

Sygn. akt VI GC 797/18

WYRO

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 lipca 2018 roku

Sąd Rejonowy w Rybniku VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: (...) Barbara Golec

Protokolant: st. sekr. sądowy Aleksandra Nikiel

po rozpoznaniu w dniu 23 lipca 2018 roku w Rybniku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. M. (1) i J. M. (2)

przeciwko I. D.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej I. D. na rzecz powodów J. M. (1) i J. M. (2) do ich wspólności majątkowej małżeńskiej kwotę 35 000,00 zł (trzydzieści pięć tysięcy złotych) wraz z:

- odsetkami ustawowymi od kwoty 31 500,00 zł od dnia 21 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r.,

- odsetkami ustawowymi od kwoty 3 500,00 zł od dnia 13 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r.,

2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądza od pozwanej na rzecz powoda J. M. (1) kwotę 3 592,00 zł (trzy tysiące pięćset dziewięćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2 417,00 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

4. zasądza od pozwanej na rzecz powódki J. M. (2) kwotę 3 292,00 zł (trzy tysiące dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2 417,00 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

5. nakazuje pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rybniku kwotę 1 735,45 zł (jeden tysiąc siedemset trzydzieści pięć złotych czterdzieści pięć groszy) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt VI GC 797/18

UZASADNIENIE

Dnia 21 listopada 2014 r. powodowie J. M. (1) i J. M. (2) wnieśli przeciwko pozwanej I. D. pozew o zapłatę solidarnie na swoją rzecz kwoty 35 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, a także zasądzenie zwrotu kosztów

procesu. Wskazali, że są współwłaścicielami budynków przy ul. (...) w R.. Pozwana zajmowała znajdujący się w tam lokal użytkowy o pow. 700 m². Wyrokiem z dnia 14 listopada 2013 r. nakazano pozwanej opuszczenie lokalu, jednakże pozwana dokonała tego dopiero w połowie kwietnia 2014 r. Powodowie dochodzili wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu za ten okres (k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa, a także zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Z ostrożności procesowej, ewentualnie podniosła zarzut potrącenia dochodzonej kwoty z wierzytelnością w kwocie 500 000 zł z tytułu kary umownej, powołując się na aneks umowy najmu (k. 35).

Powodowie kwestionowali wierzytelność przedstawioną do potrącenia wskazując na nieważność aneksu do umowy najmu wprowadzającego karę umowną, a z ostrożności podnosili, że kara umowna jest rażąco wygórowana (k. 62-65).

Pismem z dnia 1 października 2015 r. powodowie wskazali, że zapłaty domagają się za okres od 31 lipca 2013 r. do połowy kwietnia 2014 r., a podczas oględzin lokalu w dniu 18 listopada 2015 r. sprecyzowali, że sprawa dotyczy wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczenia po byłej dyskotecce (k. 175, 194-196 verte).

Sąd ustalił, co następuje.

Właścicielem nieruchomości przy ul. (...) w R. jest Skarb Państwa. Powodowie J. M. (1) i J. M. (2) są użytkownikami wieczystymi nieruchomości i przysługuje im na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej udział 49/50 w prawie użytkowania wieczystego, a udział wynoszący 1/50 przysługuje P. G. (1).

dowód: księga wieczysta nr (...) k. 8-19, 67-73 verte; akt notarialny – umowa sprzedaży k. 74-75 verte; zeznania świadka P. G. (1) k. 137 verte-138; przesłuchanie stron – powoda k. 169-170

W dniu 23 października 1998 r. pozwani udzielili T. D. i pozwanej I. D. – każdemu osobno - pełnomocnictwa do zarządzania i administrowania opisanym wyżej prawem użytkowania wieczystego, występowania przed wszelkimi organami władzy, administracji, sądami, urzędami, bankami, osobami prawnymi i fizycznymi w zakresie niezbędnych do realizacji pełnomocnictwa, zawierania, rozwiązywania i dokonywania zmian w umowach najmu z osobami fizycznymi i prawnymi oraz do pobierania czynszów z tego tytułu i ustalania stawek czynszu, przeprowadzania na nieruchomości remontów, rozbudowy, przebudowy budynku, a nadto wszelkich inwestycji budowlanych, w tym do wybudowania nowego obiektu budowlanego na gruncie, dokonywania wszelkich wpłat i opłat, regulowania należności, odbioru korespondencji i przesyłek, składania wszelkich wniosków, oświadczeń, wyjaśnień i zapewnień związanych z administracją, udzielania dalszych pełnomocnictw.

dowód: pełnomocnictwo k. 55, akt notarialny k. 103-104

W dniu 28 kwietnia 2003 r. strony zawarły umowę najmu, na podstawie której pozwana korzystała z części lokalu o powierzchni 300 m², mieszczącego się w budynku przy ul. (...) w R.. Umowa została zawarta na czas określony do 31 grudnia 2030 r., a czynsz miesięcznie wynosił 2 400 zł. W § 5 przewidziano, że w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn nieleżących po stronie pozwanej przez upływem okresu, na który została zawarta umowa, powodowie mieli zapłacić karę umowną w wysokości 500 000 zł. Powodów reprezentował przy zawarciu umowy jako pełnomocnik T. D., mąż pozwanej.

dowód: aneks do umowy z 28 kwietnia 2003 r. k. 57-59, 100-102

Pozwana zarządzając opisaną nieruchomością pobierała czynsze od najemców. Nie uiszczała jednakże podatku od nieruchomości, czym doprowadziła do powstania zaległości podatkowych w wysokości około 1 000 000 zł, a prawo użytkowania wieczystego zostało obciążone hipoteką przymusową w celu zabezpieczenia wskazanych zaległości. Nadto, stan nieruchomości uległ pogorszeniu z powodu braku niezbędnych remontów.

dowód: przesłuchanie stron – powoda k. 169-170, księga wieczysta nr (...) k. 8-19, 67-73 verte

Powodowie w dniu 14 września 2011 r. odwołali pełnomocnictwo udzielone pozwanej i T. D. dnia 23 października 1998 r.

dowód: akt notarialny k. 66, 103-104

Prawomocnym wyrokiem z dnia 14 listopada 2013 r., sygn. akt (...) Sąd Okręgowy w (...) nakazał pozwanej opuszczenie i opróżnienie lokalu użytkowego znajdującego się w budynku położonym przy ul. (...) w R.. Sąd Okręgowy uznał za własne ustalenia Sądu Rejonowego w (...) poczynione w sprawie (...), że strony zawarły ustną umowę nieodpłatnego korzystania z pomieszczeń i zarządu nieruchomością, zastąpioną dnia 28 kwietnia 2003 r. umową najmu lokalu, jednakże uznał, że umowa najmu została wypowiedziana przez powodów ze skutkiem na dzień 30 lipca 2013 r.

dowód: wyrok Sądu Rejonowego w (...) z 9 listopada 2012 r., sygn. akt (...) z uzasadnieniem k. 20, 111-116; wyrok Sądu Okręgowego w (...) z 14 listopada 2013 r., sygn. akt (...) z uzasadnieniem k. 21-23 verte, 117-120 verte; aneks do umowy z 28 kwietnia 2003 r. k. 57-59, 100-102

Pozwana korzystała z całego lokalu mieszczącego po prawej stronie parteru budynku. Był to lokal po byłej dyskoteci o pow. 682,8 m². Pozwana prowadziła tam komis meblowy. Lokal składał się z jednej sali oraz z toalet.

dowód: protokół z oględzin nieruchomości k. 194-196 verte; opinia biegłego z zakresu budownictwa R. Ż. z opinią uzupełniającą k. 209-218, 235-241; zeznania świadka L. K. k. 155-156; przesłuchanie stron – powoda k. 169-170

Pozwana w czasie zajmowania opisanego lokalu wymieniła zamki w drzwiach. Powodowie nie mogli wejść do lokalu samodzielnie, ponieważ nie mieli do niego kluczy. Pismem z dnia 2 kwietnia 2014 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 31 500 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu od dnia 14 listopada 2013 r. do marca 2014 r. w terminie do 30 kwietnia 2014 r. i dalszych 7 000 zł za każdy kolejny miesiąc korzystania z lokalu. Pismem z dnia 16 kwietnia 2014 r. pozwana odesłała powodom klucze do lokalu i wezwała ich do zapłaty kwoty 500 000 zł z tytułu kary umownej, powołując się na umowę najmu.

dowód: wezwanie do zapłaty k. 24-24 verte; pismo pozwanej z 16 kwietnia 2014 r. k. 25; aneks do umowy z 28 kwietnia 2003 r. k. 57-59, 100-102; protokół zdawczo-odbiorczy k. 153; zeznania świadka P. G. (2) k. 137 verte-138; zeznania świadka L. K. k. 155-156; przesłuchanie stron – powoda k. 169-170; przesłuchanie stron – pozwanej k. 170-172

Powództwo pozwanej przeciwko powodom o zapłatę kary umownej w wysokości 500 000 zł zostało oddalone nieprawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w (...) z dnia 6 czerwca 2018 r., sygn. akt (...). Sąd Okręgowy uznał, że do rozwiązania umowy najmu doszło z powodu przyczyn leżących po stronie pozwanej, tj. z powodu złego zarządzania nieruchomością i powstania zadłużenia z tytułu podatku od nieruchomości oraz braku regulacji opłat czynszowych przez pozwaną od początku 2011 r.

dowód: protokół rozprawy Sądu Okręgowego w (...) z 1 lipca 2015 r. w sprawie (...) k. 164-166; wyrok Sądu Okręgowego w (...) z 6 czerwca 2018 r., (...) z uzasadnieniem k. 346-362

Wysokość wynagrodzenia za 1 miesiąc bezumownego korzystania z pomieszczenia po byłej dyskoteci o pow. 682,8 m² wyliczona w oparciu o średnią stawkę najmu obowiązującą na rynku lokalnym dla lokalu o pow. powyżej 100 m² w kwocie 9,50 zł/m² wynosiła 6 486,60 zł. Powodowie poszukiwali od września 2014 r. nowego najemcy przedmiotowego lokalu, określając wysokość czynszu na kwotę 4 000 zł miesięcznie, z możliwością negocjacji.

dowód: zarządzenie nr (...) Prezydenta Miasta R. k. 26-27; dokumentacja zdjęciowa k. 48-49; wydruki internetowych ofert najmu k. 124-126, 288-292; opinia biegłego do spraw (...) z opinią uzupełniającą k. 266-270, 307-310, oferty najmu k. 124-126, 288-293

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy w postaci wymienionych dowodów. Sąd w zakresie istotnych dla sprawy okoliczności częściowo nie dał wiary zeznaniom pozwanej, a

to w zakresie w jakim wskazywała, że chciała wcześniej przekazać klucze powodom, którzy mieli nie być tym zainteresowani, co do okoliczności dostępu powodów do lokalu oraz powierzchni lokalu na parterze zajmowanej przez pozwaną oraz co do okoliczności opuszczenia lokalu w listopadzie 2013 r. Relacja pozwanej pozostawała w tym zakresie w sprzeczności z pozostałym zgromadzonym materiałem dowodowym. Nadto, sama pozwana nie potrafiła precyzyjnie określić, z jakiej części budynku dokładnie korzystała.

Ustalając stan faktyczny oparto się zarówno na opinii biegłej R. Ż. z zakresu budownictwa oraz na opinii biegłej A. K. z zakresu wyceny nieruchomości. Zarzuty pozwanej do opinii biegłej R. Ż. co do powierzchni zajmowanego pomieszczenia nie zasługiwały na uwzględnienie, bowiem powierzchnia ścianek działowych, lady, baru, ścianki z lustrem i innych elementów pozostaje bez wpływu na powierzchnię samego pomieszczenia, chociaż ogranicza jego faktyczną powierzchnię możliwą do wykorzystania (k. 229). Zarzuty pozwanej odnośnie do wniosków opinii A. K. również nie zasługiwały na uwzględnienie. Okoliczności dokładnego wyposażenia lokalu oraz to, że inne lokale w tym samym budynku nie zostały wynajęte pozostaje bez żadnego wpływu na stawki najmu obowiązujące na rynku lokalnym w okresie, w którym pozwana zajmowała lokal. Nie było więc potrzeby do zobowiązania biegłej do oględzin lokalu, tym bardziej, że dysponowała dokumentacją zdjęciową sporządzoną przez biegłą z zakresu budownictwa. Dalsze zastrzeżenia do opinii biegłej A. K. stanowiły jedynie polemikę ze stanowiskiem biegłej, a także powielenie poprzednio podniesionych zarzutów. Sporządzone opinie wraz z opiniami uzupełniającymi były wystarczające dla dokonania niezbędnych dla sprawy ustaleń, dlatego też oddalono wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu z kolejnej uzupełniającej opinii. Natomiast wnioski pozwanej o wystąpienie do biura nieruchomości o informacje i przesłuchanie w charakterze świadków M. M. i B. K. zmierzały do zastąpienia dowodu z opinii biegłej ds. wyceny nieruchomości zeznaniami świadków, a nadto wobec złożonych do akt ofert najmu, były zbędne.

Pozostałe wnioski dowodowe należało pominąć jako spóźnione, bądź oddalić. I tak na pominięto wnioski pozwanej o przesłuchanie świadków T. D., H. S., M. S., A. R., B. R., J. B., H. K., D. K., Spółki GRUPA – (...). Wszystkie wymienione dowody winny być zgłoszone już w odpowiedzi na pozew, kiedy to pozwana podniosła zarzut potrącenia. Należy także wskazać, że podstawa i wysokość kary umownej wynikała z dokumentów złożonych do akt, a fakt wypowiedzenia umowy najmu przez powodów został przesądzony wyrokiem Sądu Okręgowego w (...) z dnia 14 listopada 2013 r., sygn. akt (...), który nakazując pozwanej opuszczenie lokalu ustalił, że stosunek najmu ustał z dniem 30 lipca 2013 r. Natomiast okoliczność czynienia przez pozwaną nakładów na nieruchomość nie była przedmiotem sporu w rozpoznawanej sprawie. Pozwana we właściwym czasie nie podniosła bowiem zarzutów związanych z ewentualnie czynionymi na nieruchomości powodów nakładami. Z tych też względów na oddalenie zasługiwał wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem określenia wartości tychże nakładów oraz dowód z oględzin na stwierdzenie nakładów. Podobnie, sporu nie stanowiła wysokość wynagrodzenia pozwanej za zarządzanie nieruchomością, gdyż pozwana nie podniosła z tego tytułu żadnego zarzutu.

Nie było także potrzeby, by przeprowadzać dowód ksiąg rachunkowych i rejestru VAT powodów, ponieważ dla sprawy nie miało znaczenia, czy powodowie wynajmowali lokal innemu najemcy, lecz czy pozwana w spornym okresie zajmowała lokal po byłej dyskoteci i czy miała do tego tytuł prawny. Dodatkowo należy wskazać, że nie ma możliwości przesłuchania spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w charakterze świadka, a dowód z opinii biegłego nie jest adekwatny dla ustalania faktów, w tym, czy pewne dokumenty zostały sporządzone. Podobnie bez znaczenia dla rozstrzygnięcia był wniosek o zobowiązanie powodów do przedstawienia deklaracji składanych przez pozwaną odnośnie wymiaru podatku od nieruchomości, do wskazania, czy i za ile wynajmują lokale znajdujące się w nieruchomości i złożenia faktur, umów najmu, wskazania najemców i ich przesłuchanie w dalszej kolejności.

Wobec cofnięcia wniosku o zwrócenie się do organu podatkowego o wskazanie wysokości podatku od nieruchomości, wniosek ten pominięto.

Nie mógł stanowić w niniejszej sprawie dowodu z protokołu sprawy o eksmisję pozwanej (k. 105-110), gdyż naruszałoby to zasadę bezpośredniości i ustności procesu. W procedurze cywilnej nie funkcjonuje również „dowód z akt”, a strona musi wskazać konkretne dokumenty, złożone do akt innej sprawy sądowej.

Odnosnie do wniosku o przesłuchanie świadka S. K., to pełnomocnik pozwanej, mimo zobowiązania, nie wskazał adresu zamieszkania świadka, a nadto przesłuchiwanie świadka prowadziłyby do zbędnego przedłużenia postępowania, skoro miał on jedynie potwierdzić zeznania świadka L. K.. Bez wpływu na wynik sprawy pozostawały faktury (k. 285-287, 317), ponieważ dotyczyły innego podmiotu albo też jedynie stanowiły rozliczenie za zużyte media. Dowodu stanowić nie mogła opinia biegłego w przedmiocie sfalszowania podpisu na aneksie umowy najmu, sporządzona na potrzeby innego postępowania (k. 321-322).

Niektóre spośród dopuszczonych dowodów okazały się ostatecznie nieprzydatne z uwagi na przedmiot rozstrzygnięcia, przykładowo umowa podnajmu (k. 46-47), pismo procesowe (k. 50), faktura VAT (k. 51), nakaz zapłaty (k. 52), notatka służbowa (k. 53-54), wypowiedzenie umowy najmu (k. 56), postanowienie (k. 76-78), wyrok z 21 sierpnia 2014 r. (k. 79-82 verte), rachunki i dowody wpłat (k. 83-88), wyliczenia dochodu (k. 89-94 verte), pismo z 17 marca 2015 r. (k. 96), akt notarialny – pełnomocnictwo (k. 97-98), protokół (k. 165-167).

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało zasadniczo na uwzględnienie.

Powodowie dochodzili wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Roszczenie oparte zostało o przepis art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Należy uzupełnić, że legitymacja powodów do dochodzenia od pozwanej całej kwoty wynagrodzenia wynikała z art. 209 k.c., stanowiącego, że każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Istotą powołanej regulacji jest wyposażenie każdego ze współwłaścicieli w samodzielną legitymację do podejmowania czynności zachowawczych. Współwłaściciel podejmuje czynność zachowawczą w imieniu własnym, ale w interesie wszystkich współwłaścicieli. W ocenie Sądu przy tym, dochodzenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze wspólnej rzeczy zmierza do obrony wspólnego prawa, gdyż jest skierowane przeciwko osobie trzeciej, naruszającej prawo własności przysługujące kilku osobom. Przesłanką istnienia samodzielnej legitymacji każdego ze współwłaścicieli jest więc zagrożenie lub naruszenie wspólnego prawa. Za czynność zachowawczą uważa się, prócz przykładowo powództw windykacyjnego czy negatoryjnego, także dochodzenie pożytków i przychodów z rzeczy, w tym czynszów i innych wierzytelności. Czynności zachowawcze obejmują bowiem dochodzenie wierzytelności, które stanowią jedną z pozycji aktywów, jakie rzecz wspólna przynosi. Wprawdzie w takim przypadku podjęta czynność nie dotyczy bezpośrednio prawa własności rzeczy wspólnej, ale zmierza również do zachowania wspólnego prawa (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2012 r. III CZP 25/12, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r. II CSK 673/12).

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa, zauważyć trzeba, że pozwana w sposób wyraźny nie zaprzeczyła istnieniu i wysokości roszczenia powodów, a w szczególności nie kwestionowała zajmowania lokalu po byłej dyskotecie i nie podnosiła, że posiadała tytuł prawny do jego zajmowania. Podniosła natomiast zarzut potrącenia wierzytelności dochodzonej kwoty ze swoją wierzytelnością w kwocie 500 000 zł z tytułu kary umownej, co w istocie uzasadniało przyjęcie domniemania z art. 230 k.p.c. przyznania faktów przytoczonych przez powodów dla uzasadnienia zgłoszonego żądania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2009 r., II CSK 680/08), a w konsekwencji uznanie, że fakty te z mocy art. 229 k.p.c. nie wymagały dowodu. Niemniej jednak, powodowie sprostali spoczywającemu na nich ciężarowi dowodu z art. 6 k.c. oraz obowiązkowi dowodzenia swoich twierdzeń wynikającego z art. 232 k.p.c.

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że w okresie od 31 lipca 2013 r. do 16 kwietnia 2014 r. pozwana zajmowała bez tytułu prawnego lokal, tj. pomieszczenia po byłej dyskotecie o pow. 682,8 m². W tym okresie strony nie były związane jakąkolwiek umową, która pozwalałaby pozwanej na dysponowanie pomieszczeniami po byłej dyskotecie. Pozwana podczas przesłuchania przyznała, że klucze przekazała powodom dopiero w połowie kwietnia 2014 r. drogą pocztową. Do tego momentu miała możliwość korzystania z całego lokalu. Nawet jeśli realnie wykorzystywała pewną część powierzchni, pozostaje to bez znaczenia, bowiem powierzchnia ta nie była wydzielona ścianami działowymi. Wobec tej okoliczności, powierzchnia określona w umowie najmu także nie mogła stanowić

podstawy ustalenia, z jakiej części nieruchomości pozwana korzystała po wypowiedzeniu umowy najmu. Powodowie nie mogli wejść do lokalu samodzielnie, ponieważ nie mieli do niego kluczy. Bezumowne korzystanie z lokalu zakończyło się dopiero z chwilą odbioru przez powodów korespondencji, w której pozwana przesłała im klucze. W konsekwencji, pozwana jest obowiązana do zapłaty na rzecz powodów wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

Adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma obowiązek uiścić właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 641/11). Z opinii biegłej A. K. wynika, że średnia stawka najmu obowiązująca na rynku lokalnym dla lokalu o pow. powyżej 100 m² wynosiła 9,50 zł/m². Wysokość wynagrodzenia za 1 miesiąc bezumownego korzystania z pomieszczenia po byłej dyskotecie o pow. 682,8 m² opiewała zatem na kwotę 6 486,60 zł. Pozwana zajmowała lokal przez okres około 8,5 miesiąca, a zatem łączna wysokość wynagrodzenia za ten okres wynosi 55 136,10 zł. Całe zatem roszczenie główne powodów zasługiwało na uwzględnienie. Należy dodatkowo zauważyć, że zasądzona kwota jest zbliżona do wysokości czynszu wstępnie proponowanej przez powodów w ogłoszeniu wystawionym przez biuro nieruchomości – 4 000 zł za 8,5 miesiąca. Uzupełniająco, należy zwrócić uwagę, że reżim wynikający z powołanego przepisu został wyczerpująco uregulowany i w żadnym razie nie jest uzasadnione stosowanie wymyślonego reżimu „odszkodowania za korzystanie z rzeczy” czy „odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy”. W warunkach określonych w art. 224 i 225 k.c. właścicielowi przysługuje roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z jego rzeczy, bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc wymierną korzyść.

Odnosząc się do zarzutu potrącenia wierzytelności wskazać należy, że z art. 498 i art. 499 k.c. wynika, że do potrącenia przedstawione mogą zostać jedynie wierzytelności istniejące, a samo potrącenie dokonuje się poprzez oświadczenie złożone drugiej stronie. W niniejszej sprawie pozwana w odpowiedzi na pozew zawierającej procesowy zarzut potrącenia została doręczona nie powodom (jako dłużnikom), lecz ich pełnomocnikowi. Przyjmując, że w piśmie procesowym pozwana zawarła zarazem materialnoprawne oświadczenie o potrąceniu wierzytelności, to zauważyć trzeba, że pełnomocnik powodów nie był umocowany do odbioru w imieniu powodów materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu (k. 5-6). Zakres umocowania pełnomocnika obejmował jedynie pełnomocnictwo procesowe zgodnie z art. 91 k.p.c. Zatem materialnoprawne oświadczenie pozwanej o potrąceniu wierzytelności było nieskuteczne z uwagi na jego skierowanie do pełnomocnika procesowego, czyli osoby nieupoważnionej, a nie do powodów jako dłużników. Doręczenie pisma procesowego zawierającego takie oświadczenie pełnomocnikowi procesowemu dłużnika wzajemnego nie wywiera skutków przewidzianych w art. 61 § 1 zd. 1 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 2013 r., II CSK 476/12).

Niezależnie od powyższego, nawet w przypadku, gdyby pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu w sposób prawidłowy (tj. powodom osobiście lub upoważnionemu pełnomocnikowi), to ważność umowy, stanowiącej podstawę żądania kary umownej przez pozwaną została przesądzona w wyroku Sądu Okręgowego w (...) z dnia 14 listopada 2013 r., sygn. akt (...), a to pod względem umocowania pełnomocnika do działania w imieniu powodów. Sąd był związany w tym zakresie ustaleniami zawartymi w powołanym orzeczeniu, z uwagi na prawomocność materialną wynikającą z art. 365 § 1 k.p.c. Zgodnie z powołanym przepisem, orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Uprawomocnienie się orzeczenia wywołuje skutek w postaci związania tym rozstrzygnięciem podmiotów określonych w ustawie. Regulacja zawarta w powołanym przepisie gwarantuje zachowanie spójności i logiki działania organów państwowych, zapobiega również współistnieniu w obrocie prawnym rozstrzygnięć nie do pogodzenia w całym systemie sprawowania władzy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2007 r., V CSK 83/07). Sąd Najwyższy uznał, że moc wiążąca orzeczenia merytorycznego, określona w art. 365 § 1 k.p.c., może być brana pod uwagę w zasadzie tylko w innym postępowaniu niż to, w którym je wydano. Orzeczenie takie uzyskuje moc wiążącą z chwilą uprawomocnienia się, a zatem z chwilą

definitywnego zakończenia postępowania. W kolejnym postępowaniu, w którym pojawia się dana kwestia, nie podlega ona już ponownemu badaniu. Związanie orzeczeniem oznacza niedopuszczalność przeprowadzenia postępowania dowodowego w tej kwestii, nie tylko zaś dokonywania ustaleń sprzecznych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 marca 2008 r., IV CSK 441/07). Tym samym istnienie prawomocnego wyroku co do udzielonej ochrony prawnej określonego prawu podmiotowemu przekreśla możliwość ponownej oceny zasadności roszczenia wynikającego z tego samego prawa, jeżeli występują te same okoliczności. Z uwagi na wynik postępowania w przedmiocie eksmisji pozwanej z zajmowanego lokalu, przesądzone zostało nie tylko to, że na dzień zamknięcia rozprawy, pozwana nie opuściła tegoż lokalu, lecz również, że pozwana utraciła tytuł prawny do korzystania z lokalu, wywodzony z umowy najmu zawartej dnia 28 kwietnia 2003 r.

Odnosząc się pokrótce do pozostałych zarzutów powodów, to wskazać trzeba, że powodowie mogli jako współwłaściciele zawrzeć umowę najmu lokalu w wielolokalowym budynku. Czynność ta nie przekraczała bowiem czynności zwykłego zarządu rzeczą, którą może podjąć większość współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Wobec faktu, że powodom przysługiwał udział 49/50, nie może być wątpliwości, że byli uprawnieni do zawarcia kwestionowanej umowy. Z kolei przepisy art. 385¹ i n. k.c. nie znajdują w sprawie zastosowania, gdyż ani powodowie ani pozwana nie mają w związku z umową najmu statusu konsumenta. Zasadniczo zastrzeżenie kary umownej za naruszenie obowiązków umownych o charakterze niepieniężnym nie stoi w sprzeczności z prawem ani zasadami współżycia społecznego (art. 483 k.c.). Wysokość kary umownej stanowi natomiast niezależną podstawę do miarkowania kary umownej w sytuacji jej naliczenia (art. 484 § 2 k.c.).

Przyjmując zatem ważność zastrzeżenia kary umownej za wypowiedzenie umowy najmu przez powodów, jeszcze przed oceną wysokości tejże kary, rozważyć trzeba było, czy zaszły w ogóle podstawy do naliczenia tejże kary. Zasadnicza przesłanka obciążenia powodów karą umowną bez wątplenia zaistniała – a to wypowiedzenie przez nich umowy najmu. Wobec tego zbadać należałoby przyczyny rozwiązania stosunku najmu. Z uwagi na sformułowanie, że przyczyny te miały nie leżeć po stronie pozwanej, to powodów obciążało wykazanie przyczyn wypowiedzenia, zgodnie z art. 6 k.c. Powodowie zdołali udowodnić, że przyczyny wypowiedzenia pełnomocnictwa oraz umowy najmu leżały po stronie pozwanej, która wadliwie pełniła obowiązki związane z zarządaniem. W ocenie powodów, stosunki łączące ich z pozwaną były ściśle ze sobą powiązane, zależne od siebie. Umożliwienie pozwanej korzystania z lokalu oraz sprawowanie przez nią zarządu całą nieruchomością bez odrębnego wynagrodzenia, stanowiły istotę obowiązków stron. Utrata zaufania do pozwanej i cofnięcie pełnomocnictwa pociągnęło za sobą pozbawienie pozwanej prawa do korzystania z lokalu użytkowego.

Mając powyższe ustalenia i rozważania na uwadze oraz zasadę ekonomiki procesowej, wniosek pozwanej o zawieszenie niniejszego postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy zawisłej przed Sądem Okręgowym w (...) sygn. akt (...) na nie zasługiwał na uwzględnienie.

Podsumowując, na podstawie przywołanych przepisów, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 35 000 zł z odsetkami od kwoty 31 500 zł od dnia 21 listopada 2014 r., a od kwoty 3 500 zł od dnia 13 grudnia 2014 r. Do dnia 31 grudnia 2015 r. zasądzono odsetki ustawowe, a od dnia 1 stycznia 2016 r. odsetki ustawowe za opóźnienie. O odsetkach orzeczono zgodnie z art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Przepisy nie określają terminu wymagalności świadczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, zatem wymagalność tego świadczenia zgodnie z wezwaniem do zapłat. Pozwana pismem z dnia 2 kwietnia 2014 r. została wezwana do zapłaty kwoty 31 500 zł do dnia 30 kwietnia 2014 r., natomiast brak było konkretnego wezwania ze wskazaniem terminu zapłaty co do kwoty 3 500 zł, zatem roszczenie w tym zakresie stało się wymagalne natychmiast po doręczeniu pozwanej w niniejszej sprawie pozwu. W pozostałym zatem zakresie żądanie odsetkowe oddalono. Nie zasługiwał na uwzględnienie również wniosek powodów o zasądzenie powyższej kwoty solidarnie, ponieważ zgodnie z art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeśli to wynika z ustawy lub czynności prawnej. Solidarność bierna małżonków (jako dłużników) wynika z art. 1034 k.c. w związku z art. 46 k.r.o., natomiast normy te nie odnoszą się do solidarności czynnej małżonków (jako wierzycieli) i brak jest takiego przepisu, który by ją wprowadzał (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 marca 2016 r., I ACa 709/15). Skoro zatem prawo użytkowania wieczystego nieruchomości przysługiwało powodom na zasadach wspólności ustawowej

majątkowej małżeńskiej, do czasu ustania tej wspólności powodom przysługuje współwłasność łączna do ich majątku wspólnego, a więc także do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, przy czym zapłata zasądzonej kwoty do rąk jednego z małżonków powoduje zaspokojenie roszczenia także w stosunku do drugiego z małżonków.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, w oparciu o art. 100 zd. 2 k.p.c., mając na względzie, że powodowie ulegli jedynie

co do nieznacznej części swego roszczenia. Pozwana jest zatem zobowiązana do zwrotu kosztów procesu stronie przeciwnej, przy czym podkreślić należy, że każdemu z powodów należy się zwrot kosztów procesu w pełnej poniesionej wysokości, ponieważ współuczestnicy byli stroną wygrywającą sprawę. Na koszty procesu zasądzone na rzecz powoda w kwocie 3 592 zł składały się: 875 zł jako połowa opłaty od pozwu, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 2 400 zł kosztów zastępstwa procesowego i 300 zł tytułem uiszczonej zaliczki na poczet wynagrodzenia biegłego. Na koszty procesu zasądzone na rzecz powódki w kwocie 3 292 zł składały się: 875 zł jako połowa opłaty od pozwu, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa i 2 400 zł kosztów zastępstwa procesowego. Powodowie wnieśli wspólnie opłatę od pozwu, zatem każdemu z nich należy się zwrot połowy tej opłaty. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika wynikała z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, w brzmieniu obowiązującym w dacie wszczęcia postępowania.

Zgodnie z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. tytułem wynagrodzenia biegłych wypłaconego tymczasowo ze środków Skarbu Państwa w łącznej kwocie 1 393,42 zł (= 1 024,42 zł + 369,00 zł) oraz kosztów dojazdu i zwrotu utraconego zarobku świadka w łącznej kwocie 342,03 zł (= 260,77 zł + 81,26 zł) należało pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Rybniku kwotę 1 735,45 zł.