

Sygn. akt IC 2141/10

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Płocku Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Ewa Fabirkiewicz

Protokolant sekr. sąd. Urszula Szczęsna - Cichosz

po w rozpoznaniu na rozprawie dniu 10 lutego 2014 r. **w P.**

sprawy z powództwa Województwa (...)

przeciwko Regionowi P. (...) Związkowi Zawodowemu (...) w P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego Regionu P. (...) Związku Zawodowego (...) w P. na rzecz powoda Województwa (...) kwotę 61.008,76 zł (sześćdziesiąt jeden tysięcy osiem złotych siedemdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 50 491,65 zł (pięćdziesiąt tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt pięć groszy) od dnia 12 stycznia 2011 r.;

- od kwoty 10. 517,11 zł (dziesięć tysięcy pięćset siedemnaście złotych jedenaście groszy) zł od dnia 10 kwietnia 2013 r.;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. zasądza od Regionu P. (...) Związku Zawodowego (...) w P. na rzecz Województwa (...) kwotę 2.020 (dwa tysiące dwadzieścia) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. nakazuje zwrócić Województwu (...) ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Płocku kwotę 627,11 zł (sześćset dwadzieścia siedem złotych jedenaście groszy) tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet wydatków.

Sygn. akt I C 2141/10

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 27 października 2010r powód Województwo (...) wystąpił przeciwko Regionowi P. (...) w P. o zasądzenie kwoty 82.782 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 15 lutego 2005r. W uzasadnieniu żądania powód podał, że pozwany jest najemcą pomieszczeń biurowych, sanitarnych i komunikacyjnych, co stanowi 30,5% powierzchni budynku przy Al. (...) w P., na podstawie umowy najmu z dnia 1 stycznia 1996r i aneksu do niej, który wszedł w życie z dniem 1 listopada 1996r. Dochodzona kwota stanowi nieuiszczoną należność za dozór mienia poczynszy od 1 stycznia 2005r oraz sprzątnięcie posesji za okresy sierpień – październik, listopad – grudzień 2006r i styczeń – listopad 2007r. Zaznaczył, iż Województwo (...), z dniem 1 stycznia 1999r, jest z mocy prawa jedynym właścicielem przedmiotowej nieruchomości i zakwestionował powoływanie się przez pozwanego na prawo we współwłasności tejże nieruchomości oraz podniósł, że brak jest podstaw do wypowiedzenia przez pozwanego umowy najmu w zakresie czynszu najmu, dotyczącym partycypowania w części kosztów dozoru budynku.

Pozwany Region P. (...) wniósł o oddalenie powództwa, zgłaszając zarzut przedawnienia roszczenia za okres do grudnia 2007r. Wniósł o zasądzenie od powoda kosztów procesu, według norm przepisanych. Powołał się na akt notarialny umowy z dnia 19 lipca 2001r, przenoszącej na rzecz pozwanego prawo do własności w 1/2 nieruchomości przy ul. (...). J. (...) w P. i wpis własności w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Mając powyższe na względzie wskazał, że wypowiedział umowę najmu pismem z dnia 21 września 2004r, w części dotyczącej dozoru mienia, wobec braku porozumienia stron, co do możliwości zmiany ochrony budynku na tańszy monitoring. Podał, że w czasie potwierdzonego prawa do własności przedmiotowej nieruchomości poczynił nakłady finansowe na poprawę stanu technicznego pomieszczeń, a także elewacji zewnętrznej budynku. Koszty remontu, wraz ze stolarką okienną i robocizną, stanowią łącznie kwotę 69.665,28 zł (k. 336 – 342).

Pismem procesowym z dnia 28 czerwca 2011r pozwany potwierdził zarzut potrącenia kwoty 69.665,28 zł, z kwot dochodzonych przez powódkę, wynikającej z nakładów poczynionych przez pozwaną organizację związkową, na nieruchomość położoną w P. przy Al. (...) (k. 585 - 586).

Powód odnosząc się do zgłoszonego przez pozwanego zarzutu przedawnienia i potrącenia, pismem z dnia 15 stycznia 2013r podał, że w okolicznościach faktycznych sprawy pozwany może być traktowany, jako samoistny posiadacz w złej wierze, albowiem do czasu zakończenia postępowania sądowo – administracyjnego, co ostatecznego nastąpiło w dniu 27 listopada 2009r, ma mocy wyroku NSA, stan prawny nieruchomości był uznany za sporny. W świetle powyższego, należności za dozór mienia oraz za sprzątanie do tego czasu, powinny być traktowane, jako należności samoistnego posiadacza w złej wierze, a nie najemcy z tytułu zawartej umowy najmu, co powoduje, że nie ma podstaw do uznania, że roszczenie za okres wcześniejszy, niż 3 lata od wniesienia pozwu, uległo przedawnieniu. W zakresie zarzutu potrącenia powód wskazał na treść art. 226 § 2 kc i podał, że pozwany nie wykazał i nie udowodnił zasadności oraz wysokości roszczenia z tytułu nakładów koniecznych, przedstawionego do potrącenia z należności dochodzonej pozwem. Natomiast w sytuacji zarzutu potrącenia przysługującego pozwanemu, jako najemcy, powód powołał się na § 8 umowy najmu, w świetle której bieżące remonty najemca wykonywał we własnym zakresie i na swój koszt, zaś do dokonania wszelkich innych musiał mieć zgodę wynajmującego - § 10 umowy (k. 632 – 637).

Pismem procesowym z dnia 5 kwietnia 2013r, powód sprecyzował żądanie, wnosząc o zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz:

- kwoty **107.600,99 zł**, na którą składają się: należność główna w kwocie 79.539,21 zł i odsetki w kwocie 28.061,78 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu;

- kwota **9.038,52 zł**, na którą składa się należność główna w kwocie 6.985,99 zł i odsetki w kwocie 2.052,53 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia rozszerzenia powództwa.

Podał, że rozszerzone żądanie pozwu, ponad kwotę pierwotnie dochodzoną, dotyczy nie uregulowanej należności za dozór mienia za dalsze okresy tj. grudzień 2007r – grudzień 2010r (k. 670). Powyższe żądanie potwierdził pismem z dnia 7 lutego 2014r (k. 1112 – 1120).

Następnie pismem procesowym z dnia 25 maja 2013r powód podniósł okoliczność, że pozwany czerpał korzyści w postaci pożytków z czynszu, z tytułu podnajmu części zajmowanej nieruchomości, które z uwagi na ilość zawartych umów, czynszów w nich wskazanych i czasu ich trwania, zrekompensowały poniesione przez pozwanego nakłady. Wysokość czynszu z tytułu podnajmu pomieszczeń przedmiotowej nieruchomości w latach 2003 – 2011, powód ustalił w łącznej kwocie 70.900 zł, w oparciu o umowy zawierane przez pozwanego z podnajemcami (k. 775 – 782).

W toku procesu strony podjęły rokowania w przedmiocie ugodowego załatwienia sporu, które zakończyły się niepowodzeniem, co skutkowało podjęciem zawieszono postępowania postanowieniem z dnia 7 grudnia 2012r (postanowienia sądowe k. 609 i k. 619 oraz pismo powoda k. 615 – 616).

Pismem procesowym z dnia 12 marca 2013r pozwany zasugerował rozpatrzenie niniejszej sprawy przy uwzględnieniu art. 5 k.c., wobec jej skomplikowanego charakteru i wieloletniego sporu pomiędzy stronami, a Skarbem Państwa (k. 662 pisma). Powołał się także na sprzeczność żądania powoda z zasadami współżycia społecznego (k. 812 pisma).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu **1 stycznia 1996r** Wojewódzkie Biuro (...) w P. zawarło z Zarządem Regionu P. (...) umowę najmu, na mocy której pozwany otrzymał do użytkowania, poczynając od 1 stycznia 1996r pomieszczenia biurowe, sanitarne oraz komunikacyjne, o łącznej pow. 262,7 m², co stanowiło 27% powierzchni ogólnej budynku przy Alei (...) w P.. Na podstawie § 4 i 7 umowy Zarząd Regionu P. (...) zobowiązał się do płacenia wynajmującemu należność w wysokości 27% zajmowanej powierzchni budynku za energię elektryczną, dostawę ciepła, pobór wody, ścieki, wywóz nieczystości, dozór mienia i sprzątanie posesji, w terminie 5 dni od daty otrzymania noty. Stosownie do § 8 i 10 umowy ustalono, że najemca we własnym zakresie i na własny koszt będzie wykonywał bieżące remonty w zajmowanych pomieszczeniach, korytarzu i toaletach, a ewentualne planowane przez najemcę adaptacje budowlane, czy przebudowy pomieszczeń, będą uzgadniane z wynajmującym i wymagają jego pisemnej zgody. Najemca nie miał prawa oddawania przedmiotu najmu w podnajem osobom trzecim bez uzyskania pisemnej zgody wynajmującego, w myśl § 11 umowy. Z dniem 1 listopada 1996r wszedł w życie aneks do w/w umowy, na mocy którego, najemca otrzymał dodatkowo do używania pomieszczenia biurowe o pow. 11,8 m², co ostatecznie stanowiło, 30,5% ogólnej powierzchni budynku, tj. 284,6 m² powierzchni (umowa najmu k. 227 – 229 i aneks do umowy k. 226).

Umowa najmu z dnia 1 stycznia 1996r była kontynuacją wcześniejszych umów najmu zawieranych pomiędzy tymi samymi stronami, poczynając od dnia 1 stycznia 1993r (niekwestionowane kopie umów najmu i aneksów do umów k. 830 – 844).

Orzeczeniem z dnia **23 października 1998r** w sprawie o zwrot utraconego majątku, wydanym na podstawie przepisów ustawy z dnia 25 października 1990r o zwrocie majątku utraconego przez związki zawodowe i organizacje społeczne, w wyniku wprowadzenia stanu wojennego, Społeczna Komisja Rewindykacyjna w W. zobowiązała Wojewodę P. m.in. do zapłaty na rzecz Zarządu Regionu P. (...) kwoty 369.402,91 zł, z czego kwota 100.000 zł miała być płatna w gotówce i została uiszczona wraz z należnościami ubocznymi. Natomiast, w celu wykonania orzeczenia (...), w pozostałym zakresie, Skarb Państwa – Wojewoda (...) zawarł z Regionem P. (...) w P. w dniu **19 lipca 2001r**, w formie aktu notarialnego rep. A (...), umowę przeniesienia w trybie art. 3² i 3⁴ ustawy rewindykacyjnej, udziału wynoszącego 1/2 w prawie własności działki gruntu nr (...), o pow. 1.562 m², nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem użytkowym (orzeczenie (...) z dnia 23.10.1998r k. 347, porozumienie z dnia 30. 12. 1998r k. 351, wypis aktu notarialnego z dnia 19.07.2001r k. 358 - 362).

W oparciu o niniejszą umowę notarialną, Region P.(...)został wpisany do księgi wieczystej Kw. (...), prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, przez Sąd Rejonowy w P.VI Wydział Ksiąg Wieczystych, jako współwłaściciel tejże nieruchomości, wespół ze Skarbem Państwa, z udziałem wynoszącym 1/2 (zaświadczenie SR w P. k. 365).

Decyzją z dnia **3 sierpnia 2001r** Wojewoda (...) stwierdził nabycie z mocy prawa, nieodpłatnie, własność mienia, znajdującego się we władaniu Wojewódzkiego Biura (...) w P., przez Województwo (...), wynoszącego 1/2 w prawie własności zabudowanej nieruchomości przy ul (...) w P. (decyzja NR (...) z dnia 03.08.2001r k. 225).

Powyższa decyzja Wojewody (...) z dnia 3 sierpnia 2001r została uchylona decyzją Ministra Skarbu Państwa z dnia **29 maja 2002r** w pkt. 1 a, który stwierdził nabycie z mocy prawa, z dniem 1 stycznia 1999r, nieodpłatnie, przez Województwo (...), prawo własności całej przedmiotowej nieruchomości, będącej we władaniu Wojewódzkiego Biura (...) w P., na podstawie umowy użyczenia z dnia 4 lutego 1992r (decyzja znak (...)/ (...) z dnia 29.05.2002r k. 220 – 224).

W związku z niniejszym, powód wystąpił przeciwko Regionowi P.(...)o stwierdzenie nieważności umowy notarialnej z dnia 19 lipca 2001r, a Sąd Okręgowy w P.wyrokiem z dnia 3 czerwca 2003r w sprawie IC 1835/01 uwzględnił

powództwo. Na skutek apelacji wywiezionej przez pozwanego, Sąd Apelacyjny w W.wyrokiem z dnia **10 maja 2004r**, wydanym w sprawie VI A Ca 818/03, oddalił powództwo. Uznał, że okoliczność, iż w dacie zawarcia umowy przeniesienia udziału w nieruchomości położonej w P.przy Al. (...), nie stanowiła ona własności Skarbu Państwa, lecz Województwa (...), nie skutkuje nieważnością bezwzględną umowy, a rzutuje jedynie na jej skutki, co oznacza, że skutecznego przeniesienia własności może dokonać tylko właściciel rzeczy (wyrok SO w P.z dnia 03.06.2003r k. 214 i wyrok SA w W. z dnia 10.05.2004r wraz z uzasadnieniem k. 368 - 377).

Pismem z dnia **21 września 2004r** **pozwany wypowiedział umowę najmu**, w części dotyczącej dozoru mienia, powołując się na przysługujące mu prawo współwłasności w przedmiotowej nieruchomości i podał, że Zarząd Regionu wyraża zgodę na partycypowanie w kosztach monitorowania budynku od 1 stycznia 1995r. W odpowiedzi powód wskazał, że najemca nie może wypowiedzieć umowy najmu, w zakresie czynszu najmu, a za taki należy uważać obowiązek partycypowania w części dozoru mienia. Zaznaczył, że w związku z trwającym postępowaniem w sprawie unieważnienia aktu notarialnego, nadal obowiązuje umowa najmu z dnia 1 stycznia 1996r i zwrócił uwagę na wysokie koszty założenia monitoringu (wypowiedzenie umowy najmu z dnia 21.09.2004r k. 379 i korespondencja stron k. 380 – 382).

Wyrokiem z dnia **15 listopada 2005r** Sąd Rejonowy w P.w sprawie IC 62/05 dokonał uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym i nakazał wpisanie w dziale II księgi wieczystej KW (...), prowadzonej w Sądzie Rejonowym w P.VI Wydział Ksiąg Wieczystych, dla nieruchomości położonej w P.przy ul. (...), zamiast Zarządu Regionu P.(...)w P.– Województwo (...)(wyrok SR wP. z dnia 15.11.2005r k. 207).

Decyzją z dnia **31 stycznia 2007r** M. Skarbu Państwa stwierdził nieważność decyzji własnej z dnia 29 maja 2002r, zwracając uwagę na fakt zawarcia w dniu 19 lipca 2001r umowy przeniesienia udziału w nieruchomości, stanowiącej wykonanie wcześniejszych zobowiązań Skarbu Państwa, na podstawie ustawy z dnia 25 października 1990r o zwrocie majątku utraconego (...). Powyższa decyzja została utrzymana decyzją M.Skarbu Państwa z dnia 29 marca 2007r (decyzja (...)z dnia 31.01.2007r k. 202 – 206 i decyzja (...)//RSz/07 z dnia 29.03.2007r k. 386 – 388).

Wojewódzki Sąd Administracyjny w W.wyrokiem z dnia **9 kwietnia 2008r** w sprawie I SA/Wa/912/07, po rozpoznaniu skargi Województwa (...), uchylił decyzję M. Skarbu Państwa z dnia 31 stycznia 2007r i stwierdził, że nie podlega ona wykonaniu. Stwierdził, że wszelkie umowy, niezależnie od tego, czy wynikały ze zobowiązań Skarbu Państwa, czy też inne, zawarte po dniu 1 stycznia 1999r, nie mogą znosić skutków komunalizacji, która nastąpiła z tym dniem. Naczelny Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia **27 listopada 2009r** w sprawie I OSK (...)oddalił skargę kasacyjną Zarządu Regionu P.(...)w P., na rozstrzygnięcie Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W.z dnia 9 kwietnia 2008r (wyrok WSA z dnia 09.04.2008r z uzasadnieniem k. 196 – 201 i wyrok NSA z dnia 27.11.2009r z uzasadnieniem k. 185 - 195).

Decyzją z dnia **28 grudnia 2010r** M.Skarbu Państwa odmówił stwierdzenia nieważności decyzji M. Skarbu Państwa z dnia 29 maja 2002r, a decyzją z dnia **2 lutego 2011r** umorzył postępowanie odwoławcze, zainicjowane przez Zarząd Regionu P.(...)w P. uznając, że nie posiada on interesu prawnego do występowania w charakterze strony (decyzja (...)z dnia 28.12.2010r k. 815 - 822 i decyzja (...)z dnia 02.02.2011 k. 823 - 826).

Zarząd Regionu P. (...)w P. został wykreślony z księgi wieczystej z dniem **28 grudnia 2010r** (okoliczność bezsporna, wydruk księgi wieczystej k. 540 - 546).

Pozwany z dniem **1 stycznia 2005r** zaprzestał uiszczania należności za dozór mienia i za sprzątanie nieruchomości za okres od sierpnia 2005r. W odpowiedzi na wezwania do zapłaty pozwany wielokrotnie w pismach kierowanych do (...) Biura (...) w W. kwestionował zasadność stałego nadzoru budynku przez firmę ochroniarską, powołując się na brak takiego obowiązku, podnosił brak porozumienia co do formy dozoru i konsultacji w decyzjach skutkujących zobowiązaniami finansowymi. Podkreślał kwestię współwłasności nieruchomości (faktury i noty odsetkowe, noty księgowe oraz dowody odbioru faktur od maja 2006r, potwierdzenie salda wezwania do uregulowania należności z

2005r k. 19 – 177 i faktury za ochronę mienia za miesiąc czerwiec 2010r k. 682 – 683, korespondencja stron k. 175 - 193).

Należności dochodzone pozwem przedstawiają się następująco:

- za 2005r z tytułu ochrony mienia i sprzątanie za okres sierpień – listopad, w łącznej kwocie brutto wraz z odsetkami 18.842,55 zł;

- za 2006r z tytułu ochrony mienia i sprzątanie, w łącznej kwocie brutto wraz z odsetkami 19.653,37 zł;

- za 2007r z tytułu ochrony mienia i sprzątanie, w łącznej kwocie brutto wraz z odsetkami 18.751,76 zł;

- za 2008r z tytułu ochrony mienia i sprzątanie za miesiąc styczeń, w łącznej kwocie brutto wraz z odsetkami 20.560,77 zł;

- za 2009r z tytułu ochrony mienia w łącznej kwocie brutto wraz z odsetkami 20.190,63 zł;

- za 2010r z tytułu ochrony mienia w łącznej kwocie brutto wraz z odsetkami 17.209,45 zł (kwota 6.692,34 zł za okres od stycznia do maja 2010r, kwota 10.517,11 zł za okres od rozszerzenia pozwu od czerwca do grudnia 2010r);

(niekwestionowane przez pozwanego wyliczenie księgowo k. 1115 – 1120 oraz faktury i noty księgowo z uzupełnionymi dowodami ich doręczeń k. 978 – 1041 i k. 1046 – 1057, faktury wystawiane na odbiorcę (...) Zarząd Regionu P. oraz na rzecz firm ochroniarskich i sprzątających wraz z dowodami przelewu i zapłaty – załącznik nr 2 dokumentacji zawartej w skoroszycie zał. do akt, stanowisko pozwanego zajęte na rozprawie w dniu 10.02.2014r k. 1104).

W okresie styczeń – luty 2008r usługi z tytułu ochrony i dozoru budynku przy ul. (...) w P. wykonywane były na podstawie umów zlecenia, zawieranych przez (...) Biuro (...) w W. (umowy zlecenia k. 248 – 956).

Od stycznia 2011r pozwany na bieżąco regulował należności za dozór mienia i sprzątanie (okoliczności bezsporne, dowody wpłat k. 684 - 686).

W latach 2004 i 2007 – 2008 Zarząd Regionu P. (...) w P. poczynił nakłady na przedmiotowa nieruchomość, w postaci: wyremontowania dwóch łazienek na piętrze, gdzie najmował pomieszczenia biurowe, pomalowania ściany, położenia podłóg typu panele w każdym pomieszczeniu oraz płytek ceramicznych na korytarzu, wyburzenia ściany konstrukcyjnej pomiędzy pomieszczeniami, wymiany drzwi wejściowe do dwóch pomieszczeń biurowych na szklane. Na własny koszt wymienił także na nową stolarkę okienną wraz z parapetami na zajmowanym przez siebie II piętrze budynku, w ilości 18 okien, na łączną kwotę 24.340,59 zł (faktury VAT nr (...) k. 389 - 390). Okna nie były wymieniane od początku oddania budynku do użytku, a ich stan zagrażał bezpieczeństwu osób przechodzących chodnikiem od strony Al. (...). Okna były drewniane, nieszczelne, a ramy okien spróchniały i wypaczone. (...) w W. wymienił stolarkę okienną w budynku w latach 1997 – 1998, na pierwszej i trzeciej kondygnacji budynku, poza piętrem zajmowanym przez pozwanego i parterem, z powodu braku środków finansowych. Dyrektor Oddziału Terenowego w (...) Biurze (...) zwracał uwagę pozwanemu na uciążliwość prowadzonych prac remontowych i potrzebę posiadania pozwolenia na budowę, z uwagi na naruszenie elementów konstrukcyjnych budynku przy wybijaniu otworu do sali konferencyjnej. Pozwany nie zwracał się o zgodę na wykonanie powyższych prac traktując siebie, jako współwłaściciela budynku. Powód natomiast uważał, że dopóki nie będzie rozstrzygnięty spór sądowy, zgoda na remonty nie będzie udzielana (zeznania świadków W. K. (1) k. 664v – 665 i P. B. k. 664 – 664v, pismo powoda kierowane do Urzędu Marszałkowskiego Województwa (...) z dnia 09.08.2011r k. 627 – 628). Były sytuacje, kiedy zgłaszano, że zimą wieje od okien, lub przecieka dach budynku (zeznania świadka P. B. k. 664v). Na przeprowadzenie remontów pozwany zawierał umowy o dzieło i dokonywał zakupu materiałów (umowy o dzieło k. 398 – 403, k. 828, faktury VAT k. 404 – 520).

Pozwany Zarząd Regionu P. (...) w P. od 2003r podnajmował część zajmowanej nieruchomości na pomieszczenia biurowe. Podnajemcami pozwanego byli:

- dwukrotnie A. Ż. – właściciel Biura (...) w P., na podstawie umowy z dnia 28 listopada 2003r, z wysokością czynszu 420 zł miesięcznie – dwa pomieszczenia, łączna powierzchnia 27 m², a następnie umowy z dnia 1 kwietnia 2005r, z wysokością czynszu 160 zł miesięcznie – jeden pokój; (umowy najmu k. 712 – 713 i k. 714); - Agencja Handlowo – Usługowa (...) w P., na podstawie umowy dzierżawy z dnia 15 marca 2006r, z ustaloną wysokością czynszu 900 zł miesięcznie, który zgodnie z § 4 ust. 2 umowy, pokrywał wydatki w zakresie opłat za wywóz nieczystości, podatku od nieruchomości, ogrzewania energią elektryczną, wody, miejsca parkingowego oraz dzierżawy maszyn poligraficznych i miejsca na tablicę reklamową; dzierżawa dotyczyła pomieszczeń o pow. 26 m² (umowa dzierżawy z załącznikiem k. 715 – 717 i aneks do umowy k. 718 ustalający wysokość czynszu z dniem 01.05.2008r na kwotę 240 zł miesięcznie);

- Fundacja na Rzecz (...) w W. na podstawie umowy z dnia 1 marca 2005r, z wysokością czynszu 540 zł miesięcznie, który zgodnie z § 4 ust. 2 umowy, pokrywał wydatki w zakresie opłat za wywóz nieczystości, podatku od nieruchomości, ogrzewania energią elektryczną, wody, miejsca parkingowego i umieszczenia tablicy informacyjnej. Aneksami do niniejszej umowy wysokość czynszu ulegała podwyższeniu do kwoty 675 zł miesięcznie od dnia 1 maja 2007r i do kwoty 800 zł miesięcznie od dnia 1 maja 2008r; powierzchnia 27 m² (umowa najmu k. 719 – 720 wraz z aneksami k. 721 i 722);

- (...) Spółka z o. o. w P., na podstawie umowy najmu z dnia 20 września 2006r, wysokość czynszu 200 zł miesięcznie, pokój nr (...), powierzchnia 8 m² (umowa najmu k. 723);

- Firma Handlowa (...) w P., na podstawie umowy najmu z dnia 1 lutego 2005r, czynsz w wysokości 180 zł miesięcznie, pokój nr (...). Podnajemca był wzywany do uregulowania zaległych należności z tytułu czynszu, którego nie uiszczał (umowa najmu k. 724 i wezwanie k. 725).

Powód miał wiedzę o podnajmowaniu pomieszczeń przez Zarząd Regionu P. (...) (zeznania świadka P. B. k. 664v).

Pismem z dnia **26 października 2010r** (...) Biuro (...) w W., na podstawie § 16 umowy najmu z dnia 1 stycznia 1996r, wypowiedziało pozwanemu umowę najmu pomieszczeń budynku przy Al. (...) w P., ze skutkiem na dzień 31 stycznia 2011r. (wypowiedzenie umowy najmu k. 394).

W dniu 29 września 2011r pomiędzy pozwanym, a Wojewodą (...) działającym w imieniu Skarbu Państwa została zawarta ugoda, na mocy której pozwany otrzymał odszkodowanie pieniężne tytułem naprawienia szkody i rekompensaty pozostałej części roszczeń, wynikających z orzeczenia Społecznej Komisji Rewindykacyjnej w W. z dnia 23 października 1998r w kwocie 972.659 zł. Podstawą ustalenia wysokości odszkodowania była aktualna wartość udziału wynoszącego 1/2 we współwłasności nieruchomości, według stanu na dzień 19 lipca 2001r, przy czym pozwany oświadczył, że niniejsza ugoda wyczerpuje wszelkie roszczenia względem Skarbu Państwa (okoliczność przyznana przez pozwanego w pismach z dnia 06.05.2013r k. 696 i 24.07.2013 k. 810 – 811, operat szacunkowy z dnia 29.08.2011r k. 846 - 877).

W dniu **28 czerwca 2013r** pozwany opuścił budynek przy Al. (...) w P. (protokół zdawczo – odbiorczy k. 845).

Pismem z dnia 9 sierpnia 2013r, skierowanym do powoda, pozwany oświadczył, iż potrąca wierzytelność przysługującą Regionowi P. (...) w P. wobec Województwa (...) z tytułu nakładów poniesionych na nieruchomość w latach 2004 – 2010 w wysokości 69.665,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, z wierzytelnością Województwa (...), dochodzoną w sprawie niniejszej, która nie była przedawniona w dacie wniesienia pozwu (oświadczenie o potrąceniu k. 899).

Władającym budynkiem jest jego dysponent Wojewódzkie Biuro (...) (wypis z rejestru gruntów i budynku k. 538).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o załączone do akt dokumenty i zeznania świadków W. K. (1) i P. B., które wskazane zostały w części opisowej uzasadnienia.

Poza sporem pozostaje kwestia związana z toczącymi się przez lat postępowaniami sądowo – administracyjnymi, odnoszącymi się do własności nieruchomości przy Al. (...) w P. i udziałem w nich zainteresowanych stron. Postępowania te i rozstrzygnięcia, jakie zapadały w toku kolejnych instancji wynikają z załączonych do akt dokumentów, w postaci powołanych wyżej decyzji administracyjnych i orzeczeń sądowych. Bezspornymi okolicznościami pozostają fakty, odnoszące się do zaniechania uiszczania przez pozwanego od stycznia 2005r do grudnia 2010r należności z tytułu ochrony mienia oraz częściowo za sprzątnięcie, fakty związane z przeprowadzanymi remontami w części budynku zajmowanego przez pozwanego oraz zawieranych przez niego umów podnajmu pomieszczeń z podmiotami trzecimi. Jako niekwestionowane przez pozwanego Sąd przyjął wyliczenie zaległości z tytułu dochodzonych opłat wraz z odsetkami, wynikającymi z uchybienia terminowi ich płatności w okresach wymagalności, wobec stanowiska zajętego przez stronę pozwaną, na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku.

Sąd odmówił wiarygodności twierdzeniom powoda, aby nakłady poczynione przez pozwanego w zakresie wymiany stolarki okiennej, nie miały charakteru nakładów koniecznych. Przeczą temu zeznania świadka W. K. (1), głównej księgowej w Regionie P.S., zatrudnionej od 1997r, na okoliczność stanu okien i decyzji o zasadności ich wymiany tym bardziej, że jak wynika z twierdzeń powoda, Wojewódzkie Biuro (...)wymieniało stolarkę, z pominięciem piętra zajmowanego przez pozwanego, a P. B.– od 2004r dyrektor Oddziału przyznał, że zgłaszano ich nieszczelność. Jako nieprzekonywujące Sąd uznał zeznania świadka W. K. (1), co do ilości podmiotów podnajmujących od pozwanego pomieszczenia biurowe i nie czerpania korzyści majątkowej. Zeznania te nie znajdują potwierdzenia w umowach zawieranych przez pozwanego z poszczególnymi podmiotami oraz ich treść o wysokości czynszu. Aczkolwiek z zapisów znacznej części umów wynikało, że czynsz pokrywał wydatki, w zakresie opłat za wywóz nieczystości, podatku od nieruchomości, ogrzewania energii elektrycznej, wody, miejsca parkingowego, czy miejsca na tablicę reklamową, to strona pozwana nie wykazała stosownymi dokumentami (noty obciążające podnajemców), aby czynsz w całości był przeznaczany na opłaty eksploatacyjne. Zauważyć przy tym należy, że zgodnie z zeznaniami świadka, za pomieszczenie o powierzchni ok. 10 m² opłata eksploatacyjna wynosiła ok. 100 zł miesięcznie, gdy tymczasem umowa z dnia 20 września 2006r, zawarta z (...) Spółką z o. o.w P.przewidywała wysokość czynszu w kwocie 200 zł miesięcznie za pokój o powierzchni 8 m², co daje podstawę przypuszczać, że pozostała kwota czynszu stanowiła dochód najemcy.

Sąd oddalił wniosek dowodowy o ponowne przesłuchanie świadka W. K. (1) i przesłuchanie w charakterze strony W. K. (2) Prezesa Zarządu Regionu P. (...), na okoliczność partycypowania przez pozwanego w kosztach eksploatacyjnych nieruchomości (poza dozorem i sprzątnięciem), wobec nie kwestionowania tego faktu przez powoda. Natomiast w zakresie w/w dowodów osobowych, odnoszących się do rodzaju, wartości i terminów nakładów poniesionych na budynek, uznał, że nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia, w świetle załączonych i nie podważonych faktur za stolarkę okienną. Ustalenia w zakresie innych nakładów nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia. Z tych samych względów Sąd nie uwzględnił wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, celem ustalenia wartości wszystkich nakładów poczynionych na nieruchomość w latach 2004 – 2010r (pismo procesowe z dnia 24 lipca 2013r k. 794).

Sąd pominął dowód z opinii pisemnej biegłego A. Ł. (k. 966 – 977) i jego zeznań (k. 1074 – 1075), albowiem nie biegły nie ustosunkował się do wartości stolarki okiennej wymienionej przez pozwanego, według stanu aktualnego, zgodnie ze zleceniem Sądu wynikającym z postanowienia z dnia 25 września 2013r (k. 930). Przeprowadzenie niniejszego dowodu miało posłużyć ustaleniu, czy powód wzbogacił się kosztem pozwanego, z tytułu dokonanego nakładu koniecznego. W toku dalszego postępowania, w świetle podtrzymanych przez stronę powodową wywodów odnoszących się do pożytków, jakie pobierał pozwany z czynszu za podnajem, sąd odstąpił od kontynuowania postępowania dowodowego w tym zakresie, jako nieprzydatnego do rozstrzygnięcia.

Pozwany zakwestionował twierdzenia powoda, aby treść ugody zawartej w dniu 29 września 2011r pomiędzy pozwanym, a Wojewodą (...) reprezentującym Skarb Państwa, odnosząca się do zapłaty rekompensaty za mienie utracone w czasie stanu wojennego, dotyczyła rozliczeń nakładów na przedmiotową nieruchomość, w okresie objętym zarzutem potrącenia z wierzytelnością powoda. Powód nie przedstawił dowodu, aby takie rozliczenie nastąpiło,

zaś logicznie rzecz ujmując, ugoda mogła ewentualnie rozliczyć nakłady poniesione w okresie, kiedy właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa, co potwierdza załączony do akt operat szacunkowy sporządzony dla potrzeb ugody.

Sąd zaważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Województwo (...) z dniem 1 stycznia 1999r przejęło Wojewódzkie Biuro (...) i z tym dniem nabyło własność całego mienia, będącego we władaniu tej jednostki administracyjnej, na podstawie decyzji komunalizacyjnej, która ma charakter deklaratoryjny i stwierdza stan prawny, jaki powstał z mocy prawa i jest obowiązujący.

Fakt zawarcia przez Zarząd Regionu P.(...)w P.umowy przeniesienia udziału w nieruchomości przy ul. (...)w P.z dnia 19 lipca 2001r, w trybie ustawy z dnia 25 października 1990r o zwrocie majątku utraconego przez związki zawodowe i organizacje społeczne w wyniku wprowadzenia stanu wojennego, miał miejsce po nabyciu przez powoda spornego mienia z mocy prawa i nie miał znaczenia dla wydania decyzji komunalizacyjnej z dnia 29 maja 2001r. Skarb Państwa reprezentowany przez Wojewodę (...), przystępując do aktu notarialnego nie mógł bowiem przenieść na rzecz pozwanego Zarządu Regionu P.(...)w P.prawa własności, które mu nie przysługiwało. Aczkolwiek umowa przeniesienia udziału w nieruchomości nie została uznana za nieważną, to stała się całkowicie bezskuteczna i nie mogła stanowić podstawy do jakichkolwiek wpisów w księdze wieczystej. Wpis w dziale II księgi wieczystej KW (...), prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...)w P., dokonany w wyniku zawartej umowy notarialnej, powodował niezgodność jej treści z rzeczywistym stanem prawnym. W tej materii wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 10 maja 2004r, rozpoznający apelację od wyroku sądu I instancji, w przedmiocie stwierdzenia nieważności umowy, a następnie Sąd Rejonowy w Płocku, stwierdzający niezgodność wpisu własności Zarządu Regionu P.(...)w dziale II wskazanej księgi wieczystej. Decyzja M. Skarbu Państwa z dnia 29 maja 2002r określała stan prawny nieruchomości w sposób jednoznaczny. S.tego nie mógł zmienić zawarty akt notarialny z dnia 19 lipca 2001r, ani dokonany na jego podstawie wpis własności pozwanego do księgi wieczystej.

Fakt funkcjonowania w obrocie prawnym decyzji M.Skarbu Państwa z dnia 29 maja 2002r w sposób nie wzruszony przez prawie 5 lat, powinien był skutecznie zachwiać dotychczasowe przekonanie pozwanego o przysługującym mu prawie współwłasności do przedmiotowej nieruchomości. Natomiast decyzja M.Skarbu Państwa z dnia 31 stycznia 2007r, który stwierdził nieważność decyzji własnej z dnia 29 maja 2002r, wprowadziła stan niepewności prawnej, czego pozwany miał świadomość i powinien był powstrzymać się od jakichkolwiek działań typu właścicielskiego. W następstwie tej decyzji, były prowadzone, przy udziale zainteresowanych stron, postępowania sądowe i administracyjne, a rozstrzygnięcia, jakie zapadły tj. uchylenie decyzji z dnia 31 stycznia 2007r prawomocnym wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W.z dnia 9 kwietnia 2008r i odmowa stwierdzenia przez M.Skarbu Państwa decyzją z dnia 28 grudnia 2010r nieważności decyzji własnej z dnia 29 maja 2002r, ostatecznie przesądziły tę kwestię.

Wobec obowiązującej w obrocie prawnym ostatecznej decyzji z dnia 29 maja 2002r, stwierdzającej nabycie mienia przy ul. (...) w P. w całości na rzecz Województwa (...), przyjąć należy, że wszelkie stany prawne po dniu 1 stycznia 1999r, nie miały żadnego znaczenia i nie wywierały skutków prawnych w zakresie praw nabytych w stosunku do przedmiotowego mienia.

Na podstawie powyższych ustaleń stwierdzić należy, że pozwany był posiadaczem zajmowanej przez siebie części nieruchomości w złej wierze.

Na wstępie rozważań zaznaczyć należy, że wobec skomplikowanej sytuacji prawnej przedmiotowej nieruchomości, wynikającej z różnych decyzji M. Skarbu w zakresie komunalizacji mienia, co rodziło spór pomiędzy stronami o własność przez okres kilku lat trwania postępowań administracyjnych i sądowych, Sąd uznał za wskazane ustalenie stosunku zobowiązaniowego, w zakresie opłat dochodzonych pozwem, na postawie łączącego strony stosunku zobowiązującego, którego źródłem była umowa z dnia 1 stycznia 1996r. W zakresie zgłoszonego przez pozwanego

zarzutu potrącenia oraz zwrotu pożytków na rzecz powoda rozważył, w oparciu o stosunki pomiędzy właścicielem, a posiadaczem zależnym, wynikające z przepisów art. 226 i następane k.c.

Nie budzi wątpliwości, że strony łączyła umowa z dnia 1 stycznia 1996r, która stawiała pozwanego w pozycji posiadacza zależnego i nakładała na niego, jako najemcę, obowiązki w zakresie uiszczania opłat za zajmowaną część budynku przy ul. (...) w P., a także co do dokonywania napraw bieżących i remontów, z zakazem podnajmowania pomieszczeń, bez zgody wynajmującego. Z bezspornych okoliczności sprawy wynika, że Zarząd Regionu P. (...), powołując się na prawo współwłasności w przedmiotowej nieruchomości, od 2003r podnajmował część zajmowanych przez siebie pomieszczeń, wbrew zapisowi umowy najmu (§ 11 umowy), a od 2004r dokonywał remontów i adaptacji pomieszczeń na realizację własnych celów (§ 8 i 10 umowy), bez zgody powoda. Jednocześnie nadal, zgodnie z zawartą umową najmu, zajmował pomieszczenia o powierzchni 284,6 m², stanowiącej 30,5% ogólnej powierzchni budynku i do końca 2004r uiszczal opłaty za energię elektryczną, dostawę ciepła, pobór wody, ścieki, wywóz nieczystości, dozór mienia i sprzątanie posesji. Wypowiedzenie umowy najmu, w części dotyczącej dozoru mienia od dnia 1 stycznia 2005r, z powołaniem się na przysługujące pozwanemu prawo własności, nie mogło być skuteczne. Strona powodowa kwestionowała uprawnienia właścicielskie pozwanego, jak również możliwość wypowiedzenia umowy, w części odnoszącej się do obowiązku partycypowania w części kosztów dozoru budynku. Strony nie uzyskały porozumienia w tej kwestii i powód nadal dokonywał rozliczeń wszystkich opłat eksploatacyjnych, w oparciu o łączący ich stosunek zobowiązaniowy, oraz na bieżąco regulował zobowiązania płatnicze na rzecz firm świadczących usługi w całym budynku. Rozważania, w przedmiocie zasadności utrzymania dozoru budynku w dotychczasowej formie, w ocenie Sądu, jest nieistotne dla sprawy.

Powyższe pozwala na uznanie pozwanego za posiadacza zależnego, niezależnie od tego, czy umowa łącząca strony z dnia 1 stycznia 1996r, była umową najmu, wobec braku w niej istotnego składnika najmu, jakim jest umówiony czynsz, czy też opierała się na innym stosunku prawa (art. 336 k.c.). Pozwany był zobowiązany wykonać zobowiązanie umowne, zgodnie z jego treścią, poprzez zapłatę na podstawie dostarczanych faktur i not obciążeniowych.

Powód dochodzi roszczeń, wynikających z braku zapłaty należności z tytułu dozoru mienia i sprzątania, poczynając od dnia 1 stycznia 2005r. Opłaty, do których był zobowiązany pozwany, były świadczeniami okresowymi, albowiem ich płatność następowała w regularnych odstępach czasowych. Z wykazu należności (wyliczenie księgowe k. 1115 – 1120) wynika ewidentnie, że opłaty za dozór mienia i sprzątanie, które obciążały pozwanego, były naliczane, co miesiąc.

Do roszczeń o świadczenia okresowe ma zastosowanie termin przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. Mając powyższe na względzie, Sąd uwzględnił podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia, za okres wcześniejszy, niż 3 lata przed wniesieniem pozwu tj. przed 27 października 2010r.

Na kwotę zasądzoną w pkt 1 wyroku składa się suma należności w wysokości 61.006,76 zł:

- za ochronę mienia za okres od października 2007r do maja 2010r i sprzątanie za okres od października 2010r do stycznia 2008r, w łącznej kwocie 50.491,65 zł;

- za ochronę mienia za okres od czerwca 2010r do grudnia 2010r, w łącznej kwocie 10.517,11 zł (niekwestionowane wyliczenie księgowe k. 1115 – 1120).

Sąd nie podzielił stanowiska powoda, aby należność dochodzoną pozwem należało potraktować, jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, albowiem opłaty eksploatacyjne, do których zostały zaliczone pozycje: ochrona mienia i sprzątanie, nie są elementami takiego wynagrodzenia.

Stosownie do art. 476 k.c. Sąd zasądził kwotę 50.491,65 zł z ustawowymi odsetkami od daty doręczenia pozwanemu odpisu pozwu w dniu 12 stycznia 2011r (dowód doręczenia pozwu k. 333), mając na uwadze, że w toku postępowania pozwany kwestionował terminowość naliczania odsetek za zwłokę przy płatnościach, a kwestia ta została wyjaśniona w toku niniejszego postępowania. Natomiast kwota 10.517,11 zł została zasądzona, z ustawowymi odsetkami, od dnia 10

kwietnia 2010r tj. od daty doręczenia pozwanemu pisma z dnia 3 kwietnia 2010r, w których powód rozszerzył żądanie pozwu (dowód nadania pisma z rozszerzonym powództwem k. 668 + 7 dni na doręczenie korespondencji).

Sąd uznał, że byłby skuteczny zarzut pozwanego, w części potrącenia nakładów koniecznych, z wiarygodności przysługującej powodowi, o ile nie zostałyby zgłoszony przez powoda wnioski o uwzględnienie pożytków pobieranych przez Region P. (...) z tytułu podnajmu pomieszczeń. Zdaniem Sądu, mając na uwadze okoliczności faktyczne sprawy, do rozliczeń stron, w przedmiocie zwrotu nakładów poczynionych przez pozwanego, powinny mieć zastosowanie przepisy regulujące stosunki pomiędzy właścicielem, a posiadaczem zależnym.

Zgodnie z art. 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Powyższy przepis ma zastosowanie także do posiadacza zależnego (art. 230 k.c.). Przez nakłady konieczne rozumie się nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należywym stanie, na przykład remonty i konserwacje rzeczy. Natomiast nakłady, które mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają jej wartość, mają charakter nakładów użytecznych. Zeznania świadka W. K. pozwalają stwierdzić, że stolarka okienna, w stanie przed 2007r, nie zapewniała normalnego korzystania z rzeczy, a jej wymiana była niezbędna dla dalszego użytkowania. Okna były stare, wypaczone i zagrażały bezpieczeństwu, a dodatkowo wykazywała nieszczelność, co skutkowało skargami, o czym w swoich zeznaniach podniósł także świadek P. B.. Powód dostrzegł problem złego stanu technicznego okien i dlatego sukcesywnie wymieniał w budynku stolarkę okienną, poza II piętrem, które zajmował Zarząd Regionu P. (...). Nakłady poczynione przez pozwanego, w tym zakresie, obciążają powoda. Ich wartość, łącznie z robocizną, opiewa na kwotę 24.340,59 zł. Pozwany eksploatował wymienioną stolarkę okienną przez co najmniej 5 lat, do czasu zwrotu rzeczy tj. opuszczenia zajmowanej części budynku w dniu 28 czerwca 2013r. Aczkolwiek biegły sądowy nie wykonał zlecenia Sądu, w przedmiocie ustalenia aktualnej wartości pozostawionej stolarki okiennej, to stwierdzić należy, że nie może ona przedstawiać wartości wyższej, niż przed jej założeniem.

Jako posiadacz zależny w złej wierze pozwany stosownie do art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. jest zobowiązany do zwrotu pożytków od chwili, kiedy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa. Do pożytków cywilnych należy zaliczyć wartość stanowiącą opłatę z tytułu czynszu, uzyskiwanego za podnajem powierzchni użytkowych. Strona pozwana nie przedstawiła dowodu, do kiedy były podnajmowane pomieszczenia innym podmiotom, nie mniej jednak z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że stan taki trwał od 2003r, a umowy określały wysokość czynszu. Przyjmując nawet, że po części z uzyskiwanego czynszu pozwany pokrywał opłaty eksploatacyjne, to nie zostało wykazane przez wynajmującego, że pokrywał on te opłaty w całości.

Mając powyższe na względzie stwierdzić należy, że pozwany nie poniósł na przedmiotową nieruchomość takich nakładów koniecznych, których wartość byłaby wyższa od korzyści, jakie uzyskał z czynszu. Tym samym brak jest podstaw do przyjęcia, że powód wzbogacił się kosztem pozwanego.

Dodatkowo stwierdzić należy, w odniesieniu do umowy najmu z dnia 1 stycznia 1996r, stwierdzić należy, że zgodnie z jej § 8, bieżące remonty najemca miał dokonywać we własnym zakresie i na swój koszt, natomiast do dokonania innych robót musiał mieć zgodę wynajmującego. Pozwany nie miał zgody na dokonywanie ulepszeń, o których mowa w art. 676 k.c. (malowanie ścian, położenie podłóg typu panele, płytek ceramicznych, wyburzenie ściany, wymiana drzwi wejściowych do dwóch pomieszczeń biurowych na szklane). Nakłady poczynione na tego typu remonty, miały zwiększyć standard pomieszczeń i poprawić warunki pracy. Natomiast, przy założeniu, że wymiana stolarki była konieczna, to stosownie do art. 663 k.c. najemca powinien był przede wszystkim wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do dokonania jej wymiany, czego nie uczynił, co rodzi na tej podstawie określone konsekwencje dla najemcy w rozliczeniach z wynajmującym.

Sąd nie podzielił stanowiska pozwanego, aby wystąpienie powoda z roszczeniem o zapłatę było rażąco sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. W świetle art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. W ocenie Sądu, nie stanowi nadużycia prawa ze strony powoda, dochodzenie roszczeń z tytułu opłat za dozór mienia i sprzątnięcie, których

pozwany nie regulował w zakresie, w jakim go obciążały. Opłaty te w całości, przez okres sporny, pokrywał powód na rzecz firm świadczących usługi, z uszczerbkiem dla własnych finansów. Żądanie zapłaty jest więc konsekwencją nie wywiązania się zobowiązanego, z określonych postanowień umownych, które wiązały strony i mieści się w granicach prawa przysługującego powodowi.

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł, jak w pkt. 1 wyroku na podstawie art. 659 § 1 k.c., w zw. z art. 118 k.c. i 476 k.c., a w zakresie zarzutu potrącenia i zwrotu pożytków w oparciu o art. 225 k.c. i art. 226 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i oddalił powództwo w pozostałej części, jako nie uzasadnione. O kosztach procesu rozstrzygnął, zgodnie z art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w następujący sposób: wartość przedmiotu sporu – 115.208,35 zł, wysokość zasądzzonego roszczenia – 61.008,76 zł. Powód przegrał sprawę w 47%, zaś pozwany w 53%. Powód poniósł koszty procesu w łącznej kwocie 8.396,89 zł (opłata od pozwu – 4040 zł, k. 2 i od rozszerzonego żądania – 350 zł, k. 642, wykorzystana zaliczka na opinię biegłego – 372,89 zł, k. 1086, wynagrodzenie pełnomocnika, radców prawnych – 3.634 zł), z tego 53% wygranej stanowi kwotę 4.450,35 zł.(po sprostowaniu). Pozwany poniósł koszty w kwocie 3.634 zł, z tytułu udziału pełnomocnika, radców prawnych, z tego 47% wygranej stanowi kwotę 1.707,98 zł. Różnica pomiędzy tymi kwotami wynosi 2.742,37 zł i jest kwotą zasądzoną od pozwanego na rzecz powoda, tytułem zwrotu kosztów procesu. Stosownie do 18rt. 18rt. 84 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005r (Dz.U. Nr 167, poz. 1398).

sędzia Ewa Fabirkiewicz