

Sygn. akt IV Ca 219/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Jolanta Deniziuk

Sędziowie SO: Elżbieta Jaroszewicz, Mariola Watemborska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Zakrzewska-Dykty

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2013 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa U. Ł.

przeciwko A. T. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego
w Słupsku z dnia 30 listopada 2012r., sygn. akt I C 798/12

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a/ w pkt 1-wszym w ten sposób, że zasądza od pozwanego A. T. (1) na rzecz powódki U. Ł. kwotę 7500(siedem tysięcy pięćset) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 16.05.2012 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie;

b/ w pkt 2-gim w ten sposób, że zasądzoną w nim kwotę 2417zł obniża do kwoty 1479 (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt dziewięć) złotych;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 542(pięćset czterdzieści dwa) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I IV Ca 219/13

UZASADNIENIE

Powódka U. Ł. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Słupsku z pozwem przeciwko pozwanemu A. T. (1), w którym domagała się zapłaty kwoty 33.210 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu, z tytułu należności za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego nr (...), położonego w S. przy ul. (...) za okres od 1.IV.2009r. do 30.VI.2011r. tj. za 27 miesięcy po 1.230,00 zł brutto z odsetkami ustawowymi od każdej z kwot 1.230,00 zł za każdy miesiąc od 6 dnia każdego miesiąca.

Pozwany A. T. (2) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa, podnosząc, że nigdy nie korzystał bezumownie z lokalu nr (...) należącego do powódki. Podniósł, że w 2004r. wyburzona została ściana między lokalami nr (...), powstał wówczas jeden lokal, określany odtąd jako lokal nr (...) i on był przedmiotem umowy najmu z 1.VII.2007r. Następnie oba lokale ponownie rozłączono i strony podpisały kolejną umowę najmu z 2.VII.2011r. na lokal nr (...), na podstawie której pozwany opłacał czynsz.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że powódka wynajmowała lokale użytkowe począwszy od 1993r. matce i siostrze pozwanego, w tym lokal nr (...) położony w S. przy ul. (...). Rodzina pozwanego prowadziła tam kwiaciarnię. W lipcu 2001r. powódka zawarła umowę przedwstępną sprzedaży tegoż lokalu z rodzicami i siostrą pozwanego, zobowiązując się do jego sprzedaży wraz z udziałem we własności budynku i gruntu pod budynkiem. Na poczet ceny sprzedaży powódka otrzymała 30.000 zł.

Ustalił także Sąd I instancji, że do umowy przyrzeczonej nie doszło, wobec tego powódka oświadczyła matce pozwanego, że kwotę 30.000 zł zaliczy na poczet czynszu za lokal nr (...), przez kolejne lata tj. za okres 7,5 lat.

Dalej ustalono, że w 2004r. za zgodą powódki rodzina T. usunęła ścianę łączącą dwa lokale tj. nr 1 i nr 2 i w ten sposób powstał jeden lokal .

W 2006r. pozwany rozpoczął prowadzenie działalności gospodarczej w lokalu powiększonym, przejmując po siostrze kwiaciarnię.

Pozwany zawarł z powódką trzy umowy najmu:

- z dnia 1.X.2006r. dotyczącą lokalu handlowego w S. przy ul. (...) tj. sklep z zapleczem na okres od 1.X.2006r. – 30.IX.2007r., w w/w umowie ustalono czynsz w wysokości 500 zł netto miesięcznie , - z dnia 1.X.2007r. dotyczącą sklepu nr 2 z zapleczem na okres od 1.X.2007r. do 30.IX.2008r. , z czynszem w kwocie 1.000 zł miesięcznie oraz podatek 22% VAT,

- z dnia 2.VII.2011r. dotyczącą lokalu nr (...) o pow. 25 m² na okres od 1.VII.2011r. do 30.VI.2013r.

Z dalszych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że powódka wystawiała faktury VAT na nazwisko pozwanego z tytułu czynszu za lokal w okresie od października 2006r. do września 2007r. na kwotę 610 zł brutto, natomiast za kolejny okres począwszy od października 2007r. do marca 2010r. na kwotę 1.220, w tym podatek VAT 22% , na fakturach nie wskazywała jakiego lokalu dotyczą.

W 2010r. pozwany powrócił do stanu poprzedniego i rozłączył dotychczas zajmowane jedno pomieszczenie na dwa lokale tj. nr 1 i nr 2 . Lokal nr (...) pozwany wynajmował aż do momentu zdania go powódce tj. do marca 2010r. Natomiast lokal nr (...) pozwany wynajmował do listopada 2011r. – wtedy także go zdał powódce.

W okresie kiedy lokale były połączone i stanowiły jedno pomieszczenie, pozwany opłacał czynsz zgodnie z wystawionymi fakturami. Po zdaniu natomiast lokalu nr (...), kiedy to pozwany wynajmował tylko lokal nr (...) nie płacił za niego czynszu, uznając, iż w dalszym ciągu trwa zaliczanie na poczet czynszu kwoty, którą powódka otrzymała od rodziny pozwanego. Dopiero z chwilą zawarcia umowy najmu na lokal nr (...) tj. od lipca 2011r. pozwany ponownie opłacał czynsz zgodnie z umową.

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Rejonowy uznał powództwo wytoczone przez U. Ł. za bezzasadne i wyrokiem z dnia 30 listopada 2012r. je oddalił, zasądając od powódki na rzecz pozwanego kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Zdaniem Sądu I instancji powódka nie udowodniła w jaki sposób umawiała się z pozwanym co do rozliczenia czynszu za lokal nr (...), nie zażądała też od pozwanego zawarcia na piśmie umowy najmu lokalu nr (...) po zakończeniu okresu użytkowania lokalu w ramach rozliczenia z matką pozwanego.

Pozwany początkowo płacił czynsz w kwocie 500 zł netto miesięcznie, ale począwszy od października 2007r. czynsz wzrósł dwukrotnie, bowiem jak wynika z faktur stanowiących dowód w niniejszej sprawie a załączonych do sprawy IX C 374/11, w okresie od października 2007r. do marca 2010r. pozwany opłacał czynsz w wysokości 1.000 zł netto miesięcznie. W marcu 2010r. wysokość czynszu wyniosła 500 zł.

Podniósł przy tym Sąd Rejonowy, że powódka twierdziła, iż zarówno ona jak i jej syn rozmawiali z pozwanym na temat czynszu za lokal nr (...), bowiem skończyła się umowa zawarta z matką pozwanego w przedmiocie rozliczenia kwoty 30.000 zł, tymczasem pozwany stał na stanowisku, że dopiero na wiosnę 2011 r. powódka upominała się o czynsz.

W ocenie Sądu Rejonowego można było odnieść wrażenie, że powódka wystąpiła z niniejszym żądaniem jedynie z uwagi na sprawę wytoczoną przeciwko niej przez rodziców i siostrę pozwanego, w której domagali się oni zwrotu kwoty 12.000 zł tytułem nienależnego świadczenia uiszczanego na poczet ceny nabycia lokalu nr (...). Powództwo to zostało oddalone wyrokiem z dnia 26 marca 2012r., a powódka pozew w niniejszej sprawie wniosła do Sądu w dniu 2 kwietnia 2012r.

W takiej sytuacji – zdaniem Sądu Rejonowego - powódka nie udowodniła w jaki sposób umawiała się z pozwanym co do rozliczenia czynszu za lokal nr (...).

Z takim rozstrzygnięciem w sprawie nie zgodziła się powódka, wnosząc apelację, w której zarzuciła wydanemu przez Sąd Rejonowy wyrokowi błąd w ustaleniach faktycznych, sprzeczność w dokonanych ustaleniach, rozstrzygnięcie sprawy w oparciu o nieistniejące dowody lub też poczynienie ustaleń nie znajdujących oparcia w zebranych materiale dowodowym.

Apelująca podniosła także, że wydany wyrok stoi w sprzeczności z ogólnie przyjętymi zasadami rozliczeń pomiędzy podmiotami, z zasadami uczciwości handlowej i sankcjonuje bezprawie, pozwalając pozwanemu na prawie 2,5-letnie darmowe korzystanie z lokalu handlowego. W ocenie apelującej pozwany nie dowiódł, że przed lipcem 2011r. płacił kiedykolwiek czynsz. Podnosząc powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kwoty żądanej w pozwie.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja powódki częściowo zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności jednak zważyć należy, że podstawą działania Sądu Okręgowy rozpoznającego niniejszą, przeniesioną na etap postępowania apelacyjnego sprawę jest przepis art. 382 kpc, z którego wynika, że sąd apelacyjny ma nie tylko uprawnienie, ale wręcz obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17.04.1998r., II CKN 704/97, OSNC 1998 nr 12, poz. 214). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą sprawę, rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Korzystając z uprawnienia, o którym mowa powyżej, należało skonstatować, że Sąd Rejonowy zebrał całość dostarczonego mu materiału dowodowego, na jego podstawie ustalił stan faktyczny sprawy i dokonał oceny prawnej tego stanu faktycznego, z tą jednak oceną Sąd Okręgowy nie może się zgodzić.

W ocenie Sądu Okręgowego za zasadne należało uznać żądanie powódki dotyczące wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego nr (...) należące do powódki przez pozwanego w okresie od kwietnia 2010r. do czerwca 2011r. Pozwany bowiem w toku całego postępowania przed Sądem I instancji nie zdołał wykazać, aby łączyła go w tym okresie jakakolwiek umowa z powódką, a nie ma wątpliwości, że w/w lokal, w tym okresie był w posiadaniu pozwanego i był przez niego wykorzystywany. Sam zresztą pozwany słuchany na rozprawie w dniu 20 listopada 2012r. w charakterze strony zeznał, że po ponownym rozłączeniu lokali na lokal nr (...) i lokal nr (...), pozostał on w lokalu

nr (...) ale nie płacił za niego czynszu. Pozwany co prawda twierdził, że lokal (czynsz za ten lokal) był rozliczony do lipca 2011r. kwotą, którą powódka pobrała wcześniej od jego matki, na okoliczność tę nie przedstawił jednak żadnych wniosków dowodowych. A ewentualne uzgodnienia, o których mowa wyżej nie dotyczyły pozwanego lecz jego matki i powódki.

Skoro zatem pozwany nie wykazał, aby w tym okresie (od momentu zdania powódce lokalu nr (...) tj. po marcu 2010r.) uiścił na rzecz powódki jakąkolwiek należność z tytułu posiadania lokalu nr (...), ani też nie wykazał, aby lokal zajmował na podstawie bezpłatnego użyczenia, winien uiścić na rzecz powódki wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z w/ w lokalu za okres od kwietnia 2010r. do czerwca 2011r.

Z dołączonych zaś do akt sprawy IXC 374/11 Sądu Rejonowego w Słupsku faktur VAT (a z których to faktur Sąd I instancji dopuścił dowód) wynika, że za wcześniejszy okres objęty żądaniem w niniejszej sprawie tj. za okres od kwietnia 2009r. do marca 2010r. pozwany płacił czynsz za lokal, przy czym do lutego 2010r. był to czynsz w wysokości 1000 zł netto – 1220 zł wraz z podatkiem VAT, a za miesiąc marzec 2010r. wysokość żadanego przez pozwaną czynszu wyniosła 500 zł, wraz z VAT była to kwota 610 zł.

Zgodzić się należy z Sądem I instancji, że skoro powódka nie żądała od pozwanego (poza samymi twierdzeniami powódki i świadka - jej syna – powódka nie przedstawiła żadnego dowodu na tę okoliczność, chociażby wezwania do zapłaty skierowanego do pozwanego w tym czasie) za okres od kwietnia 2009r. do marca 2010r. wyższych należności, niż wynikało to z wystawianych przez nią faktur, uznać należy, że uiszczana przez pozwanego należność czynszowa wynikająca z faktur VAT obejmowała zapłatę za dwa wynajmowane przez niego lokale użytkowe tj. lokal nr (...) i lokal nr (...).

W tym miejscu zauważyć bowiem należy, że pozwana zajmowała się wynajmem lokali użytkowych co najmniej od lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, kwestia więc rozliczeń najemców z nią jako wynajmującym nie była jej obca. W takiej sytuacji nierozsądne byłoby nie występowanie z żądaniem zapłaty przeciwko osobie zajmującej lokal przez kilka lat w sytuacji korzystania z nieruchomości.

Wobec powyższego przyjąć należało, że pozwany uiszczal czynsz za oba wynajmowane lokale do marca 2010r., a od kwietnia 2010r. zajmował lokal nr (...) nie zawierając żadnej umowy i nie uiszczając na rzecz właściciela żadnej należności.

Ustalając natomiast wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...), zdaniem Sądu Okręgowego należało wziąć pod uwagę wysokość czynszu jaka wynika z faktury wystawionej przez powódkę w dniu 2 marca 2010r. tj. kwoty 500 złotych za miesiąc. Powódka nie wykazała w toku postępowania (a na niej spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie), że w tym okresie za sporny lokal otrzymałaby wyższy czynsz, gdyby innej osobie oddała lokal w najem.

Brak też było podstaw do uznania że powódka uprawniona jest do żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystania z jej lokalu powiększonego o podatek od towarów i usług, zapłata bowiem tej należności nie wynika z zawartej przez strony umowy.

Mając powyższe na uwadze zdaniem Sądu Okręgowego zasadne było żądanie powódki dotyczące zapłaty przez pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez niego z lokalu nr (...) przez 15 miesięcy tj. żądanie zapłaty kwoty 7.500 zł (500 zł x 15 miesięcy = 7.500 zł).

Z uwagi na powyższe na podstawie art. 386 § 1 kpc należało zmienić zaskarżony wyrok i zasądzić od pozwanego na rzecz powódki taką właśnie kwotę z ustawowymi odsetkami od dnia wezwania pozwanego do zapłaty tej kwoty tj. od dnia doręczenia mu odpisu pozwu czyli od dnia 16 maja 2012r. , oddalając powództwo w pozostałym zakresie jako bezzasadne.

Na podstawie art. 385 kpc oddalono apelację powódki jako bezzasadną w pozostałym zakresie.

Uznając, że powódka wygrała zarówno w I jak i w II instancji sprawę w 23 %, a pozwany wygrał sprawę w 77%, w taki też sposób sąd obliczył koszty zarówno przed sądem I jak i II instancji.

Koszty poniesione przez powódkę w I instancji sprowadzały się do opłaty od pozwu w kwocie 1661 zł (należne powódce 23% to kwota 382) zł, zaś koszty pozwanego w I instancji to kwota 2417 zł z tytułu wynagrodzenia pełnomocnika pozwanego i kosztów opłaty od pełnomocnictwa (należne pozwanemu 77% to kwota 1861 zł), dlatego też należało obniżyć zasądzoną w pkt 2 zaskarżonego wyroku kwotę 2417 zł do kwoty 1479 zł (1861 zł – 382 zł = 1479 zł).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 kpc w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu, uznając, że powódka uiściła opłatę od apelacji w kwocie 1661 zł (należne powódce 23 % to kwota 382 zł), zaś pozwany poniósł koszty pełnomocnika z urzędu w wysokości 1200zł (należne pozwanemu 77% to kwota 924 zł) . Tym samym należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanego różnicę w/w kwot tj. 542 zł (924 zł – 382 zł =542 zł).