

Sygn. akt VI Ga 17/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki (spr.)

Sędziowie: SO Renata Bober

SR del. Marek Rajchert

Protokolant: st. sekr. Sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 13 marca 2014 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: K. B.

przeciwko : O. M. A. i H. S.. A. - wspólnicy (...) s.c. w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Krośnie V Wydziału Gospodarczego z dnia 14 października 2013 r., sygn. akt V GC 290/13

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie II i III i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Krośnie V Wydziałowi Gospodarczemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI Ga 17/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 13 marca 2014 r.

Powódka K. B. domagała się zasądzenia od pozwanych K. M. A. O. i H. S.. A. wspólników spółki cywilnej (...) w K. kwoty 11.070 zł, z ustawowymi odsetkami od dat i kwot wskazanych w pozwie oraz kosztów postępowania.

Uzasadniając pozew powódka podała, że w związku z rozwiązaniem z dniem 31 grudnia 2012 r. umowy najmu zawartej uprzednio między stronami, pismem z dnia 23 listopada 2012 r. pozwani zostali poinformowani, że do dnia zakończenia w/w umowy mają oni opuścić lokal i przywrócić go do stanu poprzedniego. Pomimo tego wezwania pozwani nie opuścili lokalu, dlatego też powódka poinformowała ich, że od dnia 1 stycznia 2013 r. zacznie naliczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu w podwójnej wysokości uprzednio pobieranego czynszu. Niniejszym pozwem powódka domaga się wynagrodzenia za miesiące styczeń, luty i marzec 2013 r.

Sąd Rejonowy w Krośnie, nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym wydanym w dniu 10 maja 2013 r. nakazał pozwany zapłatę kwot zgodnie z żądaniem pozwu.

Od powyższego nakazu pozwani wnieśli sprzeciw domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia od powódki kosztów postępowania. Pozwani podnieśli, że powódka na podstawie ustnie zawartego aneksu zobowiązała się do wynajmowania lokalu do końca 2013 r., oraz że mają oni nadpłatę za rok 2012 w kwocie 6.400 zł, którą to kwotę należy zaliczyć na poczet czynszu za miesiąc styczeń i luty 2013 r. Pozwani zarzucili, że kwoty należne powódce z tytułu czynszu najmu były przekazywane bądź to jej, bądź to do rąk pracownicy w różnych kwotach. Na koniec każdego roku dokonywano rozliczenia. Zdaniem pozwanych powódka w dniu 21 lutego 2013 r. dokonała naruszenia posiadania przez odcięcie dostępu do instalacji wodnej i tym samym uniemożliwiła im korzystanie z wynajmowanego lokalu.

Sąd Rejonowy w Krośnie w trakcie postępowania ustalił, że strony sporu w dniu 23 października 2008 r. zawarły umowę najmu lokalu użytkowego, która następnie, z uwagi na fakt, że powódka stała się jedynym właścicielem wynajmowanej nieruchomości została zmieniona aneksem z dnia 25 kwietnia 2012 r. Strony jednocześnie stwierdziły w w/w aneksie, że umowa zostanie rozwiązana za obopólnym porozumieniem z dniem 31 grudnia 2012 r. Dodatkowo pismem z dnia 23 listopada 2012 r. powódka przypomniała pozwanym, że umowa najmu zostanie rozwiązana w dacie wynikającej

z aneksu, oraz że do tego dnia lokal powinien być opuszczony i przywrócony do stanu poprzedniego. Pozwani nie opuścili lokalu, w związku z czym powódka wystawiła im za bezumowne korzystanie fakturę z dnia 21 stycznia 2013 r. na kwotę 3.690 zł z terminem płatności do 24 stycznia 2013 r., a następnie notę księgową nr (...) na kwotę 3.690 zł z wyliczeniem za miesiąc luty, oraz notę księgową nr (...) na kwotę 3.690 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w miesiącu marcu 2013 r. Pismem z dnia 13 marca 2013 r. pozwani zostali wezwani do zapłaty w/w kwot oraz należności w związku ze zużytą wodą i odprowadzeniem ścieków z okres od 24 listopada 2012 r. do 20 lutego 2013 r.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy wyrokiem z dnia 14 października 2013 r. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 3.690 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 1.845 zł od dnia 25 stycznia 2013 r. i od kwoty 1.845 zł od dnia 19 lutego 2013 r. do dnia zapłaty każdej z w/w kwot (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II) i zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 621 zł tytułem kosztów procesu (pkt III).

Uzasadniając wyrok Sąd stwierdził, że przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że pozwani opuścili lokal do końca lutego 2013 r. (co jest bezsporne), a pomimo tego powódka domaga się czynszu za bezumowne z niego korzystanie również za miesiąc marzec twierdząc, że nie miała dostępu do pomieszczeń zajmowanych dotychczas przez pozwanych.

Sąd stwierdził ponadto, że nie zajmował się szczegółowo zarzutami pozwanych, co do tego, że posiadają oni nadpłatę we wzajemnych rozliczeniach z powódką, albowiem kwestia ta została już rozstrzygnięta w innych sprawach zakończonych przed Sądem Rejonowym w Krośnie o sygnaturach: V GC upr 63/13 i V GCupr 133/13.

Sąd rozstrzygając przedmiotowy spór nie znalazł żadnych podstaw, by uwzględnić żądanie powódki odnośnie naliczania wynagrodzenia w podwójnej wysokości uprzednio pobieranego czynszu za każdy miesiąc, albowiem bezumowne korzystanie trwało stosunkowo krótko (2 miesiące). Ponadto przyjętą zasadą jest, że wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie, w przypadku gdy następuje ono bezpośrednio po wygaśnięciu umowy, odpowiada wysokości czynszu ustalonego w umowie. Pozwani, w związku z dotychczasowym zachowaniem powódki i 13-letnią praktyką współpracy mogli mieć nadzieję, że umowa zostanie automatycznie przedłużona i będą mogli w dalszym ciągu z lokalu korzystać. Z tych przyczyn przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczności wskazane w pozwie, zdaniem Sądu nie było zasadne, tym bardziej, że powódka nie przedstawiła żadnych dowodów świadczących o tym, że lokal w przypadku jego opuszczenia zgodnie z umową byłby natychmiast zagospodarowany przez innych najemców.

Reasumując, Sąd Rejonowy uznał, iż zasadne jest zasądzenie na rzecz powódki kwoty 3.690 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu za miesiące styczeń i luty 2013 r. w wysokości dotychczas pobieranego przez nią

czynszu, tj. 1.845 zł. Jako podstawę prawną orzeczenia w zakresie należności głównej Sąd podał art. 225 kc, w związku z art. 224 § 2 kc. O odsetkach należnych powódce Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc, natomiast o kosztach postępowania, mając na uwadze ostateczny wynik sporu na podstawie art. 100 kpc.

Apelację od tego wyroku w zakresie punktu II i III wniosła powódka zarzucając Sądowi I instancji:

1. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieuzasadnionym przyjęciu, że pozwani bezumownie korzystali z lokalu powódki tylko do końca lutego 2013 r., w sytuacji, gdy w rzeczywistości byli w posiadaniu tego lokalu aż do sierpnia 2013 r., kiedy to zawarto ugodę w sprawie o eksmisję i pozwany zwrócił wtedy 5 sztuk kluczy do drzwi wejściowych do zajmowanego lokalu,

2. naruszenie prawa procesowego:

- art. 227 kpc oraz art. 278 kpc poprzez oddalenie wniosku dowodowego z opinii biegłego zgłoszonego na okoliczność jaki czynsz w okresie od stycznia do marca 2013 r. powódka mogłaby uzyskać za wynajem lokalu – okoliczność ta była istotna dla ustalenia wysokości odszkodowania należnego powódce za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu, gdyż Sąd nie posiada wystarczającej wiedzy, aby ustalić we własnym zakresie jaki czynsz mogłaby ona uzyskać za wynajem swojego lokalu,

- art. 233 kpc poprzez dokonanie dowolnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego w ten sposób, że Sąd nie uwzględnił okoliczności, że w sprawie o eksmisję prowadzonej przez ten sam Sąd Rejonowy w Krośnie (w tym samym składzie, co niniejszą sprawę) o sygn. akt V GC 202/13 dopiero dnia 21 sierpnia 2013 r. podpisano ugodę, na podstawie której pozwany zwrócił 5 sztuk kluczy do drzwi wejściowych do lokalu powódki, z której to okoliczności należało wywieść logiczny wniosek, że do tego dnia pozwani dysponowali lokalem powódki, a powódka była władztwa nad nim pozbawiona.

Wskazując na powyższe podstawy zaskarżenia powódka wniosła o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonym zakresie

– po przeprowadzonym dowodzie z opinii biegłego i uwzględnienie powództwa w całości poprzez zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 11.070 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i terminów wskazanych w pozwie oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego w taryfowej wysokości za postępowanie w pierwszej instancji,

2. dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia jaki czynsz najmu miesięcznie uzyskalaby powódka wynajmując przedmiotowy lokal począwszy od stycznia 2013 r. – w celu ustalenia wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu znajdującego się w budynku przy ulicy (...) w K.,

3. zasądzenie solidarnie od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego w przepisanej wysokości wraz z kosztami zastępstwa procesowego w taryfowej wysokości.

Sąd Okręgowy rozpoznając przedmiotową apelację zważył, co następuje:

Sąd Rejonowy, używając w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku określenia, że pozwani do końca lutego 2013 r. opuścili lokal (co zdaniem Sądu było również bezsporne) i wywodząc na tej podstawie wniosek, że powódka w związku z tym nie może skutecznie domagać się wynagrodzenia za dalsze miesiące, zdaje się nie dostrzegać różnicy pomiędzy opuszczeniem lokalu w rozumieniu zaprzestania prowadzenia w nim działalności gospodarczej i przeniesienia jej w inne miejsce, a wydaniem wynajmowanego dotychczas lokalu wynajmującemu. Poza sporem pozostawał fakt, że powódka ze swojej strony dochowała należytej staranności kierując do pozwanych, niezależnie od wcześniejszych ustaleń wynikających z umowy, pismo z dnia 23 listopada

2012 r. z żądaniem zwrotu lokalu po dniu 31 grudnia 2012 r. w stanie nie pogorszonym. W świetle powyższego zachowania powódki nieuprawnione jest twierdzenie Sądu, że pozwani poprzez dotychczasową praktykę stron mogli mieć nadzieję, że umowa najmu zostanie automatycznie przedłużona na późniejszy okres. Także twierdzenie pozwanych zawarte w sprzeciwie od nakazu zapłaty, że powódka na podstawie ustnego aneksu zobowiązała się do wynajmowania im lokalu do końca 2013 r. nie znajduje żadnego potwierdzenia w materiale dowodowym. Obowiązkiem pozwanych było zatem wydanie powódce lokalu po dniu 31 grudnia 2012 r. W trakcie niniejszego postępowania nie zostało wykazane żadnym wiarygodnym dowodem, aby pozwani czynności tej dokonali. Z zeznań zawnioskowanych przez pozwanych świadków (pracowników) wynika jedynie, że pozwani zaprzestali prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu powódki pod koniec lutego 2013 r., a rozpoczęli ją w innym lokalu od miesiąca kwietnia 2013 r.

Pomimo faktu, iż przed Sądem Rejonowym w Krośnie, który rozpoznawał sprawę o eksmisję przeciwko pozwanym o sygnaturze akt V GC 202/13 w takim samym składzie, jak w sprawie niniejszej – w związku z czym Sąd ten miał wiedzę odnośnie jej zakończenia - nie wzięto pod uwagę „z urzędu „okoliczności i faktów będących przedmiotem oceny Sądu w w/w sprawie.

Nieuprawnione jest również stanowisko Sądu co do tego, iż z uwagi na zbyt krótkie korzystanie w sposób bezumowny z lokalu, powódce nie przysługuje wynagrodzenie w wyższej kwocie, niż dotychczasowa stawka czynszowa, a także odnośnie tego, że powódka nie wykazała, by lokal znalazł kolejnego najemcę. Powódka nie może ponosić bowiem ujemnych konsekwencji zachowania pozwanych, którzy nie wykazali dowodowo terminu fizycznego wydania jej lokalu.

W okolicznościach niniejszej sprawy powódka zachowała się w sposób właściwy dla wynajmującego, przypominając pozwanym - jak wskazano wyżej - o obowiązku opróżnienia lokalu, a dowodem na okoliczność wysokości należnego wynagrodzenia miał być dowód z opinii biegłego. Zadaniem biegłego, który posiada właściwą wiedzę merytoryczną, ale również dokonanych przez siebie ustaleń w zakresie stosowanych stawek czynszowych i opłat w spornym okresie, przy przyjęciu miejsca położenia lokalu, oraz jego atrakcyjności dla potencjalnych najemców byłoby wyliczenie stawki należnego powódce wynagrodzenia.

Sąd Okręgowy rozpoznający przedmiotową apelację, nie podzielając poglądu wyrażonego przez Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w zakresie wskazanym powyżej, na podstawie art. 386 § 4 kpc uchylił wyrok (w zakresie pkt.II i III) i przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 108 § 2 kpc). Obowiązkiem Sądu I instancji będzie, zgodnie z wnioskiem powódki, przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego który ustali wysokość jej wynagrodzenia za jeden miesiąc, przy uwzględnieniu zasad wskazanych powyżej, a następnie dokonanie oceny wszystkich dowodów i okoliczności znanych Sądowi. Dopiero taka pełna i obiektywna ocena zasadności żądania powódki objętego niniejszym pozwem umożliwi wydanie wyroku.