

Sygnatura akt VIII Ga 173/17

VIII Gz 133/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agnieszka Woźniak

Sędziowie: SO Agnieszka Kądziołka

SR del. Dariusz Plewczyński

Protokolant: stażysta Jagoda Bieńkowska

po rozpoznaniu w dniu 2 czerwca 2017 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wojewódzkiego Zakładu (...) w S.

przeciwko M. L.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 19 grudnia 2016 roku, sygnatura akt XI GC 900/16 oraz na skutek zażalenia pozwanej na rozstrzygnięcie o kosztach procesu zawarte w punkcie III. wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 19 grudnia 2016 roku, sygnatura akt XI GC 900/16

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II. w ten sposób, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 12.964, 20 zł (dwanaście tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt cztery złote dwadzieścia groszy) z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 8094 zł od dnia 18 marca 2016 r.;

- 2698 zł od dnia 3 maja 2016 r.;

- 1349 zł od dnia 4 lipca 2016 r.;

- 274,40 zł od dnia 16 lipca 2016 r.;

- 274,40 zł od dnia 24 sierpnia 2016 r.;

- 274,40 zł od dnia 8 września 2016 r., oddalając powództwo w pozostałej części;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. oddala zażalenie;

IV. znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego oraz wywołane zażaleniem.

SSO (...)SSO(...)SSR del. (...)

Sygn. akt VIII Ga 173/17

VIII Gz 133/17

UZASADNIENIE

Powód Wojewódzki Zakład (...) w S. złożył do Sądu Rejonowego Szczecin-Centrum w Szczecinie pozew przeciwko M. L., w którym wniósł o nakazanie pozwanej, aby opuściła i opróżniła z osób i rzeczy reprezentujących jej prawa: a) pomieszczenie w budynku „C” przy Placu (...) w S. o pow. 146 m² i wydała je do rąk powoda; b) 1 boks wiaty magazynowej o pow. 56 m² (oznaczonej jako (...)) i wydała go do rąk powoda, a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 18.147,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat szczegółowo wymienionych w treści pozwu i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych. Uzasadniając żądanie powód podał, że jest właścicielem budynku „C” położonego w S. przy ul. (...). Powód wskazał, że wypowiedział pozwanej umowę najmu, której przedmiotem był wyżej wymieniony budynek, wobec czego żąda wydania przedmiotu najmu. Na dochodzoną kwotę składa się częściowo należność z tytułu zaległego czynszu a częściowo należność z tytułu innych opłat za lokal, w tym „odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu”.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana wskazała, że umowa najmu została wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku, a powód zajął rzeczy ruchome pozwanej. Pozwana podkreśliła, że od dnia 1 listopada 2015 roku umowa najmu już nie obowiązywała. Nadto, pozwana podkreśliła, że wpłaciła powódce kaucję gwarancyjną w wysokości 14350,86 złotych i wskazała, że kaucja stanowi zabezpieczenie roszczeń wynajmującego jakie mogą wynikać z zawiązanego stosunku umownego (czyli umowy najmu). Dalej pozwana zauważyła, że przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów określają także termin w jakim kaucja powinna być zwrócona. Zgodnie z art. 6 ust. 4 ww. ustawy kaucja podlega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu. Strona pozwana wskazała na postanowienia zawartej umowy, zgodnie z którymi kaucja miała zostać rozliczona po ustaniu umowy i zwróciła uwagę, że w piśmie z dnia 21 sierpnia 2015 roku wniosła o przesięgowania kwoty z kaucji w wysokości 14.350,86 zł na poczet zaległości z tytułu umowy najmu, a powód wyraził na to zgodę. Reasumując, zdaniem pozwanej, po potrąceniu kwota należności z tytułu umowy najmu wynosi 0 zł, wobec czego zastosowany zastaw na rzeczach ruchomych nosi cechy bezprawności. Nadto, pozwana zakwestionowała, iż nota księgową może być dowodem istnienia wierzytelności o charakterze odszkodowawczym, kontestując także wysokość odszkodowania i wynagrodzenia.

Powód rozszerzył powództwo: w dniu 22 lutego 2016 roku o kwotę 4500 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 17 lutego 2016 roku do dnia zapłaty, wskazując, że podana kwota stanowi opłatę za bezumowne korzystanie za luty 2016 roku; w dniu 16 marca 2016 roku o kwotę 4500 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 11 marca 2016 roku do dnia zapłaty, wskazując, że podana kwota stanowi opłatę za bezumowne korzystanie za marzec 2016 roku; w dniu 20 maja 2016 roku o kwotę 4500 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 2 maja 2016 roku do dnia zapłaty, wskazując, że podana kwota stanowi opłatę za bezumowne korzystanie za kwiecień 2016 roku; w dniu 5 lipca 2016 roku o kwotę 2.250 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 2 maja 2016 roku do dnia zapłaty, wskazując, że podana kwota stanowi opłatę za bezumowne korzystanie za miesiąc maj 2016 roku, w dniu 2 sierpnia 2016 roku o kwotę 1000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 16 lipca 2016 roku do dnia zapłaty, wskazując, że podana kwota stanowi opłatę za bezumowne korzystanie za czerwiec 2016 roku z pomieszczenia o pow. 56m², w dniu 29 sierpnia 2016 roku o kwotę 1000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 24 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty, wskazując, że podana kwota stanowi opłatę za bezumowne korzystanie za lipiec 2016 roku z pomieszczenia o pow. 56m² i jednocześnie zażądał zasądzenia kwoty 959,99 zł wraz z odsetkami od dnia 17 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty tytułem kosztów ochrony związanej z opróżnieniem lokalu zajmowanego przez pozwana, w dniu 27 września 2016 roku o kwotę 1000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 8 września

2016 roku do dnia zapłaty, wskazując, że podana kwota stanowi opłatę za bezumowne korzystanie za sierpień 2016 roku z pomieszczenia o pow. 56m².

W dniu 1 lipca 2016 roku powód cofnął pozew o nakazanie pozwanej opuszczenia i opróżnienia z osób i rzeczy reprezentujących jego prawa pomieszczenia w budynku „C” przy Placu (...) w S. o pow. 146 m² i wydania go do rąk powoda, w tym zakresie postępowanie zostało umorzone.

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2016 roku Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie nakazał pozwanej, aby opuściła i opróżniła 1 boks wiaty magazynowej o powierzchni 56 m² (oznaczonej jako (...)), położony przy Placu (...) w S. i wydała go powodowi w stanie wolnym od osób i rzeczy, oddalając powództwo w pozostałym zakresie i znosząc wzajemnie między stronami koszty procesu.

Wyrok powyższy Sąd oparł na następujących ustaleniach:

Powód Wojewódzki Zakład (...) w S. jest właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej przy Placu (...) w S. dla której Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie X Wydział Ksiąg wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 20 października 2008 roku powód zawarł z pozwaną M. L. umowę najmu, której przedmiotem był „budynek C” przy Placu (...) w S., w którym znajdowały się pomieszczenia o pow. 241 m². W § 2 pkt 2 umowy uzgodniono, że najemca będzie wykorzystywał pomieszczenia do prowadzenia działalności gospodarczej w zakresie sprzedaży taper i artykułu wyposażenia wnętrz. W § 2 pkt 3 umowy ustalono, że pozwana wpłaci kaucję zabezpieczającą w dwóch ratach, szczegółowo określonych w umowie, natomiast w § 2 pkt 4, że kaucja nie jest oprocentowana i zostanie rozliczona po ustaniu umowy. W § 3 umowy wskazano, że najemca od dnia 11 listopada 2008 roku będzie płacił wynajmującemu czynsz miesięczny w wysokości 15 zł/m² wraz z należnym podatkiem VAT, to jest kwotę 3615 złotych wraz z należnym podatkiem VAT. Kwota czynszu obejmowała ogrzewanie pomieszczeń i korzystanie z zimnej wody, zaś opłaty za energię elektryczną miał ponosić najemca na podstawie wskazań pod licznikowego układu pomiarowego. Strony ustaliły, że zmiana stawki czynszu dokonywana będzie z uwzględnieniem wzrostu cen towarów i usług na podstawie aneksu. Zgodnie z § 5 pkt. 2 umowy, czynsz najmu był płatny do 10-go każdego bieżącego miesiąca, a pozostałe opłaty w terminie 5 dni od dnia otrzymania faktury. W §7 pkt. 3 umowy wskazano, że w dniu ustania umowy najmu najemca jest zobowiązany pozostawić pomieszczenia w stanie wolnym od rzeczy i praw osób trzecich. Wynajmujący wyraził zgodę na bezpłatne umieszczenie szyldów w miejscach uzgodnionych. W §10 umowy uzgodniono, że reklamy mogą być zamieszczone na podstawie odrębnej umowy wyrażonej w formie pisemnej. Umowa została zawarta na czas nieokreślony i mogła być rozwiązana przez każdą ze stron za miesięcznym okresem wypowiedzenia, natomiast przez wynajmującego bez wypowiedzenia ze skutkiem 7 dni, w sytuacji, gdy najemca zalega 14 dni z bieżącymi płatnościami o wartości jednokrotnego czynszu lub będzie użytkował lokal niezgodnie z umową.

Strony podpisały dwa aneksy do umowy najmu, mianowicie w dniu 20 grudnia 2013 roku, rozszerzając przedmiot najmu na 1 boks wiaty magazynowej (oznaczonej jako (...)) o pow. 56 m² oraz zmieniono stawki czynszu oraz w dniu 1 września 2014 roku, ustalając ponownie stawki czynszu na kwotę 2423,60 złotych plus należny podatek VAT dla pomieszczenia o powierzchni 146 m² oraz na kwotę 274,40 złotych plus należny podatek VAT dla pomieszczenia o powierzchni 56 m², a także wskazano, że przedmiotem najmu jest: a) pomieszczenie w „budynku C” przy Placu (...) w S., o pow. 146 m², a także 1 boks wiaty magazynowej o pow. 56 m² (oznaczonej jako (...)).

Pismem z dnia 25 sierpnia 2015 roku powód wypowiedział umowę najmu zawartą z pozwaną ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku. Pismem z dnia 31 sierpnia 2015 roku pozwana zwróciła się do powoda o prześięgowanie kaucji w wysokości 14.350,86 złotych na poczet należności czynszowej za sierpień 2015 roku.

Dnia 1 września 2015 roku, tytułem opłaty za czynsz we wrześniu 2015 roku, powód wystawił pozwanej fakturę VAT na kwotę 3318,54 złotych (337,51 zł tytułem najmu boks; 2981,03 złotych tytułem najmu pomieszczenia). Termin płatności upływał w dniu 10 września 2015 roku. Dnia 1 października 2015 roku, tytułem opłaty za czynsz w październiku 2015 roku i reklamę, powód wystawił pozwanej fakturę VAT na kwotę 3408,70 zł (337,51 zł tytułem

najmu boks; 2981,03 zł tytułem najmu pomieszczenia; 90,16 zł tytułem najmu powierzchni pod reklamę). Termin płatności upływał w dniu 10 października 2015 roku. Dnia 5 listopada 2015 roku, tytułem opłaty za czynsz w listopadzie 2015 i reklamę, powód wystawił pozwanej fakturę VAT na kwotę 3408,70 zł (337,51 zł tytułem najmu boks; 2981,03 zł tytułem najmu pomieszczenia, 90,16 zł tytułem najmu powierzchni pod reklamę). Termin płatności upływał w dniu 23 listopada 2015 roku. Dnia 7 grudnia 2015 roku, tytułem opłaty za czynsz w grudniu 2015 i reklamę, powód wystawił pozwanej fakturę VAT na kwotę 3408,70 zł (337,51 zł tytułem najmu boks; 2981,03 zł tytułem najmu pomieszczenia; 90,16 zł tytułem najmu powierzchni pod reklamę). Termin płatności upływał w dniu 17 grudnia 2015 roku. Dnia 22 grudnia 2015 roku, tytułem opłaty za energię elektryczną, powód wystawił pozwanej fakturę VAT na kwotę 102,46 złotych. Termin płatności upływał w dniu 15 stycznia 2016 roku.

Dnia 25 stycznia 2016 roku, tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w styczniu 2016, powód wystawił pozwanej fakturę VAT na kwotę 4500 złotych. Dnia 9 lutego 2016 roku, tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w lutym 2016 roku, powód wystawił pozwanej fakturę VAT na kwotę 4500 złotych. Dnia 3 marca 2016 roku, tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w marcu 2016 roku, powód wystawił pozwanej fakturę VAT na kwotę 4500 złotych. Dnia 4 kwietnia 2016 roku, tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w kwietniu 2016 roku, powód wystawił pozwaną notę księgową na kwotę 4500 złotych. W dniu 17 marca 2016 roku wystawiono faktury korekty do faktur za bezumowne korzystanie za miesiące: styczeń, luty, marzec. Kwoty należności nie uległy zmianie. Dnia 31 maja 2016 roku, tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z pomieszczeń w maju 2016 roku, powód wystawił pozwaną notę księgową na kwotę 2250 złotych. Dnia 30 czerwca 2016 roku, tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z pomieszczenia o pow. 56 m² w czerwcu 2016 roku, powód wystawił pozwaną notę księgową na kwotę 1000 złotych. Dnia 29 lipca 2016 roku, tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z pomieszczenia o pow. 56 m² w lipcu 2016 roku, powód wystawił pozwaną notę księgową na kwotę 1000 złotych. Dnia 29 sierpnia 2016 roku, tytułem opłaty za bezumowne korzystanie z pomieszczenia o pow. 56 m² w sierpniu 2016 roku, powód wystawił pozwaną notę księgową na kwotę 1000 złotych.

Dnia 2 sierpnia 2016 roku powód wystawił pozwaną fakturę VAT na kwotę 959,99 złotych, która stanowiła koszty ochrony. Na powyższą kwotę (...) OCHRONA spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa w W., w dniu 31 maja 2016 roku, wystawiła powodowi fakturę VAT.

Pismem z dnia 8 października 2015 roku pozwana zwróciła się z prośbą o cofnięcie wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku, wskazując, że wpłaciła kaucję w kwocie 14350,86 złotych. W odpowiedzi z dnia 8 października 2015 roku, powód wskazał, że może zaproponować przedłużenie wypowiedzenia umowy najmu do dnia 30 listopada 2015 roku, dodając, że przewidywane zadłużenie na dzień 30 listopada 2015 roku wyniesie kwotę 16912,61 złotych, a kaucja wynosi kwotę 14.350,86 złotych. W piśmie tym jednocześnie wezwano pozwaną do zapłaty kwoty 2561,75 złotych w terminie do dnia 20 października 2015 roku, a w przypadku jej nieodnotowania, wskazano, że pozwana powinna opuścić pomieszczenie do dnia 30 października 2015 roku.

Pismem z dnia 4 listopada 2015 roku powód poinformował pozwaną, że z powodu zwłoki w zapłacie należnego czynszu, na podstawie art. 687 k.c. i §13 pkt. 2b.1 umowy, ma zamiar wypowiedzieć umowę najmu z dnia 20 października 2008 roku bez okresu wypowiedzenia. Pismo zostało odczytane pozwanej w dniu 5 listopada 2015 roku. Pozwana odmówiła przyjęcia pisma.

Pismem z dnia 7 grudnia 2015 roku powód rozwiązał umowę najmu bez okresu wypowiedzenia, ze skutkiem na dzień 31 grudnia 2015 roku. W imieniu pozwanej rzeczono pismo odebrał w dniu 7 grudnia 2015 roku Z. L..

Pismem z dnia 5 stycznia 2016 roku pozwana została wezwana do wydania wynajmowanego lokalu do dnia 11 stycznia 2016 roku, a także została poinformowana, że zostanie obciążona opłatą za bezumowne korzystanie w kwocie 4500 złotych za styczeń 2016 roku, a dalej, że na poczet rozliczeń zostaną zabezpieczone rzeczy ruchome znajdujące się w lokalu.

W dniach 30/31 maja 2016 roku pozwana opuściła i wydała powodowi pomieszczenie w budynku „C” o pow. 146 m². W dniu 31 maja 2016 roku w pomieszczeniu w budynku „C” o pow. 146 m² zostały założone nowe kłódki przez co pozwana nie miała już do niego dostępu.

W dniu 31 maja 2016 roku powód wystawił pismo zgodnie z którym obciąża rzeczy znajdujące się w pomieszczeniach przy Placu (...) na poczet zaległego czynszu najmu. Pozwana nadal zajmuje 1 boks wiary magazynowej o pow. 56 m² (oznaczonej jako (...)). W pomieszczeniu są rzeczy pozwanej płytki, krzesła, listwy, śmieci. W okresie bezumownego korzystania z pomieszczeń przez pozwaną miały miejsce częściowe przerwy w dostawie prądu.

W dniu 19 września 2016 roku powód złożył nieustalonej osobie ofertę zawarcia umowy najmu pomieszczenia o pow. 146 m² przy ul. (...) w S. oznaczonej jako E-5 od dnia 1 października 2016 roku. Ustalono stawkę czynszu na kwotę 2321,40 złotych plus należny podatek VAT.

W rozważaniach Sąd Rejonowy za bezsporne uznał, że strony łączyła umowa najmu z dnia 20 października 2008 roku, następnie aneksowana w dniach 20 grudnia 2013 roku i 1 września 2014 roku.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że do wypowiedzenia umowy doszło ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku. Wg Sądu Rejonowego nie ma żadnego dowodu na piśmie, że termin określony pismem z dnia 25 sierpnia 2015 roku został przedłużony. Na podstawie zebranego materiału dowodowego Sąd meriti ustalił, że pozwana zwróciła się o cofnięcie wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku, jednak powód uzależnił przedłużenie wypowiedzenia do dnia 30 listopada 2015 roku od wpłacenia kwoty 2561,75 zł tytułem dodatkowej kaucji, a powód nie wykazał, że pozwana taką kwotę wpłaciła. Ze względu na to, że pozwana wskazała, iż do skutecznego wypowiedzenia - wobec braku zgody powoda na cofnięcie wypowiedzenia - doszło w dniu 31 października 2015 roku, Sąd pierwszej instancji przyjął, że pozwana nie wpłaciła dodatkowej kaucji w kwocie 2561,75 złotych, a powód wypowiedział umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku, zgodnie z treścią pisma z dnia 25 sierpnia 2015 roku. Sąd Rejonowy uznał, że kolejne wypowiedzenia umowy najmu czy też wezwania do wykonania umowy najmu pod rygorem wypowiedzenia nie odniosły skutku prawnego. Powyższa konstatacja dotyczy wezwania z dnia 4 listopada 2015 roku oraz oświadczenia o rozwiązaniu umowy z dnia 7 grudnia 2015 roku.

W toku przeprowadzonego postępowania dowodowego Sąd Rejonowy przeprowadził dowody z zeznań świadków: M. N., H. B. i Z. L., a także w charakterze strony powodowej J. O.. Sąd pierwszej instancji, w kontekście dowodów z dokumentów, nie uznał, że doszło do cofnięcia oświadczenia o wypowiedzeniu umowy ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku. Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z zeznaniami świadka M. N., pozwana dostała ponownie informację w dniu 5 listopada 2015 roku, co koresponduje z pismem z dnia 4 listopada 2015 roku, w którym jest mowa o ponownym rygorze wypowiedzenia umowy. Sąd meriti zauważył, że nie ma dowodu na to, że oświadczenie woli wypowiadające umowę ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku zostało cofnięte, wobec czego uwzględnienie wniosku o którym zeznał świadek było kolejnym wezwaniem do zapłaty czynszu i kolejnym oświadczeniem o wypowiedzeniu. Sąd Rejonowy uznał, że powyższe oświadczenia woli nie wywołały skutku prawnego, skoro skutek ten wywołało oświadczenie złożone ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku. Świadek H. B. zeznał, że przedmiotowa umowa była wielokrotnie wypowiadana. Sąd Rejonowy uznał, że na ich podstawie nie sposób stwierdzić, iż powód złożył oświadczenia woli uchylającego skuteczność wypowiedzenia umowy ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku. Przesłuchany za powoda J. O. wskazał, że w grudniu 2015 roku strona powodowa dokonała wypowiedzenia. Sąd pierwszej instancji podkreślił, że również z jego zeznań nie wynika, iż istniało jakiegokolwiek oświadczenie woli powoda uchylające oświadczenie wypowiadające umowę najmu ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku.

Sąd meriti przyjął, że skutek rozwiązania umowy najmu wynikający z jej wypowiedzenia nastąpił w dniu 31 października 2015 roku, a strona powodowa nie wykazała, że cofnęła oświadczenie z dnia 25 sierpnia 2015 roku lub, że pozwana spełniła wymóg uzależniający przedłużenie terminu do wypowiedzenia umowy najmu do dnia 30 listopada

2015 roku. Sąd Rejonowy uznał, że powód nie udźwignął ciężaru dowodu w zakresie dowodu wpłaty przez pozwaną kwoty 2561,75 złotych (art. 6 k.c.).

W dalszej części uzasadnienia Sąd pierwszej instancji powtórzył, że składanie kolejnych oświadczeń cywilnoprawnych z dnia 4 listopada 2015 roku i z dnia 7 grudnia 2015 roku nie pozbawia skuteczności wcześniej złożonego oświadczenia woli. Sąd meriti uznał, że w sprawie nie miał zastosowania przepis art. 674 k.c.

Zdaniem Sądu meriti, w niniejszej sprawie zastosowanie znalazł art. 222 § k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Przyjmując więc, że umowa najmu z dnia 20 października 2008 roku została skutecznie wypowiedziana ze skutkiem na dzień 31 października 2015 roku, Sąd pierwszej instancji wskazał, że pozwanej nie przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą, tj. 1 boksem wiaty magazynowej o pow. 56 m².

Za zeznaniami świadków, Sąd Rejonowy uznał, że na dzień rozprawy pozwana rzeczonym boksem włada, wobec czego powództwo o wydanie 1 boks wiaty magazynowej o pow. 56 m² zasługiwało na uwzględnienie. Sąd pierwszej instancji wskazał, że żądanie powoda mogło być również uzasadnione w świetle § 7 umowy w zw. z art. 675 § 1 k.c, gdyż umowa najmu została skutecznie wypowiedziana, najem ustał, a w konsekwencji najemca był zobowiązany do zwrotu przedmiotu najmu.

Uzasadniając rozstrzygnięcie w przedmiocie roszczenia z tytułu czynszu najmu, Sąd pierwszej instancji wskazał, że roszczenie to mogło obejmować jedynie wrzesień i październik 2015 roku. Sąd meriti stwierdził, że powód wykazał, iż przysługuje mu roszczenie o zapłatę kwoty 6637,08 zł z tytułu czynszu najmu (3318,54 zł x 2). Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że pozwanej przysługiwało roszczenie o zwrot kaucji w wysokości 14350,86 złotych, której kwoty powód nie kontestował. W tym kontekście Sąd pierwszej instancji powołał się na przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, które określają termin w jakim kaucja powinna być zwrócona. Sąd meriti wskazał na z art. 6 ust. 4 ustawy, zgodnie z którym kaucja polega zwrotowi w ciągu miesiąca od dnia opróżnienia lokalu lub nabycia jego własności przez najemcę po potrąceniu należności wynajmującego z tytułu najmu lokalu, a także postanowienia umowy, zgodnie z którymi kaucja miała zostać rozliczona po ustaniu umowy. Ze względu na to, że pozwana w piśmie z dnia 21 sierpnia 2015 roku wniosła o przesięgowania kwoty z kaucji w wysokości 14.350,86 złotych na poczet zaległości z tytułu umowy najmu, Sąd Rejonowy uznał, że po potrąceniu kwota należności z tytułu umowy najmu wynosi o zł.

Odnosząc się do pozostałych roszczeń strony powodowej, Sąd pierwszej instancji przyjął, że powód nie wykazał ich wysokości. Zdaniem Sądu meriti, nie stanowią wystarczającego dowodu na tę okoliczność faktury VAT, noty księgowe, a więc dokumenty finansowe, wystawione przez powoda i będące konsekwencją jego stanowiska w sprawie. Sąd Rejonowy ustalił, że powód nie wykazał jaki jest średni koszt wynajmu pomieszczeń tego typu na lokalnym rynku, a zeznania świadków w tym zakresie są zbyt ogólne, zaś umowa z dnia 19 września 2016 roku nie zawiera oświadczenia – podpisu drugiej strony i dotyczy tylko najmu pomieszczenia o pow. 146 m², a więc nie sposób wnioskować z niej o cenach najmu pomieszczeń o pow. 15 m² (1 boks wiaty magazynowej), a nadto dotyczy okresu od dnia 1 października 2016 roku.

Sąd meriti podkreślił przy tym, że powód nie naprowadził dowodu z opinii biegłego z zakresu rynku nieruchomości celem ustalenia średnich stawek najmu pomieszczeń zajmowanych bezumownie przez pozwaną.

Jeśli zaś chodzi o kwotę 90,16 złotych wynikającą z najmu powierzchni reklamowej, to Sąd Rejonowy uznał, że strona powodowa nie podała na jakiej podstawie została ona naliczona, nie naprowadziła twierdzeń oraz dowodów na tę okoliczność, ani nawet nie wskazała czego dotyczyła reklama i o jaką powierzchnię chodzi, wobec powód nie wykazał, że kwota ta jest należna. Podobny wniosek Sąd pierwszej instancji odniósł do roszczenia za energię elektryczną, wskazując, że brak jest dowodu na to, że strona powodowa poniosła wskazane na fakturze koszty, a tym samym nie wykazała szkody (art. 415 k.c.).

Uzasadniając oddalenie powództwa w zakresie roszczenia o zapłatę kwoty 959,99 złotych, Sąd pierwszej instancji podkreślił, że nie ma dowodu na to, że wydatek ten był konieczny, a więc pozwana utrudniała wydanie rzeczy do tego stopnia, że wynajęcie firmy ochroniarskiej było konieczne. Sąd meriti wskazał, że brak jest adekwatnego związku przyczynowego między poniesionymi w tym zakresie przez powódkę kosztami, a zachowaniem pozwanej (art. 361 §1 k.c.).

Odnosząc się do zarzutu pozwanej, mianowicie, że powód skorzystał z prawa zastawu na rzeczach pozwanej, to Sąd Rejonowy podkreślił, że brak jest oświadczenia woli powoda w tym zakresie, a powód konsekwentnie żądał odebrania przez pozwaną swoich rzeczy.

W punkcie III Sąd zniósł między stronami koszty procesu na podstawie art. 100 k.p.c. Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy uzasadnił tym, że powód wygrał proces o wydanie, a pozwana o zapłatę, natomiast art. 100 k.p.c. nie wymaga, aby koszty były idealnie tożsame, by dokonać ich wzajemnego zniesienia. Wynagrodzenie pełnomocników procesowych było na tym samym poziomie, a opłata co do roszczenia o wydanie rzecz została przez powoda uiszczona w kwocie 200 zł.

Od powyższego wyroku powód wywiódł apelację zaskarżając wyrok w części, to jest odnoście punktu II i III wyroku. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucił:

1. Naruszenie art. 60 k.c. i 65 k.c. przez niezbadanie woli powoda, w szczególności pod kątem jego zgody na przedłużenie okresu trwania umowy, w sytuacji gdy z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że po dniu 31 października 2015 roku powód nadal wystawiał fakty VAT za czynsz najmu, a nie noty księgowo;
2. Naruszenie art. 415 k.c. przez przyjęcie, że powód nie wykazał poniesionej szkody, w sytuacji gdy bezspornym jest, że pozwana co najmniej od stycznia do 31 maja 2016 roku bezprawnie zajmowała lokal;
3. Naruszenie art. 498 § 1 i art. 499 k.c. wskutek przyjęcia, że doszło do potrącenia wzajemnych wierzytelności stron z tytułu czynszu i kaucji, podczas gdy z żadnego dowodu zebranego w sprawie nie wynika, aby do takiego potrącenia doszło;
4. Naruszenie art. 674 k.c. przez jego niezastosowanie, w sytuacji, gdy z zebranego materiału dowodowego wynika, że po upływie terminu wypowiedzenia pozwana nadal używała lokalu za zgodą powoda, a co za tym idzie najem został przedłużony na czas nieoznaczony;
5. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., co skutkowało dowolną oceną zebranego w sprawie materiału dowodowego co sprowadzało się do między innymi przyjęcia przez Sąd, że do wygaśnięcia umowy najmu doszło w dniu 31 października 2015 roku.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powodowa kwot: 3318,54 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2015 roku do dnia zapłaty; 3408,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2015 roku do dnia zapłaty; 3408,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 listopada 2015 roku do dnia zapłaty; 3408,70 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 grudnia 2015 roku do dnia zapłaty; 102,46 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty; 4500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 lutego 2016 roku do dnia zapłaty; 4500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lutego 2016 roku do dnia zapłaty; 4500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 marca 2016 roku do dnia zapłaty; 4500,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 maja 2016 roku do dnia zapłaty; 2250,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 czerwca 2016 roku do dnia zapłaty; 1000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 lipca 2016 roku do dnia zapłaty; 1000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 24 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty; 959,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 17 sierpnia 2016 roku do dnia zapłaty; 1000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 września 2016 roku do dnia zapłaty, a ponadto zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za I i II instancję wg norm przepisanych, ewentualnie –w przypadku zajścia okoliczności o których mowa w art. 386 § 4 k.p.c. o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy

do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia co do kosztów postępowania sądowego.

Pozwana nie złożyła odpowiedzi na apelację jednak na rozprawie przed Sądem Okręgowym pełnomocnik pozwanej wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa według norm przepisanych .

Pozwana złożyła zażalenie na postanowienie o kosztach zawarte w punkcie III, wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Wniosła też o zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych. Pozwana zarzuciła naruszenie prawa procesowego tj. art. 100 k.p.c. w zw. z art. 23 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie oraz art. 98 §1 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie.

Powód w odpowiedzi na zażalenie wniósł o jego oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył i ustalił, co następuje:

Apelacja powoda jest uzasadniona częściowo.

Zgodnie z art. 382 k.p.c Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Z regulacji tej wynika, że Sąd rozpoznający apelację orzeka na podstawie materiału zgromadzonego zarówno w pierwszej, jak i w drugiej instancji, natomiast postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, co oznacza, że wyrok Sądu drugiej instancji musi się opierać na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych.

Żądanie powoda po kilkukrotnym rozszerzeniu nie miało jednorodnego charakteru. Rozważyć więc należy zasadność poszczególnych roszczeń o zapłatę, gdyż kwestia wydania przedmiotu najmu nie jest objęta zaskarżeniem.

Zasadniczą część żądania objętego pozwem stanowi czynsz najmu. Sąd Rejonowy uznał, że umowa trwała do dnia 31 października 2015r i za ten okres naliczył czynsz. Zdaniem strony powodowej zasadnym było naliczenie czynszu do dnia 31 grudnia 2015r. W ocenie Sądu odwoławczego zarzut apelacji w tym zakresie był uzasadniony. Faktem jest, że powód wypowiedział początkowo umowę ze skutkiem na dzień 31 października 2015r, jak również, że później uzależniał przedłużenie umowy od wpłaty kwoty 2561,75zł, co nie nastąpiło. Zwrócić jednak należy uwagę na całokształt okoliczności. Pozwana i reprezentujący ją Z. L. cały czas, zarówno przed jak i po 31.10.2015r, deklarowali wolę kontynuowania umowy na dotychczasowych warunkach. Pozwana nawet w piśmie z dnia 20 stycznia 2016r chciała jej trwania do czerwca 2016r. Powód wyszedł naprzeciw jej oczekiwaniom godząc się na anulowanie wcześniejszego wypowiedzenia. Świadek M. N. zeznała m.in., że „...pozwana złożyła pismo odwołujące się od wypowiedzenia i zażądała ponownego wypowiedzenia. Uwzględniliśmy jej wniosek”. Powód dał temu wyraz formalnie w piśmie z dnia 4 listopada 2015r, w którym anulował własne dotychczasowe pisma (a więc także to o wypowiedzeniu). Również na fakturach za listopad i grudzień wyraźnie wskazano, że obejmują one czynsz. Działający w imieniu pozwanej Z. L. przyjął je bez żadnych uwag. Nie były one zwrócone także na późniejszym etapie. Nadto nawet gdyby przyjąć formalistyczne podejście, że wypowiedzenie z dnia 25.08.2015r wywarło swój skutek z dniem 31 października 2015r, a czynności powoda miały miejsce po tej dacie to i tak w świetle art. 674 k.c. uznać należało, że umowa trwa nadal. Nie ma potrzeby przywoływania przez strony wprost tego przepisu, jak przyjął Sąd Rejonowy, wystarczające jest, że w ramach twierdzeń strona powodowa wskazywała na trwanie umowy najmu w tym okresie. Rolą Sądu jest właściwa ocena prawna zaistniałych zdarzeń. Zgodnie z art. 674 k.c. jeżeli po upływie terminu oznaczonego w umowie albo w wypowiedzeniu najemca używa na nadal rzeczy za zgodą wynajmującego, poczytuje się w razie wątpliwości, że najem został przedłużony na czas nieoznaczony.

W niniejszej sprawie spełnione są wszystkie przesłanki z tego przepisu. Pozwana faktycznie korzystała z przedmiotu najmu, a powód jak przedstawiono powyżej, wyrażał wolę kontynuacji umowy na dotychczasowych warunkach.

Umowa uległa rozwiązaniu dopiero z dniem 31 grudnia 2015r, na skutek wypowiedzenia powoda złożonego na podstawie § 13 pkt 1 b. Po tej dacie nie było już żadnej woli ze strony wynajmującego na kontynuowanie umowy.

W związku z czym powodowi przysługiwał czynsz, w wysokości z aneksu nr (...), za okres od września do grudnia 2015r. tj. kwota 13 274,16zł. Zgodnie z łączącą strony umową najmu (§ 3 pkt3 i § 5) najemca zobowiązany był także do pokrywania kosztów energii elektrycznej. Koszty w kwocie 102,46zł wskazane w fakturze z dnia 22 grudnia 2015r nr (...) są więc uzasadnione, pozwana żadnych zarzutów w tym zakresie nie zgłaszała.

Sąd odwoławczy podziela stanowisko Sądu Rejonowego, co do kwestii opłat za reklamę. Zgodnie z §10 pkt 2 reklamy mogły być zamieszczone na podstawie odrębnej umowy wyrażonej w formie pisemnej. Powód w toku procesu nie przedłożył przedmiotowej umowy, nie wskazał też na jakiej podstawie i w jaki sposób należność ta została naliczona. W tym zakresie powództwo podlega więc oddaleniu.

Reasumując powodowi z tytułu najmu, w ramach dochodzonego pozewem roszczenia, należna była kwota 13 376,80zł (13 274,16zł. +102,46zł).

W tym miejscu odnieść się należy do kwestii kaucji. Jej wysokość w kwocie 14 350,86zł nie była sporna między stronami. Zgodnie z umową kaucja miała być rozliczona po ustaniu umowy. Nie po zwrocie lokalu ale po samym zakończeniu umowy. W ocenie Sądu Okręgowego zapis ten zobowiązuje powoda do rozliczenia kaucji z chwilą zakończenia umowy i w tym zakresie nie jest potrzebne dodatkowe oświadczenie o potrąceniu. Pozwana zarówno przed procesem jak i w jego trakcie m.in. w odpowiedzi na pozew, deklarowała chęć skompensowania kaucji z czynszem. Do rozliczenia kaucji dochodzi niejako automatycznie, gdyż obowiązek jej rozliczenia wynika wprost z umowy. W tym zakresie trafne są rozważania Sądu Rejonowego, z tym jedynie zastrzeżeniem, że kaucja powinna być rozliczona na dzień 31 grudnia, a nie 31 października 2015r. W związku z powyższym nie może zostać uwzględniony zarzut pozwanej, co do naruszenia art. 498 i 499 k.c.

Zaznaczyć jednak należy, że kaucję można rozliczyć tylko z należnościami z umowy. W niniejszej sprawie będzie to czynsz i energia. W ocenie Sądu odwoławczego powód nie wykazał przeznaczenia kaucji na koszty remontu lokalu. W istocie powód nawet nie wskazał dokładnie jak lokal wyglądał w chwili przekazania go pozwanemu i w chwili zwrotu, a tym bardziej nie wykazał rzekomych kosztów jego remontu. Ogólne zeznania o obniżeniu czynszu kolejnemu najemcy nie są w tym zakresie wystarczające,

W związku z tym, że kwota kaucji przewyższa kwotę 13 376,80zł, żadna kwota z umowy najmu nie podlega zasądzeniu.

Przechodząc do kwestii bezumownego korzystania wskazać należy, że nie jest sporne, że pozwana do końca maja 2016r zajmowała przedmiotowy lokal, a w zasadzie 2 bez tytułu prawnego, a od czerwca budynek magazynowy. Dla skutecznego zgłoszenia roszczenia z art. 224 § 2 kc w zw. z art. 225 kc o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z rzeczy powód – właściciel rzeczy musi wykazać, iż pozwana korzysta z rzeczy, jako posiadacz zależny, a także, że czyni to bez jakiegokolwiek tytułu prawnego oraz złą wiarę posiadacza (pозwanej).

Pozwana nie wskazywała na istnienie jakiegokolwiek tytułu do przedmiotowego lokalu po dniu 31 grudnia 2015r, przyjąć więc należy, iż po rozwiązaniu umowy z tym dniem pozostawała w złej wierze.

Przepisy o ochronie własności nie określają wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza bez tytułu prawnego z rzeczy, ani też sposobu jego ustalenia. Powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, iż powinno ono odpowiadać zwykłemu dochodowi, jaki właściciel mógłby uzyskać, gdyby rzecz nie była we władaniu posiadającego bez tytułu prawnego. Miernikiem wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości jest czynsz, jaki właściciel uzyskalby z tytułu najmu albo dzierżawy na wolnym rynku (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984r., II CZP 20/84, OSNCP 1984/12/209; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975r., II CR 208/75; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000r., IV CKN 5/00, LEX nr 52680; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 1980r. II CR 501/80, OSNC 1981/9/171; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1975, II CR 208/75, LEX nr 770).

W niniejszej sprawie pozwana cały czas deklarowała chęć przedłużenia umowy i płacenia czynszu do końca czerwca 2016r m.in. w piśmie z dnia 20 stycznia 2016r. Reprezentujący ją Z. L. bez uwag przyjmował faktury za okres styczeń-marzec 2016r, faktury korekty, a następnie noty. Trudno przyjmować, aby pozwana (lub jej reprezentant) działała lekkomyślnie i chciała płacić nierynkowy czynsz. Zarzut nierynkowości czynszu nie był też przez pozwaną podnoszony w toku procesu. Także załączona umowa z kolejnym najemcą z dnia 19 września 2016 miała nieznacznie wyższy wymiar czynszu (czynsz uwzględniający opłatę za ogrzewanie) w stosunku do tego z umowy łączącej strony. Wbrew temu, co stwierdził Sąd Rejonowy, nie jest to bynajmniej tylko oferta najmu, ale umowa. Gdyby była to tylko oferta najmu nie byłoby potrzeby zamazywania podpisu najemcy. Zamazywanie danych osób trzecich jest powszechną praktyką w postępowaniach sądowych. Pozwana, mimo, że reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, nie kwestionowała faktu, że jest to umowa najmu, okoliczność tą uznać należy więc za przyznaną (art. 230 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c.). Faktem jest, że umowa ta obejmuje okres następujący krótko po okresie bezumownego korzystania przez pozwaną. Tym niemniej nie jest to lokal na działalność okresową (np. ogródek letni), nadto umowa została zawarta na czas nieokreślony, jej zapisy są więc wymierne także w dłuższej perspektywie. W stosunkowo krótkim okresie styczeń – wrzesień 2016r nie doszło do istotnych zmian na rynku najmu nieruchomości, a bynajmniej żadna ze stron na to nie wskazywała. Na rynkowość stawek wskazywali także przesłuchani w sprawie J. O., M. N. i H. B.. O ile same zeznania byłyby niewystarczające to w połączeniu z pozostałymi okolicznościami i dowodami pozwalają na dokonanie ustaleń.

W ocenie Sądu odwoławczego jako należność za bezumowne korzystanie przyjąć należy kwoty netto z umowy łączącej strony, a ściślej z aneksu nr (...), gdyż co najmniej taki czynsz był do uzyskania na rynku w tamtym okresie, a powód nie wykazał wyższej wysokości. W związku z czym Sąd odwoławczy uwzględnił taki wymiar opłaty z tytułu bezumownego korzystania. W orzecznictwie Sądu Najwyższego, jakie ugruntowało się pod rządami Ustawy z dnia 8 stycznia 1993 roku o podatku od towarów i usług oraz o podatku akcyzowym (które zachowuje swój walor również w obowiązującym obecnie stanie prawnym, tj. wraz z wejściem w życie Ustawy z dnia 11 marca 2004 roku) przyjmuje się bowiem, że charakter prawny roszczenia o wynagrodzenie, o jakim mowa w art. 224 § 2 k.c., wyklucza uznanie, że jego elementem jest podatek VAT (por. wyrok Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 273/03, Lex nr 183707). W wyroku z 15 kwietnia 2004 roku Sąd Najwyższy wskazał, że charakter przewidzianego w art. 224 § 2 k.c. roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, które łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego i roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, wyklucza uznanie za jego składnik podatku VAT, nie sposób bowiem uznać omawianego wynagrodzenia, łączącego w sobie pierwiastki odszkodowawcze z wyrównaniem bezpodstawnego wzbogacenia, za należność z tytułu świadczonej usługi.

Za okres styczeń-kwiecień należy się opłata w pełnej wysokości za oba lokale. Za miesiąc maj powód sam ograniczył żądanie do połowy miesiąca, co jest uzasadnione uniemożliwieniem pozwanej dostępu do lokalu (blokada z elementami betonowymi). Sąd również ograniczył tę opłatę do połowy miesiąca ale jako punkt wyjścia przyjął stawki takie jak w poprzednich miesiącach. W kolejnych miesiącach opłaty obejmowały tylko lokal magazynowy. Odsetki od poszczególnych opłat naliczono na podstawie art. 455 k.c. po wyznaczonych w poszczególnych dokumentach księgowych terminach, gdyż wyznaczenie terminu spełnia funkcję wezwania do zapłaty. Od kwoty 8094zł (3x2698 za miesiące styczeń-marzec) odsetki przyznano od dnia następnego po dniu wystawienia faktur korekt i not odebranych przez Z. L.. Od kwoty 2698zł za miesiąc kwiecień odsetki należne są od 3 maja 2016r (w nocy wskazano termin 7 dni, odebrano przesyłkę 25.04.2016r). Od kwoty 1349zł (za pół miesiąca maja) odsetki należne są po terminie z noty tj. od 4 lipca 2016r. Pozostałe kwoty za miesiące czerwiec-sierpień wymagalne stały się po upływie 7 dni od doręczenia noty (lub możliwości odbioru). Odsetki przyznano w wysokości ustawowej, gdyż takie było żądanie pozwu. Tak jak wskazano wcześniej, roszczenie to nie wynika wprost z umowy, nie ma więc podstaw do jego rozliczenia z kaucją.

Przyjęcie jako podstawy prawnej art. 415 k.c. nie doprowadziłoby do uwzględnienia powództwa w szerszym zakresie, gdyż powód nie wykazał poniesienia szkody w wyższej wysokości. Same twierdzenia powoda i ogólne zeznania świadków, że była osoba gotowa zapłacić wyższy czynsz nie są wystarczające. W tym zakresie zarzut apelacji nie może być uwzględniony.

Bezasadny jest również zarzut apelacji dotyczący refaktury za ochronę. Podzielić należy w tym zakresie ocenę Sądu Rejonowego, że nie ma dowodu, że wydatek ten był konieczny, że pozwana utrudniała wydanie rzeczy do tego stopnia, że niezbędne było wynajęcie firmy ochroniarskiej. Nie został więc wykazany adekwatny związek przyczynowy między poniesionymi w tym zakresie przez powoda kosztami a zachowaniem pozwanej (art. 361 k.c.).

Dla wyczerpania tematu wskazać należy, że nie doszło do prawa zastawu. Kwestia ta nie była poruszana w postępowaniu apelacyjnym. Sąd Okręgowy w całości podziela wywody Sądu Rejonowego w tym zakresie.

Reasumując zgłoszone przez powoda zarzuty są częściowo uzasadnione, co skutkuje zmianą zaskarżonego wyroku na podstawie art 386 §1 kpc poprzez zasądzenie z tytułu bezumownego korzystania kwoty 12 964,20zł z ustawowymi odsetkami od kwot częściowych.

Zgodnie z art. 108 §1 kpc Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Zmieniając, co do meriti wyrok Sądu Rejonowego, Sąd odwoławczy ponownie przeanalizował kwestię rozkładu kosztów. Pozew obejmował żądanie zapłaty kwoty 37 858zł oraz wydanie 2 pomieszczeń. Powód wygrał sprawę w pierwszej instancji zarówno, co do zasądzonej kwoty 12964,20zł jak i w zakresie wydania obu pomieszczeń, gdyż w zakresie pomieszczenia o powierzchni 146 m², do wydania doszło w toku procesu (co równoznaczne jest z zasadnością pozwu w tej części), a w zakresie wydania pomieszczenia o powierzchni 56 m² wyrok nakazujący wydanie stał się prawomocny. Jeżeli więc przeliczymy żądanie wydania pomieszczeń na wartość przedmiotu sporu zgodnie z art. 23 k.p.c. to w istocie, powód nieznacznie przegrał proces ale poniósł wyższe koszty, co uzasadnia wzajemne zniesienie kosztów w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji, zgodnie z art. 100 k.p.c.

W ocenie Sądu Okręgowego zniesieniu podlegały także koszty postępowania apelacyjnego i zażaleniowego. W postępowaniu apelacyjnym powód poniósł koszty w kwocie 3695zł na które składa się opłata od apelacji 1895zł i wynagrodzenie pełnomocnika w stawce minimalnej 1800zł. Powód wygrał w 34 %, a pozwana która poniosła w postępowaniu apelacyjnym koszty wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej w kwocie 1800zł, wygrała w 66 %. Po matematycznym wyliczeniu kosztów każdej ze stron otrzymujemy zbliżony wynik.

Zażalenie podlegało oddaleniu na podstawie art. 397§2 k.p.c. w zw. z art. 385 k.p.c. Tak jak wskazano powyżej, w związku ze zmianą rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji, Sąd Okręgowy ponownie przeanalizował kwestię kosztów za pierwszą instancję. Choć w istocie rozstrzygnięcie w zakresie kosztów pierwszej instancji jest tożsame, to w rzeczywistości jest ono oparte na odmiennych podstawach i ustaleniach. Oddalenie zażalenia pozwanej wynika więc nie z jego bezzasadności, ale ze zmiany okoliczności sprawy, gdyż po zmianie wyroku inaczej wygląda rozkład proporcji w zakresie wygranej każdej ze stron. W zmienionej sytuacji nie ma żadnych podstaw do uwzględnienia zażalenia. Z uwagi na przyczynę oddalenia zażalenia, nie ma też jednak podstaw do przyznania kosztów postępowania zażaleniowego stronie powodowej. Nadto przeciwko zasądzeniu kosztów od pozwanej, przemawia też jej sytuacja, w tym w szczególności wskazywane w dokumentach problemy onkologiczne.

Mając na uwadze powyższe rozstrzygnięto jak w sentencji.

SSO(...)SSO (...)SSR (del) (...)

Sygn. akt VIII Ga 173/17

VIII Gz 133/17

ZARZĄDZENIE

1.(...)

2. (...)

3. (...)

(...)

(...)

4. (...)