

Sygn. akt I C 1047/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 października 2018 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Małgorzata Michalska-Księżyk

Protokolant: sekretarz sądowy Agata Drachal

po rozpoznaniu w dniu 11 października 2018 r. na rozprawie sprawy

z powództwa **A. K.**

przeciwko **A. G. (1)**

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego A. G. (1) na rzecz powoda A. K. kwotę 560 zł (pięćset sześćdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od następujących kwot i terminów płatności:

- od kwoty 140 zł od dnia 11.01.2016r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 420 zł od dnia 16.07.2016 r. do dnia zapłaty,

2. dalej idące powództwo oddala,

3. koszty postępowania pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

I C 1047/18

UZASADNIENIE

A. K. wystąpił z pozwem o zapłatę przeciwko A. G. (1) domagając się zapłaty na swoją rzecz kwoty 980 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od następujących kwot i terminów płatności: od kwoty 140,00 zł od dnia 11.01.2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 420 zł od dnia 09.02.2016 r. do dnia zapłaty, od kwoty 420 zł od dnia 01.07.2016 r. do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów postępowania.

Uzasadniając żądanie wskazał, że na podstawie umowy najmu garażu pozwany zobowiązał się do zapłaty umówionego czynszu. Powód ze swej strony należycie wykonał umowę, a pozwany nie kwestionował jakości świadczenia, w szczególności dotyczącego zaopatrzenia garażu w energię elektryczną. W związku z zaległościami z zapłaty czynszu wynoszącymi ponad dwa miesiące A. K. wypowiedział umowę ze skutkiem natychmiastowym. Na dochodzoną kwotę składa się: 140 zł tytułem czynszu, 420 zł tytułem kary umownej, zastrzeżona jako sankcja naruszenia ciągłości umowy poprzez naruszenie jej postanowień, 420 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu.

Od nakazu zapłaty wydanego w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. I Nc 1169/18 pozwany wniósł sprzeciw wnosząc o oddalenie powództwa w całości. A. G. (1) przyznał, że zawarł z pozwanym umowę najmu garażu, zaprzeczając, że zgłoszone żądanie ma bezsporny charakter. Pozwany twierdził, że świadczenie ze strony powoda nie było prawidłowo realizowane z uwagi na brak elektryczności, co było regularnie powodowi zgłaszane. Ponadto, pozwany zakwestionował prawidłowość i zgodność z prawem zapisu umownego statuującego możliwość

naliczania przez powoda kary umownej, jako możliwej do zastrzeżenia wyłącznie w przypadku świadczeń o charakterze niepieniężnym. Skoro świadczenie pozwanego miało charakter strictly pieniężny to czynienie ich podstawą naliczania kary umownej pozostaje sprzeczne z ustawą. Taki zapis umowy traktuje się za nieważny. Pozwany zakwestionował także obowiązek zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystania za cały miesiąc luty 2016 r., podczas, gdy faktycznie natychmiastowy skutek wypowiedzenia wystosowanego przez powoda w dniu 1.02.2016 r. nie nastąpił w tej dacie, ale w dacie faktycznego doręczenia takiego oświadczenia woli pozwanemu, zgodnie z przepisami k.c. Stąd stwierdzenie, że pozwany bezumownie korzystał przez cały miesiąc z garażu pozostaje w sprzeczności ze stanem faktycznym sprawy. W ocenie pozwanego powód nie wykazał w jakim okresie rzeczywiście bezumowne korzystanie miało nastąpić. Pozwany zakwestionował także wysokość roszczenia dochodzonego z tego tytułu, gdyż przyjmuje się że tego rodzaju wynagrodzenie ma odpowiadać stawkom rynkowym, których powód nie wykazał. Pozwany podniósł ponadto zarzut spełnienia świadczenia co do kwoty 140 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 24.09.2015 r. pomiędzy stronami została zawarta pisemna umowa najmu garażu nr (...) położonego w K. przy ul. (...). Według zapisu §2 pkt 4 umowy najemca oświadczył, że nie wnosi zastrzeżeń, co do stanu technicznego przedmiotu umowy. Według ustaleń stron garaż był wyposażony w bramę dwuskrzydłową zamykaną na zamek i kłódkę, kanał, regał oraz instalację elektryczną z licznikiem energii elektrycznej. W §3 umowy strony ustaliły miesięczny czyn za wynajem w kwocie 140 zł płatny za miesiąc z góry najpóźniej do 10 dnia miesiąca na wskazany rachunek bankowy. Termin wypowiedzenia umowy strony ustaliły na dwa miesiące od daty zakończenia miesiąca, którym wypowiedzenie zostało złożone w formie pisemnej. Według §4 pkt 4a umowy umowa mogła ulec rozwiązaniu przez wynajmującego ze skutkiem natychmiastowym w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za co najmniej dwa miesiące. Zgodnie z §4 pkt 5 umowy w przypadku rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym przewidzianym w pkt 4 najemca zobowiązany był zapłacić w ciągu 7 dni wynajmującemu karę umowną w wysokości trzech miesięcznych czynszów najmu oraz pokrycia kosztów przywrócenia garażu do stanu pierwotnego. Z kolei najemcy przysługiwało prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym w przypadku, gdy wynajmujący co najmniej dwukrotnie naruszy istotne postanowienia umowy, co zostanie udokumentowane przez najemcę w postaci minimum dwóch pisemnych wezwań do realizacji obowiązków określonych w umowie przekazanych za potwierdzeniem odbioru wynajmującemu. W myśl §6 umowy pkt 1 najemca po zakończeniu najmu zobowiązał się zwrócić przedmiot najmu wraz z wyposażeniem w stanie niepogorszonym. Ponadto, strony umówiły się w §6 pkt 2 umowy, że najemca zobowiązany jest w razie ustania umowy natychmiastowo opuścić garaż, a w razie użytkowania garażu przez najemcę po ustaniu umowy najmu najemca jest zobowiązany do zapłaty tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z garażu trzykrotnej stawki czynszu określonej w §3 za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania. Przedmiot umowy został wydany A. G. (1) zgodnie z umową.

Dowód: umowa najmu garażu z 24.09.2015r. - k.8-9, przesłuchanie A. G. (1) w charakterze strony e-protokół rozprawy z dn. 11.10.2018 r. (min. 00:28:05-00:53:43)

Pismem z dn. 22.12.2015 r. A. G. (1) wezwał A. K. do prawidłowego wykonania umowy powołując się na fakt, że w przedmiocie najmu nie funkcjonuje prawidłowo instalacja elektryczna, a zgodnie z umową winna być najemcy udostępniona. Powyższa okoliczność – jak argumentował w piśmie najemca, uniemożliwia mu prawidłowe korzystanie z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem, a to ze względu na nieprawidłowe wykonanie obowiązków umownych. W odpowiedzi z dn. 04.01.2016 r. na powyższe pismo powód poinformował A. G. (1), że prąd w wynajmowanym garażu został ponownie włączony w dniu 28.12.2015 r. czyli w dniu otrzymania przez A. K. wezwania do prawidłowego wykonania umowy. W piśmie powód zaprzeczył, by posiadał wiedzę o przerwach w dostawie prądu do wynajmowanego garażu, w szczególności nie otrzymał od pozwanego jako najemcy takiej informacji. Zarzucił nadto pozwanemu, że posiadając wiedzę o braku prądu w garażu nie przekazał tej informacji wynajmującemu. Pozwany A. G. (1) dokonał wypowiedzenia umowy najmu, którego okres miał upłynąć z końcem lutego 2016r.

Dowód: wezwanie do prawidłowego wykonania umowy z dnia 22.12.2015r. - k.10-11, pismo powoda z dnia 04.01.2016r. - k.13, przesłuchanie A. G. (1) w charakterze strony e-protokół rozprawy z dn. 11.10.2018 r. (min. 00:28:05-00:53:43)

Pismem z dn. 01.02.2016 r. (odebrany przez pozwanego 03.02.2016r.) A. K. wypowiedział A. G. (1) umowę najmu garażu w trybie natychmiastowym tj. do dnia 05.02.2016 r. powołując się na §4 pkt 4a z powodu braku opłat czynszu za kolejne 2 miesiące tj. grudzień 2015 r. i styczeń 2016 r. pomimo kilkakrotnych upomnień telefonicznych, domagając się zapłaty należności w wysokości 280 zł oraz zapłaty kary umownej w kwocie 420 zł. Wezwanie do zapłaty należności było bezskuteczne. A. G. (2) nie dokonał płatności za miesiąc styczeń i luty 2016 r., po czym powód 15.02.2016r otrzymał przelew na kwotę 140 zł za czynsz bez wskazania miesiąca. A. K. zaliczył zapłatę na zaległą płatność w miesiącu grudniu.

Dowód: wypowiedzenie umowy najmu garażu - k.14, ostateczne wezwanie do zapłaty - k.17, wezwanie do zapłaty wraz z dowodem nadania - k.18-19, przesłuchanie A. K. w charakterze strony e-protokół rozprawy z dn. 11.10.2018 r. (min. 00:08:07-00:26:46), przesłuchanie A. G. (1) w charakterze strony e-protokół rozprawy z dn. 11.10.2018 r. (min. 00:28:05-00:53:43)

Pismem z dnia 25.02.2016 r. A. G. (1) wezwał A. K. do stawienia się w dniu 01.03.2016 r. w miejscu wykonania umowy celem odebrania przez wynajmującego przedmiotu najmu. W dniu 01.03.2016 r. strony sporządziły protokół zdawczo – odbiorczy garażu będącego przedmiotem umowy z dnia 24.09.2015 r. w którym strony zgodnie stwierdziły, że garaż znajduje się w stanie technicznym dobrym jak w dniu wynajęcia. Pismem z dnia 01.07.2016r. powód wezwał pozwanego do zapłaty należności za bezumowne korzystanie z garażu,

Dowód: wezwanie do osobistego stawiennictwa z 25.02.2016r. - k.15, protokół zdawczo-odbiorczy garażu - k.16, ostateczne wezwanie do zapłaty z dnia 01.07.2016r.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

A. K. w ramach zgłoszonego powództwa domagał się zapłaty czynszu w wysokości 140 zł za zaległy czynsz za miesiąc styczeń 2016r , kary umownej w wysokości 420 zł oraz 420 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Odnosząc się do obowiązku zapłaty czynszu to podstawę takiego żądanie należy wywodzić z treści art. 659 § 1 k.c., zgodnie z którym, przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostaje fakt zawarcia pomiędzy stronami w dniu 24.09.2015 r. pisemnej umowy najmu garażu, jak również to, że przedmiot najmu został A. G. (1) wydany, a w konsekwencji, zgodnie z treścią powołanej normy prawa jak też odpowiednio do postanowień umowy pozwany jako najemca zobowiązany był do zapłaty czynszu w ustalonej wysokości 140 zł w umówionym terminie. Powód twierdził, że nie otrzymał zapłaty za miesiąc styczeń 2016 r., zaś pozwany stał na stanowisku, że wszystkie płatności związane z zapłatą czynszu były przez niego uiszczone zgodnie z umową. W tej sytuacji pozwany, zgodnie z zasadą kontradyktoryjności zobowiązany był do wykazania zaprzeczonej okoliczności, a której nie udowodnił. W obowiązującym kontradyktoryjnym modelu postępowania sądowego o rodzaju i zakresie roszczenia decyduje powód, a ciężar udowodnienia twierdzeń spoczywa na tej stronie, która je zgłasza zgodnie z art. 6 KC. w zw. z art. 232 zdanie pierwsze KPC. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 2010 r. II CSK 297/10). Jednakże reguła dotycząca ciężaru dowodu nie może być rozumiana w ten sposób, że zawsze, bez względu na okoliczności sprawy, spoczywa na stronie powodowej – tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20.04.1982 r. I CR 79/82). Jeśli pozwany powołał okoliczności faktyczne, które miałyby uzasadnić jego żądanie oddalenia powództwa, wówczas nie wystarczą same twierdzenia, pozwany powinien udowodnić wskazywane fakty, w przeciwnym razie naraża się na ujemne konsekwencje swojej bierności (odwrócenie ciężaru dowodu). Fakty i dowody

związane z konkretnymi okolicznościami, z którymi się pozwany nie zgadza powinien wykazać, jeśli ma to służyć obronie jego racji. (Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 2009-07-09 III CSK 341/08). W świetle powyższego, A. G. (2) zobowiązany był, stojąc na stanowisku, że dokonał płatności czynszu za każdy miesiąc, powyższą okoliczność wykazać, przedkładając dowód zapłaty czy to w postaci wydruku z rachunku bankowego lub pokwitowania zapłaty. Zgodnie bowiem z art. 462 §1 k.c. dłużnik, spełniając świadczenie, może żądać od wierzyciela pokwitowania. Pozwany twierdził, iż płatność nastąpiła w formie przekazu pocztowego, tej okoliczności powód zaprzeczył, a pozwany A. G. (1) nie przedstawił dowodu płatności, (powołując się na zagubienie dokumentu). Brak dowodu potwierdzającego płatność, w tym przypadku za miesiąc styczeń 2016r. powoduje, że roszczenie w tym zakresie należy uznać za zasadne. Według art. 476 kc dłużnik dopuszcza się zwłoki, gdy nie spełnia świadczenia w terminie. Jak ujmuje się w doktrynie i orzecznictwie niewykonanie zobowiązania zachodzi wówczas, gdy w zachowaniu dłużnika nie występuje nic co by odpowiadało spełnieniu świadczenia i wówczas, zgodnie z art. 476 k.c., dłużnik pozostaje w zwłoce. Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w przedmiotowej sprawie, skoro po upływie terminu płatności, przypadającego do 10 dnia każdego miesiąca, pozwany nie przedstawił dowodu zapłaty należności czynszowej za miesiąc styczeń 2016r. w wysokości 140 zł. Brak płatności za powyższy okres stanowi o niewykonaniu zobowiązania przez A. G. (2) i przesądza o uwzględnieniu w tym zakresie powództwa. Wprawdzie pozwany wywodził, że strona powodowa także nie wywiązała się należycie z zawartej umowy, albowiem w trakcie jej trwania zachodziły przerwy w dostawie prądu do garażu i to upoważniało pozwanego niejako do „obniżenia czynszu”. Podkreślić jednak należy, że okoliczność ta nie stanowi po pierwsze samoistnej przesłanki do zwolnienia pozwanego z obowiązku płatności za umówiony czynsz. Po wtóre, jak argumentował powód, okoliczność ta nie została mu wcześniej zgłaszana jak dopiero pisemnie w dniu 22.12.2015 r. po trzech miesiącach od zawarcia umowy. Ponadto, spór w niniejszej sprawie dotyczy obowiązku zapłaty za miesiąc styczeń 2016 r. i nie zostało przez pozwanego udowodnione, że przez ten okres ponownie zachodziły problemy z dostawą energii do przedmiotu najmu. Poza tym, wskazać należy, że w umowie pozwany nie wnosił zastrzeżeń, co do wydanego mu przedmiotu najmu, oświadczył w treści umowy że garaż jest zaopatrzonej w niezbędną instalację elektryczną. Uznać zatem należy że przedmiot najmu został pozwanemu wydany bez wad i w takim stanie został też zwrócony, na co też wskazuje treść protokołu zdawczo – odbiorczego zgodnie z którym garaż znajdował się w dniu jego zdania przez najemcę w stanie technicznym dobrym jak w dniu wynajęcia. Analiza treści obu dokumentów nie pozwala nadać zapisom w nich zawartych innego znaczenia interpretacyjnego, jak wynikający z jego literalnego brzmienia (art. 65 § 1 i 2 k.c.). Zatem w pełni zasadne jest roszczenie o zapłatę należności czynszowej za miesiąc styczeń 2016r., którą w wysokości 140 zł należało zasądzić wraz z odsetkami od dnia następnego po wskazanym w umowie terminie płatności. Powód w pełni był również uprawniony do zaliczenia dokonanego przez pozwanego przelewu z dnia 16.02.2016r. w kwocie 140 zł na poczet czynszu za miesiąc grudzień, jako najdalej wymagalnego.

Sąd oddalił natomiast roszczenie o zapłatę kary umownej, której obowiązek zapłaty reguluje art. 483 § 1 k.c. Zgodnie z przepisem, można zastrzec w umowie, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna). Na tle powyższej regulacji stwierdzić należy w pierwszej kolejności, że jakkolwiek w myśl art. 353(1) k.c. strony zawierające umowę mogą swobodnie określać jej warunki tak, by odpowiadało to charakterowi stosunku prawnego, jaki je łączy, niemniej jednak w myśl tej normy prawa treść lub cel takiej umowy nie mogą sprzeciwiać się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Jeśli chodzi o naturę stosunku najmu to bez wątpienia jest to zobowiązanie stricte pieniężne, podczas gdy art. 483 § 1 k.c. jednoznacznie wskazuje, że kara umowna może być zastrzeżona wyłącznie w przypadku świadczeń o charakterze niepieniężnym. W tym zatem przypadku swoboda stron w kształtowaniu treści umowy zostaje wyłączona i nawet jeśli zastrzegły one w umowie obowiązek zapłaty kary umownej, to na sądzie spoczywał obowiązek ustalenia możliwości takiego zastrzeżenia. W ocenie sądu, z przyczyn powyżej opisanych zastrzeżenie kary umownej w odniesieniu do umowy najmu było niedopuszczalne i jako takie należy je uznać za nieważne. Powyższego uregulowania nie zmienia fakt, że strony w umowie ustaliły obowiązek zapłaty kary umownej. Prawna kwalifikacja zobowiązania pozwanego jest jednoznaczna. Sąd nie widzi podstaw do uznania, że rozwiązanie umowy o charakterze pieniężnym w trybie natychmiastowym powoduje, że pomiędzy stronami powstaje dodatkowe zobowiązanie o charakterze niepieniężnym z tytułu nietrwania przez pozwanego w istniejącym dotychczas stosunku zobowiązaniowym z winy najemcy, przez co będzie zobligowany do ponoszenia z tego powodu dodatkowych obciążeń finansowych. Treść brzmienia przepisu art. 483 § 1 k.c. jest jednoznaczna, tak jak i charakter stosunku

najmu. Kara umowna ma bowiem za zadanie motywować do spełnienia świadczenia niepieniężnego, a nie stanowić jego ekwiwalent. Zastrzeżenie w umowie kary umownej w zakresie zobowiązań jest bezwzględnie nieważne z mocy art. 58 § 1 k.c. Nie można zatem zastrzegać kary umownej na wypadek niespełnienia lub nienależytego spełnienia świadczenia pieniężnego. Jeżeli natomiast strony zastrzegły karę umowną na wypadek niespełnienia lub nienależytego spełnienia świadczenia pieniężnego, to postanowienie to jako nieważne nie wiąże stron. Sąd natomiast nie powinien na podstawie takiego zastrzeżenia zasądzić kary umownej (por. wyrok Sadu Najwyższego V CK 9/05 oraz wyroku Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów sygnatura akt: XVII Amc 1936/14, gdzie stwierdzono, iż zapis w umowie najmu nakładający na najemcę karę umowną z tytułu przedwczesnego wypowiedzenia umowy najmu jest klauzulą niedozwoloną i nie wiąże najemcy).

Reasumując kara umowna zastrzeżona na wypadek świadczenia pieniężnego, nie może być uznana za karę umowną, zaś postanowienie takie traktować należy jako nieważne. W tym miejscu można przywołać wyrok Sądu Najwyższego z 18 sierpnia 2005 r., V CK 90/2005, w którym to wyroku Sąd wskazał, że bezwzględnie obowiązującym przepisem prawa jest art. 483 k.c. Kary umowne mogą być wyłącznie sankcją za niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie zobowiązań niepieniężnych. Dlatego za niedopuszczalne należy uznać zastrzeżenie kary umownej w przypadku zobowiązania leasingobiorcy, ponieważ jego obowiązek wobec kontrahenta polega na obowiązku zapłaty rat leasingowych. Podobnie jest też z zastrzeganiem kar umownych za to, że najemca opóźnił się w płaceniu czynszu (co w konsekwencji doprowadziło do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu). Taka wykładnia wynika ponadto wprost z brzmienia art. 58 § 1 k.c. w zw. z art. 483 § 1 k.c. Sąd Najwyższy także wskazał, że niedopuszczalne jest zastrzeżenie kary umownej w zakresie zobowiązań pieniężnych sensu stricto (por. np. art. 358(1) § 1 k.c.), jak i zobowiązań pieniężnych w szerokim znaczeniu (uzasadnienie do uchwały Sądu Najwyższego 7 sędziów – zasada prawna z dnia 6 listopada 2003 r. III CZP 61/03). Skoro bowiem przyczyną rozwiązania umowy była zdaniem wynajmującego zwłoka w spełnieniu zobowiązania o charakterze pieniężnym (czynszu najmu) a umowa najmu przewiduje karę umowną za wcześniejsze rozwiązanie umowy, to jej rozwiązanie wiązało się ściśle z niewykonaniem świadczenia pieniężnego. Nie budzi wątpliwości, że odstąpienie od umowy lub jej wypowiedzenie może być skutkiem niewykonania lub nienależytego wykonania zarówno zobowiązania o charakterze pieniężnym, jak i niepieniężnym. Swoboda stron związana z możliwością wprowadzenia do umowy zastrzeżenia o karach umownych istnieje w przypadku, gdy taką sankcją opatrzone jest niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego. Przy ocenie, czy zastrzeżenie kary umownej nie sprzeciwia się wymogowi stawianemu przez art. 483 § 1 k.c. co do niepieniężnego charakteru zobowiązania, z którego niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem związana jest kara umowna, nie można abstrahować od tego, jaka była przyczyna odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia. W wypadku, gdy odstąpienie, czy też wypowiedzenie umowy spowodowane jest wyłącznie niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem świadczenia pieniężnego, należy uznać, że kara umowna zastrzeżona na wypadek odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia z tej przyczyny, w istocie stanowi pośrednio sankcję za niewykonanie lub nienależyte wykonanie świadczenia pieniężnego. W wyroku z dnia 17 grudnia 2008 r. (I CSK 240/08, LEX nr 484667) Sąd Najwyższy stwierdził, że jeśli przyczyną odstąpienia od umowy byłoby wyłącznie niewykonanie zobowiązania pieniężnego, to wówczas zastrzeżenie kary umownej byłoby sprzeczne z art. 483 § 1 k.c.

Sąd uwzględnił natomiast żądanie zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu. Co do zasady rację ma pozwany wywodząc, że odszkodowanie nie jest czynszem wynikającym z przepisów k.c. regulujących umowę najmu. W ocenie sądu zasadność obowiązku jego zapłaty jak i wysokość należy wywodzić z treści 361 §1 k.c. w zw. z art. 471 §1 kc i 353(1) k.c. Nie ulega wątpliwości, że w §6 umowy strony umówiły się co do obowiązku zapłaty takiego odszkodowania w przypadku korzystania przez najemcę z garażu po ustaniu umowy najmu jak też ustaliły określoną wysokość. Ostatecznie pozwany podczas przesłuchania (e- protokół 00:43-00:53) nie zakwestionował faktu odebrania przez niego w dniu 3 lutego 2016r. pisma rozwiązującego umowę w trybie natychmiastowy. Z tym dniem doszło zatem do rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym. W okresie trwającego wypowiedzenia umowy, wynajmującemu przysługiwało na podstawie paragrafu 4 pkt 4 a umowy z dnia 24.09.2015r. prawo rozwiązania umowy w trybie natychmiastowym w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za co najmniej dwa miesiące, a taka zaległość powstała za miesiące grudzień i styczeń. Jak wynika z treści umowy, pozwany zobowiązał się do natychmiastowego opuszczenia garażu, podczas gdy protokół zdawczo – odbiorczy został sporządzony dopiero

w dniu 01.03.2016 r., zaś wezwanie do osobistego stawiennictwa skierowane przez A. G. (1) do powoda datowane jest na dzień 25.02.2016 r., w którym sam pozwany wskazał datę dopiero 01.03.2016 r. Uznać zatem należy, że przez ten okres pozwany korzystał z garażu bez posiadanego uprawnienia, a nawet jeśli nie korzystał już z pomieszczenia i je wcześniej opuścił, to jednak formalnie przekazał przedmiot najmu wynajmującemu dopiero z tą datą. A. G. (1) nie wykazał z jaką inną datą starał się przekazać garaż A. K.. A zatem wypowiedzenie z dn. 01.02.2016 r. z zakreślonym terminem wydania garażu do dnia 5.02.2016 r. należy przyjąć za jak najbardziej prawidłowe dla przyjęcia natychmiastowego trybu wypowiedzenia. Obowiązek zapłaty odszkodowania stanowi konsekwencję wynikłą z braku natychmiastowego zwrotu wynajmującemu przedmiotu najmu na podstawie art. 471 k.c. w związku z art. 675 k.c. Pozwany bowiem, mimo ustania stosunku najmu, nie wydał lokalu, mimo że taki obowiązek wynikał z umowy łączącej strony i wynika z powołanego przepisu. Nienależyte zatem wykonanie umowy uzasadniało zgłoszenie przez powoda roszczenia odszkodowawczego. Strony w zakresie należnego powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu zastrzegły ryczałt w wysokości trzykrotnej stawki czynszu określony w umowie za każdy rozpoczęty miesiąc użytkowania. Żądanie jej zapłaty nie jest uzależnione od wykazania, że wynajmujący poniósł szkodę. Uregulowanie podobne do przyjętego przez strony w umowie w zakresie zryczałtowanego odszkodowania znajduje się w art. 18 ust. 1 i 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz.U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 ze zm.). W okolicznościach sprawy wymaga nadto podkreślenia, że strony w umowie najmu ustaliły nie tylko obowiązek zwrotu przedmiotu najmu ale nadto ustaliły, obowiązek świadczenia oznaczonej należności za czas niewydania przez najemcę lokalu po ustaniu najmu. Uwzględniając, że wynikające z przepisów kodeksu cywilnego zasady rozliczeń między właścicielem a posiadaczem rzeczy mają charakter norm ius dispositivi, strony zawsze mogą uregulować w trybie umownym sposób wzajemnych rozliczeń. Umowa stron we wskazanym zakresie nie narusza zatem obowiązującego prawa, a przy uwzględnieniu swobody kontraktowania wynikającej z art. 353(1) k.c. musi być oceniona jako wiążąca.

W dalszej kolejności wywodząc, skoro zaś pozwany w treści paragrafu 6 pkt 2 umowy z dnia 24 września 2015r r. zobowiązał się do zapłaty z tego tytułu odszkodowania w określonej wysokości to powództwo w tym zakresie podlega uwzględnieniu. Wskazać przy tym należy, że sąd nie podzielił zarzutu pozwanego, że proponowana przez powoda wysokość odszkodowania nie polega na jakichkolwiek stawkach rynkowych. Jest to o tyle niezrozumiałe, że powód podnosił także, że o odszkodowaniu tyczącym się wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego decyduje właśnie wynagrodzenie rynkowe jakie nieuprawniony posiadacz musiałby zapłacić za korzystanie z danego rodzaju rzeczy przez czas trwania władztwa. Sąd przychylając się do stanowiska powoda miał na uwadze, to że na takie wynagrodzenie umówiły się strony, odpowiadające wielokrotności przyjętej dotychczas stawce czynszu wynajmu płaconego przez pozwanego. Sam A. G. (1) zawierając umowę najmu wyraził zgodę, na to aby przyjąć, że rynkowa cena za wynajem garażu w tej okolicy miesięcznie powinna wynosić 140 zł i w takiej też wysokości za okres niesporny czynsz uiszczał. Uiszczany przez niego czynsz ma zatem charakter rynkowy, jak również ustalone na tej podstawie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego, jako wielokrotności tej stawki stanowi wartość umówioną przez strony. Nie sposób jest zatem przyjąć obecnie, że już przy ustalaniu odszkodowania za bezumowne korzystanie z garażu powinna być inna kwota, niż przyjęta przez strony zgodnie z ich wolą w treści umowy. W realiach przedmiotowej sprawy zdaniem sądu nie zachodzi podstawa do zmiany treści umowy w tym zakresie. Na tej podstawie należało zasądzić na rzecz powoda kwotę 420 zł jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu za miesiąc luty 2016r z odsetkami przy przyjęciu 14 dniowego terminu płatności liczonego od daty pisma wzywającego do zapłaty (czyli po 14 dniach od pisma z dnia 01.07.2016r.)

Na zasadzie art. 100 k.c. z uwagi na częściowe uwzględnienie powództwa (w około 57%) sąd zniósł wzajemnie koszty postępowania pomiędzy stronami. Wysokość przegranej powoda odpowiada uiszczonyj przez niego wysokości opłaty sądowej, prócz kosztów związanych z wynagrodzeniem pełnomocników strony nie ponosiły innych opłat czy zaliczek.