

# WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 22 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer (spr.)
Sędziowie:	SSA Andrzej Struzik SSA Teresa Rak
Protokolant:	sekr.sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2014 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Wydawnictwa (...) Spółki ograniczoną odpowiedzialnością w K.

przeciwko R. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 23 maja 2014 r. sygn. akt IX GC 766/12

**1.zmienia zaskarżony wyrok i nadaje mu treść:**

***I. zasądza od pozwanej R. W. na rzecz strony powodowej Wydawnictwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 38 868,00 (trzydzieści osiem tysięcy osiemset sześćdziesiąt osiem) złotych z ustawowymi odsetkami od 5 kwietnia 2013 r. ;***

***II. umarza postępowanie co do roszczenia o zapłatę czynszu za okres styczeń 2012 r. do 19 marca 2012 r. oraz z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od września 2012 r. do 11 marca 2013r.;***

***III. w pozostałym zakresie powództwo oddala;***

***IV. nakazuje ściągnąć od strony powodowej Wydawnictwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1444,78zł tytułem brakującej części kosztów sądowych ;***

**V. nakazuje ściągnąć od pozwanej R. W. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 2914,29 zł tytułem brakującej części kosztów sądowych ;**

**VI. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania;**

**VII. przyznaje pełnomocnikowi z urzędu – radcy prawnemu T. I. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 4428 zł (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem złotych), w tym 828 (osiemset dwadzieścia osiem) zł, podatku VAT w wysokości 23% - tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu;**

**2. oddala apelację w pozostałej części;**

**3. nakazuje ściągnąć od strony powodowej Wydawnictwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1944,00zł tytułem części opłaty od apelacji ;**

**4. nie obciąża pozwanej dalszą częścią opłaty od apelacji;**

**5. znosi pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego;**

**6. przyznaje pełnomocnikowi z urzędu – radcy prawnemu T. I. od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 3321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) zł, w tym 621 (sześćset dwadzieścia jeden) zł podatku VAT w wysokości 23% - tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

I ACa 1358/14

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wydawnictwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniosła o zasądzenie od pozwanej R. W. kwoty 96 727,85 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W pozwie strona powodowa wskazała, że jest właścicielem nieruchomości położonej w K., przy ul. (...). W 2006r. pozwana zawarła z osobami trzecimi – ówczesnymi właścicielami nieruchomości dwie umowy najmu lokali, z których jeden (większy) miał być przeznaczony na działalność handlową, a drugi (mniejszy) na cele biurowe i magazynowe.

Wskutek nabycia nieruchomości strona powodowa wstąpiła w umowy najmu, które w wyniku zawieranych aneksów zostały przedłużone na kolejne lata.

Strony na mocy ugody z dnia 30 kwietnia 2011 r. zmieniły wysokość czynszu ustalając go na poziomie 27 663,00 zł netto za duży lokal i 2434,00 zł netto za mały lokal.

Stronie powodowej przysługiwało prawo do wypowiedzenia umowy najmu w trybie natychmiastowym w razie zalegania z zapłatą czynszu za okres ponad 1 miesiąc.

Strona powodowa wypowiedziała umowę najmu ze skutkiem na dzień 19 marca 2012 r. z powodu wystąpienia zaległości w zapłacie czynszu.

Pierwotnie na wartość przedmiotu pozwu składały się należności za czynsz za okres od stycznia 2012 r. do 19 marca 2012 r.

Następnie strona powodowa przyznała, że pozwana zapłaciła należności czynszowe i cofnęła pozew w tym zakresie, ale jednocześnie rozszerzyła pozew do kwoty pierwotnie dochodzonej pozwem o należności z tytułu bezumownego korzystania z lokali za okres od 20 marca 2012 r. do 11 marca 2013 r.

Wreszcie, strona powodowa ostatecznie zmieniła treść dochodzonego roszczenia w ten sposób, że domagała się wciąż zapłaty kwoty 96 728 zł tytułem należności za bezumowne korzystanie z lokali za okres od kwietnia do sierpnia 2012 r. wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

Sąd Okręgowy w dniu 15 czerwca 2012 r. wydał nakaz w postępowaniu upominawczym.

Pozwana R. W. wniosła sprzeciw domagając się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwana wskazała, że zapłaciła należności czynszowe, co zostało przyznane przez stronę powodową.

Pozwana wniosła także o oddalenie roszczeń o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i zarzuciła, że w okresie objętym żądaniem pozwu strona powodowa podejmowała działania zmierzające do uniemożliwienia korzystania przez pozwaną z lokali poprzez wyłączanie prądu, wody, przerwanie linii telefonicznych, zagłuszanie połączeń telefonii komórkowej, utrudnianie dostępu do Internetu, uniemożliwianie dostępu do śmietnika, rozpylanie odorów. Ponadto w okresie objętym żądaniem pozwu pozwana uiszczała należności za korzystanie z lokali, co zostało także przyznane przez stronę powodową.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 23 maja 2014 r. uwzględnił powództwo do kwoty

84 596 zł 91 gr. wraz z ustawowymi odsetkami od 5 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty, przy czym było to inne żądanie niż pierwotne zgłoszone w pozwie; umorzył postępowanie co do roszczenia o zapłatę czynszu za okres styczeń 2012 r. do 19 marca 2012 r. oraz z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od września 2012 r. do 11 marca 2013 r. ; w pozostałym zakresie powództwo oddalił; zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 8554 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, oraz nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 4359 zł 07 gr. i

przyznał pełnomocnikowi z urzędu kwotę 4428 zł wraz z podatkiem VAT tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu.

Sąd Okręgowy przyjął, że bezspornym między stronami było to, że: strona powodowa jest właścicielem nieruchomości położonej w K., na ul. (...); w 2006 r. pozwana zawarła z osobami trzecimi – ówczesnymi właścicielami nieruchomości umowy najmu lokali; wskutek nabycia nieruchomości strona powodowa wstąpiła w umowy najmu, które w wyniku zawieranych aneksów zostały przedłużone na kolejny okres; pozwana w okresie kwiecień 2012 – sierpień 2012 r. płaciła za korzystanie z lokali następujące kwoty: kwiecień – 12 000 zł, maj - 15 000 zł, czerwiec – 15 000 zł, sierpień – 19 000 zł.

Ponadto Sąd I instancji Ustalił następujący stan faktyczny:

Strony procesu zawarły w dniu 30 kwietnia 2011 r. ugodę, w której ustaliły wysokość czynszu na poziomie 27 663 zł netto za duży lokal i 2434 zł netto za mały lokal.

Strona powodowa wypowiedziała umowę najmu w trybie natychmiastowym ze skutkiem na 19 marca 2012 r. wobec zaległości w zapłacie czynszu za okres ponad 1 miesiąc.

W okresie kwiecień 2012 – sierpień 2012 r. lokale były zajmowane przez pozwaną.

W okresie kwiecień 2012 – sierpień 2012r. występowały na terenie nieruchomości zdarzenia utrudniające korzystanie z lokali w postaci wyłączania prądu, wody, przerywania linii telefonicznych, zagłuszania połączeń telefonii komórkowej i dostępu do Internetu, uniemożliwiania dostępu do śmietnika, rozpylania odorów.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów, opinii biegłego, zeznań świadków i stron.

Jeżeli chodzi o dokumenty to podstawowym dokumentem była ugoda z 30 kwietnia 2011 r., która pozwoliła Sądowi ustalić ostatni zgodny poziom czynszu.

Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego T. B.. Sąd wysoko ocenia opinię biegłego, która pozwala na ustalenie poziomu adekwatnego czynszu za lokal o takim położeniu i takich parametrach jak lokale, których spór dotyczy. Natomiast Sąd bierze pod uwagę, że kwestia wpływu występowania okoliczności, które utrudniają prowadzenie działalności gospodarczej w postaci wyłączeń prądu, dostawy wody, braku możliwości korzystania z telefonii komórkowej, stacjonarnej nie jest przedmiotem oceny wymagającej wiadomości specjalnych. Jest to kwestia oceny Sądu opartej na racjonalnych przesłankach i wyniku logicznego myślenia. Zresztą sam biegły stwierdza w opinii uzupełniającej, że nie jest w stanie określić takiego wpływu.

Sąd przeprowadził dowód z zeznań świadków K. M., I. Z., A. P., którzy zeznali, że w okresie kwiecień – sierpień 2012 r. występowały trudności w prowadzeniu działalności gospodarczej – został zamknięty śmietnik co sprawiło, że pracownicy restauracji działającej w tej nieruchomości wyrzucali przez pewien czas odpady na podwórze; rozlewano substancje wydzielające odory; odcięto pozwanej dostęp do telefonii stacjonarnej; utrudniano dostęp do Internetu – co z kolei uniemożliwiało korzystanie z kart płatniczych; wyłączano prąd. Sąd uznał zeznania ww. świadków za wiarygodne.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka P. R. i M. P. jako nieistotnych dla rozstrzygnięcia sporu.

Sąd przeprowadził dowód z przesłuchania stron.

Sąd tylko częściowo dał wiarę zeznaniom przedstawiciela powoda G. W. (1). Niewiarygodne są jego zeznania, w których zeznawał, że nie było przeszkód w prowadzeniu działalności gospodarczej. Zresztą G. W. sam przyznał, że występowały trudności wskutek działań innego najemcy. Dla rozstrzygnięcia sporu nie mają znaczenia przyczyny występowania określonych utrudnień – tzn. czy było intencjonalne działanie strony powodowej, czy też działanie innego najemcy. Z perspektywy sporu znaczenie ma okoliczność, że sam przedstawiciel strony powodowej przyznał de facto, że wskutek działań osób trzecich mogło dojść do utrudnień w prowadzeniu działalności gospodarczej co ma znaczenie z punktu widzenia ustalenia, czy można uznać, że w tym czasie korzystanie z lokalu nie natrafiało na trudności i było typowym korzystaniem z lokalu uzasadniającym ustalenie typowej (przeciętnej) stawki czynszu, jaka występowała na ww. ulicy.

Pozwana R. W. potwierdziła występowanie utrudnień w korzystaniu z lokalu w okresie od kwietnia do sierpnia 2012 r. w postaci niskiego ciśnienia wody, występowania odorów, uniemożliwienia korzystania z telefonii stacjonarnej i komórkowej, wyłączenia prądu. Sąd uznaje zeznania pozwanej za wiarygodne.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo jest w przeważającej części uzasadnione.

Tok rozumowania Sądu i w efekcie rozstrzygnięcie sporu jest determinowane dwoma okolicznościami po pierwsze, faktem wypowiedzenia umowy najmu, a po drugie, utrudnianiem pozwanej korzystania z lokalu.

Pozwana w okresie objętym sporem (kwiecień – sierpień 2012 r.) zajmowała lokale bez tytułu prawnego – jednoznacznie wbrew woli właściciela nieruchomości, który zmuszony był do wytoczenia powództwa o eksmisję w celu odzyskania lokali. Co do zasady nie można akceptować zachowania polegającego na zajęciu lokalu wbrew woli właściciela i bez podstawy prawnej. W rezultacie zatem przyjąć należy, że co do zasady nie może zostać zaakceptowana sytuacja, w której lokal zostaje zajęty bez podstawy prawnej, a jednocześnie zajmujący nie ponosi finansowych skutków zajęcia lokalu.

Z drugiej strony nie można pomijać podnoszonego przez pozwaną zarzutu, że w czasie zajmowania lokalu doznawała licznych utrudnień w korzystaniu z niego, co w sposób znaczący utrudniało jej prowadzenie bieżącej działalności gospodarczej.

W efekcie zdaniem Sądu oczywistym jest, że pozwana winna zapłacić stronie powodowej za korzystanie z lokali wbrew jej woli i bez tytułu prawnego. Natomiast problem występuje z ustaleniem wysokości kwoty wynagrodzenia. Strona powodowa odwołuje się w tym zakresie do opinii biegłego, który ustalił wartość przeciętnego czynszu. Jak wyżej wskazano, Sąd wysoko ocenia opinię biegłego. Rzecz w tym, że biegły ocenia średnią wartość możliwego do uzyskania czynszu. Natomiast rzeczą Sądu jest ocenić jaki wpływ na tak wyliczoną stawkę ma występowanie utrudniania korzystania z lokalu. Współczynnik ekspercki na który powołuje się strona powodowa nie dotyczy bowiem takich sytuacji jak opisana w pozwie. Przy pomocy współczynnika eksperckiego nie można szacować stawki obniżenia czynszu z uwagi na zagłuszanie telefonii komórkowej, utrudnianie dostępu do Internetu, wyłączania prądu czy wody. Zresztą sam biegły w opinii ustnej wskazał, że nie jest w stanie w inny sposób ocenić wpływu ww. okoliczności na wysokość czynszu.

Można wręcz odwrócić sytuację i zastanowić się jakie byłyby szanse na znalezienie najemcy do lokalu w centrum miasta za niebagatelną stawkę miesięcznego czynszu w granicach 40 000 zł netto, gdyby do ogłoszenia propozycji wynajmu dodano, że regularnie wyłączany jest prąd w lokalu i występują stałe przerwy w dostawie wody, nie ma możliwości korzystania z telefonii komórkowej i stacjonarnej, a Internet dostępny jest tylko okresowo. Zdaniem Sądu, możliwość znalezienia najemcy na taki lokal, który zaakceptuje ww. warunki w zamian za czynsz sięgający prawie 0,5 mln zł rocznie nie jest możliwe.

Dla Sądu było zatem oczywiste, że wskazany w opinii biegłego poziom możliwego do osiągnięcia czynszu stanowi li tylko górną granicę roszczeń strony powodowej przy założeniu, że granica ta nie tylko nie może być przekroczona, ale dodatkowo, że wskazana przez biegłego wartość jest nadmierna w obliczu ustalonego stanu faktycznego. Jednocześnie podkreślenia wymaga, że Sąd nie kwestionuje wyliczenia biegłego, a jedynie uznaje, że takiej kwoty – co do zasady odpowiadającej czynszowi dla lokali w takiej lokalizacji – nie można zastosować w stanie faktycznym. Jeszcze inaczej rzecz ujmując – gdyby w okresie bezumownego korzystania z lokalu pozwana nie doznawała przeszkód w korzystaniu z lokalu to wówczas Sąd zastosowałby stawkę wskazaną przez biegłego.

Skoro zatem Sąd uznaje, że poziom należności za bezumowne korzystanie z lokalu winna być niższa, aniżeli stawka wskazana przez biegłego to powstaje pytanie w jaki sposób ją ustalić. Dla Sądu punktem wyjścia dla ustalenia należnej stawki jest wartość ostatniego, zgodnego porozumienia stron ustalającego wysokość należnego czynszu, czyli ugody z kwietnia 2011 r., w której ustalono czynsz w kwocie 27 663 zł netto za duży lokal i 2434 zł netto za mały lokal.

Sąd ma świadomość, że z jednej strony ww. kwoty są niższe aniżeli realne stawki rynkowe, które wynajmujący mógłby uzyskać w okresie kwiecień 2012 – sierpień 2012 r. przy założeniu, że byłaby możliwość prowadzenia działalności gospodarczej w lokalu bez utrudnień, a z drugiej strony, że pozwana prowadząc ww. działalność gospodarczą doznawała przeszkód i utrudnień. Niewątpliwie, gdyby takie utrudnienia zdarzały się w trakcie obowiązywania umowy najmu to dla Sądu byłby to bardzo poważny argument za znaczącym obniżeniem ustalonej stawki czynszu. Jednakże nie można pomijać okoliczności, że okres w którym występowały niedogodności to okres korzystania z lokali bez podstawy prawnej i wbrew woli właściciela nieruchomości.

Dlatego Sąd przyjął jako punkt wyjścia dla wyliczenia należności z tytułu bezumownego korzystania przyjął ustalone w ugodzie z kwietnia 2011 r. kwoty 27 663 zł za duży lokal i 2434 zł za mały lokal i uznał, że dalsze obniżanie należności z tytułu bezumownego korzystania poniżej ostatniego zgodnego poziomu czynszu byłoby nieuzasadnione nawet mając na uwadze fakt utrudniania korzystania pozwanej z lokalu.

Jednocześnie pamiętać należy, że pozwana płaciła określone kwoty w związku z korzystaniem z lokali, co zostało w trakcie procesu przyznane przez stronę powodową. Strona powodowa zaliczała wpłaty zgodnie z adnotacją pozwanej na przelew. Ma to znaczenie o tyle, że strona powodowa domaga się zapłaty za bezumowne korzystanie z lokali jedynie za część okresu, w którym występowało bezumowne korzystanie. Nie oznacza to jednak, że pozwana może obecnie domagać się zaliczenia tych kwot, które płacąc sama wskazała, że są to kwoty zapłacone na poczet innych miesięcy, na poczet okresu kwiecień – sierpień 2012 r. W rezultacie oznacza to, że w procesie należy uwzględnić tylko

te wpłaty, które zostały uiszczone przez pozwaną na poczet miesięcy kwiecień – czerwiec i sierpień 2012 r. (pозwana nie dokonała żadnej wpłaty na poczet miesiąca lipca 2012 r.).

W konsekwencji Sąd ustalił należną stronie powodowej sumę w ten sposób, że od kwoty 27 663 zł za każdy miesiąc korzystania z dużego lokalu (ostatnia zgodnie ustalona wartość czynszu) odjął wpłaty pozwanej za poszczególne miesiące i uzyskał:

-kwiecień 2012r. – 27 663 zł – 12 000 = 15 663 zł;

-maj 2012r. – 27 663 zł – 15 000 = 12 663 zł;

-czerwiec 2012r. – 27 663 zł – 15 000 = 12 663 zł;

-lipiec 2012r. – 27 663 zł (brak wpłat pozwanej);

-sierpień 2012r. – 27 663 zł – 19 000 = 8663 zł;

W sumie daje to kwotę 77 315 zł.

Ponadto strona powodowa domagała się za mały lokal kwoty 7281,91 zł i jest to kwota niższa od sumy za 5 miesięcy ostatniego zgodnie ustalonego czynszu za mały lokal.

Suma ww. kwot wynosi 84 596,91 zł i ww. kwotę Sąd zasądził w punkcie I wyroku od pozwanej na rzecz strony powodowej na podstawie art.224 § 2 k. c.

Odsetki Sąd zasądził zgodnie z żądaniem rozszerzonego powództwa na podstawie art.481 § 1 i 2 k. c.

W punkcie II wyroku Sąd umorzył postępowanie o zapłatę czynszu oraz o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres wrzesień 2012 – marzec 2013 r.

W punkcie III wyroku Sąd oddalił powództwo w zakresie przekraczającym kwotę 84 596,91 zł.

W punkcie IV wyroku Sąd zasądził od pozwanej na rzecz strony powodowej koszty procesu na które złożyły się kwoty 4837 zł tytułem uiszczonej opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa i kwoty 3700 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego wyliczoną wedle stawki minimalnej podwyższonej o około 3%. Sąd chciał tym samym dać wyraz, że z uwagi na moment wstąpienia do postępowania pełnomocnika z urzędu nie można nakładu pracy pełnomocników obydwu stron oceniać na tym samym poziomie.

W punkcie V wyroku Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 4359,07 zł tytułem nieziszczonych kosztów procesu. Na tą kwotę składa się kwota 1940,57 zł tytułem kosztów opinii biegłego i kwota 2418,50 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu. Należy pamiętać, że z uwagi na rozszerzenie powództwa powstał obowiązek uiszczenia opłaty. Ponieważ jednak moment cofnięcia pozwu w pierwotnej postaci umożliwił przyjęcie, iż połowa opłaty od pozwu podlega zwrotowi to została ona niejako zaliczona na poczet nowej opłaty i w związku z tym do uzupełnienia pozostała połowa opłaty w kwocie 2418,50 zł, która to kwota obciąża pozwaną.

W punkcie VI wyroku Sąd przyznał pełnomocnikowi z urzędu kwotę 4428 zł (w tym podatek VAT) tytułem pomocy prawnej świadczonej z urzędu.

Wyrok ten zaskarżyła apelacją pozwana wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa (pkt I wyroku), a także orzeczenie o kosztach procesu i należnościach Skarbu Państwa ( pkt IV i V wyroku ). Pozwana zarzuciła naruszenie prawa materialnego – art. 5 k.c. przez jego nie zastosowanie pomimo, że z ustalonego stanu faktycznego wynika, że żądanie strony powodowej zapłaty wyższych kwot niż uiszczone przez pozwaną stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Zarzuciła również naruszenie przepisów postępowania w zakresie orzeczenia o kosztach – art. 113

ust. 1 ustawy o kosztach sądowych i art. 102 k.p.c. Podniosła również ustalenie przez strony zwolnienie z czynszu za miesiąc lipiec 2012 r.

W uzasadnieniu wskazała, że Sąd I instancji ustalił występowanie istotnych utrudnień w korzystaniu z lokalu, a zarazem nie wyciągnął z nich konsekwentnie wniosków odnośnie wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. Uiszczona już kwota jest adekwatna do stanu lokalu i możliwości korzystania z niego. Rozwinął także wnioski dotyczące kosztów.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie. Przedstawił krytyczną oceną orzeczenia Sądu I instancji i własny wywód dotyczący nie zastosowania stawek określonych przez biegłego, jak też zakwestionował stosowanie art. 5 k.c. w sprawie. Wskazał, że Sąd już wyważył interesy stron. Ponadto nie miały już zastosowania po wypowiedzeniu umowy ustalenia stron z niej wynikające.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest częściowo zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne, podziela także w części wywody prawne z poniżej przedstawionymi modyfikacjami.

Podkreślenia wymaga, że przedmiotem końcowego orzeczenia sądu jest inne roszczenie oparte na innej podstawie prawnej i okolicznościach faktycznych niż podane w pierwotnym pozwie. W związku z tym Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że strona powodowa wniosła pozew w dniu 10 maja 2012 r., a nakaz zapłaty wydano w dniu 15 czerwca 2012 r. Pozwana, co zostało przyznane zapłaciła w dniach 22 i 24 maja 2012 r. kwotę objętą cofnięciem pozwu z dnia 5 grudnia 2012 r. to jest 51 942,90 zł. / k. 99 /. Ponadto powód nie zaprzeczył, że w dniu 10 maja 2012 r. strony prowadziły negocjacje i poczyniły ustalenia pomimo których wniósł pozew.

Pomiędzy datą uiszczenia kwoty 51 942,90 zł, a wydaniem nakazu zapłaty upłynęło 29 dni. Cofnięcie powództwa w części nastąpiło dopiero w dniu 5 grudnia 2012 r. Pozwanej pozew doręczono wraz z nakazem zapłaty w dniu 29 czerwca 2012 r.

W trakcie postępowania pozwana uregulowała w całości należności wynikające z umowy najmu, a także część należności stanowiące wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali. Powód – w ocenie Sądu Apelacyjnego w dacie cofnięcia pozwu i zmiany żądania nie sprecyzował należycie nowego żądania, co powinno skutkować rekcją procesową Sądu, jednak na obecnym etapie postępowania nie ma już znaczenia.

Sąd Apelacyjny dzieląc ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego orzekając o żądaniu zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu uwzględnił stanowisko Sądu I instancji odnośnie utrudnień czynionych pozwanej przy korzystaniu z lokali.

Właściciel nieruchomości zobowiązany jest do zapewnienia zwykłego korzystania z lokalu także osobie która utraciła tytuł do zajmowania lokalu w wyniku wypowiedzenia umowy najmu. Właściciela lokalu obciążają wszystkie działania które utrudniają korzystanie z lokalu bez względu na to czy jest ich sprawcą, inspiratorem, organizatorem, czy też wynikają ze stanu technicznego nieruchomości, jak i wówczas, gdy czynię je osoby trzecie bez jakiegokolwiek związku z właścicielem, a nawet wbrew jego woli. Konsekwencją tego jest odpowiedzialność właściciela za ograniczoną przydatność lokalu, bądź niemożność korzystania z niego w dotychczasowy sposób choćby okresowo. Działania takie stanowią czyn niedozwolony, a mogą być rozważane także pod kątem odpowiedzialności karnej. W sprawie niewątpliwie wykazano występowanie takich okoliczności: np. braki w dostawie prądu zerwanie linii telefonicznej – sieci, zabetonowanie studzienki kanalizacyjnej. Powoda nie usprawiedliwia wypowiedzenie umowy tym bardziej, że sąd sprawnie orzekł o opróżnieniu lokalu użytkowego i orzeczenie zostało wykonane. Dodatkowo zauważyć należy, że lokal znajduje się w budynku przeznaczonym do remontu i jak podano zmiany przeznaczenia. Okoliczność ta także miała konsekwencje w zakresie ewentualności jego wynajmu. Ważnym elementem był też jego stan techniczny. Reasumując, zdaniem Sądu Apelacyjnego, uwzględniając użytkowy charakter lokalu i prowadzenie w nim, choć z

przeszkodami działalności gospodarczej przez pozwaną, zasadnym jest uiszczenie przez pozwaną wynagrodzenia za korzystanie z lokali. Odrębnym zagadnieniem jest określenie wysokości tego wynagrodzenia.

Sąd I instancji trafnie odniósł się wyjściowo do stawek czynszu ustalonych przez strony. W sytuacji gdyby nie wystąpiła podstawa do wypowiedzenia umowy najmu, niezależnie od stawek czynszu najmu występujących na ul. (...) w K. powód nie otrzymywałby wyższej kwoty, przynajmniej do końca czasu trwania umowy. W związku z tym wyjściowa stawka wynagrodzenia za bezumowne korzystanie to stawka ustalona przez strony.

Jeszcze raz podkreślenia wymaga to, że budynek przeznaczony był i właściciel zrealizował cel jakim był jego generalny remont. W związku z tym pozwana, uwzględniając utrudnienia w korzystaniu z lokalu powinna uiścić niższą stawkę niż ustalona w umowie. Przy umownym korzystaniu z lokalu utrudnienia wpływałyby na jej wysokość. Nie jest też tak jak podnosił powód, że okoliczności związane ze zdarzeniami dotyczącymi innych lokali nie mają znaczenia dla wysokości wynagrodzenia, miałyby też znaczenie dla wysokości czynszu. Opinia biegłego, do czego odniósł się, dotyczyła lokali w tej lokalizacji, ale nie indywidualizowała sytuacji tego konkretnego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego uwzględniając wszystkie okoliczności sprawy wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu sklepowego i magazynowo biurowego powinna być niższa od przyjętej przez Sąd I instancji. Ustalając kwotę wynagrodzenia przyjął Sąd Apelacyjny następujące okoliczności: wysokość uiszczonych przez pozwaną kwot za miesiące objęte merytorycznym rozstrzygnięciem, mieszczące się od 12 000 zł do 19 000zł, czynsz ustalony przez strony i wysokość stawek rynkowych podanych przez biegłego. Z zestawienia tych kwot za właściwą przyjął dla lokalu sklepowego – większego, kwotę 19 000zł miesięcznie, co stanowi zaokrągloną połowę stawki określonej przez biegłego – 38 579 zł i około 2/3 stawki ustalonej przez strony – 27 663 zł. Zdaniem Sądu obniżenie stawki ustalonej przez strony o 1/3 stanowi minimalną konsekwencję utrudnień w korzystaniu z lokalu. Zarazem pozwana za miesiąc sierpień 2012 r. uiściła taką kwotę. W konsekwencji stanowi ona wyważenie interesów stron. W wyniku przyjęcia za właściwą tej kwoty należność powoda wynosiła za miesiące kwiecień – sierpień 2012 r. 95 000 zł, ale pozwana uiściła łącznie za ten okres – wskazując przy wpłatach określone miesiące – kwotę 61 000zł, różnica do zapłaty wynosi więc 34 000 zł. Za lokal mniejszy w tym czasie pozwana nie uiściła żadnych kwot. Lokal ten był zajmowany krócej i wydano go powodowi w dniu 7 sierpnia 2012 r., a więc wynagrodzenie należne jest do tej daty, przy uwzględnieniu zarzutu, że powód zwlekał z przejściem lokalu. W związku z tym Sąd Apelacyjny, uwzględniając rodzaj lokalu, możliwość dostępu do niego i wskazane wcześniej okoliczności za właściwą przyjął kwotę pomiędzy 1/2 ustalonej przez strony stawki czynszu to jest kwotę 1217 zł. miesięcznie, a zarazem 2/3 stawki określonej przez biegłego.

Stawka ta wynosiła za cały okres 7282 zł, to jest 1723,20 zł miesięcznie i zasądził wynagrodzenie w kwocie 4868 zł za okres od kwietnia do sierpnia 2012 r., postępując analogicznie jak w przypadku lokalu większego. Łącznie zasądził 38 868 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z obu lokali, co wobec pozostałej treści orzeczenia obejmuje całość sporu między stronami. Dalej idące powództwo uległo oddaleniu. Sąd Apelacyjny orzekł o zmianie wysokości zasądzonej kwoty na podstawie art. 224 § 2 k.c., przy uwzględnieniu okoliczności sprawy, nie stosując art. 5 k.c. do którego odwołano się w apelacji.

Konsekwencją zmiany wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. był a zmiana orzeczenia o kosztach postępowania, przy uwzględnieniu także zarzutów apelacji odnośnie sposobu ustalenia kosztów.

Strony postępowania zobowiązane są do lojalnego działania względem sądu i przeciwnika procesowego. Uwzględniając, datę wniesienia pozwu, wydania nakazu zapłaty i uiszczenia należności objętej cofnięciem pozwu – 51 942.90 zł, zdaniem Sądu Apelacyjnego opłata sądowa w części nie podlegającej wpisowi obciąża powoda, który wiedząc o wpłacie mógł podjąć czynności procesowe powodujące zwrot w tej części całości wpisu. Ponadto wpłata nastąpiła przed doręczeniem pozwu pozwanej. W konsekwencji ta część opłaty nie obciąża pozwanej. W zakresie pierwotnego żądania obciąża pozwaną opłata od pozostałej części należności, ale w połowie wobec zwrotu dalszej części powodowi przez Skarb Państwa. ( 44 785.10 zł – opłata 2240 zł – połowa 1120 zł). Powód nie uiścił opłaty od zmienionego, innego niż pierwotnie powództwa, wnosił o zaliczenie podlegającej opłaty na wpis. W związku z tym, powoda obciąża uiszczenie wpisu od kwoty oddalonego powództwa to jest 57860 zł, a więc 2893 zł pomniejszone o zwrot połowy uiszczanego wpisu w kwocie 4837,00zł, a więc 2418,50 zł. W związku z tym do uiszczenia pozostało 474,50 zł.

Pozwana zobowiązana powinna być do zwrotu powodowi połowy wpisu od kwoty 44785.10 zł, a więc 1120 zł, gdyż w tej części cofnięto pozew po nadaniu sprawie biegu i powodowi zwrócono 1/2 wpisu. Jednak wobec wyniku postępowania koszty procesu pomiędzy stronami w tym zakresie uległy wzajemnemu zniesieniu. Jak już wyżej wskazano pozostała część od 51 942,90 zł obciążała powoda działającego w tym zakresie niewłaściwie. Ponadto pozwaną obciążał wpis od zasądzonej części roszczenia w kwocie 38 868 zł to jest 1944 zł Do rozliczenia pozostały także koszty opinii biegłego w kwocie 1940,57 zł. Sąd obciążył tą kwotą strony po połowie, co dało sumę należności Skarbu Państwa u pozwanej – 2914,29 zł, a u powoda 1444,78zł. Orzekając o kosztach Sąd Apelacyjny miał na względzie rozpoznanie w sprawie dwóch odrębnych żądań z czym łączyły się osobne koszty.

Uwzględniając aktualną sytuację pozwanej, Sąd nie obciążył pozwanej częścią opłaty od apelacji, nakazując pobranie od powoda tej części opłaty która nie została uiszczona od oddalonej części apelacji. Wobec wyniku sprawy koszty pomiędzy stronami zostały wzajemnie zniesione. Sąd zauważa, że brak podstaw do różnicowania wynagrodzenia pełnomocników w zależności od czasu udziału w sprawie. Kosztami udzielonej pozwanej pomocy prawnej z urzędu obciążono Sąd Okręgowy w Krakowie, przyznając to wynagrodzenie na podstawie rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nie opłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu ( Dz. U. 2013r., poz.490 t. j.) za każdą z instancji, przy uwzględnieniu wskazanej wyżej okoliczności rozpoznania w istocie odrębnych spraw.