

Sygn. akt II Ca 1359/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Sędzia SO Beata Stachowiak
Sędziowie:	Sędzia SO Małgorzata Dasiewicz- Kowalczyk ( spr )
	Sędzia SR del. Grzegorz Kurdziel
Protokolant:	Elżbieta Biała

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2017 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) w likwidacji we W.

przeciwko J. C.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Wrocławia-Fabrycznej we Wrocławiu

z dnia 19 kwietnia 2016 r.

sygn. akt I C 1901/14

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że:**

- 1. uchyla go co do żądania za okres od 1 marca 2010 r. do 30 sierpnia 2011 r. i w tym zakresie pozew odrzuca;**
- 2. oddala powództwo ponad kwotę 17.124,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty; zmienia go także w punkcie III w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej 1474,84 zł zwrotu kosztów postępowania, zmienia go także w punkcie IV w ten sposób, że nakazuje stronie powodowej aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa ( Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu ) 1379,18 zł tytułem brakującej zaliczki na opinię biegłego oraz w punkcie V w ten sposób, że nakazuje pozwanemu, aby uiścił na**

**rzecz Skarbu Państwa ( Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu ) 1273,08 zł tytułem brakującej zaliczki na opinię biegłego;**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 1101,56 zł zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk SSO Beata Stachowiak SSR del. Grzegorz Kurdziel

Sygn. akt II Ca 1359/16

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem** z dnia 19 kwietnia 2016r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu zasądził od pozwanego J. C. na rzecz strony powodowej (...) w likwidacji we W. kwotę 22.035,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty (pkt I); oddalił dalej idące powództwo oddala (pkt II); zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 2.609,96 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III); nakazał stronie powodowej, aby uiściła na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej) kwotę 1.007,86 zł tytułem brakującej zaliczki na opinię biegłego (pkt IV); oraz nakazał pozwanemu, aby uiścił na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego dla Wrocławia – Fabrycznej) kwotę 1.644,40 zł tytułem brakującej zaliczki na opinię biegłego (pkt V).

**Rozstrzygnięcie swoje Sąd I instancji wydał w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:**

W dniu 27 grudnia 2000 r. zastała zawarta w zwykłej formie pisemnej przedwstępna umowa sprzedaży lokalu użytkowego nr (...) pomiędzy (...) sp. z o.o. we W., a (...) sp. z o.o. we W., jako Nabywcą, mocą której (...) sp. z o.o. we W. zobowiązała się do wybudowania na działce nr (...) położonej przy ul. (...) we W., wpisanej do księgi wieczystej nr (...), budynku mieszkalnego wielorodzinnego wraz z infrastrukturą towarzyszącą i zagospodarowaniem terenu w obrębie działki, zaś nabywca zobowiązał się do sfinansowania całej inwestycji w kwocie przypadającej wartości lokalu użytkowego znajdującego się na „O”, w budynku przy ul. (...), o powierzchni użytkowej 16 m<sup>2</sup>, w stosunku proporcjonalnym do wielkości nabywanego lokalu. Wstępną cenę sprzedaży lokalu użytkowego określono na kwotę 39.200 zł netto. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej miał przypadać na 3 miesiące od daty protokolarnego przekazania nabywcy, uzyskania samodzielności lokalu i rozliczenia ceny.

Strona powodowa (...) we W. zostało powołane w 2003 r. celem ochrony praw swoich członków wynikających z zamieszkania w określonym miejscu – przy ul. (...) we W. - oraz ochronę praw członków wynikających z obowiązków (...) Spółki z o.o. we W., dbałość o zapewnienie członkom stowarzyszenia komfortu zamieszkiwania oraz dbałość o mienie członków stowarzyszenia. Bezpośrednim powodem zawiązania (...) były problemy finansowe dewelopera realizującego inwestycję budowlaną przy ul. (...) we W. oraz wydana w 2002 r. decyzja nakazującą rozbiórkę posadowionych przez niego budynków mieszkalnych. W toku swojego istnienia (...) zajmowało się bieżącym administrowaniem osiedlem, zarządaniem nieruchomościami oraz spłatą wierzycieli dewelopera, co czyniło poprzez składki pieniężne uiszczane przez swoich członków. W dniu 1 marca 2004 r. (...) we W. zawarło z (...) spółką z o.o. we W. notarialną umowę przeniesienia własności nieruchomości wraz z przejęciem części praw i obowiązków związanych z tą nieruchomością, mocą której powodowe (...) nabyło prawo własności nieruchomości stanowiącej: działkę (...) o powierzchni 179 m<sup>2</sup>, położoną we W., (...), obręb M., dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczysta nr (...), obejmującej działki nr (...) o powierzchni 0,7444 HA, położoną we W., (...), obręb M., przy ul. (...), na których rozpoczęta została inwestycja budowlana w postaci 2 zespołów budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z sieciami zewnętrznymi w obrębie własności terenowej, instalacjami wewnętrznymi wodno-kanalizacyjnymi, elektryczną obsługą komunikacyjną i 2 kotłowniami olejowymi, dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczysta nr (...), wraz z nakładami na rozpoczętą inwestycję, budowlami i urządzeniami znajdującymi się na tych nieruchomościach oraz wierzytelnościami przysługującymi wobec lokatorów

budynków przy ul. (...) we W. z tytułu zaległych czynszów w kwocie 129.534,02 zł i niezapłaconej części ceny sprzedaży lokali mieszkalnych wraz z udziałem w gruncie i innych pomieszczenia przynależnych w łącznej kwocie 489.524,38 zł. Ponadto na mocy powyższej umowy (...) we W. wstąpiła w miejsce (...) sp. z o.o. w zakresie przeniesienia nie obciążonego prawa własności samodzielnych lokali mieszkalnych, opisanych szczegółowo w zawartych pomiędzy spółką a wierzycielami umowach przedwstępnych sprzedaży lokali mieszkalnych, wraz z częściami składowymi, przynależnościami oraz udziałem we współwłasności tych części budynku, które były przeznaczone do wspólnego korzystania i gruntu.

W dniu 1 marca 2004 r. (...) sp. z o.o. we W. zawarła z (...) sp. z o.o. we W. notarialną przedwstępną umowę sprzedaży, mocą której zobowiązała się ustanowić odrębną własność lokali użytkowych położonych na parterze budynku we W. przy ul. (...) o powierzchniach użytkowych 16 m<sup>2</sup> i 45,10 m<sup>2</sup> i sprzedać nieobciążone prawo własności tych lokali spółce (...) sp. z o.o. we W. wraz z proporcjonalnym do wielkości nabywanych lokali udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynków. Przy podpisywaniu umowy A. Z. i B. P., działający za (...) sp. z o.o. we W., oświadczyli, że reprezentowana przez nich spółka nabyła na podstawie umowy przelewu od spółki (...) Sp. z o.o. we W. wierzytelności wynikające z umów przedwstępnych zawartych w dniu 18 października 2000 r. i 27 grudnia 2000 r. wobec (...) sp. z o.o. we W. o wybudowanie i ustanowienie odrębnej własności lokali użytkowych.

Dnia 8 marca 2007 r. została zawarta notarialna umowa cesji praw, na podstawie, której A. J. - Syndyk masy upadłości spółki (...) we W. w upadłości, przeniósł tytułem odpłatnym na rzecz pozwanego J. C. swoje uprawnienia i obowiązki wynikające z umów przedwstępnych z dnia 18 października 2000 r. i 27 grudnia 2000 r. do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokali użytkowych o powierzchni 45,10 m<sup>2</sup> oraz 16 m<sup>2</sup>, położonych w budynku wielorodzinnym usytuowanym na działce położonej we W. przy ul. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Strony umowy ustaliły łączną cenę praw objętych umową na kwotę 77.679,- zł, z czego 57.367,- zł za lokal o powierzchni 45,10 m<sup>2</sup>, zaś 20.312,- zł za lokal mniejszy o powierzchni 16 m<sup>2</sup>.

Pismem z dnia 14 marca 2007 r. pozwany poinformował powodowe (...) o nabyciu praw do lokali usługowych położonych przy ul. (...), wnioskując o comiesięcznie naliczanie od dnia 8 marca 2007 r. opłat eksploatacyjnych i wystawianie faktur. W piśmie tym pozwany podał również stan liczników. Lokale użytkowe oznaczone numerami (...) i (...), o powierzchni odpowiednio 45,1 m<sup>(2)</sup> i 16 m<sup>(2)</sup>, są nadal nieprzerwanie zajmowane przez pozwanego J. C., który prowadził tam działalność gospodarczą osobiście lub wynajmował lokale osobom trzecim. Pozwany J. C. nie był nigdy członkiem powodowego (...).

Strona powodowa (...) od dnia 8 marca 2007 r. naliczała pozwanemu J. C. miesięczne opłaty za korzystanie z obu lokali użytkowych nr (...) przy ul. (...). Opłaty były naliczane od metrażu lokalu i obejmowały: utrzymanie czystości, dostawę wody, dostawę oleju, ogrzewanie wody, opłatę za ubezpieczenie, podatek od nieruchomości, opłaty bankowe, opłatę za utrzymanie czystości, zarządzanie nieruchomościami oraz utworzony przez (...) fundusz remontowy.

Pozwany J. C. uiszczał opłaty za korzystanie z lokali na rzecz powodowego (...) nieregularnie i w dowolnej wysokości; i tak:

1. w 2007 r. uiszczył za lokal nr (...) kwotę 570,51 zł, zaś za lokal (...) kwotę 1.358,16 zł;
2. w 2008 r. pozwany zapłacił:
  - w 10 transzach kwotę łączną 4.269,55 zł za korzystanie z obu lokali, nie wskazując konkretnie, na poczet którego lokalu uiszcza daną kwotę częściową,
  - kwotę 857,46 zł tytułem podatku od nieruchomości,
3. w 2009 r. pozwany zapłacił:

- 6.247,35 zł w 12 przelewach bezgotówkowych za korzystanie z obu lokali, nie wskazując w tytule żadnego z przelewów, którego z pomieszczeń konkretna wpłata dotyczy,
  - 300,- zł tytułem opłaty za wydanie zgody do koncesji na sprzedaż alkoholi w sklepie przy ul. (...),
  - 900,- zł zaliczki za miesiąc listopad oraz przyłączenie do gazu,
  - 53,75 zł za notę odsetkową z dnia 17 listopada 2009 r. naliczoną za okres od 10 sierpnia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r.,
4. w 2010 r. wykonał 9 przelewów na kwotę łączną 5.608,14 zł, tytułem zaliczek, bez wskazania konkretnego lokalu,
  5. w 2011 r. pozwany zapłacił 2.150,- zł tytułem zaliczek za oba lokale usługowe;
  6. w 2012 r. uiszczono 9.700,- zł zaliczek łącznie za oba lokale usługowe,
  7. w 2013 r. pozwany zapłacił kwotę 1.800,- zł za korzystanie z obu lokali,

W dniu 14 listopada 2011 r. (...) we W. złożyło pozew o zapłatę kwoty 8.562,64 zł przeciwko pozwanemu J. C., tytułem zaległych opłat eksploatacyjnych za używanie lokali usługowych przy ul. (...), wskazując że pozwany nabył od Syndyka masy upadłości (...) sp. z o.o. we W. w upadłości, nabyte uprzednio przez to przedsiębiorstwo na podstawie zawartych z deweloperem (...) spółką z o.o. umów przedwstępnych z dnia 18 października 2000 r. i 27 grudnia 2000 r. dotyczących sprzedaży lokali użytkowych położonych przy ul. (...), prawo do zawarcia umów sprzedaży tych lokali. Lokale te znajdują się w budynkach posadowionych na nieruchomości strony powodowej, stanowiąc jej własność. W wymienionych lokalach pozwany prowadził działalność gospodarczą, a więc zobowiązany był do ponoszenia opłat eksploatacyjnych związanych z ich użytkowaniem. Zobowiązania z tego tytułu były przez pozwanego wypełniane nieregularnie, co doprowadziło do systematycznego wzrostu jego zadłużenia, którego nie uregulował pomimo wystosowanych wezwań. Pozwany jedynie częściowo uiszczał wymagane należności, które powód zaliczał na poczet zobowiązań najdalej wymagalnych. Powyższy pozew został zadekretowany pod sygnaturą akt I C 948/11. W toku postępowania powodowe (...) argumentowało, że doszło do dorozumianego zawiązania pomiędzy stronami nienazwanego stosunku prawnego polegającego na tym, że z jednej strony powód umożliwiał pozwanemu korzystanie z lokali użytkowych oraz administrował nieruchomością, w której są położone, dostarczał media do tych lokali oraz utrzymywał porządek, a z drugiej strony pozwany obowiązany był do uiszczania zaliczek na poczet zarządu nieruchomością. Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2013 r. Sąd oddalił w tej sprawie powództwo (...) we W. i zasądził od niego na rzecz powoda kwotę 1.217,- zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd wskazał, iż powodowe (...) w żadnej mierze nie wykazało poniesionych przez siebie kosztów utrzymania lokali użytkowanych przez pozwanego. Od powyższego wyroku apelację wywiodła strona powodowa. Wyrokiem z dnia 16 października 2013 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu, w sprawie o sygn. akt II Ca 880/13, oddalił apelację i zasądził od strony powodowej na rzecz pozwanego 600,- zł tytułem kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał, że Sąd I instancji zasadnie przyjął, iż nie doszło do udowodnienia przez powoda okoliczności, z których wywodził skutki prawne zarówno w zakresie podstawy faktycznej i prawnej swojego roszczenia, jak również w zakresie jego wysokości. Sąd Okręgowy wskazał dalej, że w odniesieniu do wzajemnych uprawnień oraz obowiązków powoda i pozwanego zastosowanie powinny znajdować zasady określone w przepisie art. 225 k.c.

Z inicjatywy strony powodowej rzeczoznawca majątkowy A. C. sporządziła opinię w przedmiocie określenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości położonej przy ul. (...), obejmującej 2 lokale usługowe użytkowane na potrzeby działalności handlowej prowadzonej przez J. C.. Według tego oszacowania wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z opiniowanej części nieruchomości strony powodowej w okresie od 1

marca 2007 r. do 31 grudnia 2013 r. wynosiło na dzień 10 stycznia 2014 r. kwotę 156.300,- zł, z czego 46.300,- zł za lokal nr (...) i 110.000,- zł za lokal (...).

W dniu 28 stycznia 2014 r. strona powodowa (...) we W. wystawiło pozwanemu J. C. notę obciążeniową nr (...) opiewającą na kwotę 35.477,- zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne użytkowanie części nieruchomości, tj. lokalu użytkowego oznaczonego jako lokal (...) przy ul. (...) za okres od 8 marca 2007 r. do 10 stycznia 2014 r., z terminem zapłaty określonym na dzień 11 lutego 2014 r.

Pismem z dnia 29 stycznia 2014 r. strona powodowa przesłała pozwanemu powyższy dokument wzywając do zapłaty naliczonej kwoty w terminie w niej wskazanym.

Wartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego (...) o powierzchni 16 m<sup>2</sup> położonego we W. przy ul. (...) w okresie od 1 marca 2007 r. do 31 grudnia 2013 r. wynosiła 30.640,- zł.

Strona powodowa (...) we W. do dnia dzisiejszego pozostaje właścicielem nieruchomości gruntowej położonej we W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków prowadzi księgę wieczystą nr (...), zabudowanej budynkami wielolokalowymi. W styczniu 2015 r. wydano zgodę na użytkowanie nieruchomości przy ul. (...) we W.. (...) uzyskało zaświadczenia o samodzielności lokali, jednak dotąd w nieruchomościach budynkowych nie doszło do wyodrębnienia żadnego samodzielnego lokalu, ani nie przeniesiono własności żadnego lokalu na jego lokatora.

Aktualnie powodowe (...) we W. pozostaje w stanie likwidacji, a termin jej zakończenia ustalono na dzień 1 czerwca 2016 r. Nadzwyczajne Walne Zebranie członków (...) powołało na funkcję likwidatora stowarzyszenia (...), do którego obowiązków należy między innymi wyegzekwowanie w imieniu (...) należności od dłużników.

**Przy tak ustalonym stanie faktycznym** Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w części.

Sąd wskazał, iż strona powodowa domagała się w niniejszym procesie zasądzenia od pozwanego kwoty 35.477 zł tytułem bezumownego korzystania przez niego z lokalu użytkowego o powierzchni 16 m<sup>2</sup>, znajdującego się na parterze nieruchomości budynkowej, położonej przy ul. (...) we W., której właścicielem było powodowe (...).

Sąd Rejonowy nie uwzględnił podniesionego przez pozwanego zarzutu powagi rzeczy osądzonej co do części rozpatrywanego w niniejszym procesie roszczenia, wyrażonego kwotą 8.562,64 zł, w zakresie której prawomocnie rozstrzygnął Sąd w sprawie o sygn. akt I C 948/11, oddalając powództwo (...) wytoczone przeciwko pozwanemu, a następnie Sąd Okręgowy we Wrocławiu pod sygn. akt II Ca 880/13 oddalając wniesioną przez stronę powodową. Zdaniem Sądu argument ten był chybiony, ze względu na ujawnione różnice w zakresach przedmiotowych obu postępowań. Sąd wskazał, iż porównanie obu roszczeń, a więc tego zgłoszonego w sprawie o sygn. akt I C 948/11 i tego będącego przedmiotem niniejszego postępowania, prowadzi do wniosku, że były to roszczenia odmienne rodzajowo i wynikające z innej podstawy prawnej. W poprzednim postępowaniu strona powodowa wywodziła swoje roszczenie sugerując istnienie pomiędzy stronami jakiegoś, bliżej niedookreślonego, stosunku umownego, na którego podstawie pozwany miał obowiązek uiszczać na rzecz (...) naliczone przezeń opłaty eksploatacyjne za korzystanie z przedmiotowych lokali. Podstawą takiego roszczenia miały być: od strony podstawy świadczenia – stosunek umowny, zaś od strony wysokości – naliczane przez stronę powodową opłaty eksploatacyjne w formie zaliczek, odpowiadające kosztom utrzymania lokalu i partycypowania w zarządzie całej nieruchomości budynkowej. W przedmiotowej sprawie natomiast podstawą roszczenia (...) było korzystanie przez pozwanego z obu lokali bez podstawy prawnej, w tym rzecz jasna bez jakiegokolwiek umowy, zaś dochodzona kwota nie była sumą naliczonych arbitralnie przez stronę powodową opłat eksploatacyjnych, ale stanowiła odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali, które przyjęło postać równowartości wynagrodzenia, na które powodowe (...) mogłoby liczyć, gdyby owe lokale wynajęło na wolnym rynku. Z uwagi na powyższe, pomimo tożsamości stron obu procesów sądowych, zdaniem Sądu nie sposób było przyjąć, że miały za przedmiot identyczne roszczenie.

Dalej Sąd Rejonowy rozstrzygając w przedmiocie żądania pozwu, wskazał, iż strony nie pozostawały w sporze co do tego, że pozwanemu przysługiwał status posiadacza samoistnego lokalu przy ul. (...) o powierzchni 16 m<sup>2</sup> w myśl art.

336 in principio k.c., co też znajdowało potwierdzenie w materiale dowodowym, z którego jednoznacznie wynikało, iż pozwany od momentu nabycia praw do lokalu nr (...) od syndyka w 2007 r., włada nim jak właściciel. (...) nigdy nie kwestionowało praw pozwanego do władania tym lokalem. Emanacją właścicielskiego charakteru władania było samo działanie pozwanego, który dysponował lokalem według własnego uznania, prowadząc tam między innymi działalność gospodarczą, później zaś wynajmując ten lokal podmiotom trzecim i osiągając z tego tytułu korzyści majątkowe. Zdaniem Sądu nie było wątpliwości, że jest to posiadanie o charakterze właścicielskim, a zatem samoistne.

Jednocześnie Sąd uznał stanowisko pozwanego o legitymowaniu się przez niego dobrą wiarą w posiadaniu lokalu za całkowicie chybione. Zdaniem Sądu w świetle zgromadzonego materiału dowodowego należało stwierdzić, że pozwany nie miał nigdy podstaw nawet do przypuszczania, że jest właścicielem lokali użytkowych, gdyż nabył od syndyka nie prawo ich własności, a ekspektatywę tego prawa własności, co wyraźnie wynikało z treści zawartej pomiędzy tymi podmiotami umowy (jak również z jej nazwy – Umowa Cesji Praw, nie zaś umowa sprzedaży, czy przeniesienia prawa własności) i co zresztą pozwany przyznał zarówno w odpowiedzi na pozew, jak i otwarcie wskazując podczas swojego przesłuchania, że nabył właśnie ekspektatywę. Posiadanie samoistne lokali przez pozwanego było posiadaniem w złej wierze. Z historii kontaktów stron postępowania wynikało przy tym, że pozwany cały czas zdawał sobie sprawę z tego kto jest właścicielem całej nieruchomości, w tym i użytkowanego przez niego lokalu, albowiem godził się uiszczać pewne opłaty za korzystanie z niego na rzecz strony powodowej jako właściciela nieruchomości, czego przejawem były faktycznie realizowane na konto powodowego (...) wpłaty pieniężne. Sąd wskazał, iż inne osoby znajdujące się w analogicznej jak pozwany sytuacji, tj. oczekiwania na przeniesienie prawa własności poszczególnych lokali, zawarły jakiś rodzaj umowy z powodowym Stowarzyszeniem i na podstawie takich porozumień uznały uprawnienie strony powodowej do poboru i pokrywania opłat eksploatacyjnych oraz ze swojej strony zobowiązały się do ich zwrotu na rzecz (...) w wysokości odpowiadającej powierzchni zajmowanych przez siebie pomieszczeń. Pozwany natomiast - jak sam wskazywał konsekwentnie w niniejszym procesie - takiego porozumienia nie zawierał, podkreślając przy tym jednocześnie, że nie jest i nigdy nie był członkiem (...). Argumentacja ta przyniosła pozwanemu wygraną w poprzednim procesie, ale tym samym doprowadziła do przyznania okoliczności relewantnych w niniejszym postępowaniu, tj. faktycznego bezumownego korzystania z lokalu użytkowego o powierzchni 16 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...) we W.. Skoro zatem pozwany zajmując część nieruchomości w postaci lokalu użytkowego, stanowiącej własność strony powodowej, pozostawał jej posiadaczem, zaś posiadaniu temu – na czas orzekania – nie sposób było nadać przymiotu dobrej wiary, to powodowemu Stowarzyszeniu przysługiwało przeciwko pozwanemu roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z niego na podstawie powołanych wyżej art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Co do wysokości należnego stronie powodowej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu przez pozwanego, Sąd oparł rozstrzygnięcie w tej materii na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości powołanego w osobie inż. J. Ś.. Przedłożona opinia pisemna i dwie opinie uzupełniające - pisemna i ustna, przekonały Sąd do wyliczonej w nich wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu. Jednocześnie, zdaniem Sądu, brak było podstaw do kwestionowania wniosków opinii i prawidłowości dokonanych wyliczeń. Sąd wskazał, iż pozwany w zarzutach do opinii podnosił, że biegły pominął brak pozwolenia na użytkowanie nieruchomości i wynikającą z tego niemożność obrotu rynkowego przedmiotowym lokalem. Jednakże Sąd zauważył, iż przedmiotem opinii biegłego, jak również i zagadnieniem spornym w niniejszej sprawie, nie była wycena wartości lokalu jako przedmiotu obrotu, który nota bene nie stanowi wyodrębnionej nieruchomości lokalowej, a jedynie wyodrębnione pomieszczenie z elementami samodzielnego lokalu, będące nadal częścią składową budynku. Przedmiotem opinii było oszacowanie wartości najmu tego lokalu, poprzez określenie hipotetycznej wartości jednostkowej o parametrach lokalu użytkowego (...) o powierzchni 16 m<sup>2</sup>. Jak słusznie zauważył biegły, przy tak zakreślonym przedmiocie opinii nie było konieczności badania pozwolenia na użytkowanie w sytuacji, gdy pozwany bezspornie faktycznie użytkuje lokal, a nawet wynajmuje go osobom trzecim. Na marginesie Sąd zauważył, iż w styczniu 2015 r. nieruchomość budynkowa, w której znajduje się przedmiotowy lokal została dopuszczona do użytkowania przez organy administracji budowlanej. Odnosząc się do zastrzeżeń strony powodowej zgłoszonych do wniosków opinii, sprowadzających się przede wszystkim do zarzutu, iż oprócz należnego czynszu należało do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie doliczyć dodatkowo koszty eksploatacyjne i operacyjne, biegły słusznie wskazał, że w przypadku określenia stawki czynszu z tytułu bezumownego korzystania wyliczonego w oparciu o wartość nieruchomości należało stanąć na stanowisku, że koszty związane z utrzymaniem nieruchomości, takie jak podatek od gruntu i budynku, zarządzanie i

utrzymanie w należytym stanie porządku, czystości pomieszczeń i urządzeń budynku służących do wspólnego użytku lokatorów oraz ubezpieczenie budynku stoją po stronie wynajmującego, a więc właściciela budynku i mieścić się winny w stawce czynszu, a dopiero koszty związane bezpośrednio z użytkowaniem lokalu, tzw. media, obciążać winny najemcę. Kierując się tym poglądem biegły, wyliczając stawkę czynszu, uwzględnił w niej koszty związane z utrzymaniem nieruchomości budynkowej. Wyliczone roczne dochody możliwe do uzyskania z czynszu były zatem kwotami brutto, zawierającymi w sobie koszty operacyjne obciążające wynajmującego.

Dalej Sąd wskazał, iż oddalony został wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z dokumentów rozliczeniowych dla lokalu użytkowego (...) o powierzchni 16 m<sup>2</sup> położonego we W. przy ul. (...) znajdujących się na kartach nr 316-357 akt sprawy. Wnioskowane dokumenty w ocenie Sądu nie wnosiły żadnych istotnych nowych okoliczności do sprawy, a wręcz przeciwnie, dotyczyły kwestii, które nie były przedmiotem badania przez Sąd. Ponadto Sąd ocenił ów wniosek dowodowy jako spóźniony.

Reasumując Sąd przyjął za biegłym, że należne stronie powodowej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanego ze spornego lokalu użytkowego w okresie od 1 marca 2007 r. do 31 grudnia 2013 r. wynosiło 30.640 zł i odpowiadało stawce czynszu najmu, którą można byłoby uzyskać wynajmując w tym czasie przedmiotowy lokal. Zgodnie z wnioskami pozwanego Sąd zaliczył dokonane przez niego i wykazane stosownymi potwierdzeniami przelewów, wpłaty na rzecz strony powodowej na poczet przedmiotowego zobowiązania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. W ocenie Sądu na uwzględnienie zasługiwał również wniosek pozwanego o procentowe zaliczenie rzeczonych wpłat na poszczególne z zajmowanych lokali, stosownie do wielkości ich powierzchni. Przeważająca większość dokonywanych przez pozwanego przelewów na rzecz powodowego (...) była bowiem dokonywana zbiorczo, bez wyraźnego wskazania, na rzecz jakiego lokalu dana kwota była wpłacana. Porównując powierzchnię obu lokali, a więc większego o powierzchni 45,10 m<sup>2</sup> oraz przedmiotowego (...) o metrażu 16 m<sup>2</sup>, lokal mniejszy stanowił ułamek w wysokości 26,19% zbiorczej powierzchni obu lokali, z których korzystał pozwany. Ze złożonych przez pozwanego poleceń przelewów wynikało, że takich zbiorczych, niedookreślonych przedmiotowo wpłat pozwany dokonał na przestrzeni lat 2007-2013 na łączną kwotę 30.675,04 zł. Sąd nie uwzględnił w tej kwocie wpłaty z 2007 r. w wysokości 1.358,16 zł dokonanej wyraźnie na lokal o powierzchni 45,10 m<sup>2</sup>, wpłaty uiszczony w 2008 r. na poczet podatku od nieruchomości na kwotę 857,46 zł oraz dwóch wpłat uczynionych w 2009 r., tj. 300,- zł tytułem opłaty za wydanie zgody do koncesji na sprzedaż alkoholu w sklepie przy ul. (...) oraz 53,75 zł za notę odsetkową z dnia 17 listopada 2009 r. naliczoną za okres od 10 sierpnia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. Jak wynika z przytoczonych tytułów ich wpłaty, nie mogły zostać zaliczone na wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu o powierzchni 16 m<sup>2</sup>, albowiem dotyczyły całkowicie innych kwestii i na te cele zostały spożytkowane. Z kwoty 30.675,04 zł udział w wysokości 26,19% wyrażał się kwotą 8.033,79 zł. Do tego Sąd dodał jeszcze jeden przelew z 2007 r. wyraźnie przez pozwanego tytułowany na poczet lokalu o powierzchni 16 m<sup>2</sup> w wysokości 570,51 zł. Łącznie więc tytułem należności za korzystanie z mniejszego lokalu (...) pozwany uiścił stronie powodowej kwotę 8.604,30 zł, którą Sąd finalnie odjął od obliczeń biegłego, co dało kwotę 22.070,74 zł należnego stronie powodowej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z przedmiotowego lokalu.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Powodowe (...) wezwało pozwanego do zapłaty dochodzonej kwoty wezwaniem z dnia 29 stycznia 2014 r., wysyłając mu jednocześnie notę obciążeniową (k. 102), skierowaną na jego aktualny wówczas i obecnie adres zamieszkania. Pozwany nie podjął tej przesyłki z urzędu pocztowego i została ona zwrócona do nadawcy w dniu 14 lutego 2014 r. (k. 104). Sąd uznał ją zatem za skutecznie doręczoną pozwanemu w ostatnim dniu terminu, w którym mógł on ją podjąć z urzędu pocztowego, a zatem w dniu 13 lutego 2014 r. Dla sytuacji typowych, gdy z okoliczności nie wynika nic innego, należy przyjąć, że spełnienie świadczenia niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.) oznacza spełnienie w terminie około 14 dni od wezwania. Licząc zatem 14-dniowy termin na spełnienie świadczenia przez pozwanego należne odsetki ustawowe za opóźnienie należało zasądzić od dnia 28 lutego 2014 r. do dnia zapłaty.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie III wyroku Sąd oparł na przepisie w art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. Storna powodowa wygrała proces w 62%; obrona pozwanego okazała się zaś skuteczna w 38%. Koszty procesu poniesione przez powodowe (...) obejmowały 1.774,- zł opłaty sądowej od pozwu, 2.400,- zł wynagrodzenia profesjonalnego

pełnomocnika procesowego w osobie adwokata, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17,- zł oraz zaliczka na biegłego sądowego w kwocie 1.500,- zł, a więc łącznie 5.691,- zł. Pozwany natomiast poniósł 2.400,- zł tytułem wynagrodzenia profesjonalnego pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym oraz opłatę skarbową od pełnomocnictwa głównego w wysokości 17,- zł, w sumie 2.417 zł. Biorąc pod uwagę wskazane wyżej procentowe współczynniki wygranej oraz poniesione koszty, stronie powodowej przypadały do zwrotu koszty procesu w wysokości 2.609,96 zł.

O kosztach sądowych w pkt IV i V Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. w związku z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

**Apelację** od powyższego rozstrzygnięcia wywiódł pozwany zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w części tj. w zakresie pkt I, III i V i wniósł o jego zmianę w pkt I przez oddalenie powództwa, w pkt III i V przez zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych oraz nakazanie stronie powodowej uiszczenie całości brakującej zaliczki na opinię biegłego. apelujący wniósł nadto o zasądzenie od strony powodowej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W apelacji pozwany zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego, mogące mieć wpływ na wynik sprawy tj. art. 233§1 kpc poprzez dokonanie błędnej, niezgodnej z zasadami doświadczenia życiowego i logiki, oceny zgromadzonego materiału dowodowego i uznaniu, iż pozwany użytkuje lokal nr (...) położony we W. przy ul (...), o powierzchni 16 m kw. bez podstawy prawnej;

2. naruszenie prawa materialnego tj.

- art. 60 kc w zw. z art. 65§2 kc poprzez uznanie, że między stronami nie została zawarta umowa, na mocy której pozwany uprawniony był do korzystania z przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy okoliczności faktyczne sprawy prowadziły do jednoznacznego wniosku, że taka umowa pomiędzy stronami została zawarta;

- art. 225 kc w zw. z art. 224§2 kc poprzez ich niezastosowanie ,w sytuacji gdy w stanie faktycznym sprawy nie można mówić o bezumownym korzystaniu z lokalu przez pozwanego.

Apelujący podniósł, korzystanie przez niego z lokalu wynika z umownego stosunku prawnego pomiędzy nim a stroną powodową, umowy nienazwanej zbliżonej w pewnych elementach do umowy najmu. Apelujący wskazał, iż bezspornym było, iż po zawarciu z syndykiem umowy i nabyciem ekspektatywy prawa do lokalu pozwany zwrócił w marcu 2007r do strony powodowej z pismem informującym o tym fakcie oraz wniósł o wystawianie faktur obejmujących opłaty eksploatacyjne. Następnie pozwany korzystał z tego lokalu, a strona powodowa korzystania tego w żaden sposób nie kwestionowała, w pełni je tolerowała. W tym czasie strona powodowa wystawiała pozwanemu karty zaliczkowe związane z opłatami eksploatacyjnymi lokalu także obciążając go innymi opłatami (min z wiązanymi z działalnością stowarzyszenia, którego pozwany nie jest i nie był członkiem). W tej sytuacji pozwany kwestionował część opłat, domagając się wskazania podstawy ich naliczenia. Cześć opłat pozwany jednak regulował. Trudno więc mówić, by pozwany korzystał z lokalu bezumownie. Pozwany wskazał, iż pismem z 14 marca 2007 złożył stronie powodowej ofertę zawarcia umowy na mocy, której mógł on korzystać z lokalu w zamian za uiszczenie opłat eksploatacyjnych. Ofertę tę strona powodowa w sposób dorozumiany przyjęła, co potwierdzają jej faktyczne działania i zaniechania. Strona powodowa nie zgłosiła żądania wydania lokalu. Pozwany dokonał remontu lokalu i jego adaptacji dla potrzeb działalności gospodarczej, następnie przez wiele lat użytkowania lokalu przez pozwanego nie wszczęto przeciw niemu żadnych działań windykacyjnych, akceptując taki stan rzeczy. Brak działań mających na celu ochronę prawa własności świadczy zdaniem pozwanego, iż strona powodowa per facta concludentia przyjęła ofertę pozwanego i umożliwiła mu korzystanie z lokalu.

Zdaniem pozwanego strony były zgodne, że pozwany może korzystać z lokalu w zamian za opłaty eksploatacyjne. Sporne było jedynie jaka miała być wysokość tych opłat i co miały one obejmować, pozwany nie akceptował



okoliczności obciążania go również innymi opłatami, w tym niezwiązanymi z eksploatacją lokalu, a strona powodowa nie była w stanie wykazać zasadności i podstaw naliczonych opłat. Sama ta okoliczność nie może prowadzić do wniosku, że między stronami nie istniał w ogóle stosunek umowny, na mocy którego pozwany mógł korzystać z lokalu. W toku sprawy IC 948/11 pozwany nie kwestionował tego, że między stronami istnieje jakiś nienazwany stosunek umowy ani tego, że zobowiązany jest do uiszczania opłat eksploatacyjnych za lokal. Zdaniem pozwanego niezgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego jest wyciągnięcie przez Sąd wniosku, że między stronami nie istniał żaden stosunek prawny regulujący korzystanie z nieruchomości przez pozwanego, skoro przez wiele lat strona powodowa akceptowała takie korzystanie przez pozwanego i wystawiała karty zaliczek opłat eksploatacyjnych, które pozwany w określonym (niekwestionowanym przez siebie) zakresie regulował. Skoro między stronami ewidentnie istniał stosunek umowny, roszczenie wynikające z art. 224§2 kc w zw. z art 225 kc są nieuzasadnione, gdyż nie jest spełniona podstawowa ich przesłanka tzn. korzystanie z lokalu bez podstawy prawnej.

W odpowiedzi na apelację strona powodowa wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego.

Strona powodowa wskazała, iż trudno przyjąć by dniu 14 marca 2007r. doszło do złożenia przez pozwanego oferty a powód ofertę tę zaakceptował. Przeciw takiej interpretacji przeczą wystawiane przez powoda prognozy obciążeń lokalu, jak i to, że przez cały okres posiadania przez pozwanego lokalu proponowane przez powoda obciążenia były kwestionowane. Swoje stanowisko pozwany najpełniej wykazał w toku sprawy IC 948/11. potwierdzone ono zostało w niniejszym postępowaniu. Dlatego powód dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Dla przyjęcia zaś złe wiary wystarczające było iż posiadacz samoistny wiedział, iż prawo własności przysługuje nie jemu lecz innej osobie.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w części, aczkolwiek z innych przyczyn niż podniesiono w apelacji.

Na wstępie należy zaznaczyć, że Sąd II instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji strony nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, których występowanie Sąd ten oceniać musi badać także z urzędu. Wiążącymi dla Sądu drugiej instancji są natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, które zostały wyartykułowane w apelacji przy czym w granicach zaskarżenia Sąd ten bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania ( uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, Lex 341125). Zatem przed przystąpieniem do analizy argumentacji zaprezentowanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku pod kątem zarzutów apelacyjnych i obowiązujących przepisów prawa materialnego Sąd Odwoławczy bada, czy w sprawie miały miejsce takie okoliczności, których zaistnienie skutkować musi przyjęciem, że zachodzą przesłanki określone w art. 379 k.p.c. a świadczące o nieważności postępowania.

Zdaniem Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie taka właśnie nieważność postępowania **częściowo** zachodzi z uwagi na powagę rzeczy osądzonej. Stosownie do treści przepisu art. 375 pkt 3 kpc nieważność postępowania zachodzi jeżeli o to samo roszczenie między tymi samymi stronami toczy się sprawa wcześniej wszczęta, albo jeżeli sprawa taka została już prawomocnie osądzona. Z treści z kolei art. 366 kpc wynika, że prawomocny wyrok ma powagę rzeczy osądzonej, tylko co do tego, co stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia w związku z podstawą sporu, a ponadto tylko pomiędzy tymi samymi stronami. Powaga rzeczy osądzonej występuje więc w zakresie, tak podmiotowym jak i przedmiotowym, określonym przez konkretny wyrok, przy czym przedmiotową granicę rzeczy osądzonej określa tożsamość roszczeń występujących w różnych sprawach. Res iudicata zachodzi więc, jeśli w sprawie uprzednio już osądzonej prawomocnym wyrokiem oraz w sprawie później wniesionej występuje tożsamość stron oraz identyczność przedmiotów rozstrzygnięcia w związku z podstawami obu powództw.

W ocenie Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie zaistniała częściowo tożsamość sprawy pod względem zarówno podmiotowym jak i przedmiotowym w stosunku do sprawy zakończonej prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego dla Wrocławia Fabrycznej we Wrocławiu z dnia 22 kwietnia 2013 r. (sygn. akt IC 948/11), od którego to wyroku Sąd Okręgowy we Wrocławiu wyrokiem z dnia 16 października 2013 r. w sprawie o sygn. akt II Ca 880/13 oddalił apelację strony powodowej. Należy wskazać, iż w niniejszej sprawie strona powodowa domaga się zasądzenia od

pozwanego roszczenia pieniężnego tytułem bezumownego korzystania przez niego z lokalu użytkowego o powierzchni 16 m<sup>2</sup>, znajdującego się na parterze nieruchomości budynkowej, położonej przy ul. (...) we W., której właścicielem pozostaje powodowa (...) – za okres od marca 2007r. do końca grudnia 2013r. Tożsamy co w niniejszej sprawie stan faktyczny był przedmiotem wskazanego wyżej postępowania w sprawie o sygnaturze IC 948/11, w jakiej to strona powodowa również dochodziła należności za korzystanie przez pozwanego z dwóch lokali użytkowych, w tym tego którego dotyczy niniejsze postępowanie, za okres od 1 marca 2010r. do 30 sierpnia 2011r. Co za tym idzie żądanie okres ten obejmujące objęte jest powagą rzeczy osądzonej i żądanie pozwu w tym zakresie winno podlegać odrzuceniu, jak zasadnie podnosił w toku postępowania pozwany (art. 199 kpc), a czego błędnie nie uwzględnił Sąd Rejonowy. Stanowisko Sądu I instancji wyrażone w uzasadnieniu wskazujące na brak przedmiotowej tożsamości roszczeń nie było prawidłowe. W orzecznictwie podkreśla się, że tożsamość roszczenia zachodzi, gdy identyczne są przedmiot i podstawa sporu. Dla przyjęcia, że pozew późniejszy wniesiony został w warunkach powagi rzeczy osądzonej musi wystąpić tożsamość żądań zawartych w obu pozwach i ich podstawy, a także tożsamość okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Przedmiotowa granica powagi rzeczy osądzonej, wyznaczona przez przedmiot rozstrzygnięcia sądu oraz podstawę sporu pozwala na ocenę, czy zachodzi tożsamość roszczeń, występujących w sprawie prawomocnie zakończonych i innych sprawach. Prawomocny wyrok nie stanowi przeszkody do wytoczenia powództwa między tymi samymi stronami tylko wtedy, gdy nie występuje tożsamość przedmiotu, a nadto jeżeli przedmiot powództw jest wprawdzie jednakowy, ale różne są podstawy powództw, przy czym chodzi w tym wypadku zarówno o podstawę faktyczną, jak i prawną żądania. Innymi słowy, tożsamość roszczeń zachodzi, kiedy sąd ma w obu sprawach orzec o tym samym, dysponując tymi samymi faktami, które mają spowodować ocenę tego samego żądania i kiedy rozstrzygnięcie jednej ze spraw oznacza rozstrzygnięcie także drugiej. O tym zaś, czy chodzi o tę samą lub inną podstawę faktyczną, a więc o ten sam lub odmienny stan faktyczny sprawy, nie rozstrzygają konkretne twierdzenia strony powodowej lub brak takich twierdzeń, lecz istnienie lub nieistnienie przed zamknięciem rozprawy okoliczności faktycznych, tj. zdarzeń lub stanów składających się na stan faktyczny, z którym norma prawna rozstrzygająca o słuszności żądania wiąże dochodzone skutki prawne (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2013 r. w sprawie III CSK 43/13, LEX nr 1427740). Tożsame stanowisko zawarł Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 1 czerwca 2011 r. w sprawie o sygn. akt II CSK 427/10 (LEX nr 884996). Przekładając powyższe rozważania na okoliczności sporu należy zanegować stanowisko Sądu pierwszej instancji o braku tożsamości podstawy faktycznej i prawnej roszczenia o zapłatę za okres od marca 2010r do sierpnia 2011r. dochodzonego w rozpatrywanej sprawie i roszczenia, o którym prawomocnie rozstrzygnął Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej we Wrocławiu w sprawie sygn. akt I C 948/11. Tożsamość stron w obu sporach nie budzi żadnych wątpliwości. Porównanie uzasadnienia pozwu w rozpatrywanej sprawie z rozstrzygnięciem w sprawie IC 948/11, którego przedmiot i zakres wyartykułowany został jasno przede wszystkim w uzasadnieniu wyroku Sądu Okręgowego w powyższej sprawie - wskazuje, iż tak w tej, jak i uprzedniej sprawie dochodzone było żądanie pieniężne za korzystanie przez pozwanego z lokalu użytkowego, którego właścicielem pozostaje strona powodowa. Oba żądanie zbudowane zostały na tożsamych okolicznościach faktycznych. To, że strona powodowa konstruując uprzednie żądanie określiła je w pozwie jako należność tytułem opłat eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu a obecnie jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego lokalu pozostaje bez znaczenia, jeśli w uprzednim postępowaniu podstawa prawna żądania pozwu została przez Sąd ustalona ostatecznie tożsamo co w sprawie obecnej – a więc jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego, co w sposób jasny i nie pozostawiający wątpliwości wynika z uzasadnienia wyroku Sądu Okręgowego w uprzedniej sprawie wydanego. Trzeba zauważyć, iż sądy cywilne orzekają w granicach określonego przez stronę powodową żądania (art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.). Elementem uzupełniającym owo żądanie są okoliczności faktyczne je uzasadniające (art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c.). Przyjmuje się nawet, że żądanie pozwu może być wyrażone także nieprecyzyjnie jeżeli tylko rozstrzygnięcie, którego strona oczekuje od sądu da się ustalić. Powód nie musi wskazywać materialnoprawnej podstawy żądania, sąd pierwszej instancji dokonując subsumpcji stanu faktycznego sprawy ustalonego w granicach żądania pozwu, stosuje właściwe prawo materialne i uwzględnia wszystkie przepisy, które mogą być zastosowane (podobnie postąpić musi sąd drugiej instancji). Innymi słowy wskazywanie podstawy prawnej żądania nie jest konieczne, a jeżeli nawet taka podstawa zostanie określona, to nie jest ona oczywiście dla sądu wiążąca. W uprzedniej sprawie Sąd Okręgowy w sposób klarowny wskazał, iż stan faktyczny sprawy nie pozwala na przyjęcie istnienia jakiegoś stosunku prawnego między stronami, z którego wynikać miałby obowiązek zapłaty po stronie pozwanego powiązany z korzystaniem przez niego z lokalu, tym samym przy pełnej świadomości pozwanego

o braku tytułu prawnego do lokalu połączonej z bezspornym korzystaniem przez niego z lokalu użytkowego (dwóch) obowiązany jest on do uiszczenia wynagrodzenia za korzystanie z lokalu (art. 225 kc) i taką też podstawę prawną dla żądania pozwu w uprzedniej sprawie Sąd Okręgowy przyjął, uznając powództwo za niezasadne wyłącznie z tej przyczyny, iż żądanej kwoty (wynagrodzenia) nie udowodniono, co do wysokości (art. 6 kc). W tym stanie rzeczy pozew o zapłatę w niniejszej sprawie w zakresie roszczeń za okres od 1 marca 2010r. do 31 sierpnia 2011r. podlegać musiał odrzuceniu na podstawie art. 199 § 1 pkt 2 k.p.c, bowiem żądanie okresu tego dotyczące zostało już prawomocnie przez Sąd rozpoznane w sprawie IC 948/11. Brak jego odrzucenia przez Sąd Rejonowy i wydanie w tym zakresie merytorycznego rozstrzygnięcia, skutkowało zaistnieniem nieważności postępowania w tym zakresie i koniecznością uchylecia wyroku Sądu Rejonowego w tej części i odrzuceniem pozwu w zakresie żądania za okres od 1 marca 2010r. do 31 sierpnia 2011r. (art. 386§3 kpc), o czym orzekł Sąd II instancji.

W pozostałym zakresie wyrok Sądu I instancji nie rodził wskazywanych w apelacji podstaw do jego zmiany w zakresie istoty sprawy, koniecznym pozostawała jedynie jego odpowiednia weryfikacja w zakresie zasądzonej kwoty z uwagi na konieczność wyłączenia okresu objętego powagą rzeczy osądzonej. Zatem Sąd Odwoławczy akceptując stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji przyjął go za własny, jak też podzielił co do zasady wyprowadzone przez ten Sąd wnioski oraz ocenę prawną żądania zgłoszonego przez stronę powodową. Pozwany w apelacji podnosząc zarzuty naruszenia tak prawa procesowego (art. 233 kpc) oraz prawa materialnego (art. 60 kc w zw. z art. 65§2 kc oraz art. 224 i 225 kc) zarzucił błędne uznanie w świetle zgromadzonego materiału dowodowego użytkownika lokalu przez pozwanego bez postawy prawnej, gdy zdaniem skarżącego okoliczności faktyczne sprawy wskazywały na związanie stron umową w tym zakresie, co wyklucza możliwość domagania się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego przez pozwanego. Zatem zdaniem pozwanego strony wiązał stosunek umowny, mocą którego obowiązany był on uiszczać wyłącznie opłaty eksploatacyjne, co też czynił, a więc żądanie pozwu jest bezzasadne. Ze stanowiskiem skarżącego Sąd Okręgowy nie mógł się jednak zgodzić, nie dopatrując się tym samym i zasadności wywiedzionych w apelacji zarzutów.

W zakresie kluczowego zagadnienia Sąd I instancji dokonał ustaleń faktycznych i oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie wykraczając poza uprawnienia wynikające z art. 233 § 1 k.p.c. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń faktycznych, a tym samym korzystnej dla niego oceny materiału dowodowego. Nie sposób było uznać, że zakreślony przez ustawodawcę zakres oceny dowodów, dający sądowi orzekającemu możliwość swobodnej oceny, w przedmiotowej sprawie miałby przybrać postać oceny dowolnej, czego zdawał się oczekiwać apelujący. Za niewystarczające dla odniesienia oczekiwanego skutku, uznać należy oparcie zarzutów apelacji na własnym przekonaniu strony o innej, niż przyjął sąd wadze, doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok Sądu Najwyższego z 6. 11.1998r., II CKN 4/98, niepubl.). Ocena mocy i wiarygodności dowodów mogłaby być skutecznie podważona w postępowaniu odwoławczym tylko wówczas, gdyby wykazano, że zawiera ona błędy logiczne, wewnętrzne sprzeczności. Uchybień takich w dokonanej przez Sąd Rejonowy ocenie dowodów nie sposób się dopatrzeć. Apelujący polemizując z oceną dowodów Sądu Rejonowego, w istocie jak wynika z treści apelacji, oczekuje bardzo wybiórczej oceny dowodów, mianowicie z uwzględnieniem jedynie tych, które przemawiać miałyby za zasadnością jego twierdzeń. Stawiając zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza poprzestać na przedstawieniu własnej wersji wydarzeń. Wszelkie rozważenie zebranego materiału oznacza uwzględnienie wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu oraz wszystkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych środków dowodowych, a mających znaczenie dla ich mocy dowodowej i wiarygodności, co też stało się udziałem Sądu Rejonowego. Pozwany swoje stanowisko o nawiązaniu między stronami stosunku umownego, zbudował jak wynika z apelacji na piśmie wysłanym do strony powodowej po podpisaniu umowy cesji w marcu 2007r. Pismem tym z dnia 14 marca 2007 r. pozwany poinformował powodowe (...) o nabyciu praw do lokali usługowych położonych przy ul. (...), wnioskując o comiesięczne naliczanie od dnia 8 marca 2007 r. opłat eksploatacyjnych i wystawianie faktur, wskazał również stan liczników. Wskazany dowód ten nie dawał jednak podstaw do oczekiwanej przez pozwanego oceny, tak w świetle jego treści (de facto informacyjnej) jak i tym bardziej po zestawieniu go z pozostałym materiałem dowodowym, który nie pozostawiał wątpliwości co do tego, iż strony żadnego stosunku umownego zwiazanego z korzystaniem z lokalu przez pozwanego nie nawiązały. Nie świadczy o jego istnieniu wyrażona przez pozwanego w rzeczonym

piśmie chęć pokrywania opłat eksploatacyjnych związanych z użytkowaniem lokalem, zważywszy, iż strona powodowa, co w sprawie bezsporne domagała się od pozwanego opłat w szerszym zakresie na co pozwany się nie zgadzał, kwestionując dokonywane zaliczkowo naliczenia strony powodowej przez cały czas ponad opłaty eksploatacyjne, co sam pozwany wskazał i w apelacji. Nie sposób wywieść na jakiej więc podstawie pozwany upatruje w stanowiskach stron nawiązania stosunku umownego, skoro niezbędne ku temu pozostawało zgodne oświadczenie woli obu stron, a takiego (nawet dorozumianego) dopatrzeć się nie sposób. Wyrażona przez jedną ze stron wola opłacania pewnej części opłat, ewidentnie nieakceptowana przez drugą stronę domagającą się należności w większym zakresie wyklucza porozumienie, a zatem i nawiązanie stosunku umownego. O naruszeniu przez Sąd Rejonowy unormowania art. 233§1 kpc jak i art. 60 k.c. i art. 65 § 2 k.c. mowy być zatem nie mogło. Pozwany wyrażający odmienne, acz budowane na wybiórczo powoływanych dowodach przekonanie, sam nie wykazał spójności w swym stanowisku, z jednej strony negując brak podstaw prawnych dla obciążania go opłatami naliczanymi przez stronę powodową i wskazujący ciągle brak zgody w tej kwestii, a z drugiej powołując jednak stosunek umowny, którego notabene nawet bliżej określić nie potrafił. Zauważyć też trzeba brak jednolitości stanowiska pozwanego względem wywiedzionego w stosunku do niego żądania, które to zmienia się zależnie od aktualnej sytuacji procesowej pozwanego, co potwierdza analiza akt sprawy IC 948/11. Uprzednio pozwany twierdził, iż w istocie wysłał do strony powodowej pismo z 14 marca 2007r., ale nigdy nie otrzymał na nie odpowiedzi, stąd nie wnosi ono nic do sprawy; tymczasem w niniejszym postępowaniu okazało się być jednak dowodem wręcz dla pozwanego koronnym. Warto również podkreślić, iż już w uprzedniej sprawie Sąd Rejonowy wykluczył związanie stron jakimkolwiek stosunkiem umownym, czego to pozwany nie tylko nie negocjował ale wręcz zgodził się z Sądem, co jasno wynika z treści odpowiedzi na apelację, w której wyraźnie wskazał, iż brak jest jakiegokolwiek porozumienia między stronami w zakresie ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości będących własnością strony powodowej. Również Sąd II instancji ocenę zbieżną wyraził, relacji umownych się nie dopatrując. Trudno zatem by obecnie, w tej sprawie, jak oczekuje tego pozwany Sąd miał wyrazić ocenę zupełnie odmienną, na podstawie tożsamego materiału dowodowego w zakresie wzajemnych relacji stron. Całkowicie brak więc logiki w argumentacji pozwanego. W świetle powyższego nie ma uzasadnionych powodów by - w myśl zarzutów skarżącego zakwestionować istnienie logicznego związku między treścią zaoferowanych przez obie strony dowodów a opartym na ich podstawie wnioskiem Sądu Rejonowego w zakresie braku stosunku umownego między stronami, a tym samym bezumownym korzystaniem przez pozwanego z lokalu użytkowego nr (...) o powierzchni 16 m<sup>2</sup>. Pozwany nie dysponował ani umową między stronami regulującą korzystanie z w/w lokalu ani też co trzeba jasno podkreślić – żadnego tytułu prawnego do tegoż lokalu nie posiada, czego ma pełną świadomość. Trzeba przecież zauważyć, iż od 1 marca 2004r. to (...) we W. nabyło własności nieruchomości, na której znajdują się użytkowane przez pozwanego lokale, w tym ten którego dotyczy niniejsze postępowanie. W dniu 8 marca 2007r. umową cesji Syndyk masy upadłości spółki (...) we W. w upadłości, przeniósł tytułem odpłatnym na rzecz pozwanego J. C. swoje uprawnienia i obowiązki wynikające z umów przedwstępnych z dnia 18 października 2000 r. i 27 grudnia 2000 r. do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokali użytkowych o powierzchni 45,10 m<sup>2</sup> oraz 16 m<sup>2</sup>, położonych w budynku wielorodzinnym usytuowanym na działce położonej we W. przy ul. (...). Pozwany nabył zatem wyłącznie ekspektatywę nabycia lokali użytkowych, która to tej pory nie została zrealizowana. Nabyte przez pozwanego uprawnienie – nie rodziło po jego stronie żadnych uprawnień właścicielskich do lokali, a tym samym nie tworzyło tytułu prawnego do ich użytkowania i dysponowania nimi. Pozwany po nabyciu wskazanych uprawnień zajął lokale, zaadaptował dla potrzeb prowadzonej działalności gospodarczej i je użytkuje. Okoliczność, że powodowe (...) nie podjęło działań windykacyjnych pozycji pozwanego w żaden sposób nie zmienia, nie oznaczając tym bardziej dorozumianego nawiązania stosunku umownego.

Zważyć trzeba, na sytuację prawną wszystkich osób, które zawarły umowy przedwstępne z deweloperem ( w tym podmiot, który cedował swe prawa na pozwanego), które to nie miałyby szans realizacji w normalnym toku z uwagi na problemy finansowe dewelopera realizującego inwestycję budowlaną przy ul. (...) we W. oraz wydaną w 2002 r. decyzję nakazującą rozbiórkę posadowionych przez niego budynków mieszkalnych. To stało się bezpośrednim powodem zawiązania w 2003r. (...) celem ochrony praw swoich członków wynikających z zamieszkania w określonym miejscu – przy ul. (...) we W. - oraz ochrony praw członków wynikających z obowiązków (...) Spółki z o.o. we W.. W istocie osoby, które dysponowały umową przedwstępną na wyodrębnienie lokali i przeniesienie własności – tak jak pozwany – jak wskazał likwidator stowarzyszenia, zajmowały lokale i je użytkowały, mimo w istocie brak właściwego ku temu tytułu prawnego. (...) w zaistniałej sytuacji nie podejmowało działań wydobywczych, ich jednak brak nie

mógł być pochytywany jako zgoda na użytkowanie lokali na ustalonych przez pozwanego samowolnie warunkach, jak przyjmuje skarżący. Warunki strony powodowej w zakresie odpłatności za korzystanie z lokalu odbiegały od oczekiwań pozwanego i w tym zakresie strony nigdy nie doszły do porozumienia. Stosownie do art. 224 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 225 k.c. i art. 230 k.c. zarówno samoistny jak i zależny posiadacz cudzej rzeczy w złej wierze obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy. Przepisy art. 224-230 k.c. regulują stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu osoby niebędącej jej właścicielem, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa stron. W zaistniałej sytuacji pozwany niewątpliwie korzystał z lokalu bezumownie, nie posiadając ku temu tytułu prawnego, co do czego miał pełną wiedzę, a co za tym idzie obowiązany jest do uiszczania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z zajmowanej nieruchomości zgodnie z art. 225 kc, jak też przyjął Sąd Rejonowy, normie tej nie uchybiając. Zła wiara posiadacza – pozwanego - nie pozostawiała wątpliwości. Dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Dobrą wiarę wyłącza bowiem ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy. Pozwany miał pełną świadomość (co nawet wskazał w apelacji), iż właścicielem użytkowanych przez niego lokali jest strona powodowa, a on nie dysponuje w tym zakresie żadnym tytułem prawnym. Umowa cesji jaką zawarł nie pozostawiała przy tym wątpliwości co do jej przedmiotu – jakim było jedynie „uprawnienie do nabycia”, a nie prawo własności. Jednocześnie uwzględniając ciągły brak zgody między stronami, co do zakresu obciążających pozwanego opłat związanych z korzystaniem z lokalu, nie sposób uznać - racjonalnie rzecz oceniając – iż między stronami nawiązał się jakikolwiek stosunek umowny mogący wykluczać objęte pozew roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Istotą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy jest przyznanie właścicielowi rekompensaty za brak możliwości dysponowania własną rzeczą. W kwestii wysokości należnego wynagrodzenia można zaaprobować generalne założenie, że właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c. powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Konkretnie ujmując problem można stwierdzić, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Zasadniczo chodzi tutaj o stosowanie średniej stawki rynkowej. Sąd Okręgowy podzielił zatem pogląd Sądu Najwyższego, iż o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r. IV CKN 5/00 LEX nr 52680). Wynagrodzenie to nie dzieli się przy tym na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Zbieżny pogląd wyraził i Sąd Rejonowy, dokonując prawidłowego ustalenia należnego stronie powodowej wynagrodzenia w oparciu o opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości J. Ś. (art. 278 kpc), w której określone zostało wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) o powierzchni 16 m kw w okresie od 1 marca 2007r. do 31 grudnia 2013r. na kwotę 30.639,96 zł, odpowiadającą stawce czynszu najmu, którą można byłoby uzyskać wynajmując w tym czasie przedmiotowy lokal. Opinie biegłych podlegają jak inne dowody ocenie według art. 233 § 1 k.p.c., lecz co odróżnia je pod tym względem, to szczególne dla tych dowodów kryteria oceny, które stanowią: poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego w niej stanowiska oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, a także zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (wyrok SN z 15 listopada 2002 r. V CKN 1354/00). Sposób sporządzenia opinii i opinii uzupełniających oraz wnioski w nich zawarte, Sąd Okręgowy uznał za rzetelne i wiarygodne. Nie budziła ona zastrzeżeń Sądu Okręgowego, tym bardziej że wszelkie wątpliwości stron (zarzuty) wyjaśnione zostały w opiniach uzupełniających. Na etapie postępowania apelacyjnego opinia biegłego wraz z opiniami ją uzupełniającymi nie była w najmniejszym stopniu kwestionowana przez pozwanego, który w wywiedzionym środku zaskarżenia nie negował w ogóle prawidłowości ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W świetle powyższego przyjmując prawidłowość sporządzonej opinii, należało przyjąć ją za podstawę ustaleń w zakresie wysokości należnego wynagrodzenia, jak słusznie uznał Sąd Rejonowy. Koniecznym jednak pozostawało dokonanie weryfikacji tak ustalonej wysokości wynagrodzenia nie tylko w uwzględnieniu dokonanych przez pozwanego wpłat

(co stało się udziałem Sądu Rejonowego), ale przede wszystkim w pierwszym rzędzie przez wyłączenie okresu od 1 marca 2010r. do 31 sierpnia 2011r. w jakim to zakresie pozew podlegał odrzuceniu, czego Sąd I instancji zaniechał. Sanując wskazane uchybienie Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy dokonał pomniejszenia ustalonej przez biegłego należności o kwotę obejmującą wskazany wyżej okres. Zgodnie z opinią biegłego składową kwoty 30.639,96 zł pozostawały kwoty wynagrodzenia za poszczególne lata, w tym za rok 2010 – 4861,44 zł a za rok 2011- 3403,01 zł. Odliczeniu z kwoty za 2010r. podlegała należność za 10 miesięcy (od 1 marca do 31 grudnia), dla której wyliczenia Sąd Okręgowy podzielił kwotę 4861,44 zł na 12 miesięcy, zyskując 405,12 zł/m-c, a tym samym ustalając kwotę za 10 miesięcy na 4.051,20 zł (405,12x10). Podobnie w odniesieniu do 2011r., w którym wyłączeniu podlegał okres 8 miesięcy (od 1 stycznia do 31 sierpnia), należną za tę rok kwotę 3403,01 zł podzielono na 12 miesięcy, zyskując kwotę 283,58 zł, co dawało sumę 2268,64 zł za okres 10 miesięcy. O wskazane wyżej kwoty za rok 2010r- 4051,20 zł i za rok 2011 – 2268,64 zł , a więc łącznie o 6319,84 zł ustalone przez biegłego wynagrodzenie ulegało pomniejszeniu, dając tym samym kwotę 24.320,12 zł (30639,96 – 6319,84). Tak ustalona kwota wymagała następnie przerechowania z uwzględnieniem dokonanych przez pozwanego wpłat odnoszących się do lokalu nr 1a o powierzchni 16 m kw. Jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, pozwany dokonał zbiorczych (w odniesieniu do dwóch lokali użytkowanych) niedookreślonych przedmiotowo wpłat na przestrzeni lat 2007-2013 na łączną kwotę 30.675,04 zł. Z tej kwoty należało uwzględnić w niniejszej sprawie jedynie udział odnoszący się do mniejszego lokalu, a który to Sąd Rejonowy ustalił prawidłowo na 26,19 %, odnosząc powierzchnię lokalu o pow. 16 m kw do sumy powierzchni obu lokali (16+45,10). Z sumy wpłat 30.675,04 zł udział w wysokości 26,19% wyrażał się kwotą 8.033,79 zł, do jakiej doliczyć należało jeden przelew z 2007r. wyraźnie przez pozwanego tytułowany na poczet lokalu o powierzchni 16 m2 w wysokości 570,51 zł. Łącznie więc tytułem należności za korzystanie z mniejszego lokalu (...) pozwany uiszczył stronie powodowej kwotę 8.604,30 zł. Wskazaną kwotę należało pomniejszyć o wpłaty dokonanej w okresie od 1 marca 2010r. do 31 sierpnia 2011r. a odnoszące się do lokalu o powierzchni 16 m kw., za jaki to okres żądanie pozwu podlegało odrzuceniu, tym samym sąd nie uwzględniał ani ustalonego przez biegłego wynagrodzenia za ten okres ani i wpłat w tym czasie przez pozwanego zrealizowanych. Jak wynika z dowodów przelewów przedłożonych przez pozwanego we wskazanym wyżej okresie uiszczył na rzecz strony powodowej łącznie kwotę 5380 zł, a wobec jak wskazano już wyżej niedookreślenia przedmiotu wpłat, należało do tej kwoty odnieść ustalony już ułamek 26,19%, co skutkowało ustaleniem kwoty 1409,02 zł jako sumy wpłat odnoszących się do lokalu (...) w okresie od marca 2010 do sierpnia 2011. Pomniejszeniu zatem o taką kwotę podlegała suma wszystkich wpłat odnoszących się do lokalu mniejszego tj. 8.604,30 zł, co finalnie dawało 7195,28 zł. Taka zatem kwota (7195,28 zł) uwzględniająca wpłaty dokonane przez pozwanego na poczet lokalu o powierzchni 16 m kw za okres za jaki pozew nie podlegał odrzuceniu, była tą o jaką należało pomniejszyć ustalone przez biegłego wynagrodzenie odnoszące się również jedynie do okresu za jaki pozwu nie odrzucono – tj. kwotę 24.320,12 zł, co dawało ostatecznie kwotę **17.124,84 zł** (24.320,12 – (...),28), jaka to była należną stronie powodowej tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego z lokalu nr (...) o powierzchni 16 m kw za okres od 1 marca 2007r do końca lutego 2010 r. i od 1 września 2011 do dnia 31 grudnia 2013r. ( czyli z wyłączeniem okresu od 1 marca 2010r. do 31 sierpnia 2011r. za jaki pozew odrzucono ). Taką też kwotę Sąd Okręgowy uznał za zasadną i dokonał odpowiedniej zmiany zaskarżonego wyroku. Ostatecznie zatem uchylając wyrok i odrzucając pozew za okres od 1 marca 2010r. do 31 sierpnia 2011r., pomniejszono zasądzoną przez Sąd Rejonowy kwotę 22.035,67 zł do kwoty 17.124,84 zł [22035,67 – (6319,84 – 1409,02)]. Powództwo przenoszące kwotę tę wraz z należnym odsetkami ustawowymi (art. 481 kc) podlegało oddaleniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd II instancji dokonał wskazanej wyżej zmiany wyroku Sądu Rejonowego w jego punkcie I, uznając tym samym dalej idącą apelację za nieuzasadnioną. Sąd Okręgowy uwzględniając całość zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz charakter i zakres wywiedzionych w apelacji zarzutów nie znalazł podstaw do podważenia skarżonego wyroku w dalszym zakresie. Argumenty apelacji podważające zasadność powództwa w całości okazały się bowiem bezpodstawną polemiką z ustaleniami i wnioskami Sądu Rejonowego i nie mogły odnieść skutku.

Częściowa zmiana orzeczenia, co do istoty sprawy prowadzić musiała do zmiany rozstrzygnięcia o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego w punktach III-V zaskarżonego wyroku.

Strona powodowa wygrała ostatecznie sprawę w 48% zaś pozwany w 52%, zasadnym zatem było dokonanie stosunkowego rozdzielenia kosztów postępowania na podstawie art. 100 kpc przy uwzględnieniu wskazanego wyżej zakresu z jakim strony utrzymały się ze swoimi żądaniami. Koszty poniesione przez powoda zamykały się kwotą 5.691 zł, 48 % z tej kwoty to 2731,68 zł. Koszty poniesione przez pozwanego to 2417 zł, 52 % z tej kwoty to 1256,84 zł. Dokonując stosunkowego rozdzielenia kosztów kwota 1474,84 zł podlegała zasądzeniu na rzecz strony powodowej. ( 2731,68 zł – 1256,84 zł ). W tym też zakresie zmianie uległ pkt III skarżonego wyroku.

Odpowiednio zmianie podlegało rozstrzygnięcie w zakresie kosztów sądowych w pkt IV i V wyroku przy uwzględnieniu art. 100 kpc w zw. z art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Na koszty sądowe złożyło się wynagrodzenie biegłego w wysokości 2652,24 zł, w jakim każda ze stron winna partycypować w zakresie w jakim przegrała. Strona powodowa jako przegrywająca w postępowaniu pierwszoinstancyjnym w 52% obowiązana jest uiścić na rzecz Skarbu Państwa kwotę - 1379,18 zł, a pozwany przegrywający w 48% - kwotę 1273,08 zł., tytułem brakujących wydatków na opinię biegłego sądowego, która to kwota tymczasowo wyłożona została przez Skarb Państwa.

W tym stanie rzeczy Sąd II instancji na podstawie art. 386§1 kpc i art. 386§3 kpc uznając apelację za uzasadnioną w części orzekł jak w punkcie I sentencji. W pozostałym zakresie apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy w oparciu o przepis art. 385 kpc orzekł jak w punkcie II sentencji.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego (pkt III sentencji) znalazło podstawy w regulacji art. 100 kpc. Częściowe uwzględnienie apelacji, skutkowało jej wygraniem przez pozwanego jedynie 22%, a strony powodowej w 78%, w takim też stosunku zasadnym pozostawało obciążenie stron kosztami postępowania drugoinstancyjnego. Pozwany poniósł koszty w wysokości 3502 zł, na które złożyły się - 1102 zł opłaty sądowej od apelacji oraz 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§2 pkt 5 w zw. §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Pozwanemu należał się ich zwrot w wysokości 22 % czyli w kwocie 770,44 zł. Strona powodowa poniosła zaś koszty w wysokości 2400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§2 pkt 5 w zw. §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) i należał jej się ich zwrot w wysokości 1872 zł ( 78 % z 2400 zł ). Dokonanie ich stosunkowego rozdzielenia skutkowało zasądzeniem od pozwanego na rzecz strony powodowej kwoty 1101,56 zł ( 1872 zł – 770,44 zł ) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.