

**Sygn. akt II Ca 1436/18**

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 6 grudnia 2018 roku**

**Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w następującym składzie:

**Przewodniczący: SSO Mariusz Broda**

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w dniu 6 grudnia 2018 roku w K.

sprawy z powództwa J. G.

przeciwko J. D.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Skarżysku – Kamieniei z dnia 17 lipca 2018 roku, sygn. akt I C 23/18

***I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że: w punkcie I (pierwszym) kwotę 12.000 (dwanaście tysięcy) złotych zastępuje kwotą 2.400 (dwa tysiące czterysta) złotych i oddala powództwo w pozostałej części oraz w punkcie III (trzecim) kwotę 3.238,94 (trzy tysiące dwieście trzydzieści osiem 94/100) złotych zastępuje kwotą 2.246,94 (dwa tysiące dwieście czterdzieści sześć 94/100) złotych;***

***II. oddala apelację w pozostałej części;***

***III. zasądza od J. G. na rzecz J. D. kwotę 1.671 (jeden tysiąc sześćset siedemdziesiąt jeden) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.***

SSO Mariusz Broda

## ZARZĄDZENIE

Odpisy wyroku doręczyć pełnomocnikom stron.

K., dn. 6 grudnia 2018 r.

**Sygn. akt IICa 1436/18**

## UZASADNIENIE

Wyrok w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 1200 zł oraz w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu zaskarżyła pozwana. Zarzuciła:

- naruszenie art. 321 kpc, poprzez przekroczenie granic żądania, skoro powódka domagała się zasądzenia kwoty pieniężnej z tytułu czynszu najmu, a Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w oparciu o przepisy regulujące bezumowne korzystanie z nieruchomości;

- błąd w ustaleniu strony podmiotowej biernej w roszczeniu o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu i nieuprawnione przyjęcie, że podmiotem tym jest J. Z., która po wypowiedzeniu umowy najmu w dniu 3.10.2016r. nigdy z niego nie korzystała, a w zdecydowanie innym ograniczonym zakresie korzystała z niego inna osoba.

Wobec powyższego skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez jego zmianę i oddalenie powództwa ponad kwotę 1200 zł i zasądzenie kosztów procesu ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego jako części kosztów procesu.

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

Apelacja jest częściowo zasadna.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił treść łączącej strony umowy najmu oraz fakt jej wypowiedzenia przez poprzednika prawnego powódki – w dniu 3.10.2016r., a także stan faktycznego władania lokalem przez pozwaną po tej dacie, aż do jego faktycznego wydania powódce w dniu 28.06.2017r., nadto nieuiszczenie przez pozwaną należnego wynajmującemu czynszu najmu za okres od sierpnia do października (włącznie) 2016r. w kwocie 3600 zł. Sąd Okręgowy w całości przyjmuje te ustalenia za własne w braku jakichkolwiek ku temu przeszkód. Skarżąca nie zwalczała ich w apelacji. Za takowe nie można uznać jedynie stwierdzenia w uzasadnieniu apelacji, że czynsz nie był zapłacony tylko za miesiące sierpień, wrzesień, tym bardziej, że brak zarzutów wobec ustaleń, ale jednocześnie i prawnomaterialnej oceny Sądu Rejonowego w tym zakresie. Te ostatnie Sąd Okręgowy podziela. Podniesiony kolejny raz zarzut potrącenia z wierzytelnością z tytułu zaległego czynszu najmu w kwocie 3600 zł, wierzytelności w kwocie 1200 zł – z tytułu kaucji uiszczonej przez najemcę, pozostawał już bezprzedmiotowy, skoro, z treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku bezsprzecznie wynika, że został już przez Sąd Rejonowy prawidłowo uwzględniony. Skoro doszło do umorzenia dwóch wzajemnych wierzytelności do kwoty 1200 zł (art. 498 § 2 kc), to w dalszym ciągu pozwana miała obowiązek zapłaty z tytułu zaległego czynszu najmu kwoty 2400 zł. Z tego względu apelacja, o ile zwalczała prawidłowość uwzględnienia w ramach tej części powództwa, żądania zasądzenia kwoty 1200 zł, okazała się bezpodstawna.

Trafna pozostawała apelacja w pozostałej części, chociaż nie z przyczyn w niej wskazanych. Za niezasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut naruszenia art. 321 kpc. Sąd Rejonowy nie naruszył tego przepisu, tj. nie wykroczył poza żądanie pozwu, obejmujące zasądzenie sumy 9600 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od listopada 2016r. do czerwca 2017r. Oczywistym jest stwierdzenie, że dla udzielenia odpowiedzi na pytanie o granice dopuszczalności orzekania – w kontekście art. 321 § 1 kpc, każdorazowo koniecznym jest zbadanie treści samego żądania, jak i okoliczności faktycznych przytoczonych na jego uzasadnienie. To one wyznaczają zakres rozpoznania sprawy, a rzeczą sądu jest dokonanie ich kwalifikacji prawnej w oparciu o możliwe w takiej sytuacji faktycznej do zastosowania podstawy prawne. Innymi słowy, jeżeli wyeksponowane przez powoda okoliczności faktyczne, eliminują – dla rozpoznania żądania – jedną podstawę prawną, o ile nawet byłaby ona wskazywana, czy sugerowana, przez powoda (ale nie mogła mieć ostatecznie zastosowania), to z punktu widzenia art. 321 § 2 kpc, nie ma żadnych przeszkód do tego, by żądanie zostało rozpoznane w oparciu o inną – właściwą – z uwagi na ustalony stan faktyczny – podstawę prawa materialnego, o ile podstawa prawna wyeksponowana na uzasadnienie żądania pozwu na to pozwala, a tym samym z tego punktu widzenia jest kompletna – z punktu widzenia właściwej normy prawa materialnego. Czym innym jest oczywiście efekt jej zweryfikowania w postępowaniu dowodowym, bo ten zdecyduje już tylko o zasadności, bądź niezasadności powództwa rozpoznanego w oparciu o właściwą podstawę prawną. W orzecznictwie utrwalony pozostaje pogląd, że nie ma przeszkód (w rozumieniu art. 321 § 1 kpc) do rozpoznania żądania zasądzenia określonej kwoty pieniężnej z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu, jeżeli pierwotnie, oprócz wyeksponowania faktu takiego korzystania, powód naprowadzał na to, że korzystanie, to miało miejsce w ramach umowy najmu, a w toku procesu okazało się, że korzystanie to miało miejsce bez umowy, a to wobec jej skutecznego wypowiedzenia. Ta teza jest oparta na założeniu, że wspólnym mianownikiem dla obu tych sytuacji pozostaje wynagrodzenie za korzystanie z lokalu (p. m.in. wyrok SN z dnia 20.07.2017r., IV CSK 560/16). Warto podkreślić, że przywołane orzeczenie zapadło na gruncie analogicznego stanu faktycznego, gdzie powód wywodził żądanie z tytułu niezapłaconego czynszu najmu,

a ostatecznie rozstrzygnięcie nastąpiło na podstawie przepisów regulujących bezumowne korzystanie. Bez znaczenia dla dotychczas przedstawionego przez Sąd Okręgowy poglądu pozostaje orzeczenie SN przywołane w uzasadnieniu apelacji. Wbrew stanowisku skarżącego, jednak stan faktyczny, na podstawie którego ono zapadło był odmienny, skoro żądanie pozwu zostało wywiedzione z tytułu bezumownego korzystania, a okazało się, że strony łączyła umowa, która nie została uprzednio wyeksponowana na uzasadnienie żądania. Raz jeszcze podkreślić należy, że w przypadku, kiedy uzasadnienie żądania odwołuje się do umowy, a ostatecznie ona „odpada”, to dalej pozostaje wspólny mianownik w postaci wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Taka sytuacja nie występuje w ujęciu odwrotnym, bo pomimo istnienia tego wspólnego mianownika, zabraknie elementu stanu faktycznego w postaci umowy. Nie będzie to już zatem tylko kwestia zastosowania właściwej podstawy prawa materialnego, w myśl zasady *da mihi factum dabo tibi ius*. Natomiast ta reguła doskonale przystaje do sytuacji, ostatecznie ukształtowanej w niniejszej sprawie. Z tych względów, nie było przeszkody wskazanej w art. 321 § 1 kpc do rozpoznania sprawy o zapłatę 9600 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za okres od listopada 2016r. do czerwca 2017r. w niniejszym postępowaniu.

Czym innym jest zagadnienie prawidłowości jej rozpoznania w tej części przez Sąd Rejonowy.

Sąd Okręgowy podziela ustalenie Sądu pierwszej instancji, że pozwana, władała przedmiotowym lokalem we wskazanym okresie. Bez znaczenia dla takiego stwierdzenia pozostaje to, że w ramach tak pojmowanego władztwa, w ograniczonym zakresie korzystał z tego lokalu także i syn pozwanej, co zapewne następowało za jej zgodą. Ustalenia Sądu Rejonowego w tym zakresie są prawidłowe, a zarzut ich błędnego charakteru nie znajduje żadnego usprawiedliwienia.

Sąd Okręgowy nie podziela natomiast wyniku prawnomaterialnej oceny tego stanu faktycznego dokonanej przez Sąd pierwszej instancji, o ile ta doprowadziła do konkluzji o zasadności powództwa w tej części. Sąd Rejonowy dość dużo uwagi poświęcił rozważaniom na temat zbiegu norm, czy zbiegu roszczeń w kontekście wyboru prawnomaterialnej podstawy dochodzenia zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu. Pomimo tego w swych rozważaniach popadł w pewną niekonsekwencję, skoro z jednej strony doszedł do wniosku, że żądanie winno być rozpoznane na podstawie art. 471 kc (wobec nienależytego wykonania umowy najmu z uwagi na niezwrócenie lokalu przez najemcę, po zakończeniu stosunku najmu), a z drugiej – ostatecznie rozpoznał go na podstawie przepisów o bezumownym korzystaniu. Nie wdając się w daleko idące dywagacje w tym zakresie, Sąd Okręgowy przede wszystkim stwierdza, że żądanie pozwu (we wskazanym już zakresie), powinno być rozpoznane na podstawie przepisów o bezumownym korzystaniu (art. 224 i nast. kc), tym bardziej, że powódka eksponowała oraz bezspornie wykazała prawo własności do niego, co trafnie ustalił także Sąd Rejonowy. Błąd Sądu pierwszej instancji polegał na tym, że za wykazaną uznał wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Ta okoliczność była sporna w postępowaniu przez Sąd Rejonowy, skoro pozwana zwalczała zasadność żądania i w tym zakresie. Nadto zwalczała prawidłowość uwzględnienia tego żądania przez Sąd Rejonowy. Sąd pierwszej instancji bezpodstawnie utożsamiał wartość wynagrodzenia z wartością czynszu najmu z łączącej strony wcześniej umowy. Tym czasem prawidłowe zastosowanie przepisów prawa materialnego regulujących bezumowne korzystanie, wymagało wykazania wysokości tego wynagrodzenia z uwzględnieniem kryteriów utrwalonych także w orzecznictwie. Pomimo tego, że Sąd pierwszej instancji prawidłowo odwołuje się w tym zakresie do uchwały składu 7 sędziów SN z dnia 10.07.1984r., III CZP 20/84, to nie wyprowadza z tego dalszych skonkretyzowanych już wniosków na potrzeby niniejszego postępowania. Skoro zatem, wartość bezumownego korzystania z nieruchomości ustala się na podstawie stawek rynkowych za korzystanie z danego lokalu w określonych warunkach, także czasowych, to oczywistym jest wniosek, że nie można poprzestać jedynie na uwzględnieniu wartości wynikającej z uprzednio łączącej strony umowy, bo jest to stawka jednostkowa, ustalona indywidualnie, a więc będąca jedynie efektem zgodnego oświadczenia woli stron w jednej umowie, a nie swego rodzaju średnią stawek z wielu umów i to z uwzględnieniem obiektywnych czynników dodatkowo korygujących tą wartość. Ta ostaną dopiero daje obraz stawki obiektywnie możliwej do uzyskania na rynku najmu lokali i może być podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Oczywistym pozostaje i ten wniosek, że powódka pomimo spoczywającego na niej ciężaru dowodu, wysokości wynagrodzenia, o jakim mowa nie wykazała, zatem ustalenia Sądu Rejonowego w tym zakresie – z punktu widzenia właściwej do zastosowania w tym przypadku normy prawa materialnego, miały charakter dowolny. Bezprzedmiotowym jest bliższe rozważenie zastosowania art. 471 kc.

Wystarczającym pozostaje stwierdzenie, o braku przesłanek odniesienia stanu faktycznego do tej podstawy prawnej, skoro powódka nie tylko nie wykazała wysokości szkody – w postaci utraconego dochodu – wobec niemożności wynajmu lokalu innej osobie, ale nawet o tym nie twierdziła. Brak było zatem podstawowej przesłanki roszczenia odszkodowawczego na podstawie art. 471 kc, tj. szkody – w rozumieniu art. 362 § 2 kc. Poprzestała jedynie na żądaniu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu przez pozwaną.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy, na podstawie art. 386 § 1 kpc orzekł jak w pkt. I sentencji, a na podstawie art. 385 kpc – jak w pkt. II sentencji. Zmiana orzeczenia o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w art. 100 kpc (stosunkowe rozdzielenie, z uwzględnieniem proporcji w jakich każda ze stron wygrała proces).

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego – poprzez ich stosunkowe rozdzielenie, znajduje uzasadnienie w art. 100 kpc oraz § 3 pkt. 5, § 10 ust. 1 pkt. 1 Rozp. M.. Spr. z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015r. , poz. 615), także przy uwzględnieniu uiszczonej opłaty od apelacji w wysokości należnej – 300 zł – art. 28 pkt. 4 u.k.s.c., a nie – faktycznie uiszczonej przez skarżącą – 540 zł).

SSO Mariusz Broda

(...)