaty na rzecz Gminy M. S.:

- w okresie od stycznia do sierpnia 2008 r. – kwotę 4.743,69 zł miesięcznie,
- w okresie od września 2008 r. do grudnia 2008 r. – kwotę 4.640,62 zł miesięcznie,
- w okresie od stycznia 2009 r. do października 2009 r. – kwotę 4.671,98 zł miesięcznie,
- w okresie od listopada 2009 r. do grudnia 2009 r. – kwotę 4.844,23 zł miesięcznie,
- w okresie od stycznia 2010 r. do grudnia 2010 r. – kwotę 4.861,17 zł miesięcznie,
- w okresie od stycznia 2011 r. do lutego 2011 r. – kwotę 4.906,60 zł miesięcznie,
- w okresie od marca 2011 r. do września 2011 r. – kwotę 5.268,55 zł miesięcznie,
- w okresie od października 2011 r. do grudnia 2011 r. – kwotę 5.629,06 zł miesięcznie,

- w okresie od stycznia 2012 r. do czerwca 2012 r. – kwotę 5.654,70 zł miesięcznie,
- w okresie od lipca 2012 r. do października 2012 r. – kwotę 8.173,06 zł miesięcznie,
- w okresie od listopada 2012 r. do grudnia 2012 r. – kwotę 8.223,21 zł miesięcznie.

Z. B. uiszczył na rzecz Gminy M. S. następujące kwoty: w dniu 14 sierpnia 2007 r. – 4 677,57 zł, w dniu 10 października 2007 r. – 8 148,03 zł, w dniu 13 listopada 2007 r. – 4 706,57 zł, w dniu 11 grudnia 2007 r. – 4 706,57 zł, w dniu 8 stycznia 2008 r. – 4 743,69 zł, w dniu 11 lutego 2008 r. – 4 743,69 zł, w dniu 14 kwietnia 2008 r. – 9 487,38 zł, w dniu 8 maja 2008 r. – 4 743,69 zł, w dniu 10 czerwca 2008 r. – 4 706,69 zł, w dniu 10 lipca 2008 r. – 4 743,69 zł, w dniu 11 sierpnia 2008 r. – 4 743,69 zł, w dniu 11 września 2008 r. – 4 743,69 zł, w dniu 14 października 2008 r. – 4 168,47 zł, w dniu 17 listopada 2008 r. – 4 640,62 zł, w dniu 12 grudnia 2008 r. – 4 640,62 zł, w dniu 19 stycznia 2009 r. – 4 676,14 zł, w dniu 16 lutego 2009 r. – 4 671,98 zł, w dniu 17 marca 2009 r. – 10 824,31 zł, w dniu 22 maja 2009 r. – 9 343,96 zł, w dniu 23 czerwca 2009 r. – 4 527,90 zł, w dniu 21 sierpnia 2009 r. – 9 343,96 zł, w dniu 15 września 2009 r. – 5 248,19 zł, w dniu 19 listopada 2009 r. – 4 343,96 zł, w dniu 26 lutego 2010 r. – 13 561,17 zł, w dniu 22 marca 2010 r. – 4 844,23 zł, w dniu 14 kwietnia 2010 r. – 4 861,17 zł, w dniu 4 czerwca 2010 r. – 4 861,17 zł, w dniu 13 września 2010 r. – 10 000,00 zł, w dniu 24 grudnia 2010 r. – 14 583,51 zł, w dniu 16 maja 2011 r. – 52 700,00 zł, w dniu 26 stycznia 2012 r. – 5 286,55 zł, w dniu 24 października 2012 r. – 5 700,00 zł, w dniu 26 października 2012 r. – 13 757,42 zł, w dniu 27 listopada 2012 r. – 19 966,37 zł, w dniu 31 grudnia 2012 r. – 11 196,00 zł, w dniu 14 lutego 2013 r. – 3 066,00 zł, w dniu 30 kwietnia 2013 r. – 9 198,00 zł, w dniu 6 maja 2013 r. – 8 804,29 zł, w dniu 4 czerwca 2013 r. – 8 804,29 zł, w dniu 8 lipca 2013 r. – 8 804,29 zł, w dniu 10 września 2013 r. – 3 066,00 zł, w dniu 8 października 2013 r. – 3 066,00 zł, w dniu 4 grudnia 2013 r. – 3 066,00 zł.

W dniu 11 lipca 2012 r. Z. B. zwrócił się do Gminy M. S. o rozłożenie powstałych zaległości na raty oraz o podpisanie nowej umowy najmu oraz wyrażenie zgody na zmniejszenie powierzchni wynajmowanych pomieszczeń.

Pismem z dnia 12 września 2012 r. Gmina M. S. – Zarząd (...) w S., rozłożyła na 24 raty zadłużenie Z. B. w kwocie 73.590,61 zł. Gmina M. S. zaznaczyła, że w przypadku nieuiszczenia dwóch kolejnych rat w całości lub dokonania dwóch kolejnych wpłat w niepełnej wysokości oraz przy braku bieżących wpłat pozostała niespłacona należność staje się natychmiast wymagalna w całej wysokości wraz z odsetkami ustawowymi należnymi od pierwotnego dnia wymagalności

Gmina M. S. naliczała Z. B. miesięczne zaliczki na poczet mediów, które następnie były weryfikowane z faktycznym zużyciem poszczególnych mediów przez Z. B.. (...) dostarczane były do spornego lokalu użytkowego na podstawie umów zwartych pomiędzy (...) spółką z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. a Gminą M. S. Zarządem (...).

Na podstawie przedmiotowych umów Gmina M. S. opłacała wystawiane przez dostawców mediów faktury. Następnie Gmina M. S. dokonywała rozliczeń opłat za poszczególne media.

Gmina M. S. wystawiała Z. B. w okresie objętym żądaniem pozwu co miesiąc faktury. Faktury te były wysyłane Z. B. w formie listów poleconych, z terminem płatności do 10 dnia każdego miesiąca oraz zawierały informację o naliczaniu przez Gminę M. S. odsetek w przypadku opóźnień w płatnościach.

W okresie od stycznia 2013 r. do stycznia 2014 r. Gmina M. S. – Zarząd (...) wystawiła na rzecz Z. Błońskiego następujące faktury VAT:

- nr 12/13/CZ/B5 na kwotę 5.704,85 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 78 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),21 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 118,20 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 129,60 zł tytułem zaliczki na wywóz śmieci.

- nr 114/13/CZ/B5 na kwotę 5.738,29 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),21 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 143,64 zł tytułem zaliczki na wywóz śmieci.

- nr 216/13/CZ/B5 na kwotę 5.738,29 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),21 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 143,64 zł tytułem zaliczki na wywóz śmieci.

- nr 349/13/CZ/B5 na kwotę 5.738,29 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),21 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 143,64 zł tytułem zaliczki na wywóz śmieci.

- nr 349/13/CZ/B5 na kwotę 5.738,29 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),21 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 143,64 zł tytułem zaliczki na wywóz śmieci.

- nr 446/13/CZ/B5 na kwotę 5.738,29 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),21 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 143,64 zł tytułem zaliczki na wywóz śmieci.

- nr 541/13/CZ/B5 na kwotę 5.738,29 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),21 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 143,64 zł tytułem zaliczki na wywóz śmieci.

- nr 637/13/CZ/B5 na kwotę 5.695,99 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),29 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 88,26 zł tytułem zaliczki na wywóz śmieci.

- nr 732/13/CZ/B5 na kwotę 5.695,99 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),29 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 88,26 zł tytułem zaliczki na wywóz śmieci.

- nr 828/13/CZ/B5 na kwotę 5.695,99 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),29 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 88,26 zł tytułem zaliczki na wywóz śmieci.

- nr (...) na kwotę 5.647,13 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),29 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 39,40 zł tytułem zaliczki na wywóz nieczystości stałych.

- nr (...) na kwotę 5.647,13 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),29 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 39,40 zł tytułem zaliczki na wywóz nieczystości stałych, skorygowana fakturą nr (...)/Rejon S-N obniżającą jej wartość o kwotę 218,14 zł

- nr (...) na kwotę 5.647,13 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),29 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 39,40 zł tytułem zaliczki na wywóz nieczystości stałych.

- nr 092/14/CZ/ RO5 na kwotę 5.647,13 zł, na którą składały się kwoty brutto: 4.022,84 zł tytułem czynszu najmu, 81,80 zł tytułem zaliczki na zimną wodę, (...),29 tytułem zaliczki na centralne ogrzewanie, 133,80 zł tytułem zaliczki na kanalizację oraz 39,40 zł tytułem zaliczki na wywóz nieczystości stałych.

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w całości. Jako podstawę prawną roszczenia Sąd Rejonowy wskazał art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 680 k.c. Sąd Rejonowy miał na uwadze, że powódka dochodzi od pozwanego zaległych należności z tytułu czynszu najmu za okres od stycznia 2013 r. do stycznia 2014 r. oraz to, że między stronami bezsporne pozostawało, że zawarły one umowę w przedmiocie najmu przedmiotowego lokalu. Pozwany zgłosił zarzut spełnienia świadczenia oraz zarzut przedawnienia, zarzucał nadto, że powódka źle wyliczyła należności. Zarzuty te Sąd Rejonowy uznał za nieuzasadnione.

Zdaniem Sądu Rejonowego nie znajdował uzasadnienia zarzut dotyczący spełnienia świadczenia, ponieważ pozwany nie przedstawił żadnych dowodów na podnoszoną okoliczność. Wobec tego Sąd pierwszej instancji, w odniesieniu do kwestii wpłat dokonywanych przez Z. B., bazować musiał na materiale dowodowym przedstawionym przez powódkę. Z materiału tego wynika, że wpłaty na rzecz powódki tytułem czynszu najmu były nieregularne i dokonywane z opóźnieniem. Sąd Rejonowy uznał, że powódka prawidłowo zaliczała wszelkie wpłaty dokonywane przez pozwanego na poczet najdalej wymagalnych zaległości. Wysokość dokonywanych przez pozwanego wpłat oraz sposób ich zaliczania przedstawiona została przez powódkę w tabeli odnoszącej się do wysokości naliczonego wymiaru oraz dokonywanych wpłat. Strona pozwana nie wniosła merytorycznych zastrzeżeń co do miarodajności danych zawartych w tabeli.

Niezasadny - w ocenie Sądu Rejonowego - okazał się również zarzut błędnego wyliczenia należności przysługującej powódce. Wysokość należności z tytułu czynszu najmu ustalona została na podstawie umowy jako iloczyn pięciokrotności stawki podstawowej ustalonej przez Radę Miasta S. oraz powierzchni lokalu. W roku 2011 pięciokrotność stawki podstawowej wynosiła 13,25 zł/ m<sup>2</sup>, co przy 218,04 m<sup>2</sup> powierzchni prowadziło do ustalenia czynszu w wysokości 2.955,28 zł. Dalsze modyfikacje stawki podstawowej prowadziły do adekwatnej zmiany czynszu najmu. Dodatkowo Sąd Rejonowy uznał, że czynsz należało powiększyć o należności z tytułu opłat eksploatacyjnych ujętych w załączniku nr 2 do umowy najmu. Wyliczenia powódki w powyższym zakresie Sąd rejonowy ocenił jako prawidłowe i rzetelne, uznając że dochodzone w tym zakresie kwoty wynikają zarówno z umów z usługodawcami, których stroną była powódka, jak i z treści faktur VAT, zbiorczo opisujących naliczone opłaty.

W zakresie wyliczenia odsetek, Sąd Rejonowy zauważył, że zostały one prawidłowo obliczone przy uwzględnieniu ustawowej stopy procentowej. Odsetki obejmują okres od stycznia 2013 r. do stycznia 2014 r. Do wyliczenia odsetek uwzględniono wymiary naliczanego pozwanemu czynszu najmu oraz opłat z tytułu zajmowania spornego lokalu użytkowego za poszczególne miesiące. Termin zapłaty, a także wymagalności poszczególnych świadczeń, ustalono zgodnie z treścią umowy najmu lokalu użytkowego oraz fakturami VAT. Sposób wyliczenia odsetek oraz proces kształtowania się ich wysokości - zdaniem Sądu Rejonowego - najpełniej odzwierciedla analiza dokumentów księgowych oraz analiza odsetek za wskazany okres, które zostały załączone do pozwu.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że za część spornego okresu (tj. za okres od 1 stycznia 2014 r. do 16 stycznia 2014 r.) powódce przysługiwało odszkodowanie w związku z bezumownym korzystaniem pozwanego z lokalu, umowa najmu została bowiem rozwiązana ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2013 r., zaś pozwany dopiero 16 stycznia 2014 r. opróżnił przedmiotowy lokal. W podanym okresie powódka nie miała możliwości dysponowania będącym jej własnością lokalem użytkowym, który zajmował pozwany. Co się tyczy stawki opłat za bezumowne korzystanie, to podstawa jej obliczenia również została ujęta w treści łączącej strony umowy. Stawka czynszu najmu w momencie rozwiązania umowy najmu wynosiła 3 zł. W związku z tym odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania ze spornego lokalu przez pozwanego wynosiło 3.270,60 zł.

Wreszcie, odnosząc się do zarzutu pozwanego dotyczącego przedawnienia roszczenia, Sąd Rejonowy wskazał, że i ten zarzut okazał się nieuzasadniony. Pozwany podnosił, że przedawnione są roszczenia strony powodowej z okresu od sierpnia 2007 r. do marca 2012 r., jednakże w niniejszym procesie strona powodowa w ogóle tych roszczeń nie dochodziła.

Orzeczenie o odsetkach Sąd Rejonowy oparł o art. 481 k.c. uznając, że na gruncie niniejszej sprawy odsetki należały się powodowi zgodnie z żądaniem, od kwoty 50.926,34 zł od dnia 1 lutego 2015 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 20.010,33 zł od dnia wytoczenia powództwa, tj. od dnia 31 marca 2015 r. do dnia zapłaty.

W oparciu o taką argumentację Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w całości. Z kolei o kosztach procesu orzekł na podstawie art. 108 § 1 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 k.p.c. oraz zgodnie z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, Dz.U.2013.490 j.t.).

Apelację od powyższego wyroku wywiódł pozwany, zaskarżając wyrok w całości oraz zarzucając mu naruszenie przepisów postępowania:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób przekraczający granice swobodnej oceny oraz sprzeczność dokonanych ustaleń z zebranych w sprawie materiałem dowodowym;

- art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, że powódka wywiązała się z obowiązku udowodnienia okoliczności, z których wywodzi skutki prawne, to jest faktu istnienia zobowiązania oraz braku jego zaspokojenia przez pozwanego, podczas gdy dla ustalenia tego faktu wymagane były wiadomości specjalne, czyli przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego;

- art. 230 k.p.c. poprzez przyjęcie, że pozwany nie wniósł merytorycznych zastrzeżeń co do wiarygodności danych zawartych w przedstawionej przez powódkę tabeli, odnoszącej się do wysokości należnego wymiaru i dokonywanych przez pozwanego wpłat, podczas gdy pozwany już w sprzeciwie nakazu zapłaty wskazał, że nie jest w stanie zweryfikować przedstawionej tabeli wpłat z uwagi na to, że wyliczenia te zawierają jedynie jednostronnie ustalony przez powódkę ciąg liczb;

- art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak uzasadnienia wyroku spełniającego wymogi powołanego przepisu poprzez wskazanie, że dla obliczenia rzeczywistej wysokości czynszu wymagana była jedynie staranność i wnikliwość przy arytmetycznej analizie podstawy składowych elementów czynszu, bez wyjaśnienia na jakiej podstawie Sąd doszedł do takiej konstatacji.

Mając na uwadze powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości, a także o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu przed Sądem pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym.

W piśmie procesowym z dnia 21 października 2016 r. - w odpowiedzi na apelację - powódka wniosła o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa wg norm przepisanych. W uzasadnieniu powódka wskazała że zarzuty apelacji nie znajdują uzasadnienia na gruncie niniejszej sprawy. Zdaniem powódki Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił stan faktyczny sprawy, należycie uzasadnił swoje stanowisko, zastosował prawidłowe przepisy prawa materialnego.

Na rozprawie odwoławczej - w dniu 20 stycznia 2017 r. - strona powodowa została zobowiązana do złożenia pisma procesowego z dokładnym określeniem żądania pozwu, tj. ze wskazaniem wysokości kwot żądanych przez powódkę za poszczególne miesiące, obejmujące okres od stycznia 2013 r. do stycznia 2014 r. (których suma daje dochodzoną pozwem kwotę główną 50.926,34 zł), a także ze wskazaniem w jaki sposób zostały wyliczone objęte żądaniem pozwu odsetki w kwocie 20.010,33 zł oraz ze wskazaniem, w jaki sposób zostały zarachowane przez powódkę wpłaty dokonywane przez pozwanego.

W odpowiedzi - w piśmie procesowym z dnia 1 lutego 2017 r. - strona powodowa wskazała, że wnosi o ograniczenie powództwa do kwoty 64.130,69 zł z odsetkami liczonymi od następujących kwot:

1) 50.205,56 zł od dnia 1 lutego 2015 r. do dnia zapłaty

2) 13.925,13 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Do pisma procesowego powódka załączyła - w formie tabeli - zestawienie roszczeń, dochodzonych za okres od stycznia 2013 r. do stycznia 2015 r. ze wskazaniem sposobu zarachowania dokonywanych przez pozwanego wpłat oraz sposobu wyliczenia odsetek.

**Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:**

Zarzuty apelacji w znacznej części okazały się uzasadnione.

Na wstępie rozważań wskazać trzeba, że Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.), postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, co oznacza, że wyrok Sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych. Sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, ustala podstawę prawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji, kontroluje prawidłowość postępowania przed Sądem pierwszej instancji, po czym orzeka co do istoty sprawy stosownie do wyników postępowania, nie wykraczając poza wnioski zawarte w apelacji.

Oceniając cały zebrany w sprawie materiał dowodowy, zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w artykułe 233 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy uznał, że nie sposób podzielić w całości ustaleń dokonanych przez Sąd pierwszej instancji.

W pierwszej kolejności wskazać jednak trzeba, że sposób określenia żądania w uzasadnieniu pozwu oraz w załączonej do niego tabeli nie dawał możliwości ustalenia, jaka jest wysokość kwot żądanych przez powódkę za poszczególne miesiące, obejmujące okres od stycznia 2013 r. do stycznia 2014 r. (których suma daje dochodzoną pozwem kwotę główną 50.926,34 zł), z załączonej tabeli nie sposób było także odczytać, jak zostały wyliczone objęte żądaniem pozwu odsetki w kwocie 20.010,33 zł (od jakich kwot i za jakie okresy).

Jest to uchybienie, które w ogóle nie pozwala na wydanie rozstrzygnięcia w sprawie, powinno być usunięte na etapie badania przez Przewodniczącego braków formalnych pozwu (w trybie art. 130 § 1 k.p.c., pod rygorem jego zwrotu), natomiast po doręczeniu pozwu pozwanemu możliwe jest jedynie wezwanie do usunięcia wskazanego braku pod rygorem zawieszenia postępowania z uwagi na to, że sprawie nie można nadać dalszego biegu. Wskazać bowiem trzeba, że przepis art. 187 § 1 k.p.c. nakazuje powodowi, aby pozew zawierał dokładnie określone żądanie oraz przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających to żądanie. Nie można przyjąć, że określenie żądania dokonane przez powódkę w pozwie i załączonej do niego tabeli odpowiada wymogom art. 187 § 1 k.p.c., przy czym dotyczy to zarówno należności głównej, jak i skapitalizowanych odsetek, których wyliczenie zostało podane w taki sposób, że nie ma możliwości dokonania ich weryfikacji.

Mając na uwadze wskazane wyżej braki - które nie zostały usunięte ani przez Przewodniczącego w Sądzie pierwszej instancji przed doręzeniem pozwu, ani w późniejszym etapie postępowania - Sąd Okręgowy zobowiązał do dokładnego określenia żądania, w przeciwnym wypadku nie można byłoby bowiem nadać sprawie dalszego biegu.

Strona powodowa wykonała zobowiązanie w piśmie procesowym z 1 lutego 2017 r., do którego została załączona tabela obrazująca wysokość żądań za poszczególne miesiące (w okresie od stycznia 2013 r. stycznia 2014 r.) oraz pozwalająca odczytać od jakich kwot i za jakie okresy zostały naliczone odsetki. Z treści pisma powódki z 1 lutego 2017 r. wynika, że objęta żądaniem pozwu kwota była błędnie wyliczona i to zarówno co do kwoty głównej, jak i co do dochodzonych odsetek. W tym stanie rzeczy powódka w piśmie procesowym z 1 lutego 2017 r. ograniczyła żądanie pozwu do kwot wskazanych powyżej, a na rozprawie odwoławczej doprecyzowała, że cofa pozew i zrzeka się roszczenia ponad kwotę wskazaną w wymienionym piśmie procesowym.

W tym stanie rzeczy apelacja zasadnie zarzuca Sądowi pierwszej instancji naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 230 k.p.c. Uzasadnienie Sądu Rejonowego nie zawiera jakiegokolwiek odniesienia się do zasadności wyliczenia



objętych żądaniem pozwu kwot, Sąd pierwszej instancji w zasadzie ograniczył się do stwierdzenia, że kwoty te zostały prawidłowo wyliczone, a strona pozwana nie wniosła merytorycznych zastrzeżeń co do miarodajności danych zawartych w obejmującej to wyliczenie tabeli. Oba stwierdzenia Sądu pierwszej instancji nie polegają na prawdzie. Z uzasadnienia pozwu oraz z załączonej do niego tabeli nie tylko nie wynika prawidłowość dochodzonych przez powódkę kwot, ale nawet nie sposób odczytać, jak kształtuje się żądanie pozwu. Co więcej pozwany już w sprzeciwie od nakazu zapłaty zarzucał, że taki sposób opisu żądania nie pozwala na weryfikację przedstawionego przez powódkę żądania. O zasadności zarzutów strony pozwanej najlepiej świadczy fakt, że powódka po zobowiązaniu do wskazania należności dochodzonych za poszczególne miesiące sama zweryfikowała żądanie pozwu przyznając, że zostało ono błędnie sformułowane, czego konsekwencją było częściowe cofnięcie pozwu ze zrzeczeniem się roszczenia.

Powyższe skutkowało, zgodnie z art. 386 § 3 k.p.c., uchyleniem zaskarżonego wyroku i umorzeniem postępowania w części ponad kwotę 64.130,69 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 50.205,56 zł od dnia 1 lutego 2015 r. do dnia zapłaty

- od kwoty 13.925,13 zł od dnia 31 marca 2015 r. (data złożenia pozwu) do dnia zapłaty.

W dalszej kolejności ocenie Sądu odwoławczego podlegało żądanie po cofnięciu pozwu, skonkretyzowane przez stronę powodową w piśmie procesowym z 1 lutego 2017 r.

Jak już zasygnalizowano powyżej stan faktyczny, ustalony przez Sąd pierwszej instancji, wymaga uzupełnienia o fakty, które zostały przez ten Sąd pominięte, oraz skorygowania w zakresie faktów, które zostały ustalone wbrew obowiązującym w procesie regułom normującym postępowanie dowodowe.

W tym zakresie wskazać trzeba, że łącząca strony umowa najmu, poza zapisami przytoczonymi przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w § 2 ust. 3 wskazuje, że: "jeżeli w roku kalendarzowym trwania umowy najmu Rada Miasta S. nie podejmie uchwały, o której mowa ust. 2, to w następnym roku kalendarzowym, począwszy od czynszu wymagalnego za miesiąc marzec, część ta wzrośnie automatycznie o średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych w roku poprzednim, publikowany przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego".

Ponadto § 4 ust. 1 umowy stanowi, że: poza czynszem najmu najemca zobowiązany jest płacić podatek od towarów i usług według obowiązujących przepisów.

Błędne jest ustalenie Sądu Rejonowego, zgodnie z którym aneksem nr (...) z dnia 14 maja 2008 r. do umowy najmu strony miałyby podwyższyć wysokość czynszu, należnego Gminie M. S., z tytułu umowy najmu. W istocie aneks został zawarty w dniu 27 sierpnia 2008 r., mocą aneksu strony nie podwyższyły, tylko obniżyły czynsz najmu do kwoty 2.889,03 zł. Obniżka ta została spowodowana zmianą powierzchni wynajmowanego lokalu.

Nieuzasadnione są również ustalenia i wnioski Sądu pierwszej instancji, zgodnie z którymi stawka podstawowa czynszu, wynikająca z uchwały Rady Miasta, miałyby zostać zmodyfikowana na podstawie zarządzenia Prezydenta Miasta S. z dnia 1 sierpnia 2011 r., wydanego na podstawie upoważnienia zawartego w Uchwale Rady Miasta S.

Przy określaniu wysokości czynszu niezasadne jest opieranie się na zarządzeniu Prezydenta Miasta S. nr 386/11 (karta 71), którym to ustalił on wysokość stawek podstawowych czynszu w kwotach innych niż obowiązujące w chwili zawierania umowy łączącej strony. Po pierwsze nie można przyjąć, iż zastosowanie znajdzie stawka podstawowa z zarządzenia z tego powodu, że umowa łącząca strony wyraźnie wskazywała, że wysokość czynszu, jaki będzie płacił pozwany, będzie wynosiła 5-krotność stawki podstawowej wynikającej ze stosownej uchwały Rady Miasta S. – wyraźnie zatem wskazano i rodzaj aktu, który określa te stawki (uchwała), jak i organ powódki, który stawki te może ustalić, wywołując skutek między stronami umowy (Rada Miasta S.). Prezydent Miasta nie jest zaś Radą Miasta, a jego zarządzenie nie jest uchwałą, nadto nawet gdyby Prezydent Miasta wydał uchwałę (co jest oczywiście niemożliwe z uwagi na jednoosobowość organu jakim jest Prezydent Miasta), to nie byłaby to uchwała Rady Miasta,

o której mowa w § 2 ust. 1 umowy. Po drugie należy wskazać, że z materiału zebranego w sprawie wynika, iż Prezydent Miasta S. w ogóle nie miał kompetencji do tego, aby ustalić zarządzeniem nr 386/11 podstawowe stawki czynszów, albowiem powołany jako podstawa prawna tej kompetencji § 9 ust. 3 uchwały nr XX/364/04 przyznaje Prezydentowi Miasta kompetencję ustalenia dla lokalu stawki, która będzie stawką niższą od stawki podstawowej, w sytuacji kiedy lokal został bezskutecznie wystawiony do przetargu nieograniczonego co najmniej dwukrotnie i stawka wywoławcza w ostatnim przetargu została ustalona w wysokości stawki podstawowej, zaś co do zasady kompetencja ustalenia wysokości stawki podstawowej czynszów przysługuje Radzie Miasta stosownie do § 9 ust. 2 (karta 72-74). Biorąc zaś pod uwagę, że w niniejszej sprawie nie zachodziły okoliczności, o których mowa w § 9 ust. 3 uchwały nr XX/364/04 (umówiona stawka była wyższa niż podstawowa, lokal nie był bezskutecznie wystawiany do przetargu nieograniczonego, kompetencja Prezydenta Miasta dotyczy konkretnych lokali, a nie ogólnego określenia stawek czynszu dla danej ich kategorii), to zarządzenie Prezydenta Miasta nie mogło wywrzeć skutku prawnego między stronami niniejszego procesu.

Zastosowanie winien za to znaleźć cytowany wyżej § 2 ust. 3 umowy. Wysokość czynszu w aneksie nr (...), datowanym na 27 sierpnia 2008 r., określona została na kwotę 2889,03 zł, co po doliczeniu podatku VAT, zgodnie z § 4 ust. 1 umowy, daje kwotę brutto 3553,50 zł. Kwota ta, podwyższana corocznie zgodnie z zapisami wyżej § 2 ust. 3 umowy, określa zgodny z umową wymiar czynszu i tym samym wysokość roszczenia przysługującego powódce z tytułu czynszu najmu. Roszczenie z tego tytułu przysługuje powódce za okres od stycznia 2013 r. do grudnia 2013 r., tylko do tej daty wiązała bowiem strony umowa najmu, po tej dacie (za okres 1-16 stycznia 2014 r.) roszczenie powódki może być zakwalifikowane wyłącznie jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego (tak też powódka określiła swoje roszczenie w pierwszych zdaniach uzasadnienia pozwu, podając jednocześnie w dalszej części, że jej roszczenie obejmuje również należności na umowne korzystanie z lokalu).

Za cały okres objęty żądaniem pozwu, za który powódka domaga się należności wynikających z umowy najmu, wystawiane były faktury VAT, w których kwota czynszu najmu wynosiła 4.022,84 zł brutto.

Komunikaty Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w sprawie średniorocznego wskaźnika cen towarów i usług konsumpcyjnych, ogłaszane w styczniu danego roku z podaniem wskaźnika za rok poprzedni, podają kolejno, począwszy od wskaźnika za rok 2008 a skończywszy na wskaźniku za rok 2012, następujące wskaźniki: 4,2%, 3,5%, 2,6%, 4,3%, 3,7% (wskaźnik za rok 2013 nie znajdzie już w sprawie zastosowania, ponieważ czynsz powiększony ten wskaźnik obowiązywałby od marca 2014 r.). Tym samym kwota czynszu najmu, wynosząca w 2008 r. brutto 3553,50 zł, od marca 2009 r. wynosiła 3702,74 zł, a od marca w kolejnych latach odpowiednio: 3832,34 zł, 3931,98 zł, 4101,05 zł, 4252,79 zł (ta ostatnia kwota obowiązywała od marca 2013 r. do końca trwania umowy, tj. do grudnia 2013 r.).

Natomiast powódka wystawiając faktury VAT za cały okres objęty żądaniem pozwu jako kwotę czynszu najmu wraz z podatkiem VAT wskazywała 4022,84 zł. Jest to kwota niższa, niż wyliczona zgodnie ze § 2 ust. 3 umowy najmu, tym samym – mając na uwadze art. 321 § 1 k.p.c. – za cały okres objęty żądaniem (od stycznia do grudnia 2013 r.) należy uznać roszczenie powódki za uzasadnione w wysokości 4022,84 zł miesięcznie.

Nieuzasadnione co do wysokości okazało się natomiast żądanie powódki obejmujące doliczone do każdej faktury zaliczki na poczet mediów. Faktury VAT, jakie były wystawiane w spornym okresie przez powódkę, osobno zawierały pozycje opisaną jako "czynsz najmu", osobno zawierały pozycje dotyczące "zaliczek" na poczet poszczególnych mediów, do których powódka doliczała podatek VAT. Zauważyć trzeba, że strony nigdzie w umowie nie zdefiniowały pojęcia „opłaty eksploatacyjne”. W załączniku nr 2 do umowy najmu (k. 10) posłużono się z kolei sformułowaniem „opłaty związane z użytkowaniem przedmiotu najmu”, wśród których wymieniono: zaliczkę brutto za zimną wodę, zaliczkę brutto za odprowadzenie ścieków, zaliczkę brutto za odprowadzanie nieczystości stałych, centralne ogrzewanie. Ani w załączniku, ani w umowie nie wskazano wysokości tych zaliczek, jak i sposobu ich rozliczania. Nie wskazuje też na to pozostały materiał dowodowy, co więcej nie sposób ustalić, jakie było zużycie przypadające na lokal użytkowy wynajmowany przez pozwanego. Tym samym przyjąć trzeba, że powódka nie zdołała wykazać wysokości tych opłat, która obciążałaby pozwanego, a zatem nie sprostała w tym zakresie spoczywającemu na niej ciężarowi dowodu stosownie do art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. W szczególności w zakresie rzeczywistego zużycia powódka

nie przedstawiła żadnych dowodów, które pozwalałyby na ustalenie, jaki był rozmiar tego świadczenia, dotyczący najmowanego przez pozwanego lokalu. Tym samym powództwo w zakresie obejmującym nieudowodnione przez powódkę należności za media podlegało oddaleniu.

Uzasadnione roszczenie powódki z tytułu czynszu najmu za okres od stycznia 2013 r. do grudnia 2013 r. wynosi więc 4022,84 zł miesięcznie, co łącznie daje kwotę 48.274,08 zł. Jak wynika z pisma procesowego z dnia 1 lutego 2017 r. (a ściślej z załączonej do niego tabeli), dochodzoną pozwem należność powódka pomniejszyła o wpłaty pozwanego dokonane w 2013 r. wynoszące łącznie 17214,87 zł (pozwany dokonał bowiem trzech wpłat, każda po 5738,29 zł, kolejno w dniach: 6 maja, 4 czerwca, 8 lipca). Tym samym zaliczając wpłaty na poczet roszczeń najstarszych żądanie powódki za miesiące od stycznia do kwietnia zostało zaspokojone w całości, za miesiąc maj pozostała kwota 2899,33 zł, za kolejne miesiące do końca roku - pozostała kwota 4022,84 zł. Łącznie podlegająca zasądzeniu należność z tytułu czynszu najmu wynosi 31.059,21 zł. Do tej kwoty powództwo zostało uwzględnione.

Za okres 1-16 stycznia 2014 r. powódka zasadnie dochodzi roszczenia za bezumowne korzystanie. Sąd pierwszej instancji nie podał podstawy prawnej tego żądania, uchybiając art. 328 § 2 k.p.c., wyjaśnić więc trzeba, że podstawą prawną roszczenia powódki za ten okres stanowi art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. Normy odczytywane z tych przepisów regulują tzw. roszczenia uzupełniające właściciela w stosunku do posiadacza zależnego w złej wierze.

Zgodnie z art. 224 § 2 k.c.: 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, przy czym stosownie do art. 225 k.c. takie same są względem właściciela obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze; z kolei zgodnie z art. 230 k.c.: przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Stan faktyczny sprawy wskazuje na to, w że spornym okresie spełnione zostały wszystkie przesłanki uzasadniające powstanie po stronie powódki roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Z tabeli załączonej do pisma z dnia 1 lutego 2017 r. wynika, że za styczeń 2014 r. powódka domagała się kwoty 5647,13 zł (kwota ta odpowiada kwocie wskazanej w fakturze VAT (...) - karta 103, w której powódka obciążyła pozwanego czynszem za lokal użytkowy w wysokości 4022,84 zł brutto, tj. 3270,60 zł netto). W dalszej części tabeli wskazano, że miała miejsce korekta faktury za styczeń 2014 r., z tego tytułu fakturę pomniejszono o kwotę 2914,68 zł. Z matematycznego wyliczenia wynika, że korekta została dokonana w taki sposób, aby obciążyć pozwanego należnością za 16 dni (co jest uzasadnione z uwagi na to, że niesporny jest fakt, iż w dniu 16 stycznia 2014 r. lokal został zwrócony powódce, tymczasem faktura została wystawiona za pełne 31 dni). Żądanie powódki dochodzone pozwem po zmianie powództwa za styczeń 2014 r. wyraża się więc różnicą kwot (...),13 i (...),68.

Pozostaje rozważyć do jakiej wysokości żądanie to jest uzasadnione. Przepisy o ochronie własności nie określają wysokości wynagrodzenia właściciela za korzystanie z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Należy przyjąć, że wynagrodzenie to powinno odpowiadać zwykłemu dochodowi, jaki właściciel mógłby uzyskać, gdyby rzecz nie była we władaniu posiadającego bez tytułu prawnego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2005 r., IICK 61/05 oraz z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/04). Miernikiem wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości jest czynsz, jaki właściciel otrzymywałby z tytułu jej najmu albo dzierżawy.

Dodać trzeba, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie podlega powiększeniu o kwotę podatku VAT. W orzecznictwie Sądu Najwyższego, jakie ugruntowało się pod rządami Ustawy z dnia 8 stycznia 1993 r. o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym przyjęto, że charakter prawny roszczenia o wynagrodzenie, o jakim

mowa w art. 224 § 2 k.c., wyklucza uznanie, że jego elementem jest podatek VAT [por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 273/03]. W wyroku z 15 kwietnia 2004 roku Sąd Najwyższy wskazał, że charakter przewidzianego w art. 224 § 2 k.c. roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, które łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego i roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, wyklucza uznanie za jego składnik podatku VAT. W świetle przepisów art. 2 ust. 1 i 4 ustawy o VAT opodatkowaniu podlega „sprzedaż towarów i odpłatne świadczenie usług na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej”. Nie sposób uznać omawianego wynagrodzenia, łączącego w sobie pierwiastki odszkodowawcze z wyrównaniem bezpodstawnego wzbogacenia, za należność z tytułu świadczonej usługi. Wywody zawarte w uzasadnieniu wskazanego orzeczenia zachowują swój walor również w obowiązującym obecnie stanie prawnym. Należy wskazać, że wraz z wejściem w życie Ustawy z dnia 11 marca 2004 roku o podatku od towarów i usług katalog czynności podlegających opodatkowaniu uległ – w porównaniu do poprzednio obowiązującej ustawy – rozszerzeniu.

Mając na uwadze powyższe przyjąć trzeba, że wysokość wynagrodzenia powódki za bezumowne korzystanie za okres 16 dni stycznia 2014 r. wynosi 1688 zł (czynsz netto za 31 wynosił 3270,60 zł, za 16 dni jest więc to kwota 1688 zł).

Odnosząc się do żądania powódki, sprecyzowanego w piśmie procesowym z dnia 1 lutego 2017 r. i załączonej do niego tabeli, dodać jeszcze trzeba, że kwoty objęte żądaniem pozwu powódka pomniejszyła o rozliczenia zaliczek za media. Przy wyliczaniu należności głównej pominięto powyższe operacje matematyczne, ponieważ powództwo zostało oddalone w zakresie zaliczek za media, jakimi powódka obciążała pozwanego za poszczególne miesiące, a to z kolei oznacza, że nie było podstaw do pomniejszania żądania pozwu o zwrot nadpłaconych zaliczek.

Wyjaśnienia wymaga również, że pozwany nie przedstawił żadnych dowodów wpłat, potwierdzających dokonane przez niego transakcje (mimo tego, że to na nim spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie), tym samym Sąd Okręgowy oparł się na twierdzeniach powódki wyrażonych w piśmie procesowym z dnia 1 lutego 2017 r. i załączonej do niego tabeli.

Pozostaje ocenić zasadność objętego żądaniem pozwu (po cofnięciu) roszczenia powódki o zapłatę skapitalizowanych odsetek za opóźnienie, wyrażających się kwotą 13.925,13 zł. Podstawą prawną tego roszczenia jest art. 481 § 1 k.c. Uzasadnione roszczenie powódki z tego tytułu wynosi 6.174,06 zł.

Z wymienionej wyżej tabeli wynika, że powódka domaga się od roszczenia za każdy miesiąc odsetek za opóźnienie liczonych od dnia dziesiątego danego miesiąca. W przypadku roszczeń o zapłatę czynszu najmu roszczenie to znajduje uzasadnienie w § 5 ust. 1 umowy najmu, gdzie wskazano, że najemca ma obowiązek opłacać czynsz w góry do dnia dziesiątego każdego miesiąca. Pozwany pozostaje więc w opóźnieniu od dnia 11 każdego miesiąca i w taki sposób Sąd Okręgowy wyliczył należne powódce odsetki za opóźnienie. Powódka domagała się odsetek od kwoty głównej od dnia 1 lutego 2015 r., odsetki zostały skapitalizowane do 31 stycznia 2015 r.

W przypadku roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie brak jest podstaw do przyjęcia, że pozwany pozostaje w opóźnieniu od dnia 10 stycznia 2014 r., tak jak to przyjęła powódka naliczając odsetki w załączonej do pisma z dnia 1 lutego 2017 r. tabeli. Zobowiązanie posiadacza zależnego do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest zobowiązaniem bezterminowym (termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony i nie wynika z właściwości zobowiązania), świadczenie powinno być więc spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Dodać trzeba, że w przypadku zobowiązań bezterminowych na wierzycielu spoczywa ciężar udowodnienia daty, w której zobowiązanie bezterminowe przekształciło się w terminowe wskutek wezwania do zapłaty.

W rozpoznawanej sprawie powódka w ogóle nie wezwała pozwanego do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za miesiąc styczeń 2014 r. (załączona do pozwu faktura VAT wystawiona za ten okres dotyczy bowiem czynszu najmu, a więc całkiem innego roszczenia, opartego o inną podstawę faktyczną i prawną, ponadto nie wykazano, w jakiej dacie została doręczona pozwanemu). Za datę wezwania do zapłaty należy więc uznać datę doręczenia pozwu w niniejszej sprawie, co miało miejsce w dniu 23 października 2015 r. Odsetki za opóźnienie od kwoty 1688 zł zasądzone więc od dnia następnego po tej dacie.

O odsetkach od kwoty 6.174,06 zł orzeczono zgodnie z art. 482 § 1 k.c., zasądzając je od dnia wniesienia pozwu.

Szczegółowy sposób wyliczenia odsetek, uwzględniający dokonane przez pozwanego wpłaty oraz poddane wyżej okresy opóźnienia, został przedstawiony poniżej:

	<i><b>pierwszy dzień opóźnienia</b></i>	<i><b>ostatni dzień opóźnienia</b></i>	<i><b>kwota roszczenia</b></i>	<i><b>należne odsetki</b></i>
styczeń 2013	11.01.2013	06.05.2013	4 022,84 zł	166,20 zł
luty 2013	11.02.2013	06.05.2013	1715,45 zł	51,93 zł
luty 2013	11.02.2013	04.06.2013	2307,39 zł	93,69 zł
marzec 2013	11.03.2013	04.06.2013	3430,90 zł	105,09 zł
marzec 2013	11.03.2013	08.07.2013	591,94 zł	25,30 zł
kwiecień 2013	11.04.2013	08.07.2013	4 022,84 zł	127,52 zł
maj 2013	11.05.2013	08.07.2013	1 123,51 zł	23,61 zł
maj 2013	11.05.2013	31.01.2015	2 899,33 zł	635,71 zł
czerwiec 2013	11.06.2013	31.01.2015	4 022,84 zł	837,63 zł
lipiec 2013	11.07.2013	31.01.2015	4 022,84 zł	794,65 zł
sierpień 2013	11.08.2013	31.01.2015	4 022,84 zł	750,23 zł
wrzesień 2013	11.09.2013	31.01.2015	4 022,84 zł	705,82 zł
październik 2013	11.10.2013	31.01.2015	4 022,84 zł	662,83 zł
listopad 2013	11.11.2013	31.01.2015	4 022,84 zł	618,42 zł
grudzień 2013	11.12.2013	31.01.2015	4 022,84 zł	575,43 zł
styczeń 2014			1 688,00 zł	0,00 zł

suma				<b>6.174,06</b>
------	--	--	--	-----------------

Tym samym powództwo należało uwzględnić jedynie w części, co doprowadziło do wydania reformatoryjnego orzeczenia zmieniającego wyrok Sądu Rejonowego, zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c. W pozostałym zakresie apelacja została oddalona.

Zmiana wyroku Sądu Rejonowego wiązała się również ze zmianą zawartego w nim orzeczenia o kosztach postępowania w pierwszej instancji. Powódka dochodziła kwoty 70.936,67 zł, na jej rzecz zasądzono 38.921,27 zł. W części, w jakiej powódka cofnęła pozew, jest ona stroną przegrywającą proces. Ostatecznie postępowanie w pierwszej instancji powódka wygrała w 54,87 %, a pozwany w 45,13 %. O kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., zasądzając na rzecz powódki 1740,51 zł. Koszty powódki obejmowały: opłata od pozwu 2547 zł, koszty zastępstwa procesowego 3600 zł - na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.), 54,87 % z tej kwoty wynosi 3372,86 zł. Koszty pozwanego obejmowały: koszty zastępstwa procesowego 3600 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa - 17 zł, 45,13 % z tej kwoty wynosi 1632,35 zł. Na rzecz powódki zasądzono różnicę.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Pozwany wygrał postępowanie apelacyjne w 45,13%, z kolei powódka wygrała je w 54,87 %. Koszty postępowania po stronie skarżącego (pозwanego) obejmowały: opłata od apelacji 2547 zł, koszty zastępstwa procesowego 3600 zł (na podstawie § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych, w brzmieniu sprzed 27 października 2016 r., apelacja została bowiem złożona we wrześniu 2016 r.), 45,13% z tej kwoty wynosi 2774,14 zł. Koszty powódki wynosiły 3600 zł i obejmowały koszty zastępstwa procesowego, 54,87% z tej kwoty wynosi 1975,32 zł. Na rzecz skarżącego zasądzono różnicę, tj. 798,82 zł.

(...) (...) (...)