

Sygn. akt I C 404/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Zgorzelcu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Krzysztof Skowron

Protokolant: Ewelina Urbańska

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2013 r.

w Z.

sprawy z powództwa B. B.

przeciwko D. M.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego D. M. na rzecz powódki B. B. kwotę 2.903,33 zł (dwa tysiące dziewięćset trzy złote trzydzieści trzy grosze) wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 1.300 zł, od dnia 25 września 2012 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 1.300 zł, od dnia 16 października 2012 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 303,33 zł, od dnia 16 listopada 2012 r. do dnia zapłaty,

2. dalej idące powództwo oddala,

3. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 415 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 345 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 404/13

## UZASADNIENIE

Powódka, B. B., wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego D. M. kwoty 4.981,50 zł z ustawowymi odsetkami (od kwoty 2.214 zł: od dnia 25 września 2012 r. do dnia zapłaty, od kwoty 2.214 zł: od dnia 15 października 2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 553,50 zł: od dnia 15 listopada 2012 r. do dnia zapłaty) oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu żądania wyjaśniła, że pozwany - w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej - był najemcą należącego do niej lokalu użytkowego; zaznaczyła, że umowa najmu wygasła (została rozwiązana) z dniem 31 lipca 2012 r. Wskazała, że pozwany wydał jej lokal dopiero w dniu 7 listopada 2012 r. Podniosła, że we wrześniu 2012 r. poinformowała pozwanego, że za każdy miesiąc korzystania przez niego z lokalu będzie go obciążać kwotą 2.214 zł. Podała, że pozwany nie uiścił należności za wrzesień, październik i listopad 2012 r.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 4 lutego 2013 r., sygn. akt I Nc 26/13, Sąd uwzględnił w całości żądanie powódki.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwany, D. M., podniósł zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu; zaznaczając, że prowadzi działalność gospodarczą w Z. wniósł o przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu mającemu siedzibę w tym mieście. Niezależnie od tego wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu. Zarzucił, że w sierpniu 2012 r. opróżnił zajmowany lokal i przeniósł działalność w inne miejsce (do lokalu przy ulicy (...) w B.). Wskazał, że czynsz najmu wynosił 1.300 zł miesięcznie i nie został zmieniony przez strony; podniósł, że zmiana stawki czynszu wymagałaby aneksu do umowy zawartego - pod rygorem nieważności - w formie pisemnej.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

B. B. wynajmowała D. M. (na potrzeby prowadzonej przez niego działalności gospodarczej) lokal użytkowy przy ulicy (...)w B.. Od dnia 1 lipca 2011 r. strony obowiązywał czynsz najmu w wysokości 1.300 zł miesięcznie, płatny do 15-go dnia każdego kolejnego miesiąca. W dniu 6 kwietnia 2012 r. B. B. wypowiedziała umowę najmu z zachowaniem 3-miesięcznego terminu; ostatecznie jednak - na wniosek D. M. - przedłużyła okres wypowiedzenia do dnia 31 lipca 2012 r. W dniu 17 września 2012 r. poinformowała D. M., że wobec faktu dalszego zajmowania przez niego lokalu, wyznacza nowy miesięczny czynsz netto w wysokości 1.800 zł + VAT, tj. w kwocie 2.214 zł. W lipcu 2012 r. D. M. zawarł umowę najmu innego lokalu użytkowego (z D. S.); z końcem września dokonał też rozliczenia energii elektrycznej dostarczanej do lokalu przy ulicy(...)w B.; klucze od tego lokalu wydał jednak B. B. dopiero w dniu 7 listopada 2012 r. Nie uiścił na rzecz B. B. żadnych kwot za korzystanie z lokalu przez okres od września do listopada 2012 r. Po rozwiązaniu umowy najmu z B. B., przeniósł działalność gospodarczą zlokalizowaną w B. do lokalu przy ulicy (...) (w B.) i nadal ją prowadzi w tym miejscu.

(dowód:

- umowa najmu z dnia 1 marca 2010 r. [k 8];
- wypowiedzenie umowy najmu z dnia 31 marca 2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru [k 9];
- odpowiedź z dnia 10 kwietnia 2012 r. [k 10];
- odpowiedź z dnia 11 kwietnia 2012 r. [k 11];
- protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 7 listopada 2012 r. [k 12];
- pismo z dnia 13 września 2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru [k 13];
- faktury VAT z dnia 24 września 2012 r., 15 października 2012 r. i 14 listopada 2012 r. [k 14-16];
- wyciąg z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP wraz z wykazem dokonanych zmian [k 20-25];
- aneks do umowy najmu z dnia 1 lipca 2011 r. [k 35];
- potwierdzenia przelewów z dnia 17 października 2012 r. i 3 września 2012 r. [k 36-37];
- porozumienie z dnia 30 września 2012 r. [k 38];
- protokół zdawczo – odbiorczy z dnia 30 września 2012 r. [k 39];
- aneks do umowy najmu z dnia 2 listopada 2012 r. [k 40];
- zeznania świadka E. C. [k 51])

Sąd zważył, co następuje:

W sprawie powódka wyprowadzała swoje roszczenie z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. (domagała się od pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z jej rzeczy). Pomiędzy stronami nie było sporu co do tego, że jest ona właścicielką lokalu przy ulicy (...)(...). Pozwany w okresie od dnia 1 sierpnia 2012 r. do dnia 7 listopada 2012 r. dysponował tym lokalem, wiedząc, że jego prawa do nieruchomości wygasły wraz z rozwiązaniem umowy najmu; był zatem jego posiadaczem zależnym w złej wierze.

Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (E. Gniewek, Komentarz do art. 225 Kodeksu cywilnego, LEX, pkt 5.7); co do zasady wchodzi w rachubę średnie obowiązujące na rynku stawki.

Powódka nie wykazała, żeby stawki czynszu w przypadku lokali użytkowych o podobnej do jej lokalu powierzchni i lokalizacji oscyływały wokół kwoty 2.214 zł miesięcznie; w takich warunkach należało przyjąć, że przysługujące jej wynagrodzenie powinno wynosić tyle, ile stawka czynszu ustalona w łączącej strony umowie (ostatnio uzyskiwany przez nią ekwiwalent za oddanie rzeczy do używania).

W aneksie z dnia 1 lipca 2012 r. strony ustaliły stawkę czynszu w wysokości 1.300 zł miesięczne; wprawdzie przedłożony odpis tego dokumentu nie jest podpisany przez pozwanego, ale to pozwany powoływał się na ten aneks, jako na łączący strony, a w dodatku uściślił na rzecz powódki wynagrodzenie w takiej właśnie kwocie, za korzystanie z jej lokalu w sierpniu 2012 r. (k 37).

Powódka nie mogła samodzielnie - w drodze wypowiedzenia obowiązującej dawniej stawki czynszu najmu - określić wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, skoro jest ono ustalane według kryteriów obiektywnych. Jej oświadczenie z dnia 13 września 2012 r. zostało złożone już po wygaśnięciu umowy najmu, nie miało mocy wstecznej, nie mogło zatem w żaden sposób kształtować tej umowy, odmiennie regulować stosunków jej stron; w tym sensie było bezskuteczne.

Faktyczne władztwo nad swoją nieruchomością powódka uzyskała z chwilą wydania jej przez pozwanego kluczy do lokalu (por. T.A. Filipiak, Komentarz do art. 348 Kodeksu cywilnego, LEX, pkt 3), co nastąpiło w dniu 7 listopada 2012 r.; do tego momentu należało traktować pozwanego jako posiadacza (zależnego) rzeczy.

Wynagrodzenie za korzystanie przez pozwanego z lokalu powódki było płatne w takich samych terminach, w jakich wcześniej płatny był czynsz najmu (tj. do 15-go dnia każdego kolejnego miesiąca). Powódce przysługiwały zatem odsetki ustawowe za opóźnienie (art. 481 § 1 i 2 k.c.): od kwoty 1.300 zł - od 16 września 2012 r. (przy czym w tym przypadku - zgodnie z żądaniem powódki - zostały zasądzone dopiero od dnia 25 września 2012 r. [art. 321 § 1 k.p.c.]), od kwoty 1.300 zł - od dnia 16 października 2012 r. i od kwoty 303,33 zł (ustalona proporcjonalnie [7/30 części] wartość wynagrodzenia za listopad 2012 r.) - od dnia 16 listopada 2012 r.

Właściwość miejscowa Sądu wynikała z art. 27 § 1 k.p.c. (została ustalona wg miejsca zamieszkania pozwanego [zgodnie z zeznaniami świadka i oświadczeniem powódki mieszka on na terenie gminy B.]); w rachubę wchodziła też właściwość przemienna z art. 33 k.p.c. (roszczenie było związane z prowadzoną przez pozwanego działalnością gospodarczą; po rozwiązaniu umowy najmu łączącej go z powódką tę część swojej działalności przeniósł do lokalu przy ulicy (...) w B. [wyciąg z Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej RP wraz z wykazem dokonanych zmian - k 20-25], gdzie prowadzi ją nadal [odbiera tam korespondencję - k 30, 48; tam jest jego adres dla doręczeń [k 31]).

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 100 k.p.c. Zostały one zasądzone na rzecz powódki w takim stosunku, w jakim utrzymała się ze swoim roszczeniem, tj. w 58 % (por. postanowienie SN z dnia 21 stycznia 1963 r., III CR 191/62, postanowienie SN z dnia 31 stycznia 1991 r., II CZ 255/90 i wyrok SN z dnia 21 lutego 2002 r., I PKN 932/00). Koszty zastępstwa procesowego zostały zasądzone w sposób oddający relację w jakiej - po stronie powodowej - pozostawały do całości poniesionych w trakcie procesu przez powódkę kosztów.