

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3 lipca 2020 r. W. K. wniósł do Sądu Rejonowego w Świnoujściu przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K. o zapłatę kwoty 6624 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 13 maja 2020 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Powód dochodzi od pozwanej zapłaty faktury za bezumowne korzystanie z uprzednio wynajmowanego pozwanej budynku mieszkalnego za okres od dnia 1 kwietnia 2020 r. do dnia 9 kwietnia 2020 r., tj. do dnia, w którym obiekt został wydany. Dochodzona kwota stanowi iloczyn 9 dni i kwoty 736 zł brutto.

Nakazem zapłaty z dnia 29 lipca 2020 r. Sąd Rejonowy w Świnoujściu orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwana wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana zakwestionowała roszczenie co do zasady i co do wysokości. Podniosła, że miała prawo dysponować budynkiem co najmniej do 8 kwietnia 2020 r., a w 14-dniowym okresie wskazanym w umowie przewidzianym na zwrot przeprowadzała prace remontowe w celu zwrotu budynku powodowi w stanie niepogorszonym. Podniosła, że umowa nie przewidywała opłat na rzecz powoda w tym okresie, a stawka 736 zł nie powinna stanowić podstawy kalkulacji roszczeń powoda.

Postanowieniem z dnia 28 sierpnia 2020 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu stwierdził swą niewłaściwość i przekazał sprawę do rozpoznania do Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie. Pozwana cofnęła zażalenie na ww. postanowienie, wobec czego Sąd Okręgowy w Szczecinie postępowanie zażaleniowe umorzył.

W toku procesu strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska. Pozwana dodatkowo podniosła zarzut sprzeczności roszczenia powoda z zasadami współżycia społecznego, tj. zasadami uczciwości obrotu.

### ***Sąd ustalił następujący stan faktyczny:***

W dniu 25 marca 2019 roku powód zawarł z powódką umowę najmu budynku mieszkalnego położonego w Ś. przy ul. (...) o kubaturze 605 m<sup>3</sup>, składającego się z 8 pokoi, 3 łazienek, 1 kuchni z jadalnią, pralni, kotłowni oraz 2 pomieszczeń technicznych. Wynajmujący zapewnił i oświadczył, że w budynku może zostać zakwaterowane co najmniej 32 osoby, a jednocześnie wynajmujący wyraził zgodę na to, aby w budynku mieszkała ww. liczba osób. Wynajmujący oświadczył, że budynek znajduje się w odpowiednim stanie technicznym, umożliwiającym zamieszkanie. Umowę zawarto na czas oznaczony od dnia 25 marca 2019 do dnia 25 marca 2020 r. (§2 ust. 1 umowy).

W § 3 strony postanowiły, że miesięczny czynsz najmu będzie płatny miesięcznie z dołu za dany miesiąc kalendarzowy, przy czym wysokość czynszu za dany miesiąc kalendarzowy będzie stanowił iloczyn liczby dni w danym miesiącu kalendarzowym oraz kwoty 736,00 zł brutto za jeden dzień. Kwota, o której mowa powyżej obejmuje również wszelkie pozostałe opłaty eksploatacyjne i administracyjne. Z tytułu najmu budynku najemca nie był zobowiązany do uiszczania innych należności poza czynszem najmu.

W § 4 umowy postanowiono, że najemca ma prawo rozwiązać niniejszą umowę ze skutkiem natychmiastowym, w przypadku gdy stan techniczny budynku i/lub stan instalacji uniemożliwia lub znacznie utrudnia korzystanie z niego zgodnie z przeznaczeniem lub gdy wady budynku zagrażają zdrowiu osób tam mieszkających. W przypadku rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym, najemca zobowiązany będzie do zwrotu budynku w terminie uzgodnionym z wynajmującym, nie krótszym jednak niż 14 dni od dnia rozwiązania umowy.

Po rozwiązaniu umowy najmu najemca zobowiązał się zwrócić budynek w niepogorszonym stanie technicznym z uwzględnieniem normalnego zużycia budynku. Postanowiono, że zwrot budynku nastąpi w terminie uzgodnionym z wynajmującym, nie krótszym jednak niż 14 dni od dnia rozwiązania umowy. Ewentualne drobne naprawy i remonty budynku (z wyłączeniem elewacji) najemca będzie dokonywać we własnym zakresie, na własny koszt, po uprzednim

poinformowaniu wynajmującego. Wszelkie ulepszenia i nakłady poczynione na przedmiocie umowy przez najemcę mogą być zatrzymane przez wynajmującego. Zwrócony budynek winien być posprzątaný i opróżniony ze wszelkich rzeczy należących do najemcy (§6 umowy).

***Bezsporne, a nadto dowód:***

- umowa najmu k.10-11.

Treść umowy najmu z powodem została zredagowana według projektu pozwanej. Spółka z grupy kapitałowej pozwanej w roku 2019 zawarła z innym podmiotem umowę najmu innego budynku mieszkalnego w Ś., w której również przewidziano, że zwrot budynku nastąpi w terminie uzgodnionym z wynajmującym, nie krótszym jednak niż 14 dni od dnia rozwiązania umowy. Ponadto inna spółka z grupy kapitałowej pozwanej w roku 2020 zawarła z innym podmiotem umowę dzierżawy działki gruntu, w której przewidziano, że dzierżawca zobowiązany jest w terminie 14 dni od dnia zakończenia stosunku dzierżawy zwrócić przedmiot umowy wydzierżawiającemu.

***Bezsporne, a nadto dowód:***

- umowy k. 91-97;

- zeznania świadka A. S. - częściowo k.77 v-79.

W najmowanym przez pozwaną budynku zamieszkali pracownicy hotelowi pozwanej. Początkowo pozwana zainteresowana była kontynuowaniem najmu budynku powoda po 25 marca 2020 roku, jednak uzależniła to od przeprowadzenia przez powoda remontu budynku. Rozmowy i spotkania w tym przedmiocie prowadzone były od lutego 2020 roku i na początku marca 2020 roku. Z kolei powód wymagał, aby to pozwana przeprowadziła remont i usunęła ujawnione przez niego szkody, domagając się zapłaty określonej kwoty. Pozwana ostatecznie podjęła decyzję o niekontynuowaniu ww. umowy najmu. Z budynku wyprowadzili się pracownicy. Pojawiła się konieczność remontu zgodnie z postanowieniami umownymi, który pozwana rozpoczęła pod koniec marca 2020 r. Pozwana nie wykonywała prac remontowych w okresie, w którym w budynku mieszkali pracownicy hotelowi pozwanej. Pozwana zakończyła remont, polegający m.in. na odgrzybieniu, odmalowaniu ścian, usunięciu drobnych usterek, o czym poinformowała powoda i skontaktowała się z nim celem ustalenia terminu wydania obiektu. Pozwana proponowała powodowi, że wyda mu obiekt w dniu 8 kwietnia 2020 roku, jednak powodowi pasował dzień 9 kwietnia 2020 roku, kiedy faktycznie doszło do wydania obiektu.

Pozwana w późniejszym czasie zawarła umowę najmu innego obiektu powoda, który zwróciła powodowi w ostatnim dniu obowiązywania umowy.

***Dowód:***

- korespondencja SMS k.31

- zeznania świadka A. S. k.77 v-79.

W dniu 5 maja 2020 roku powód wystawił na pozwaną fakturę Vat nr (...) na kwotę 6624 zł z tytułu bezumownego korzystania z obiektu w terminie 1.04.2020-9.04.2020 r. z terminem płatności 7 dni. Faktura została przesłana pozwanej listem poleconym i nie została przez nią opłacona.

***Dowód:***

- faktura wraz z potwierdzeniem nadania k.12-13,

***Stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o przywołane wyżej dokumenty, w tym korespondencję sms-ową, jak również umowy złożone przez pozwaną przy piśmie procesowym zawierającym ostateczne stanowisko strony, których autentyczności strony nie kwestionowały, częściowo***

**wyprowadzając jedynie odmienne wnioski. Sąd zasadniczo jako szczere i prawdziwe ocenił zeznania przesłuchanego w sprawie świadka A. S., czym innym jest jednak ocena prawna faktów, o których świadek zeznała. W zakresie nawiązania współpracy stron, w szczególności zawarcia umowy najmu z powodem i interpretacji jej postanowień Sąd bazował na zeznaniach ww. świadka jedynie częściowo, jako że świadek nie uczestniczyła w zawarciu, czy redagowaniu umowy; kontakt świadka z powodem ograniczał się bowiem do ostatnich kilku miesięcy najmu i po jego zakończeniu. Dla porządku wskazać należy, że sąd pominął zgłoszone na rozprawie w dniu 24 lutego 2021 r. wnioski pełnomocnika powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka M. S. oraz o zobowiązanie pozwanej do złożenia faktur za remont w budynku powoda i przeprowadzenie dowodu z tych faktur. Było to wnioski dowodowe spóźnione, powodujące przedłużenie postępowania, a ponadto mające na celu wykazanie okoliczności bezspornych lub wykazanych zgodnie z twierdzeniami powoda bądź nieistotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 458<sup>5</sup> § 4 k.p.c., art. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 2 i 5 k.p.c.).**

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się w przeważającej części zasadne.

Powód dochodził od pozwanej zapłaty w związku z bezumownym korzystaniem z budynku przez pozwaną, które miało miejsce po wygaśnięciu łączącej strony umowy najmu zawartej na czas oznaczony do dnia 25 marca 2020 r. (§ 2 ust. 1). Roszczenie będące przedmiotem niniejszego procesu z tytułu bezumownego korzystania z budynku dotyczy okresu od dnia 1 kwietnia 2020 r. do dnia 9 kwietnia 2020 r., tj. do dnia, w którym obiekt został przez pozwaną faktycznie zwrócony. Z tego tytułu powód wystawił wobec pozwanej fakturę VAT na kwotę 6624 zł, która stanowi iloczyn pierwszych 9 dni miesiąca kwietnia i kwoty 736 zł brutto.

Pozwana odpierając powództwo, zaprzeczyła, że obiekt miał być zwrócony do dnia 25 marca 2020 roku, gdyż zgodnie z § 6 umowy pozwana jako najemca miała dokonać zwrotu budynku w terminie uzgodnionym z wynajmującym, nie krótszym jednak niż 14 dnia od dnia rozwiązania umowy. Tym samym w ocenie pozwanej mogła ona bezpłatnie dysponować budynkiem do dnia 8 kwietnia 2020 roku i w tym okresie przeprowadzała w wynajmowanym budynku remont, celem doprowadzenia go do stanu pierwotnego. Pozwana zakwestionowała także wysokość roszczenia dochodzonego przez powoda, wskazując, że jest ono zawyżone.

W rozpoznawanej sprawie spór dotyczył w istocie wykładni postanowień umowy - treści § 6 ust. 1 umowy, czyli czy pozwana w świetle umowy miała prawo do nieodpłatnego dysponowania nieruchomością powoda po zakończeniu stosunku najmu do dnia wydania obiektu, co faktycznie nastąpiło w dniu 9 kwietnia 2020 roku. Niesporną pozostawała przy tym okoliczność, iż umowa z dniem 25 marca 2020 roku uległa rozwiązaniu i najmowany budynek nie został z tym dniem powodowi wydany.

W świetle poczynionych przez sąd ustaleń, mimo że pracownicy pozwanej wyprowadzili się z budynku pod koniec marca 2020 roku, a więc po okresie obowiązywania umowy, to pozwana nadal korzystała z należącego do powoda budynku w celu przeprowadzenia w nim prac remontowych, mających na celu zwrot powodowi obiektu w niepogorszonym stanie technicznym (zob. § 6 umowy). A ściślej rzecz ujmując, poddawała budynek powoda tzw. bieżącej konserwacji, którą w istocie stanowią roboty budowlane polegające na odgrzybieniu, odmalowaniu ścian, przeprowadzeniu drobnych napraw. Zwraca uwagę, że obowiązek wykonania przez pozwaną na własny koszt drobnych napraw i remontów wynikał nie tylko z § 6 ust. 2 umowy, ale także ciąży na najemcy budynku z mocy art. 662 § 2 k.c., jako że tego typu prace stanowią drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. Prac tych pozwana w trakcie obowiązywania najmu nie wykonała, na tym tle pod koniec trwania umowy wywiązał się zresztą spór pomiędzy stronami i pozwana ostatecznie zdecydowała się nie kontynuować najmu. Pozwana odsunęła ten obowiązek w czasie do momentu zakończenia najmu (rozwiązania umowy) i wyprowadzki pracowników, którzy zajmowali pomieszczenia najmowanego budynku, co stanowiło jej suwerenną decyzję. Nie można jednak w ocenie sądu wykluczyć, że istotny wpływ na decyzję pozwanej miało de facto ogłoszenie w marcu 2020 roku stanu zagrożenia epidemicznego, a następnie

stanu epidemii i związane z nimi ograniczenia działalności hotelarskiej, czy wprowadzone zakazy przemieszczenia się rzutujące również na działalność pozwanej.

Niemniej jednak pozwana po rozwiązaniu umowy z dniem 25 marca 2020 roku ostatecznie budynku powodowi nie wydała, wobec czego powód obciążył pozwaną sporną fakturą za 9 pierwszych dni miesiąca kwietnia, kiedy pozwana nadal korzystała z jego nieruchomości, przeprowadzając w niej prace remontowe.

Oceniając zasadność roszczenia powoda, stwierdzić należy, iż w zawartej przez strony umowie w §3 ust. 1 umowy uregulowano wysokość czynszu najmu w ten sposób, że stanowił on iloczyn liczby dni w danym miesiącu oraz kwoty 736 zł, obejmującej już wszelkie pozostałe opłaty eksploatacyjne i administracyjne. Z kolei w myśl § 6 umowy po rozwiązaniu umowy najmu pozwana była zobowiązana do zwrotu budynku w stanie niepogorszonym. Nie ulega wątpliwości, że wobec wygaśnięcia umowy najmu z dniem 25 marca 2020 r. pozwana zobowiązana była do zwrotu przedmiotu najmu, który to obowiązek wynika również z art. 675§ 1 k.c. Bezsporne było, że pozwana nie wydała budynku powodowi z końcem okresu, na jaki zawarto umowę i nadal korzystała z zajmowanego budynku, przeprowadzając w nim prace remontowe, tym samym uniemożliwiając powodowi swobodne dysponowanie nieruchomością.

Zgodnie z literalnym brzmieniem §6 ust. 1 zd. drugie umowy zwrot budynku nastąpić miał w terminie uzgodnionym z wynajmującym, nie krótszym jednak niż 14 dni od dnia rozwiązania umowy. Idąc tokiem rozumowania pozwanej, w sytuacji gdyby pozwana zwróciła obiekt nawet po dłuższym okresie, niż 14 dni od rozwiązania umowy, jak należy odczytać wyrażenie „nie krótszym niż” (nawet kilkumiesięcznym, czy kilkuletnim), to także mogłaby korzystać z nieruchomości powoda nieodpłatnie, bez obowiązku ponoszenia czynszu obejmującego już opłaty eksploatacyjne i nadal kwaterować swoich pracowników. Taka wykładnia prowadzi do absurdalnych wniosków, a ryzyko niedającej się usunąć niejasności lub braku precyzji postanowień umowy powinno obciążać stronę, która postanowienia te zrehabilitowała (in dubio contra proferentem). Jest to pogląd powszechnie przyjmowany w orzecznictwie i doktrynie. W świetle poczynionych ustaleń faktycznych powód nie wyraził pozwanej zgody w zakresie nieodpłatnego korzystania z budynku, w szczególności w zamian za wykonanie prac remontowych.

Zasadą jest odpłatne korzystanie z cudzej rzeczy, a powód nie zwolnił pozwanej z tego obowiązku po zakończeniu okresu obowiązywania umowy; w szczególności z żadnego z postanowień umowy nie wynika, że dysponowanie przez pozwaną objektem powoda w okresie po rozwiązaniu umowy ma charakter nieodpłatny. Nie zostało to bowiem sformułowane w umowie w sposób jasny, jednoznaczny, a przytoczona reguła ma charakter ogólny i znajduje oparcie w zasadach wykładni umowy z art. 65 § 1 i 2 k.c. Skoro to pozwana spółka zrehabilitowała treść spornego postanowienia umowy najmu, na co ewidentnie wskazują podobnie brzmiące postanowienia umów zawartych przez inne spółki powiązane z nią kapitałowo, to reguła contra proferentem znajdzie zastosowanie w opisanym przypadku i należy przyjąć wykładnię § 6 ust. 1 w zw. z § 3 ust. 1 umowy w sposób najkorzystniejszy dla powoda. To jest, że po okresie, na który umowa została zawarta (§ 2 ust. 1), do momentu faktycznego zwrotu budynku pozwana winna była uiszczać opłaty równoważne czynszowi. Zaś wysokość należnego powodowi czynszu wynika z §3 ust. 1 umowy i wynosił 736 zł za dzień, obejmując już wszelkie opłaty eksploatacyjne. Nie ulega przy tym wątpliwości, że wykonywanie prac remontowych wiąże się również z korzystaniem z mediów. Reasumując, powodowi przysługiwało uprawnienie do obciążenia pozwanej w spornej fakturze należnościami w wysokości odpowiadającymi czynszowi najmu za okres 8 dni, tj. od 1 do 8 kwietnia 2020 roku, kiedy to pozwana była gotowa wydać budynek, co zresztą wynika z treści pozwu. Faktyczny zwrot nastąpił dzień później, tj. 9 kwietnia 2020, gdyż termin 8 kwietnia 2020 roku nie pasował powodowi, co jednak nie może w tym przypadku obciążać pozwanej. Z powyższych względów roszczenie powoda podlegało uwzględnieniu w części, tj. co do kwoty stanowiącej iloczyn 8 dni i czynszu najmu zgodnie z §3 ust. 1 umowy, czyli co do kwoty 5888 zł (8 x 736 zł). Notabene w ocenie sądu zasądzona kwota nie jest zawyżona, jest adekwatna do zajmowanej przez pozwaną powierzchni budynku liczącego 8 pokoi, w których mogło być zakwaterowanych nawet 32 pracowników (co wiązało się również z ponoszeniem opłat eksploatacyjnych za media, które używali lokatorzy) i jego położenie w atrakcyjnej turystycznie miejscowości.

Nie znalazł w ocenie sądu zastosowania podniesiony zarzut naruszenia przez powoda art. 5 k.c., zgodnie z którym nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Odnosząc się do twierdzeń pozwanej o zachowaniu powoda sprzecznym z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), wskazać należy, że klauzula generalna ujęta w tym przepisie ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób schematyczny, prowadzący do skutków niemoralnych lub rozmiągających się z celem, dla którego dane prawo zostało ustanowione. Powołany przepis ma wprawdzie charakter wyjątkowy, niemniej przewidziana w nim możliwość odmowy udzielenia ochrony prawnej musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 2 października 1991 r., III CRN 169/91, z 9 grudnia 2009 r., IV CSK 290/09, z 25 sierpnia 2011 r., II CSK 640/10 i z 26 kwietnia 2012 r., III CSK 300/11, z 28 października 2015r., II CSK 831/14).

W ocenie Sądu powód nie czyni z przysługującego mu uprawnienia użytku sprzecznego ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa. Podkreślenia wymaga fakt, iż pozwana z racji choćby prowadzonej działalności gospodarczej, polegającej m.in. na prowadzeniu hoteli i miejsc zakwaterowania, ma świadomość, że zajmowanie cudzej nieruchomości wiąże się co do zasady z obowiązkiem zapłaty należności czynszowych. To pozwana zrehabilitowała treść umowy przewidując dla siebie wydłużenie terminu na zwrot budynku powoda po rozwiązaniu umowy o co najmniej dwa tygodnie uchylając się od obowiązku zapłaty za ten okres. Taka postawa pozwanej nie zasługuje na gratyfikację i zastosowanie przez sąd nawet z urzędu art. 5 k.c. W takich okolicznościach to pozwanej przypisać należy działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego poprzez bezpodstawną odmowę zapłaty.

Z tych przyczyn powództwo w przeważającej części uwzględniono, a w zakresie dotyczącym należności za dzień 9 kwietnia 2020 roku i odsetek od tej kwoty - powództwo oddalono.

O odsetkach od zasądzonej w punkcie I sentencji kwoty orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 359 k.c. od dnia 13 maja 2020 r. zgodnie z treścią faktury doręczonej 5 maja 2020 roku, w której określono termin płatności na 7 dni.

Z tych powodów orzeczono jak w pkt I sentencji.

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu (pkt II sentencji).

Kierując się w zakresie kosztów procesu, zasadą odpowiedzialności za jego wynik oraz mając na uwadze, że powód wygrał proces w 89%, a pozwana utrzymała się z obroną w 11 %, na podstawie art. 100 k.p.c. należało stosunkowo je rozdzielić. Na koszty powoda składały się opłata od pozwu w kwocie 400 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego 1800 zł adekwatnie do wartości sporu na podstawie § 2 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Razem 2220 zł z czego 89% daje kwotę 1958 zł. Na koszty pozwanej składały się opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, wynagrodzenie radcy prawnego 1800 zł oraz 30 zł tytułem części opłaty od cofniętego zażalenia, równoważnej opłacie minimalnej, tj. w zakresie w jakim nie jest ona zwracana przez sąd z urzędu (art. 79 ust. 3 u.k.s.c.). Razem 1847 zł, z czego 11% to kwota 203 zł. Po wzajemnym skompensowaniu na rzecz powoda zasądzone od pozwanej kwotę 1755 zł (1958 zł – 203 zł), orzekając jak w pkt III sentencji.

Postanowieniem z dnia 8 marca 2021 rok Sąd przyznał świadkowi A. S. kwotę 120 zł tytułem zwrotu kosztów związanych ze stawiennictwem świadka w Sądzie na rozprawie w dniu 24 lutego 2021 r. W związku z czym na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. obciążono strony stosownie do wyniku sprawy kosztami sądowymi – powoda kwotą 13 zł, a pozwaną kwotą 107 zł. O czym orzeczono jak w pkt IV wyroku.

Sygn. akt XI GC 1112/20

**ZARZĄDZENIE**

1. (...)

2. (...)(...)(...)(...)(...)(...)(...)(...)(...)(...)(...)

3. (...)

4. (...)

5. (...)