

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

| | |
|-----------------|---|
| Przewodniczący: | SSA Hanna Nowicka de Poraj |
| Sędziowie: | SSA Zbigniew Ducki <u>SSA Grzegorz Krężolek</u> |
| Protokolant: | st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura |

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa R. R. (1)

przeciwko D. Z., B. F., R. R. (2)

i M. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 5 sierpnia 2011 r. sygn. akt I C 1070/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I, II, III w ten sposób, że tej części jego sentencji nadaje brzmienie:

I. zasądza od pozwanych D. Z., B. F., R. R. (2) i M. Z. na rzecz powoda R. R. (1) solidarnie kwotę 80 000zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 marca 2008r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanych na rzecz powoda kwotę 3 817zł (trzy tysiące osiemset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od pozwanych na rzecz powoda solidarnie kwotę 2 300zł (dwa tysiące trzysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód R. R. (1) w pozwie skierowanym przeciwko S. Z. (1) domagał się zasądzenia na swoją rzecz kwoty 80 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 4 marca 2008 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podał, że w dniu 10 listopada 1997 roku zawarł z pozwanym umowę na podstawie której oddał powodowi nieruchomości przy ulicy (...) w K. do używania wraz z prawem do korzystania ze studni oraz urządzeń sanitarnych, w zamian za co powód zobowiązał się do stałego dozoru przedmiotowej nieruchomości w rozumieniu § 3 tej umowy.

Nadto pozwany pobierał comiesięczny czynsz w wysokości 250 zł tytułem opłaty za używanie nieruchomości. W dniu 12 lutego 2003 roku strony zawarły w formie zwykłej pisemnej przedwstępny umowę sprzedaży tej nieruchomości. W wykonaniu tej umowy powód uiszczył łącznie 80 000 zł tytułem zapłaty zaliczki na poczet należnej ceny. S. Z. (1) każdorazowo kwitował odbiór wpłacanej raty. Pismem z dnia 26 marca 2007 roku oświadczył, że rozwiązuje łączącą strony umowę z dnia 10 listopada 1997 roku ze skutkiem natychmiastowym. Jako podstawę prawną wskazał § 5 ust. 3 tej umowy, tj. rażące niewykonywanie obowiązku wskazanego w § 3. Powód uznawał wypowiedzenie za nieważne, gdyż nie spełniało ono wymagań z art. 11 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Następnie odstąpił od umowy z dnia 12 lutego 2003 roku i wezwał pozwanego do zwrotu uiszczonych na poczet ceny zaliczek w określonym terminie i w niniejszym postępowaniu żąda ich zwrotu. Zaprzeczał, jakoby zawarta umowa miała charakter darmy podając, że uiszczał czynsz w wysokości 250 zł miesięcznie oraz wykonywał obowiązki, w niej wskazane.

Pozwany S. Z. (1) w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości. Potwierdził, iż w dniu 10 listopada 1997 roku oddał do korzystania K. G. oraz R. R. (1) nieruchomości położoną w K. przy ul. (...). W dniu 12 lutego 2003 roku wobec wyrażonej przez obydwójga chęci zamieszkania na stałe w tej nieruchomości, pozwany zawarł przedwstępny umowę sprzedaży tej nieruchomości. Stroną zobowiązaną do kupna został wskazany w umowie R. R. (1) . . Pozwany przyznał, że pobrał od powoda na poczet umowy kwotę w łącznej wysokości 80 000 zł., jednocześnie zaprzeczył, aby wpłaty w całości pochodziły od R. R. (1) - wpłat dokonali powód i jego ówczesna konkubina .

Broniąc się przed roszczeniem zgłoszonym w pozwie S. Z. (1) podniósł także zarzut potrącenia wierzytelności wzajemnej. Wskazał, że powód od 1 kwietnia 2007 roku, tj. od dnia kiedy umowa z dnia 10 listopada 1997r już nie obowiązywała bez podstawy prawnej korzysta z nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) nie dokonując na rzecz pozwanego żadnych opłat z tytułu wynagrodzenia . Pozwany określił wartość czynszu najmu, który mógłby uzyskać z wynajmu przedmiotowej nieruchomości, gdyby nie była zajmowana przez powoda na kwotę 1 500 zł miesięcznie, co łącznie na dzień sporządzenia odpowiedzi na pozew pozwany określił na kwotę 22 500 zł.

Wobec śmierci pozwanego dniu 2 lipca 2010 roku Sąd podjął zwieszzone postępowanie z udziałem następców prawnych S. D. Z., B. F., R. R. (2), M. Z..

Pozwane D. Z., B. F. i R. R. (2) podtrzymały stanowisko ich poprzednika prawnego i wskazując jedynie na większy rozmiar ilościowy wierzytelności zgłoszonej do potrącenia , określając ją na sumę 54 000 złotych wraz z odsetkami i obejmując nią okres świadczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez powoda pomiędzy 1 kwietnia 2007 a 1 marca 2010r, wniosły o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie na ich rzecz solidarnie od powoda kosztów procesu. Przyznały przy tym , że nieruchomości w marcu 2010r została przez nie sprzedana osobie trzeciej.

Wyrokiem z dnia 5 sierpnia 2011 roku Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanych D. Z., B. F., R. R. (2), M. Z. solidarnie na rzecz powoda R. R. (1) kwotę 39 001 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 4 marca 2008 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zniósł między stronami koszty postępowania oraz nakazał ściągnąć od pozwanych D. Z., B. F., R. R. (2), M. Z. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 1 951 zł tytułem opłaty sądowej od zasądzanego roszczenia od której zwolniony był powód.

Sąd I instancji ustalił, następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

R. R. (1) i S. Z. (1) w dniu 10 listopada 1997 roku zawarli umowę, w której S. Z. (1) jako oddający do używania przekazał powodowi dwie izby mieszkalne składające się z kuchni oraz pokoju znajdujących się w budynku mieszkalnym położonym na nieruchomości przy ul. (...) w K.. Powód zobowiązał się na podstawie § 3 tej umowy, że w zamian za prawo do korzystania z nieruchomości będzie ją dozorował. Miało ono polegać na sprawowaniu stałego bieżącego nadzoru, dokonywaniu drobnych napraw oraz zgłaszaniu konieczności wykonania niezbędnych napraw w celu utrzymania nieruchomości w stanie niepogorszonym. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, z tym, że mogła być wypowiedziana przez każdą ze stron z zachowaniem 3-miesięcznego okresu wypowiedzenia. Oddający do używania mógł wypowiedzieć umowę ze skutkiem natychmiastowym jeżeli druga strona w sposób rażący nie wykonywałaby obowiązków określonych w § 3 umowy.

W dniu 12 lutego 2003 roku pomiędzy powodem R. R. (1) a S. Z. (1) została zawarta umowa przedwstępna, sprzedaży nieruchomości wraz z domem mieszkalnym i zabudowaniami gospodarczymi. Na poczet ceny przyszłego nabycia, uzgodnionej ostatecznie na 100 000 złotych powód wpłacił łącznie 80.000 zł.

S. Z. (1) pismem z dnia 26 marca 2007 roku dokonał rozwiązania umowy zawartej w dniu 10 listopada 1997 roku. W piśmie tym informował, powoda iż w nawiązaniu do rozmowy przeprowadzonej z powodem w dniu 23 marca 2007 roku rozwiązuje umowę zawartą w dniu 10 listopada 1997 roku ze skutkiem natychmiastowym, na podstawie § 5 ust. 3, wobec nie wywiązywania się R. R. (1) z obowiązków, które na siebie umownie przyjął. Jednocześnie S. Z. (1) zaznaczył, że wychodząc naprzeciw prośbie powoda wyraża zgodę na zajmowanie przez powoda nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) w nieprzekraczalnym terminie do dnia 31 maja 2007r.

R. R. (1) działając przez swojego pełnomocnika w piśmie z dnia 25 kwietnia 2007 roku poinformował S. Z. (1), że umowa z dnia 10 listopada 1997 roku z uwagi na swój charakter jest w rzeczywistości umową najmu i w związku z tym należy uznać złożone przez powoda rozwiązanie umowy jako nieważne

Powód odstąpił także od umowy przedwstępnej z dnia 12 lutego 2003 roku składając takie oświadczenie w piśmie skierowanym do kontrahenta z dnia 14 lutego 2008 roku, wzywając go do zwrotu uiszczony części ceny sprzedaży w kwocie 80 000 zł.

Przez cały czas do momentu rozwiązania przez S. Z. (1) umowy z dnia 10 listopada 1997 roku powód płacił S. Z. (1) miesięcznie kwotę w wysokości 250 zł z tytułu używania nieruchomości przy ulicy (...) w K..

Sąd Okręgowy ponadto ustalił, że do uzyskania wolnorynkowy czynsz za wynajem nieruchomości położonej przy ulicy (...) w K., składającej się z zabudowanej działki ewidencyjnej nr (...) w okresie od pierwszego kwietnia 2007 do 31 marca 2010 wyniósł 43 293 zł

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd doszedł do wniosku do wniosku prawnego, iż, powództwo zasługuje częściowo na uwzględnienie.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do żądania powoda zasądzenia solidarnie od pozwanych D. Z., B. F., R. R. (2), M. Z. - spadkobierców S. Z. (1), kwoty 80 000 zł., to zdaniem Sądu należało uznać je za zasadne. Podstawą prawną zwrotu uiszczony kwoty na podstawie umowy przedwstępnej, z powodu niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej jest bezpodstawne wzbogacenie, a ściślej art. 410 k.c. dotyczący nienależnego świadczenia, na który to przepis powód się powoływał. Według § 2 art. 410 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. W niniejszej sprawie należało przyjąć, zdaniem Sądu I instancji że zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. Zatem to co świadczył powód na podstawie umowy przedwstępnej, z uwagi na niedojście do zawarcia umowy przyrzeczonej, S. Z. (1) winien był, a obecnie jego następcy prawni mają mu zwrócić.

Za niezasadny uznał przy tym podniesiony w toku sporu zarzut przedawnienia roszczenia powoda wynikających z umowy przedwstępnej. Skoro bowiem kwalifikowane ono jest jako należne na podstawie przepisów o zwrocie nienależnego świadczenia, to podlegają one przedawnieniu dziesięcioletniemu, który to termin do chwili wytoczenia powództwa przez R. R. jeszcze nie upłynął.

. W ocenie Sądu I instancji zasadnym jest natomiast w części zarzut potrącenia sformułowany przez pozwanego i konsekwentnie podtrzymywany przez jego spadkobierczynię. Umowa stron z dnia 10 listopada 1997 roku nie jest że jest umową najmu, a powód nie miał statusu lokatora w rozumieniu art. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyż okoliczności zawarcia tej umowy wskazują, że intencją S. Z. (1) było użyczenie powodowi nieruchomości, aby mógł w niej zamieszkać wraz ze swoją partnerką K. G. i dwójką ich wspólnych dzieci. Do użyczenia doszło na prośbę córki S. Z. (1) - pozwanej B. F. i jej męża. Dlatego powód był zobowiązany do sprawowania dozoru nieruchomości, dokonywania drobnych napraw i dodatkowo przekazywał miesięcznie niewysoką kwotę wynoszącą 250 zł., która jednak w umowie nie została wskazana. Sąd Okręgowy ocenił przy tym, że R. R. (1) zaniedbywał obowiązki określone w umowie z dnia 10 listopada 1997 r. i S. Z. (1) był uprawniony do wypowiedzenia umowy z dnia 10 listopada 1997 roku na podstawie § 5 w zw. z § 3, , które nastąpiło w piśmie z dnia 26 marca 2007r, przybierając formę rozwiązania jej rozwiązania.

Wobec powyższego Sąd niższej instancji uznał, że powód od dnia 1 czerwca 2007 roku zajmował przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego. Zgłoszony zatem zarzut potrącenia należało uwzględnić ustalając wartość czynszu rynkową za okres od dnia 1 czerwca 2007 roku do dnia 31 marca 2010 roku, tj. do momentu sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Wartość możliwego do uzyskania wolnorynkowego czynszu za wynajem nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. za ten okres wyniosła 40 999 zł., odliczając od kwoty 43 293 zł. ustalonej przez biegłą kwotę 2 294 zł., tj. kwotę czynszu za miesiące kwiecień – maj 2007 roku.

W związku z powyższym od kwoty dochodzonej przez powoda pozwem w niniejszej sprawie w wysokości 80 000 zł. należało odjąć kwotę 40 999 zł. stanowiącą wartość czynszu wolnorynkowego, co dało kwotę 39 001 zł., która Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. oraz art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego wyroku złożył powód, zaskarżając go w punktach II i III, zarzucając mu:

1. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 217 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie zgłoszonych przez powoda dowodów z zeznań świadków oraz dowodów z opinii biegłych odpowiednio biegłego mikologa oraz biegłego z zakresu budownictwa, podczas gdy powołane dowody wykazać miały pośrednio i bezpośrednio istotę sprawy, to jest czy istniała podstawa do wypowiedzenia powodowi stosunku prawnego w oparciu o par. 5 ust. 3 umowy z dnia 10 listopada 1997 roku oraz jaki charakter prawny miała w/w umowa;

2. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 207 § 3 k.p.c. poprzez jego nieprawidłowe zastosowanie i uznanie, że zgłoszone przez stronę powodową wnioski dowodowe uległy prekluzji, podczas gdy zostały one powołane na skutek przeprowadzonych przez Sąd I instancji dowodów z przesłuchania stron oraz opinii biegłego, z zakresu szacowania nieruchomości które wymagały stosownej reakcji powoda, niemożliwej do przewidzenia wcześniej;

3. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia precyzyjnych i jednoznacznych motywów rozstrzygnięcia oraz poczynionych ustaleń w zakresie stanu faktycznego niniejszej sprawy i zastosowanych do tak ustalonego stanu faktycznego przepisów prawa materialnego, w szczególności zaś sporządzenie uzasadnienia w sposób uniemożliwiający stwierdzenie, czy Sąd I instancji uznaje powoda za lokatora w rozumieniu ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego, czy też takiego przymiotu mu odmawia oraz niewyjaśnienie w motywach uzasadnienia na czym polegało rażące niewykonywanie przez powoda obowiązków dozoru nieruchomości,

które zdaniem sądu doprowadziły do wypowiedzenia powodowi umowy z dnia 10 listopada 1997 roku ze skutkiem natychmiastowym;

4. błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że

- powoda oraz S. Z. (1) łączyła umowa użyczenia z dnia 10 listopada 1997 roku;

- umowa z dnia 10 listopada 1997 roku została skutecznie wypowiedziana;

- powód od 1 czerwca 2007 roku zajmuje przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego, a wobec czego musi płacić odszkodowanie za bezumowne korzystanie na rzecz pozwanych;

- powód nie kwestionował twierdzeń strony przeciwnej w przedmiocie zaniedbywania obowiązków ciążących na nim z mocy umowy z dnia 10 listopada 1997 roku;

5. naruszenie prawa materialnego, a to art. 410 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w niniejszej sprawie i uznanie za zasadny podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia.

Wskazując na powyższe wniósł o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania względnie o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna i skutkować musiała zmianą zaskarżonego wyroku, choć nie wszystkie argumenty w niej zawarte okazały się trafne.

Sąd przyjął ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji za własne, chociaż na ich podstawie doszedł do innych wniosków prawnych niż te, na których oparł swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji.

Zaprobowanie ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy jest konsekwencją uznania, że żaden z zarzutów procesowych wymierzonych przez powoda w sposób ich dokonania nie może być uznany za uzasadniony.

Odnośnie naruszenia przepisów postępowania – art. 207 § 3 k.p.c. i 217 § 1 k.p.c. to zważyć należy, że zarzut ten nie są zasadny, bowiem już na rozprawie w dniu 25 lipca 2008 roku Sąd zobowiązał powoda do zgłoszenia wszelkich wniosków dowodowych – pod rygorem pominięcia, tych, które zostaną sformułowane po jego upływie Pełnomocnik powoda w odpowiedzi na to wezwanie złożył pismo z dnia 28 lipca 2008 roku, w którym zawarł wnioski dowodowe, jednakże wśród nich nie było wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych. Znalazły się one dopiero w piśmie z dnia 18 lutego 2011. Sąd I instancji zatem trafnie, wbrew odmiennemu stanowisku apelanta trafnie wnioski te pominął. Dodać jeszcze do tego należy, co zupełnie argumentacja apelacji pomija w tej części prezentowanego przez siebie stanowiska, iż już w 2008 roku w odpowiedzi na pozew został zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia oraz wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości, a powód w odpowiedzi na nie nie sformułował żadnych wniosków w zakresie dowodu z opinii innych biegłych, mimo że stan nieruchomości był mu znany i wiedział, jakie nakłady poczynił na nieruchomość, jak również to czy nadaje się ona do dalszego zamieszkiwania. Jednocześnie Sąd II instancji zauważa niekonsekwencję ze strony powoda, gdyż w piśmie z dnia 18 lutego 2011 roku (k. 198-199) wskazuje on na remonty o zasadniczym znaczeniu dla funkcjonowania przedmiotowego domu, żeby w tym samym piśmie (k. 202) wskazywać, że nie nadaje się ona do zamieszkania i na tą okoliczność powoływać wnioski dowodowe.

Zarzut naruszenia art. 328 §2 kpc także należy ocenić jako zupełnie chybiony.

By postawić go skutecznie powód musiałby wykazać, że pisemne motywy orzeczenia poddanego kontroli instancyjnej są tak wadliwie skonstruowane, bądź niepełne w takim zakresie, który w istocie uniemożliwia tego rodzaju kontrolę. Inaczej rzecz ujmując wady uzasadnienia orzeczenia Sądu niższej instancji muszą być tej rangi, że nie sposób

na jego podstawie stwierdzić czy prawo materialne i procesowe zostały prawidłowo przez Sąd rozstrzygający spór zastosowane.

Tego rodzaju nieprawidłowości uzasadnienie Sądu Okręgowego nie zawiera.

Odnosnie zarzutu nieskuteczności potrącenia złożonego po raz pierwszy na rozprawie apelacyjnej w dniu 10 października 2012 roku to należy spostrzec, że sam zarzut potrącenia oraz oświadczenie o potrąceniu, mające prowadzić do skutku materialno - prawnego w postaci umorzenia wzajemnych wierzytelności zostały złożone w odpowiedzi na pozew z dnia 25 lipca 2008 roku.

Wobec tego zarzut, ten, którego R. R. (1) nie wskazał nawet w treści środka odwoławczego złożonego na piśmie należy uznać za zarzut spóźniony w rozumieniu art. 381 kpc.

Pozostały zarzut jakkolwiek odnoszony przez jego autora do faktów ustalonych przez Sąd I instancji zważywszy na treść jego uzasadnienia usprawiedliwia ocenę, iż jest w istocie zarzutem naruszenia prawa materialnego, którego konsekwencją było uznanie za trafny zarzut potrącenia wierzytelności wzajemnej, którymi pozwane broniły się przed roszczeniem powoda, a który w części został przez Sąd Okręgowy uwzględniony, mimo braku ku temu uzasadnionych podstaw

Jest on w ocenie Sadu II instancji zarzutem trafnym, którego podzielenie jest podstawą zmiany zaskarżonego wyroku w sposób o jakim stanowił reformatoryjny wniosek apelacji R. R. (1).

Co do charakteru przedmiotowej umowy i skuteczności jej rozwiązania przez S. Z. (1) skarżący trafnie wskazał, że Sąd I instancji błędnie zakwalifikował wiążącą strony umowę jako umowę użyczenia. Należy zauważyć, że treścią tego typu umowy nazwanej jest to, że na jej podstawie użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu na bezpłatne używanie rzeczy użyczonej przez czas trwania tego stosunku obligacyjnego. Jest umową nieodpłatną i zwykle jest zawierana w celu niesienia bezinteresownej pomocy osobie, która takiej pomocy oczekuje. Użyczający za swoją czynność wobec biorącego, za pozbawienie siebie użytku z rzeczy, nie otrzymuje żadnej korzyści.

Natomiast art. 659 § 1 k.c. definiuje umowę najmu przez którą wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. § 2 tego przepisu stanowi, że czynsz może być oznaczony w pieniądzech lub w świadczeniach innego rodzaju. Umowa stron zdaniem Sądu Apelacyjnego była umową najmu. Świadczy o tym zakres obowiązków, które spoczywały na powodzie, a to stałe dozоровanie nieruchomości oraz dokonywanie w niej napraw. Mimo nieuwzględnienia w umowie świadczenia pieniężnego to w postępowaniu dowodowym zostało ustalone, że R. R. (1) płacił pozwanemu S. Z. (1) kwotę 250 zł tytułem czynszu najmu.

W związku z powyższym powodowi przysługiwał status lokatora, określony w art. 2 ust. 1 z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (t.j. Dz. U z 2005, Nr 31, poz. 266 z późn. zm.), przez którego należy rozumieć należy przez to rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Ustawa ta przewiduje szczególny tryb wypowiedzania przez właściciela stosunku najmu. W myśl jej art. 11 ust. 1 jeżeli lokator jest uprawniony do odpłatnego używania lokalu, wypowiedzenie przez właściciela stosunku prawnego może nastąpić tylko z przyczyn określonych w ust. 2-5 oraz w art. 21 ust. 4 i 5 niniejszej ustawy. Wypowiedzenie powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie oraz określać przyczynę wypowiedzenia. Przepis ten stanowi ograniczenie swobody wypowiedzania stosunków najmów lokali przez ich właścicieli skoro jest dopuszczalne rozwiązanie tego stosunku prawnego z innych przyczyn, jak tylko te, wskazane w ustawie. Zgodnie z przepisem art. 11 ust. 2 pkt 1 można wypowiedzieć lokatorowi stosunek prawny, jeżeli pomimo pisemnego upomnienia nadal używa lokalu w sposób sprzeczny z umową lub niezgodnie z jego przeznaczeniem lub zaniedbuje obowiązki, dopuszczając do powstania szkód, lub niszczy urządzenia przeznaczone do wspólnego korzystania przez mieszkańców albo wykracza w sposób rażący lub uporczywy przeciwko porządkowi domowemu, czyniąc uciążliwym korzystanie z innych lokali.

S. Z. (1) nie kierował do powoda przed aktem , który uznawał za wypowiedzenie pisemnego upomnienia, co było ustawowym obowiązkiem, warunkującym przyszlą skuteczność tegoż.

Co więcej pismo właściciela do powoda , którego treść S. Z. uznawał za oświadczenie woli prowadzące do natychmiastowego rozwiązania umowy stron nie spełniało również innego wymogu, określonego w cytowanej ustawie, a mianowicie nie wskazywało przyczyny wypowiedzenia umowy najmu, określonej w art. 11 ust. 2 pkt 1 tego aktu prawnego

W konsekwencji należy podzielić zapatrywanie prawne autora apelacji , że wypowiedzenie umowy nie zostało dokonane w sposób ważny, a w konsekwencji skuteczny.

Stosunek najmu nieruchomości przy ul. (...) w K. nie uległ zatem rozwiązaniu. Dalsze zajmowanie przedmiotowej nieruchomości przez R. R. (1) nie było w okresie doniosłym z punktu widzenia okresu za jaki właściciel , a następnie jego następczyni prawne domagali się świadczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości , podnosząc w sporze zarzut potrącenia , nie było zatem korzystaniem nie opartym na tytule prawnym.

Skoro tak to zarzut potrącenia był zarzutem nietrafnym.

Wyrażona tu ocena prowadzi do uznania , że roszczenie R. R. (1) jest usprawiedliwione w całości , co było podstawą zmiany zaskarżonego wyroku w sposób wskazany w pkt 1 I sentencji wyroku Sądu Apelacyjnego ; o której orzeczono na podstawie art. 386 §1 kpc.

Zmiana orzeczenia poddanego kontroli instancyjnej spowodowała również zmianę rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania.

Ponieważ pozwane przegrały proces w całości są zobowiązane na podstawie art. 98 §1 kpc zwrócić powodowi koszty , jakie celowo poniósł dochodząc swojego roszczenia.

Na ich wymiar , przed Sadem I instancji złożyły się : opłaty od pozwu w kwocie 200 zł, od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 3.600 zł obliczone zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. [pkt 1 II sentencji wyroku]

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c w zw. z art. 108 §1 i 391 §1 kpc.

Kosztami tymi obciążone zostały pozwane, a na ich kwotowy wymiar złożyły się : opłata od apelacji – 500 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 1.800 zł obliczone zgodnie z 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.