

Sygn. akt II Ca 864/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Monika Kośka**

Sędziowie: **SO Beata Piwko**

SO Elżbieta Ciesielska (spr.)

Protokolant: protokolant sądowy Beata Wodecka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 3 marca 2014 r. w Kielcach

sprawy z powództwa (...)w K.

przeciwko Spółdzielni (...) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji obydwu stron od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 27 marca

2013r. sygn. akt I C 896/12;

1. zmienia zaskarżony wyrok: w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że w miejsce kwoty 64 400,04 złotych zasądza kwotę 63 806,88 (sześćdziesiąt trzy tysiące osiemset sześć i 88/100) złotych i w pozostałej części powództwo oddala, a w punkcie III w ten sposób, iż w miejsce kwoty 6744 złotych zasądza kwotę 6568 (sześć tysięcy pięćset sześćdziesiąt osiem) złotych, w pozostałej części apelację pozwanego oddala,

2. oddala w całości apelację powoda,

3. zasądza od Spółdzielni (...)w K.na rzecz (...)w K.kwotę 1600 (jeden tysiąc sześćset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt II Ca 864/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 listopada 2012 roku powód (...)w K.wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej Spółdzielni (...)z siedzibą w K.kwoty 66.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2012 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (k. 2-4).

W odpowiedzi na pozew z dnia 12 grudnia 2012 roku Spółdzielnia (...) z siedzibą w K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Z ostrożności procesowej pozwana podniosła zarzut potrącenia kwoty z tytułu wynagrodzenia za korzystanie przez powódkę z pokoi nr (...) za okres od 31 grudnia 2003 roku do dnia 30 listopada 2012 roku (k. 31-35).

Wyrokiem z dnia 27 marca 2013 roku, sygn. akt I C 896/12 Sąd Rejonowy w Kielcach w punkcie I zasądził od pozwanej Spółdzielni (...)z siedzibą w K.na rzecz (...)w K.kwotę 64.400,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2012 roku do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił, o czym orzekł w punkcie II wyroku, w punkcie III zaś zasądził od pozwanej Spółdzielni na rzecz powoda kwotę 6744 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 8 grudnia 2003 roku strony zawarły umowę zobowiązującą do zawarcia umowy sprzedaży na mocy której Spółdzielnia (...)z siedzibą w K.zobowiązała się sprzedać na rzecz (...)w K.za cenę 66.000 złotych udział wynoszący 60,92/143,16 części w lokalu użytkowym nr (...)w budynku położonym w K.przy ul. (...). Na mocy § 5 tej umowy postanowiono, że wydanie przedmiotu umowy nastąpi niezwłocznie po podpisaniu aktu, i w związku z tym powódka wejdzie w posiadanie oraz użytkowanie pokoi oznaczonych nr (...)o powierzchni 60,92 m². Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły do dnia 31 grudnia 2010 roku. Cena w wysokości 66.000 złotych została zapłacona pozwanej w całości w dniu 9 grudnia 2003 roku, a strona powodowa objęła pokoje nr (...)w posiadanie niezwłocznie po podpisaniu aktu. Ostatecznie wobec nie ustanowienia odrębnej własności lokalu, umowa przenosząca własność nie została zawarta. Strona powodowa pismem z dnia 17 października 2012 roku wezwała pozwaną do przejścia pokoi nr (...)oraz do zwrotu otrzymanej kwoty 66 000,00zł. w terminie do dnia 26 października 2012 roku. W odpowiedzi na to wezwanie, pismem z dnia 22 października 2012 roku, Spółdzielnia (...)z siedzibą w K.odmówiła zwrotu kwoty 66.000 złotych podnosząc, że roszczenie o zwrot tego świadczenia uległo przedawnieniu i jednocześnie wezwała (...)w K.do zwrotu użytkowanych pokoi.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, iż powództwo jest w części zasadne. Sąd wskazał, iż słusznie powód oparł roszczenie na przepisie art. 410 § 2 k.c., gdyż w sytuacji kiedy nie następuje zawarcie umowy przyrzeczonej, kwota zapłacona na poczet ceny winna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne, ponieważ zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. Sąd I instancji wskazał dalej, iż w jego ocenie do dnia 31 grudnia 2010 roku strona powodowa miała prawo do użytkowania przekazanych im w posiadanie lokali, gdyż do tej daty miała zostać zwarta umowa przyrzeczona i do tej daty strona powodowa miała prawo zgodnie z art. 252 k.c. pobierać pożytki. Sąd uznał, iż dopiero od daty 1 stycznia 2011 roku (...)nie miała podstawy prawnej do użytkowania pomieszczeń. W związku z tym za usprawiedliwiony co do zasady uznał zarzut potrącenia z tytułu korzystania przez powódkę z pokoi objętych w posiadanie i użytkowanie w związku z zawarciem umowy z dnia 8 grudnia 2003r. , z tym że tylko za okres od 1 stycznia 2011 do 31 grudnia 2012r. Ostatecznie zgodnie z wyliczeniem złożonym przez stronę powodową za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2012 roku , nie uwzględniając zastrzeżeń zgłaszanych w tym zakresie przez pozwaną, Sąd Rejonowy uznał, że z tytułu wynajmu pomieszczeń powódka uzyskała za wyżej wskazany okres dochód w wysokości 1599,96 złotych i tę właśnie kwotę, jako w jego ocenie w pełni udowodnioną uznał za podlegającą potrąceniu w ramach zgłoszonego przez stronę pozwaną zarzutu.

O kosztach procesu sąd I instancji orzekł zgodnie z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i art. 100 k.p.c. wskazując, że na koszty w niniejszej sprawie złożyła się opłata od pozwu w kwocie 3300 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3617 złotych. W związku z faktem, iż strona powodowa wygrała proces w 97,50 % Sąd uznał za zasadne zasądzić od strony przeciwnej na jej rzecz kwotę 6744 zł tytułem kosztów procesu.

Apelacje od powyższego wyroku wniosły obie strony.

Strona powodowa zaskarżyła wyrok w części oddalającej powództwo, tj. co do pkt II oraz orzeczenia o kosztach z pkt III wyroku. Wyrokowi temu strona powodowa zarzuciła naruszenie prawa materialnego w postaci art. 252 k.c. w zw. z art. 704 k.c. i art. 390 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie skutkujące przyjęciem, iż ustanowione na mocy § 5 umowy z dnia 8 grudnia 2003 roku prawo użytkowania i posiadania wygasło z dniem 31 grudnia 2010 roku, podczas gdy prawidłowe zastosowanie w/w przepisów prowadzi do wniosku, iż dla rozwiązania prawa użytkowania niezbędne jest wypowiedzenie tego prawa przez właściciela zgodnie z art. 704 k.c., zaś określony termin do zawarcia umowy nie ma materialnoprawnego znaczenia z punktu widzenia ustanowionego prawa użytkowania. W uzasadnieniu apelacji strona powodowa wskazała, iż Sąd Rejonowy błędnie ustalił datę, do której ustanowione prawo użytkowania łączyło strony. Zdaniem skarżącego do ustanowionego prawa użytkowania na czas nieokreślony winien mieć zastosowanie art. 704 k.c., a zatem użytkowanie może zostać rozwiązane jedynie na skutek wypowiedzenia przez stronę umowy,

czego jednak strona pozwana nigdy nie uczyniła. W konsekwencji strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz strony powodowej kwoty 66.000 zł w miejsce kwoty 64.400,04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2012 roku do dnia zapłaty, zasądzenie kosztów procesu za postępowanie przed sądem II instancji i stosowną zmianę orzeczenia o kosztach procesu za postępowanie przed sądem I instancji.

Natomiast strona pozwana zaskarżyła wyrok Sądu I instancji w części dotyczącej punktów I oraz III zarzucając mu:

- naruszenie prawa materialnego tj. art. 252 k.c. poprzez uznanie, że pomiędzy stronami doszło do ustanowienia prawa użytkowania,

- naruszenie przepisu prawa materialnego, a to art. 199 k.c., art. 206 k.c. i 207 k.c. poprzez niezastosowanie ich w przedmiotowej sprawie;

- naruszenie przepisu prawa procesowego, mające istotny wpływ na wynik postępowania; a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. oraz art. 217 § 1 k.p.c. i art. 227 k.p.c. poprzez pominięcie dowodu w zakresie przedłożenia przez powódkę umów najmu za okres od 31 grudnia 2003 r. do 30 listopada 2012 r. i ograniczenie zgłoszonego dowodu wyłącznie do wyliczenia przez powódkę dochodu za okres od 1 stycznia 2011 roku do 31 grudnia 2012 r., w konsekwencji niedokonanie wszechstronnej oceny zebranego materiału dowodowego, a nadto naruszenie art. 386 § 4 k.p.c.

W konsekwencji strona pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I i oddalenie powództwa także co do kwoty 64 400,04zł. oraz zmiany wyroku w pkt. III i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, a także o zasądzenie kosztów procesu za II instancję, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi I instancji.

W uzasadnieniu apelacji pozwana wskazała, iż na mocy umowy z dnia 8 grudnia 2003 roku nie mogło dojść do ustanowienia prawa użytkowania unormowanego w art. 252 k.c. , gdyż czynność ta jest czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu i wymagała ona zgody pozostałych współwłaścicieli, a skoro brak było takiej zgody, to i nie mogło dojść do ustanowienia ograniczonego prawa rzeczowego. Apelująca zaznaczyła także, iż § 5 powyższej umowy nie może być również uznany za podział quo ad usum, gdyż jest to także czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu, a ponadto z treści umowy nie wynika, aby powódka miała prawo do korzystania z pokoi na zasadzie wyłączności, a takie zastrzeżenie jest konieczne by uznać, że doszło do dokonania podziału quo ad usum. W związku z tym podniosła , iż pozwanej jako współwłaścicielowi przysługuje prawo partycypowania w dochodach z rzeczy. Zarzuciła także, iż Sąd I instancji pominął zarzut potrącenia za okres od 31 grudnia 2003r do 31 grudnia 2010r. co w istocie stanowi niewyjaśnienie istoty sprawy, oraz w odniesieniu do uwzględnionej przez Sąd kwoty potrącenia, podniosła, że pomimo jej wniosku o zobowiązanie powódki do przedłożenia umów najmu przedmiotowych pomieszczeń za okres od 31 grudnia 2003r., wniosek ten Sąd pominął ograniczając postępowanie dowodowe w tym zakresie wyłącznie do wyliczenia przez powódkę dochodu za okres od 1 stycznia 2003r. do 31 grudnia 2012r.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja strony powodowej jest niezasadna, natomiast apelacja strony pozwanej w części okazała się skuteczna o tyle, o ile doprowadziła do zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie I w ten sposób, że w miejsce kwoty 64.400,04 złotych Sąd zasądził na rzecz strony powodowej kwotę 63.806,88 złotych a w pozostałej części powództwo oddalił oraz w punkcie III w ten sposób, że w miejsce kwoty 6744 złotych Sąd zasądził kwotę 6568 złotych w pozostałym zakresie oddalając apelację pozwanego.

Na wstępie rozważań podkreślić należy, że Sąd Okręgowy akceptuje i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, z tym tylko uzupełnieniem, że pismem z dnia 22 października 2012 roku, Spółdzielnia (...)z siedzibą w K.wezwała (...)w K.do zwrotu użytkowanych pokoi w terminie do 26 października 2012r. oraz, że powódka pobierała w październiku i listopadzie 2012r. czynsz za lokal nr (...)w wysokości 31 zł/m² miesięcznie.. Zaznaczyć w tym miejscu należy, iż tę ostatnią okoliczność Sąd Okręgowy ustalił na podstawie materiału dowodowego pominiętego wbrew wnioskowi pozwanego przez Sąd Rejonowy, a złożonego na etapie postępowania apelacyjnego(k. 100).

W świetle tych ustaleń Sąd Okręgowy zgodził się jednak tylko częściowo z wywodami i ostateczną oceną prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy w odniesieniu do skutków prawnych umowy zawartej przez strony w dniu 8 grudnia 2003r.

Przypomnieć należy, że przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie było żądanie zwrotu kwoty 66 000zł. z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, z uwagi na niedojście do skutku umowy przyrzeczonej zawartej pomiędzy stronami w dniu 8 grudnia 2003r. oraz zarzut potrącenia zgłoszony przez stronę pozwaną obejmujący wynagrodzenie za korzystanie przez powódkę z pokoi (...), o łącznej powierzchni 60,92m², którego wysokość pozwany określił na kwotę 195 553, 20zł przedstawiając sposób jej wyliczenia za okres od 31 grudnia 2003r. do 30 listopada 2012r. przy przyjęciu, że z tytułu najmu tych pomieszczeń powódka uzyskiwała po 30 zł/m² miesięcznie. Zaznaczyć także należy, iż wskazując sposób wyliczenia zgłoszonej do potrącenia należności, pozwana Spółdzielnia zaznaczyła, że w wypadku zakwestionowania tego wyliczenia przez powódkę, wnosi o zobowiązanie jej do przedłożenia umów zawartych we wskazanym okresie odnośnie pokoi (...), a w wypadku ich nie przedłożenia domagała się początkowo dopuszczenia dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wynagrodzenia jakie (...)w K.uzyskała z tytułu korzystania z przedmiotowych lokali, ale ostatecznie na rozprawie w dniu 18 marca 2013r. wniosek ten cofnęła.

Sąd Okręgowy podzielił jedynie wywody i stanowisko prawne zaprezentowane przez Sąd Rejonowy w odniesieniu do zasadności samego żądania głównego zgłoszonego przez stronę powodową, tj. zapłaty przez pozwaną kwoty 66 000zł. z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Jak wynika z zarzutów sformułowanych w apelacjach, a w szczególności apelacji wywiezionej przez stronę pozwaną, przyjąć należy, iż stanowisko Sądu Rejonowego w tym zakresie nie zostało zanegowane, zatem za zbędne Sąd Okręgowy uznał szczegółowe przywoływanie rozważań dotyczących tej kwestii.

Zwarzywszy natomiast na zakres obydwu apelacji oraz sformułowane w nich zarzuty, w toku postępowania apelacyjnego należało przeanalizować rozważania i dokonane w ramach tych rozważań oceny prawne Sądu Rejonowego, a dotyczące potrącenia zgłoszonego przez Spółdzielnię (...)z siedzibą w K.do potrącenia kwoty z tytułu wynagrodzenia za korzystanie przez powodową (...)w K.z pokoi nr (...)znajdujących się w budynku(...) położonym w K.przy ulicy (...), tak co do zasadności tej należności w ogóle, jak i co do ewentualnego okresu, którego mogłaby ona dotyczyć i wreszcie co do sposobu ustalenia jej wysokości.

W pierwszej kolejności Sąd II instancji ocenił zasadność zarzutu naruszenia art. 252 k.c. podniesionego w obydwu apelacjach chociaż niewątpliwie w różnym kontekście, stosownie do formułowanych zastrzeżeń. W świetle poczynionych w sprawie ustaleń, faktycznych, Sąd Okręgowy zgodził się z zarzutem sformułowanym w apelacji strony pozwanej, iż Sąd Rejonowy nieprawidłowo uznał, że w umowie przedwstępnej zawartej przez strony w dniu 8 grudnia 2003r. strona pozwana ustanowiła na rzecz strony powodowej ograniczone prawo rzeczowe użytkowania w rozumieniu art. 252 k.c. . Wskazać należy bowiem, iż w niniejszej sprawie nie mogło dojść do ustanowienia takiego prawa, w szczególności z uwagi na fakt, iż akt notarialny z dnia 8 grudnia 2003 roku nie zawiera oświadczenia współwłaścicieli o ustanowieniu prawa użytkowania, podczas gdy oświadczenie takie jest konieczne by ustanowić wyżej wskazane prawo. Jak słusznie wywodziła pozwana w apelacji ta czynność prawna zgodnie z art. 199 k.c. wymagała również zgody wszystkich współwłaścicieli nieruchomości jako czynność przekraczająca zakres zwykłego zarządu. Uznać więc należało, iż strony łączył nie stosunek prawno-rzeczowy, a jedynie stosunek zobowiązaniowy, podobny do umowy użyczenia, w którym to powód uzyskał uprawnienie do korzystania z wymienionych wyżej pomieszczeń. Wbrew jednak wywodom pozwanego, w sytuacji, gdy strona pozwana ustalając takie uprawnienie dla (...)w K.nie zastrzegła jednocześnie odpłatności z tego tytułu, to w ocenie Sądu Okręgowego strona powodowa uprawniona była do nieodpłatnego korzystania z pomieszczeń wydanych przez pozwaną w dniu podpisana powołanej powyżej umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu Okręgowego uprawnienie to przysługiwało powódcie dopóki strona pozwana akceptowała taki stan, tj. dopóty strona powodowa nie była zobowiązana do wydania pomieszczeń. Wskazać przy tym należy, iż taka ocena nie prowadzi do zakłócenia równowagi stron umowy, gdyż swego rodzaju „ekwiwalentem” dla strony pozwanej za możliwość posiadania i użytkowania pomieszczeń przez powoda było korzystanie z kwoty odpowiadającej cenie nabycia przyrzeczonego udziału w nieruchomości ustalonej w umowie

przedwstępnej, a przekazanej pozwanej przez powódkę niezwłocznie po podpisaniu umowy w dniu 8 grudnia 2003r., mimo iż termin zawarcia umowy przyrzeczonej był bardzo odległy.

W konsekwencji chybione w ocenie Sądu odwoławczego były, tak wywody zawarte w apelacji strony powodowej, o konieczności dokonywania oceny uprawnienia powódki do posiadania i użytkowania wskazanych pomieszczeń na płaszczyźnie prawno-rzeczowej i uznania, iż uprawnienie to zachowuje ona do czasu skutecznego wypowiedzenia umowy przez pozwaną Spółdzielnię, jak również wywody zawarte w apelacji pozwanej w odniesieniu do naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisów art. 206 i 207 k.c. odnoszących się do stosunków pomiędzy współwłaścicielami przez ich niezastosowanie, w sytuacji gdy umowa jaką strony zawarły w dniu 8 grudnia 2003r. nie skutkowałą powstaniem pomiędzy stronami stosunku współwłasności do jakiegokolwiek rzeczy, a w szczególności do pokoi oznaczonych nr (...).

Ostatecznie Sąd Okręgowy uznał, odmiennie niż sąd I instancji, iż strona powodowa utraciła tytuł prawny do korzystania z przekazanych pomieszczeń z upływem dnia 26 października 2012r. tj. dnia, w którym pomimo wezwania pozwanej powódka nie wydała jej tych pomieszczeń. Negując pogląd Sądu I instancji, co do zasadności żądania przez Spółdzielnię (...) w K.od (...) wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowych lokali od 1 stycznia 2011r. , wskazać należy, iż co prawda termin zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął bezskutecznie z dniem 31 grudnia 2010r. i już wówczas wiadomo było, że umowa przyrzeczona nie może być zawarta, skoro nie doszło do wyodrębnienia lokalu nr (...), w którym udziały miały stanowić przedmiot umowy przyrzeczonej, ale wówczas jak wynika ze stanowisk zaprezentowanych przez strony w pismach złożonych do akt, podejmowane były jeszcze próby zrealizowania zobowiązania zawartego w umowie przyrzeczonej i strony nadal akceptowały stan zaistniały na skutek zawarcia umowy z dnia 8 grudnia 2003r. Stanowiska stron w tym zakresie zmieniły się dopiero w sposób jednoznaczny w październiku 2012r., kiedy to wzajemnie zażądały zwrotu świadczeń wydanych po zawarciu umowy przedwstępnej. W odniesieniu do pomieszczeń wydanych w posiadanie i korzystanie (...)takie czytelne żądanie sformułowane zostało w piśmie Pozwanej Spółdzielni z dnia 22 października 2012r. , doręczonym w dniu 24 października 2012r., w którym termin zwrotu pomieszczeń oznaczony został na dzień 26 października 2012r. Zgodnie zatem z treścią art. 455 k.c. powódka zobowiązana była do zaprzestania korzystania z przedmiotowych pomieszczeń i wydania ich pozwanej na jej wezwanie. Dalsze korzystanie z nich tj. od 27 października 2012r. i czerpanie z tego tytułu pożytków pozbawione było tytułu prawnego i jako takie może być oceniane na gruncie przepisów art. 224 i 225 k.c.

Uznając zatem za usprawiedliwione co do zasady zarzut potrącenia z żadaną przez powoda kwotą 66 000zł., należności z tytułu wynagrodzenia za korzystanie przez powódkę z pomieszczeń oznaczonych numerami (...)i (...), Sąd odwoławczy stwierdził, iż należność podlegająca potrąceniu wbrew wywodom pozwanej winna być ustalona za okres od 27 października 2012r. tj. dnia następnego po zaniechaniu wydania przez powódkę tych pomieszczeń na wezwanie pozwanej i tylko do dnia 30 listopada 2012r. bowiem zarzut potrącenia zgłoszony w odpowiedzi na pozew i popierany w takim kształcie w toku postępowania obejmował należności z tytułu korzystania jedynie do 30 listopada 2012r. Podkreślić w tym miejscu należy, iż strona pozwana składając oświadczenie o potrąceniu i dokonując wyliczeń kwoty należnej z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z pomieszczeń, określiła jako datę końcową roszeń z tego tytułu – dzień 30 listopada 2012 r., a więc uznać należało, iż zarzut potrącenia dotyczył wynagrodzenia za korzystanie z lokali (...)do dnia 30 listopada 2012 roku.(k.35). Stwierdzając ostatecznie, że 27 października 2012r. powódka nadal posiadała wyżej wskazane lokale wbrew woli właściciela, zważywszy na powyższe wywody, za usprawiedliwione Sąd Okręgowy uznał żądanie zgłoszone do potrącenia dotyczące okresu od 27 października do 30 listopada 2012r. przyjmując, iż podstawą do ich zasądzenia są przepisy art. 224par. 2 k.c. i art. 225 k.c.

Za uzasadniony w realiach przedmiotowej sprawy, Sąd uznał również sposób wyliczenia wynagrodzenia za korzystanie przez powódkę z przedmiotowych pokoi zaproponowany przez pozwaną tj. na podstawie stawek czynszowych, jakie realnie w tym okresie były pobierane przez powódkę z tytułu wynajmu pokoju nr (...), opierając się w tym zakresie na dowodach złożonych w toku postępowania apelacyjnego przez powódkę(k. 100 - umowa najmu pokoju (...))z dnia z dnia 1 października 2012r., zawarta na okres od 1 października 2012 do 30 kwietnia 2013r. i faktury VAT (...)dotyczące wpłat czynszu za miesiąc październik i listopada 2012r.). Za usprawiedliwione Sąd Okręgowy uznał także stanowisko pozwanej , iż wynagrodzenie za korzystanie winno obejmować ogólną powierzchnię wszystkich trzech wymienionych wyżej pomieszczeń. Bez znaczenia bowiem dla uprawnienia pozwanej w tym zakresie jest fakt, że (...)we

wskazanim okresie tj. od 27 października do 30 listopada 2012r. wynajmowała tylko jedno pomieszczenie. Pozostałe dwa pomieszczenia w tym okresie również znajdowały się w posiadaniu powódki, która nie wydając ich na wezwanie pozwanej, uniemożliwiła jej ewentualne czerpanie z nich korzyści.

Zdaniem Sądu odwoławczego nie było natomiast podstaw, do pomniejszenia wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowych pomieszczeń o koszty, jakie poniosła strona powodowa w związku z korzystaniem z nich, a także o nakłady jakie w okresie ich posiadania czyniła na te lokale, budynek w którym się znajdują czy nieruchomości, na której posadowiony jest budynek. Strona powodowa bowiem, w przedmiotowej sprawie nie rozszerzyła powództwa o zasądzenie stosownej kwoty z tytułu tych nakładów czy kosztów, ani też nie zgłosiła w tym zakresie żadnego zarzutu. Wydatki te przedstawione zostały jedynie w piśmie powódki, złożonym w wykonaniu zobowiązania nałożonego przez Sąd Rejonowy w zakresie złożenia umów najmu dotyczących przedmiotowych lokali i sporządzenia zestawienia uzyskanych dochodów z tych lokali po 31 grudniu 2010r. do daty złożenia odpowiedzi na pozew tj. od 13 lutego 2013r. (k.45, 47-51).

Nie podzielając zatem także stanowiska Sądu Rejonowego, co do wysokości kwoty podlegającej potrąceniu, jedynie na marginesie zaznaczyć należy, iż Sąd Rejonowy odniósł się do tejże kwestii w sposób lakoniczny, przyjmując wyliczenia dokonane przez stronę powodową za własne ustalenia. Sąd I instancji nie wskazał przy tym z jakich powodów wyliczenia te uznał za prawidłowe i jaka była ich podstawa, w tym dlaczego przy zarzucie potrącenia należności z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z lokali, uznał za uzasadnione dokonywanie odliczeń od czynszu jaki można byłoby uzyskać za ich wynajem, nakładów poczynionych przez powódkę, wskazanych w złożonym wyliczeniu, czy też kosztów związanych z korzystaniem z tych pomieszczeń.

Uwzględniając powyższe rozważania, Sąd Okręgowy ustalił wysokość wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowych pomieszczeń za okres od 27 października 2012 roku do 30 listopada 2012 roku w oparciu o wysokość czynszu wynajmu przedmiotowych pomieszczeń, które to stawki ustalono na podstawie umowy najmu dotyczącej lokalu (...), zawartej przez powódkę z najemcą, a pomocniczo także na podstawie faktur za wynajem (k. 100). Z dokumentów tych jednoznacznie wynika, iż stawką za 1 m² wynajmu lokalu była kwota 31zł/m² za miesiąc. Biorąc zaś pod uwagę, iż pomieszczenia znajdujące się w bezumownym korzystaniu powódki miały łączną powierzchnię 60,92 m², to uznać należało, iż wynagrodzenie za korzystanie z tych wszystkich pomieszczeń przez 1 miesiąc i 5 dni (5 dni października 2012 - 27-31 i miesiąc listopada 2012 roku) ogółem wyniosłoby 2193,12 (60,92m² x 31zł/m² = 1888,52zł. plus 304,60 zł = 5 x 1888,52/31).

Reasumując poczynione ustalenia, Sąd Okręgowy uznał za zasadne dokonanie potrącenia z kwoty 66 000zł. kwoty 2193,12 złotych należnej pozwanemu z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powódkę z pomieszczeń oznaczonych jako pokoje nr (...)i w konsekwencji zasądzenie na rzecz (...)w K.kwoty 63 806,88zł.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy działając na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że w miejsce kwoty 64.400,04 zł zasądził kwotę 63.806,88 zł tytułem należności głównej, a w pozostałej części powództwo oddalił.

Zmieniając rozstrzygnięcie w zakresie powództwa głównego, Sąd Okręgowy zmienił także rozstrzygnięcie zawarte w punkcie III zaskarżonego wyroku w zakresie kosztów procesu za postępowanie przed sądem I instancji w ten sposób, że w miejsce kwoty 6744 złotych zasądził kwotę 6568 złotych. Wyliczając te koszty Sąd miał na uwadze art. 100 k.p.c. Na koszty procesu zgodnie z treścią art. 98 par. 2 k.p.c., jakie poniósł powód przed sądem I instancji złożyła się opłata od pozwu w wysokości 3300 złotych oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3617 zł tj., 3600 zł - ustalone na podstawie § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...) (Dz. U. z 2013r poz. 461) oraz 17 złotych tytułem opłaty od pełnomocnictwa. Powód domagał się zasądzenia na jego rzecz kwoty 66.000 złotych, a ostatecznie zasądzona została kwota 63.806,88 zł. Strona powodowa wygrała więc proces w części 96,7 %, a więc należał jej się zwrot kosztów procesu za I instancję w wysokości 6.688 zł. (96,7% z 6 917zł.). Strona pozwana poniosła natomiast koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3617 zł, a proces wygrała w części wynoszącej 3,3 %, należał jej więc zwrot kosztów za postępowanie przed sądem I instancji od

strony powodowej w wysokości 119,36 złotych (3% z 3617zł). Po skompensowaniu wysokości należnych powodowi i pozwanemu kosztów procesu, ostatecznie należało uznać, iż strona pozwana winna zapłacić na rzecz powoda kwotę 6568 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za I instancję.

Dalej idącą apelację pozwanego Sąd Okręgowy oddalił jako niezasadną działając na podstawie art. 385 k.p.c.. Działając na podstawie wyżej wskazanego przepisu Sąd II instancji oddalił także w całości jako niezasadną apelację strony powodowej.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.. Na koszty postępowania poniesione przez powoda w zakresie wywiedzionej przez siebie apelacji złożyły się opłata od apelacji w kwocie 80 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 300 zł ustalone na podstawie § 13 ust 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie... (Dz. U. z 2013 r., poz. 461), zaś na koszty poniesione w związku z rozpoznawaniem apelacji pozwanego, wynagrodzenie z tytułu zastępstwa procesowego ustalone stosownie do przepisów § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie...(Dz. U. z 2013 r., poz. 460) na kwotę 1900zł

Natomiast na koszty poniesione przez pozwanego złożyły się wynagrodzenie za korzystanie z zastępstwa procesowego w kwocie 300zł. ustalone na podstawie § 12 ust 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych... (Dz. U. z 2013 r., poz. 461) oraz w zakresie apelacji wywiedzionej przez siebie opłata sądowa w kwocie 3321 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1900 zł – ustalone na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... (Dz. U. z 2013 r., poz. 460).

Powód przegrał swoją apelację w całości, natomiast pozwany wygrał swoją apelację, zaledwie w 0,09 %, a w pozostałym zakresie tj. 99,91% ją przegrał. Rozliczając zatem koszty za ten etap postępowania, zważywszy na wynik sporu, należało ostatecznie ocenić, że w zasadzie obydwie strony przegrały swoje apelacje. W związku z tym na podstawie art. 100k.p.c. w zw. z art. 391 par. 1 k.p.c. Sąd uznał za uzasadnione aby każda ze stron poniosła opłaty sądowe należne od wywiedzionych przez siebie apelacji. W odniesieniu zaś do kosztów poniesionych z tytułu kosztów zastępstwa procesowego , z uwagi na znaczne zróżnicowanie wartości przedmiotu sporu określonego w tych apelacjach, co skutkowało także znaczną różnicą w wysokości wynagrodzenia za udział w czynnościach wywołanych przez każdą z nich, za zasadne Sąd Okręgowy uznał rozliczenie pomiędzy stronami tych kosztów. Ostatecznie zatem uznał, iż pozwanemu za wygraną apelację powoda należał się zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 300 zł, natomiast powodowi za przegraną apelację pozwanego należał się zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1900 zł. Po skompensowaniu tych kosztów (1900zł - 300zł), Sąd zasądził na rzecz powoda od strony pozwanej kwotę 1600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

/SSO B. Piwko/ /SSO M. Kośka/ /SSO E. Ciesielska/