

Sygn. akt VI GC 365/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2015 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: del. SSR Marta Zalewska

**Protokolant: inspektor Agnieszka Chmiel**

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2015 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: P.H. (...) Spółka z o. o. w J.

przeciwko : K. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej K. G. na rzecz powoda P.H. (...) Spółka z o. o. w J. kwotę 52.452,98 zł ( pięćdziesiąt dwa tysiące czterysta pięćdziesiąt dwa złote 98/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 14.08.2012r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części oddala powództwo,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.231,63 zł ( jeden tysiąc dwieście trzydzieści jeden złotych 63/100) tytułem kosztów procesu.

Sygn VI GC 365/13

### **Uzasadnienie wyroku z dnia 30.10.2015r.**

Powód (...) Serwis Sp. ZO.O. w J. wniósł o zapłatę od pozwanej K. G. kwoty 84.159,10 zł z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot. W uzasadnieniu wskazał, iż zawarł z pozwaną umowę najmu w dniu 07.05.2008r. lokalu użytkowego w Galerii (...) w J. , na podstawie której pozwana była zobowiązana do zapłaty czynszu, opłat marketingowych oraz opłat eksploatacyjnych: tzw. opłaty wspólne. W związku z brakiem zapłaty tychże należności za okres przekraczający 2 m-ce powód pismem z dnia 06.07.2011r. na podstawie § 11 ust. I pkt 1 umowy najmu rozwiązał umowę ze skutkiem natychmiastowym. Pozwana nadal korzystała z zajmowanego lokalu bez tytułu prawnego, a powód naliczył jej opłaty w wysokości odpowiadającej dotychczasowemu czynszowi, za energię elektryczną i opłaty wspólne.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. W uzasadnieniu wskazała, iż w listopadzie 2010r. powód wykonał w galerii roboty budowlane bez zgody pozwanej, czym uniemożliwił jej korzystanie z części sklepu i witryn sklepowych oraz zawarł umowę najmu z podmiotem trzecim na lokal wynajmowany przez pozwaną. Pozwana pismem z dnia 04.07.2011r. wyznaczyła powodowi termin do doprowadzenia lokalu do stanu określonego w umowie oraz zarządziła obniżenia czynszu i wszystkich opłat za okres wad rzeczy najętej o 50 % poczynając od listopada 2010r. W dniu 02.08.2012r. złożyła powodowi oświadczenie o potrąceniu z tego tytułu, i mimo regulowania na bieżąco świadczeń i złożenia w/w oświadczenia powodowi, złożył on pozwanej oświadczenie o rozwiązaniu umowy. Ponadto na dzień tegoż oświadczenia powód w postępowaniu zabezpieczającym

wygekwował od pozwanej kwotę 12 tyś. zł. Skoro zatem nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy trybem natychmiastowym, roszczenie oparte na bezumownym korzystaniu z lokalu nie jest uzasadnione. Gdyby Sąd uznał, że do takiego rozwiązania doszło pozwana zarzuciła, iż wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystanie jest należnością jednorazową a zatem żądanie odsetek jest niezasadne od poszczególnych kwot, a termin wskazany w fakturze nie został umówiony. Skoro strony nie zawarły umowy, której przedmiotem jest dostawa mediów oraz świadczenie usług, to brak podstaw do żądania za to zapłaty. Pozwana zarzuciła też, iż powód nie wykonywał usług marketingowych, brakowało parkingu, a system grzewczo-chłodzący był niesprawny. Zdaniem pozwanej podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy winny być ceny rynkowe z uwzględnieniem stanu zajmowanego lokalu. Pozwana twierdziła również, iż wierzytelności dochodzone pozwem zostały przez powoda zbyte na rzecz (...) S.A.

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał swe stanowisko, powołując się na zaległości ozwanej wynikające z faktur z dnia 01.04., 01.05,01.06.2010r. oraz 31.10.2008r., co uprawniało powoda do natychmiastowego rozwiązania umowy najmu. Oświadczenie o potrąceniu zostało złożone przez pozwaną już po rozwiązaniu umowy najmu. Pozwana nie udowodniła, iż roboty budowlane spowodowały zmniejszenie powierzchni jej lokalu. W dalszej części przywołał orzecznictwo SN odnośnie kwalifikacji opłat za świadczenia związane z eksploatacją lokalu jako wchodzące w skład wynagrodzenia za bezumowne korzystanie i są to należności, które wynajmujący mógłby uzyskać, gdyby lokal wynajął innej osobie i dotyczy to wszystkich opłat za tzw. części wspólne, w tym opłat marketingowych. Powołując się na umowę z dnia 10.08.2011r. powód wskazał, iż nie stanowiła ona cesji wierzytelności, a jedynie upoważnienie do reprezentowania powódki na zasadzie upoważnienia inkasowego. Ponadto pismem z dnia 26.10.2011r. powyższa umowa została wypowiedziana.

W kolejnym piśmie procesowym (k. 97-98) pozwana podtrzymała swe stanowisko, w tym dowód z opinii biegłego na okoliczność, czy na dzień złożenia oświadczenia o rozwiązaniu umowy istniała po stronie pozwanej zaległość w oparciu o zgłoszone przez pozwaną żądanie obniżenia czynszu i dotychczas dokonane wpłaty, ponadto zawnioskowała dowód z opinii biegłego sądowego celem ustalenia ceny rynkowej z tytułu korzystania z lokalu w oparciu o obowiązujące umowy najmu z uwzględnieniem powierzchni zajmowanego lokalu i braku powierzchni wystawienniczej.

W kolejnym piśmie procesowym (k. 102-106) powód wskazał, iż pozwana zajmując lokal bez tytułu prawnego korzystała z mediów, które to opłaty ponosił powód, co spowodowało stratę w jego majątku. Bez znaczenia jest, że stron nie wiązała umowa najmu, pozwana nadal nie opłaca żadnych opłat, zajmując lokal bez tytułu prawnego .

Sąd I instancji na rozprawie przesłuchał świadków oraz strony, dopuścił z urzędu dowód z akt VGC 191/12 Sądu Rejonowego w K. , dopuścił dowody z dokumentów prywatnych zawnioskowanych przez strony. W dniu 12.03.2013r. wydał wyrok pod sygn. VI GC 250/12, którym uwzględnił powództwo w całości i zasądził od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu. Sąd przyjął, iż oświadczenie z dnia 06.07.2011r. wywarło skutek natychmiastowy rozwiązania umowy najmu. Przyjął tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu kwotę 68.603,25 zł wynikającą z faktur VAT za okres sierpień 20011r. do grudzień 2011r. Uwzględnił również należność z tytułu energii elektrycznej oraz z tytułu opłat wspólnych za w/w okres. Uznał, iż powyższe opłaty jako wydatki i ciężary stanowią składnik wynagrodzenia za używanie rzeczy bez tytułu prawnego na zadzie art. 225 kc oraz 659 kc. Zarzut pozwanej o obniżenie czynszu ocenił jako niezasadny .

W wyniku apelacji pozwanej Sąd Apelacyjny w R. wyrokiem z dnia 03.10.2013r. uchylił powyższy wyrok i sprawę przekazał SO w R. do ponownego rozpoznania ( sygn. I ACa 270/13, k. 283). W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Apelacyjny uznał za skuteczne rozwiązanie umowy najmu przez pozwanego pismem z dnia 06.07.2011r. z uwagi na zaistnienie przez okres dwóch kolejnych miesięcy zaległości czynszowych i eksploatacyjnych. Podniósł, iż powołane przez pozwaną oświadczenie o potrąceniu dotyczy innych okresów i nie może być uznane za tożsame z zapłatą czynszu. Sąd Apelacyjny ocenił jako błędne ustalenie przez Sąd Okręgowy wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, uznając, iż nie powinno być ono równe wysokości dotychczasowych opłat przewidzianych umową tj. czynszu i opłat dodatkowych. Doszło bowiem do istotnej zmiany substancji lokalu poprzez zmniejszenie jego powierzchni, powierzchni witryny, wejścia do lokalu i likwidacji jednego ze stoisk w lokalu pozwanej, co miało

wpływ na wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. W zaleceniach dla Sądu I instancji nakazał przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na powyższe okoliczności, co pozwoli na ustalenie wysokości spornego wynagrodzenia ( art. 386 § 6 kc ).

Postanowieniem z dnia 30.10.2013r. SO w Rzeszowie połączył sprawę VI Gc 90/13 do tejże sprawy (k. 301). Sprawa VI GC 90/13 obejmowała dochodzenie przez powoda od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu wraz z innymi opłatami za dalsze miesiące, w której to sprawie pozwana powołała się na analogiczne zarzuty jak w niniejszej, a dodatkowo złożyła pisemne oświadczenie o potrąceniu należności dochodzonej tym pozwem z jej wierzytelnością z tytułu szkód wyrządzonych w jej majątku przez powoda na skutek wykonania bez jej zgody robót budowlanych ( fakt znany sądowi z urzędu na podstawie akt sygn. VI GC 90/13P).

W piśmie procesowym z dnia 23.01.2014r.( k. 309-313 ) pozwana wniosła o zawieszenie postępowania do czasu zakończenia sprawy VI Ga 148/13, podtrzymała dowód z opinii biegłego sądowego na okoliczność ceny rynkowej z tytułu korzystania z lokalu za okresy dochodzone obu pozwami przy uwzględnieniu wpływu prac budowlanych i remontowych na stan lokalu, a tym samym wysokość czynszu oraz na okoliczność rozliczania przez powoda kosztów wspólnych, w tym ustalenia faktycznej powierzchni użytkowej galerii zgodnie z postanowieniem łączącej strony umowy. Złożyła też wniosek o dopuszczenie dowodu z projektu budowlanego na ustalenie dokonanych zmian w lokalu pozwanej oraz faktycznej powierzchni lokalu oraz wniosek o opinię biegłego na okoliczność powstałej szkody na skutek przeprowadzonych robót budowlanych w lokalu pozwanej w listopadzie 2010r. poprzez oszacowanie, o ile winien być obniżony czynsz za wady rzeczy najętej do chwili obecnej oraz oszacowanie strat w postaci zniszczeń płytek podłogowych, sufitu podwieszanego, części oświetlenia, naprawy systemu zabezpieczającego, zabudowania części witryny, zdemontowania stoiska oraz ścianki Reporter, zniszczenia towaru w postaci ubrań , wieszaków i zabawek i zdemontowania systemu audiowizualnego. Wniosła też o przesłuchanie stron na okoliczność treści zawartej umowy najmu, w tym definicji opłat wspólnych i sposobu ich rozliczania. W uzasadnieniu wskazała, iż w sprawie V GC 113/13 dochodzi należności od powoda w wysokości 45.517,64 zł jako nienależnie pobieranych przez powoda niezgodnie z umową najmu tytułem opłat wspólnych. SO w R. rozpoznając apelację w tej sprawie pod sygn VI Ga 271/12 i uchylając wyrok do ponownego rozpoznania uznał za celowe dopuszczenie dowodu z opinii biegłego oraz materiałów źródłowych celem wyliczenia rzeczywiście należnych od pozwanej opłat z tego tytułu. Zdaniem pozwanej powód rozliczał opłaty wspólne nieprawidłowo, bowiem jedynie do powierzchni 4400 m kw. , tymczasem powierzchnia użytkowa budynku wynosiła 6823,50 m kw. Skutkowało to zawyżeniem należnych opłat, które na dzień 31.03.2010r. stanowią co najmniej 20 tys zł, więc w ogólnych rozliczeniach stron powód nie był uprawniony do rozwiązania umowy najmu. Pozwana powołała się również na sprawę VI GA 148/13 o wydanie lokalu użytkowego . Powyższe sprawy miały, zdaniem pozwanej, znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej w zakresie, czy doszło do rozwiązania umowy najmu. Stanowiło uzasadnienie wniosku o zawieszenie postępowania.

W piśmie procesowym z dnia 14.02.2014r. ( k. 320-325 ) powód wniósł o oddalenie wniosku o zawieszenie postępowania, wskazując iż roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia nie ma wpływu na ocenę skuteczności rozwiązania umowy z powodu zaległości, która to kwestia została przesądzona przez SA w R. w niniejszej sprawie. Odnosząc się do opłat wspólnych uzasadnił, iż naliczał je na podstawie kwot faktur Vat wystawionych przez bezpośrednich dostawców proporcjonalnie do metrażu zajmowanych przez najemców powierzchni lokali. Każda z faktur źródłowych dzielona była przez łączną powierzchnię lokali zajmowanych przez wszystkich najemców w danym okresie rozliczeniowym, następnie wyniki sumowano, co dawało opłatę wspólną za 1 m kw. Następnie opłata ta była mnożona przez powierzchnię danego lokalu, co dawało ostateczną sumę opłaty wspólnej, wskazanej na poszczególnych fakturach. Powód zarzucił , iż dowód z opinii biegłego na okoliczność szkód pozwanej nie jest możliwy do przeprowadzenia, gdyż rzekome straty nie zostały udokumentowane w sposób pozwalający na przyjęcie ich zniszczenia, a protokół zniszczeń został sporządzony jedynie przez stronę pozwaną, ponadto fakt zakurzenia i zabrudzenia nie przesądza o zniszczeniu towaru.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 20.02.2014r. sąd oddalił wniosek o zawieszenie postępowania (k. 333).

Po przeprowadzeniu przez sąd dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu pozwana złożyła pismo procesowe z dnia 18.06.2015r. (k. 508-510), w którym podtrzymała dotychczas złożone wnioski dowodowe oraz z uwagi na zachowanie zasady bezpośredniości procesu sądowego wniosła o ponowne przesłuchanie świadków i stron.

Na rozprawie w dniu 19.10.15r. sąd po przeprowadzeniu uzupełniającego ustnego dowodu z opinii biegłego sądowego postanowił wyłączyć do odrębnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pozew złożony pierwotnie pod sygn. VI GC 90/13 (k. 571) i w tej sprawie odroczył rozprawę na 5.02.2016r. Zważyć bowiem należy, iż sprawa wyłączona do odrębnego postępowania obejmowała należności za dalszy okres bezumownego korzystania z lokalu i tylko te należności zostały potrącone z wierzytelnością pozwanej z tytułu szkody w przedmiotach należących do pozwanej; oświadczenie o potrąceniu nie obejmowało należności objętych przedmiotową sprawą. Zatem powództwo w sprawie VI Gc 365/13 nadawało się już pod rozstrzygnięcie merytoryczne na dzień rozprawy 19.10.2015r., zaś w sprawie wyłączonej i zarejestrowanej pod nową sygnaturą sąd postępowanie dowodowe przeprowadzi w kierunku oceny zarzutu potrącenia i ustaleń w zakresie wierzytelności wzajemnej pozwanej objętej oświadczeniem o potrąceniu (m.in. zeznania świadków i wniosek dowodowy z opinii biegłego sądowego na okoliczność wysokości szkody pozwanej)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 07.05.2008 r. pozwana zawarła z powodem umowę najmu. Zgodnie z § 2 pkt 6 umowy najmu strony zapisały, iż dopuszcza się powiększenie lub pomniejszenie przedmiotu najmu o 5 % wynikające z podstawy wielkości właściwej tj. 255 m<sup>2</sup>. Następnie w § 3 pkt 3 w/w umowy w przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu najmu lub opłat eksploatacyjnych, o których mowa w § 6 w/w umowy wynajmującemu przysługiwać będzie prawo domagania się od najemcy zapłaty odsetek za zwłokę w wysokości za każdy dzień opóźnienia. Ponadto w § 3 pkt 1 w/w umowy strony ustaliły, iż czynsz najmu za 1 m<sup>2</sup> powierzchni wynosi 42,00 zł netto, zaś łączna wysokość czynszu brutto za najem całego lokalu to kwota 13.066,20 zł. Natomiast w § 3 pkt 4 strony postanowiły, iż czynsz, o którym mowa w ust 1 § 3 w/w umowy obejmuje równowartość samego lokalu, a także utrzymanie czystości na powierzchni wspólnego użytkowania. Zgodnie z § 3 ust 6 umowy najmu dodatkowa opłata płatna w okresie miesięcznym jest opłatą marketingową wynosząca 2,00 zł netto za każdy wynajmowany metr kwadratowy. Z kolei w § 3 ust 8 w/w umowy strony podały, iż czynsz podstawowy liczony jest od momentu przekazania przedmiotu najmu, natomiast opłaty za media będą wynikać ze wskazań odpowiednich liczników i podliczników. Następnie w § 5 ust 3 w/w umowy strony zastrzegły, iż w przypadku zawinionego przez wynajmującego braku świadczeń, o których mowa w ust 1 § 5 najemcy przysługiwać będzie prawo obniżenia czynszu w przypadku, jeżeli w następstwie powyższego powstała dla niego szkoda i fakt ten został podany do wiadomości wynajmującemu na piśmie. Następnie w § 6 ust 4 w/w umowy strony zapisały, iż najemca wykona na własny koszt witrynę wraz z roletą, ścianki działowe wraz z ich pomalowaniem, instalację i czujnik instalacji antywłamaniowej oraz przeciwpożarowej, a także docelową posadzkę w przedmiocie najmu i sufit. W § 9 ust 5 w/w umowy strony postanowiły, iż nakłady związane ze zwykłym użytkowaniem lokalu obciążają najemcę. W § 5 ust 1 pkt 1 w/w umowy strony zastrzegły, iż wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca zalega z zapłaceniem czynszu przez okres kolejnych dwóch miesięcy; zaś w § 11 ust 1 pkt 2 umowy najmu, że wynajmującemu przysługuje prawo rozwiązania niniejszej umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca zalega z zapłaceniem opłat eksploatacyjnych, a zaległość ta przekracza równowartość czynszu zaległego za jeden miesiąc, dotyczy to także w wypadku powstania zaległości związanej z opłatą marketingową. Natomiast w § 11 ust 2 w/w umowy strony postanowiły, iż w przypadku zaistnienia okoliczności, jak wyżej, rozwiązanie umowy następuje ze skutkiem natychmiastowym, przy czym najemca winien zaprzestać działalności gospodarczej w przedmiocie najmu bez prawa żądania jakiegokolwiek odszkodowania z tego tytułu i opuścić zajmowaną powierzchnię w terminie nie dłuższym, niż 14 dni (dowód umowa najmu k. 6-14).

Pozwana nie regulowała należności z tytułu czynszu i opłat, objętych fakturami z dnia 01.04.2010 r. nr (...)KW, z dnia 11.05.2010 r. nr (...), z dnia 11.06.2010 r. o nr (...) każda w kwocie 14.714,42 zł oraz fakturę nr (...) z dnia 01.01.2009 r.

na kwotę 19.430,00 zł oraz kwotę 21.420,00 zł tytułem zapłaty kaucji gwarancyjnej wynikającej z w/w umowy najmu. W związku z powyższym strona pozwana w dniu 21.07.2010 r. wniosła pozew do Sądu Rejonowego w K. o zapłatę w/w należności (dowód: pozew k. 132- 137). W dniu 01.03.2011 r. sygn. akt V GC 135/10 Sąd Rejonowy w K. wydał wyrok uwzględniający powództwo w całości. Wyrok ten został uchylony w pkt I i III i sprawę przekazano Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania wyrokiem tut. Sądu dnia 14.03.2012 r. sygn. akt VI Ga 123/11 (dowód: wyrok SR w K. wraz z uzasadnieniem k. 145-150, wyrok tut. Sądu z uzasadnieniem k. 171-179).

Od dnia 15.11.2010 r. strona powodowa wykonywała w Galerii (...) roboty budowlane w sąsiedztwie lokalu najemcy tj. pozwanej, które polegały na wyburzeniu przyległych do lokalu schodów, przesunięciu ściany działowej, przy której zlokalizowany jest lokal przez co została zmniejszona powierzchnia lokalu. Ponadto likwidacji uległa część witryny sklepowej oraz stanowisko firmowe (...) dotyczące odzieży dziecięcej (dowód: zeznania pozwanej k. 111: od 01:03:49 do 01:24:14 oraz zeznania świadków k. 197v- 198: E. W., E. M., M. S., L. B., B. B. , K. B., A. S., T. K. : od 00:08:15 do 01:54:51). W związku ze zmniejszeniem się powierzchni lokalu pozwanej strona powodowa pomniejszyła w fakturach wystawianych z tytułu czynszu powierzchnię wynajmowanego przez pozwaną lokalu, jako 240 m<sup>2</sup> (k. dowód zeznania świadka. E. W. k. 197 od 00:08:15 do 00:22:51 oraz pismo powoda z dnia 06.07.2011 r. k. 24).

W dniu 28.02.2011 r. ( dowód: pismo k. 23) strona powodowa wezwała pozwaną do uregulowania zaległych należności czynszowych za wynajmowany lokal z jednoczesną informacją, iż w przypadku nieuregulowania w/w należności w terminie jednego miesiąca umowa najmu zostanie rozwiązana bez zachowania terminu wypowiedzenia. Pismem z dnia 06.07.2011 r. ( dowód: pismo k. 24-25) strona powodowa oświadczyła pozwanej o rozwiązaniu w/w umowy najmu i wezwała ją do opróżnienia i wydania lokalu. Pozwana odebrała w/w pismo w dniu 8.07.11r. ( dowód: potwierdzenie odbioru k. 25 )

W dniu 04.07.2011 r. strona pozwana sformułowała do powoda pismo, w którym wezwała go do zapłaty kwoty 155.021,36 zł z tytułu strat, jakie poniosła z powodu wykonywania przez powoda od dnia 15.11.2010 r. robót budowlanych w sąsiedztwie jej lokalu polegających na wyburzeniu przyległych do lokalu schodów, przesunięciu ściany działowej, przy której zlokalizowany jest lokal, przez co został zmniejszona powierzchnia lokalu; nastąpiło także zlikwidowanie witryny sklepowej o 50 % jej powierzchni. W związku tym wynajmowany lokal nie spełnia ustalonych w umowie parametrów, a najemca nie wyrażał zgody na dokonanie przedmiotowych zmian. W tej sytuacji pozwana wyznaczyła powodowi 30 dniowy termin do przywrócenia lokalu do stanu jaki był określony w umowie.

W dniu 01.08.2011 r. (dowód: fv (...) k. 26) została wystawiona faktura VAT w zakresie należności czynszowych i opłat eksploatacyjnych i wspólnych na ogólną kwotę 17.361,45 zł, a następnie w dniu 11.08.2011 r. wystawiono korektę w/w faktury (dowód: fv (...) k. 27) do kwoty 3.013,50 zł z tytułu opłat za energię elektryczną: 568,40 zł netto , brutto 699,13 zł i opłat wspólnych 1881,60 zł netto , brutto 2314,37 zł : za lipiec 2011r., z terminem płatności 10.08.11r.

W dniu 02.08.2011 r. ( dowód: pismo k. 67) strona pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu na ogólną kwotę 4.119,77 zł tytułem odszkodowania zgłoszonego w wezwaniu do zapłaty z dnia 04.07.2011 r., na którą to kwotę złożyły się kwota 3.420,59 zł, którą zaliczyła ona na poczet 50 % wysokości umówionego czynszu za miesiąc czerwiec 2011 r. oraz kwota 699,18 zł, którą zaliczyła na poczet opłaty za energię elektryczną za miesiąc maj 2011 r. Przedmiotem potrącenia była wzajemna należność powoda z fv (...). Następnie w dniu 09.08.2011 r. ( dowód: pismo k. 63) pozwana skierowała do powoda pismo, w którym w związku z otrzymaniem faktury nr (...) z dnia 01.08.2011 r. zażądała wykazania podstawy prawnej tej faktury, skoro strona powodowa rozwiązała umowę najmu bez wypowiedzenia. Również w tym dniu wystosowała do powoda pismo, w którym wezwała go o zaprzestanie robót budowlanych i naprawienia oraz konserwacji instalacji klimatyzacyjnej (k. 64). Ponadto w tym dniu pozwana sformułowała pismo do powoda, w którym poinformowała go, iż nie jest zainteresowana zawarciem kolejnej umowy najmu na lokal znajdujący się na parterze Galerii (...) (k. 65). Z tej samej daty pochodzi również pismo pozwanej do

powoda, w którym wzywa go o dokładne podanie podstawy uprawniającej do rozwiązania przez wynajmującego umowy najmu bez wypowiedzenia (k. 66).

W dniu 10.08.11r. powód zawarł z (...) S.A. umowę upoważnienia inkasowego, mocą której (...) S.A. do nabył uprawnienia do odzyskania wierzytelności, należnych powodowi, udzielając pełnomocnictwa (...) S.A. do odbioru spłat tych wierzytelności ( dowód: umowa k 91-93 ). Do przedmiotowej umowy został dołączony załącznik nr 3, który obejmował zaległości z tytułu czynszu i opłat wspólnych i eksploatacyjnych po stronie pozwanej, wystawiając jednocześnie upoważnienie inkasowe skierowane do pozwanej ( dowód: k. 70-70v). W dniu 16.08.2011r. (k. 71) (...) S.A wezwało pozwaną o zapłatę należności w ogólnej kwocie 161.118,90 zł tytułem wierzytelności wynikających z dokumentów stanowiących załącznik do wezwania (k. 71v). Pismem z dnia 26.10.2011r. umowa ta została wypowiedziana przez (...) S.A. - ze skutkiem rozwiązania po upływie 2 miesięcy zgodnie z § 6.1 umowy ( dowód: wypowiedzenie k. 94 )

W dniu 21.12.2011 r. powód wystawił fakturę VAT nr (...) na ogólną kwotę 68.603,25 zł brutto, 55.775 zł netto, w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z wynajmowanego lokalu za okres od sierpnia 2011 r. do grudnia 2011 r. ( dowód: fv k. 28) z terminem płatności 28.12.11r. Następnie w tym samym dniu została wystawiona faktura VAT nr (...) na ogólną kwotę 2.859,79 zł brutto, 2325,03 zł netto (dowód: fv k. 29) za energię elektryczną dostarczaną do w/w lokalu pozwanej za okres od sierpnia 2011 r. do listopada 2011 r. z terminem płatności 28.12.11r. oraz faktura VAT nr (...) na kwotę 9.682,56 zł brutto, netto 7872 zł (dowód: fv k. 30) na ogólną kwotę 9.682,56 zł z tytułu opłat wspólnych za okres od sierpnia 2011 r. do listopada 2011 r.

W dniu 28.09.2012 r. ( dowód: odpis pozwu k. 184) strona powodowa złożyła pozew do Sądu Rejonowego w K.sygn. akt V GC 366/12 o wydanie lokalu użytkowego wynajmowanego przez pozwaną w Galerii (...) w J.. Na dzień zamknięcia rozprawy 19.10.2015r. niespornym, przyznanym przez pełnomocnika pozwanej był fakt, iż na podstawie tego prawomocnego wyroku pozwana opróżniła lokal.

Pismem z dnia 24.02.2012 r. strona powodowa wezwała pozwaną o uregulowanie należności w ogólnej kwocie 157.610,23 zł wynikających z niezapłaconych faktur z dnia 02.11.2010 r. za okres od 01.06.2011 r. do 21.12.2011 r. oraz z dnia 24.01.2012 r. i z dnia 01.02.2012 r. ( dowód: pismo z dowodem nadania z dnia 24.02.12r. k. 31-33).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu poczynając od miesiąca sierpnia 2011r. do grudnia 2011r. stanowiło równowartość należności czynszowej wg stawek rynkowych dla tej Galerii za ten okres za lokal pozwanej, a więc z uwzględnieniem stanu tego lokalu po wykonanych przez powoda pracach budowlanych, które doprowadziły do zmniejszenia powierzchni i witryny lokalu, zmniejszenie dostępności do klienta, położenie na kondygnacji ( str. 11 opinii k. 397 ). Bez znaczenia dla ustalenia stawki rynkowej czynszu za lokal był wystrój lokalu, brak stoiska firmowego R.K., nagłośnienie świetliki, sufity podwieszane, sposób ekspozycji lokalu, itp. Elementy te wpływały na poziom obrotów w handlu i ich badanie nosiłoby cechy badania marketingowego rynku, ponadto cechy te nie były brane pod uwagę w odniesieniu do materiału porównawczego, tj. innych analizowanych lokali – opinia ustana biegłego k. 570, odpowiedź biegłego na zarzuty pozwanej k. 475 b–c. Stawka ta jako równowartość tzw. czystego czynszu wynosiła kwotę 35,50 zł netto za 1 m<sup>2</sup> ( dowód: opinia biegłego k. 385- 413, ustna k. 568-569 ). Wprawdzie w pisemnej opinii biegły ustalał stawkę rynkową na miesiąc czerwiec 2011r, niemniej na polecenie pisemne sądu opinię tę uzupełnił ustnie na rozprawie, zeznając, iż stawki te na dalszy okres roku 2011 i rok 2012 nie uległy zmianie, utrzymują się na stałym poziomie na rynku tego typu usług, za wyjątkiem nieznacznego wzrostu wskaźnika inflacji, poczynając od roku 2012, ale z tego tytułu pełnomocnik powoda na pytanie przewodniczącej nie wywodził dla strony powodowej skutków prawnych, stąd też sąd nie uwzględniał w swych ustaleniach w zakresie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie tego współczynnika wzrostu cen, przy czym wzrost współczynnika nie odnosił się do spornego okresu 2011 roku. Opłaty eksploatacyjne za części wspólne jako przedmiot korzystania przez najemców, związany z najmem lokalu: korytarze, windy, schody ruchome winny być rozliczane ( i były rozliczane przez powoda w stosunku do najemców, czemu pozwana nie zaprzeczyła w toku procesu ) na poszczególnych najemców wg powierzchni tylko efektywnie wynajętej w galerii, a nie dzielone na całą powierzchnię galerii. Jest to sprawiedliwe, skoro co do

galerii handlowej obowiązuje inny model biznesowy, tj. całość infrastruktury galerii służy danemu najemcy, wpływając na poziom jego obrotów. To cała galeria, a nie tylko konkretny lokal wpływa na klientelę danego najemcy, stanowiąc czynnik przyciągający tę klientelę ( dowód: opinia biegłego ustana k. 569 ). Sąd w w/w zakresie dał wiarę tej opinii jako przekonującej i szczegółowo uzasadnionej na rozprawie , również w zakresie zarzutów stron procesu złożonych do opinii pisemnej, biegły szczegółowo odniósł się w odrębnym piśmie k. 463-465, 475a i nast. Sąd nie podzielił jednak stanowiska biegłego, w który uznał on, iż opłaty eksploatacyjne w razie uznania ich za składnik wynagrodzenia za korzystanie z lokalu winny być uśrednione za każdy okres rozliczeniowy korzystania bezumownego wg średniej stawki tych opłat poniesionych dotychczas, w przeszłości za czas trwania umowy najmu. Zważyć bowiem należy, iż powód wystawiał faktury z tytułu energii elektrycznej na podstawie wskazań licznika zamontowanego w lokalu pozwanej, refakturowując należność z fv źródłowej, nadto obciążając pozwaną z tytułu tzw. opłat wspólnych refakturował również faktury źródłowe, przeliczając koszt faktycznie, a nie teoretycznie poniesiony za rzeczywiste zużycie tych mediów czy innych należności za części wspólne za 1 m<sup>2</sup> zajmowanego lokalu. Zatem oparcie się na fakturach powoda wystawionych z tego tytułu, a stanowiących przedmiot sporu odzwierciedlało realne, a nie teoretyczne koszty wydatkowane przez powoda w spornym okresie i przypadające na lokal pozwanej.

Sąd w zakresie dowodów dotyczących złożonych przez pozwaną oświadczeń o potrąceniu i podniesionych z tego tytułu w toku procesu zarzutów ( żądanie obniżenia wynagrodzenia o 50 %, szkód pozwanej w wyposażeniu lokalu i towaru ) nie czynił w tej sprawie ustaleń. Potrącenie z tytułu roszczenia o obniżenie czynszu dotyczyło należności czynszowych, innych, niż przedmiot tego powództwa. Ponadto dowodami tymi pozwana chciała dowieść o nieskuteczności rozwiązania umowy najmu trybie natychmiastowym: z uwagi na brak zaległości po złożonym oświadczeniu o potrąceniu. Tymczasem te kwestie zostały już przesądzone przez SA w R. w wyroku z dnia 3.10.2013r. Sąd ten mianowicie ocenił w/w fakty jako bez znaczenia dla oceny skuteczności rozwiązania umowy najmu za pismem z 6.07.2011r. Owe natomiast okoliczności bez wątplenia miały znaczenie dla żądania zwrotu przez pozwaną nienależnie uiszczonych opłat za okres obowiązywania umowy najmu: do czerwca 2011r. włącznie, lecz takie żądanie nie było przedmiotem tego postępowania. Pozwana złożyła odrębny pozew z tego tytułu do SR w K. pod sygn. V Gc 113/13, sygn akt w II instancji VI Ga 221/14. Z tych względów sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanej, złożone na rozprawie w dniu 19.10.15r. z wyroków z uzasadnieniami w sprawach VI Ga 221/14 i VI Ga 188/15. Dotyczyły one wzajemnych należności stron za okres obowiązywania umowy najmu, tj. do czerwca 2011 włącznie, nie obejmowały one należności za okres bezumownego korzystania z lokalu i części wspólnych galerii, będący przedmiotem tego procesu., które to należności, w tym również w zakresie opłat eksploatacyjnych rządzą się odrębnymi regulami. Sąd w tym postępowaniu uwzględnił jako okoliczność przesądzoną w/w orzeczeniami sądów obu instancji jedynie, iż powierzchnia lokalu pozwanej po pracach budowlanych wynosiła 227,20 m<sup>2</sup>. Nie sposób było wyliczając w tej sprawie należności za ten sam lokal oprzeć się na innych ustaleniach biegłego w tej sprawie : biegły ten wyliczył i ustalił tę powierzchnię na 233 m<sup>2</sup>. Sąd w tej sprawie nie oceniał wiarygodności tej opinii w tym przedmiocie, a jedynie uznał, iż fakt rzeczywistej powierzchni spornego lokalu ustalony przez innego biegłego w innej sprawie został już poddany pod prawomocny osąd sądów obu instancji i ta kwestia wiązała sąd w tej sprawie jako już przesądzona. Żadna ze stron nie kwestionowała w tym procesie na ostatniej rozprawie tej przesądzonej w innych sprawach prawomocnie powierzchni 227,20 m<sup>2</sup>.

Sąd w tej sprawie nie czynił też ustaleń faktycznych co do twierdzeń i dowodów strony pozwanej w zakresie szkód, jako że , co wyżej sąd zaznaczył w części historycznej uzasadnienia, należności te były przedmiotem potrącenia tylko co do należności , objętych sprawą VI Gc 90/13, obecnie zarejestrowana od sygn. 322/15.

### **Sąd zważył, ca następuje:**

Skuteczne rozwiązanie umowy najmu z pozwaną pismem z dnia 6.07.2011r. zostało już w tym postępowaniu przesądzone wiążącą dla sądu I instancji oceną prawną SA w R., wskazaną w uzasadnieniu wyroku z dnia 3.10.2013r. I A Ca 270/13 ( art. 386 § 6 kpc ). Dodać tylko należy, iż skutek rozwiązania nastąpił na dzień otrzymania przez pozwaną pisma rozwiązującego, tj. w dniu 8.07.2011r. Sąd Apelacyjny w w/w uzasadnieniu przesądził także kwestię , iż za sporny okres objęty żądaniem pozwu należy się powodowi wynagrodzenie za korzystanie bezumowne z lokalu. Nie

zanegował także sąd ten poglądu wyrażonego przez sąd I instancji poprzednim składzie, że w ramach tej należności należą się powodowi również opłaty eksploatacyjne poniesione przez powoda i naliczone za okres : lipiec 2011r. – grudzień 2011r. Brak wprowadzić w tym przedmiocie w uzasadnieniu wyroku SA jednoznacznej oceny prawnej w tym zakresie , niemniej sąd w tym składzie w całości podziela orzecznictwo sądów powszechnych i SN, przywołane przez Sąd Okręgowy w poprzednim składzie. Dodać tylko należy, iż zdaniem tego sądu opłaty za części wspólne za czas bezumownego korzystania z lokalu przez pozwaną jako składnik tego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie powinny ograniczać się tylko do tych opłat umówionych między stronami procesu w umowie najmu. Umowa najmu bowiem wygasła, zatem osoba , która w złej wierze bez tytułu prawnego użytkuje lokal, jak również korzysta z części wspólnych galerii winna ponosić te opłaty, jak każdy inny najemca lokalu w tej galerii. Tym samym winny być to wszystkie opłaty naliczane najemcom przez powoda, i to wg zasad przez niego wskazanych i stosowanych względem innych najemców, jako faktycznie ponoszonych przez wynajmującego jako właściciela galerii i następnie refakturowanych na innych prawnych użytkowników galerii. Podsumowując, wynagrodzenie wedle art. 224 § 1 i 2 kc winno obejmować wszystko to, co właściciel rzeczy mógłby uzyskać, gdyby rzecz tę wynajął komu innemu, a nie uzyskał tych opłat, gdyż zajmowała lokal osoba bez tytułu prawnego ( por. SN II CSK 80/11, SA w Krakowie I ACa 474/13, III CSK 235/13, IV CSK 505/08, III CZP 20/84). Zasadność takiego sposobu naliczania tych opłat ( tylko do powierzchni faktycznie wynajmowanej w galerii, a nie na całą powierzchnię użytkową galerii, jak chciała tego pozwana ) potwierdził również biegły sądowy w tej sprawie i przekonywująco uzasadnił na rozprawie. Powyższa ocena prawna odnosi się tylko do należności z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i za okres tego bezumownego korzystania. Nie może być bezpośredniego przełożenia oceny zasadności naliczania opłat za czas wiążącej stron umowy najmu, gdyż z uwagi właśnie na wiążącą strony umowę , podstawą ich naliczanie może być tylko umowa. Z tych względów sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku o przesłuchanie stron na okoliczność umówionych zasad naliczania tych opłat oraz opinii biegłego sądowego na okoliczność rozliczania tych opłat przez powoda oraz na tę samą okoliczność z wyroku SR w K.V Gc 113/13 i SO w R. VI Gc 221/14 ( k. 310, 509, 570/2 ). Ponadto dowód z zeznań stron był niedopuszczalny ( art. 247 kpc ), a pozostałe dowody odnosiły się do wcześniejszych okresów naliczania tych opłat, niż objęty niniejszą sprawą. Wbrew stanowisku pozwanej ( k. 570/2 ) sąd nie był związany ustaleniami sądów w tamtych sprawach, w tym również co do wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu wyliczone przez biegłego w tamtej sprawie z uwagi na inny przedmiot i okres żądania pozwów ( należności do lipca 2011r ), niż niniejszej sprawie . Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej , iż należy powtórzyć dowód z osobowych źródeł dowodowych z uwagi na zmianę składu osobowego sądu. Taka okoliczność nie narusza zasady bezpośredniości postępowania dowodowego, a sąd po zapoznaniu się z treścią tych zeznań ocenił je jako jasne, zrozumiałe i wystarczające do czynienia we własnym zakresie ustaleń faktycznych . Podnieść dodatkowo należy, iż znakomita część tych zeznań tyczyła się okoliczności istotnych z punktu widzenia rozwiązania umowy najmu , a skuteczność tej czynności prawnej, co wyżej uzasadniono , została już przesądzona.

Sąd nie znalazł podstaw prawnych , by uwzględnić podniesiony w zdaniu końcowym przez pełnomocnika strony pozwanej zarzut potrącenia z powołaniem się na dowód w ostaci oświadczenia o potrąceniu złożonego rzekomo w roku 2014 lub 2015 ( protokół rozprawy k. 571 ) i dopuszczać dowód z tego oświadczenia, którego to pełnomocnik pozwanej nie przedłożył. Zmierzało to do zwłoki w rozpoznaniu sprawy ( konieczność odroczenia rozprawy ), a pozwana miała możliwość i obowiązek przedłożyć ten dowód i powołać zarzut wygaśnięcia wierzytelności powoda wcześniej, tj. gdy to oświadczenie o potrąceniu składała. Innymi słowy to w tamtym czasie powstała potrzeba powołania tego twierdzenia i dowodu, a nie na etapie zdania końcowego przed zamknięciem rozprawy ( art. 207 § 6 kpc )

Wyliczając wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu oraz w ramach jego należne opłaty z tytułu energii elektrycznej oraz za części wspólne, z których przecież pozwana też korzystała, sąd uwzględnił je w wysokościach netto , której to zasady z kolei pozwany nie kwestionował ( oświadczenie pełn. powoda k. 571 ). Nie były to bowiem usługi świadczone na rzecz pozwanej w ramach dostawy usług w rozumieniu Ustawy o podatku VAT, lecz wynagrodzenie traktowane jako zwrot korzyści uzyskanej przez pozwaną kosztem powoda, tym bardziej że nie było w sposób jednoznaczny przez powoda w tym procesie wskazane i wykazane, czy refaktury z tytułu w/w opłat były wystawione od kwot netto czy brutto, jako kwot źródłowych.



Wyliczając zatem poszczególne pozycje wynagrodzenia:

**1/** wynagrodzenie jako rynkowy czynsz za okres sierpień 2011.- grudzień 2011r. :  $227,20 \text{ m}^2 \times 35,50 \text{ zł}$  ( stawka miesięczna rynkowego czynszu za lokal pozwanej ) –  $8065,60 \text{ zł}$  netto x 5 miesięcy – **40.328 zł** ,

**2/ a/**energia elektryczna wg fv nr (...) : wg faktycznego zużycia w kwocie netto **568,40 zł**,

**b/** opłaty wspólne za lipiec 2011 : stawka netto z fv  $7,84 \text{ zł} \times 227,20 \text{ m}^2$  – **1781,20 zł**;

**3/** energia elektryczna wg fv(...)za okres 08.111r. – 12.11r. wg faktycznego zużycia w kwocie netto **2.325,03 zł**;

**4/** opłaty wspólne za okres 08.111r. – 12.11r.wg stawek wskazanych w fakturze nr (...), tj. wg rzeczywistego zużycia i poniesionych kosztów przez powoda:

a/  $9,01 \text{ zł}$  netto x  $227,20 \text{ m}^2$  - 2045,27 zł;

b/  $9,02 \text{ zł}$  netto x  $227,20 \text{ m}^2$  - 2049,34 zł;

c/  $8,26 \text{ zł}$  netto x  $227,20 \text{ m}^2$  - 1876,67 zł;

d/  $6,51 \text{ zł}$  netto x  $227,20 \text{ m}^2$  - 1479,07 zł; **łącznie 7.450,35 zł**

**Łącznie wynagrodzenie to wyniosło kwotę 52.452,98 zł ( netto )**

Odnosząc się do zarzutu pozwanej, iż wynagrodzenie to nie ma charakteru okresowego, sąd co do zasady podziela to stanowisko, co nie oznacza, iż nie można tego wynagrodzenia podzielić było na części jako świadczenie podzielne i od tych części dochodzić odsetek ustawowych, co uczynił powód w tym pozwie. Zważyć bowiem należy, iż idąc tropem rozumowania pełnomocnika pozwanej, prowadziłyby do absurdalnej i krzywdzącej dla powoda sytuacji, że nie mógłby on wytoczyć powództwa o wynagrodzenie z art. 224 kc przyjmując, iż jest to jedna należność, dopóki pozwana nie opuściłaby lokalu. Tym samym powód mógł podzielić sobie tę należność na części, zwłaszcza że nie ma przeszkód prawnych, by jej dochodzić przed wydaniem rzeczy i niezależnie od powództwa windykacyjnego ( por. SN I CSK 669/11 ). Istotne jednak było, by postawić w stan wymagalności poszczególne części tej podzielnej należności, tj. jako mającej charakter bezterminowy. Należało więc wezwać pozwaną do zapłaty tych poszczególnych części należności, objętych odrębnymi fakturami. Oczywistym jest, iż fv stanowi wezwanie do zapłaty w myśl art. 455 kc, niemniej , by wywołała ona taki skutek prawny, musi być doręczona adresatowi. Podobnie rzecz się ma z wezwaniem do zapłaty jako odrębnym pismem. W tej sprawie brak było dowodu doręczenia pozwanej tych dokumentów : fv nie były podpisane przez pozwaną, brak było daty odbioru, powód przedłożył jedynie potwierdzenie nadania pozwanej wezwania do zapłaty. Wprawdzie pozwana nie przeczyła w tym procesie, że w/w dokumenty otrzymała, niemniej zakwestionowała początkowe daty dochodzenia odsetek, zatem zadaniem powoda w tym procesie było przedłożyć dowodowy na okoliczność, czy i kiedy pozwana te dokumenty jako wezwania do zapłaty w myśl art. 455 kc otrzymała ( art. 61 § 1 kc ). Takich dowodów powód nie przedłożył, nie podał też twierdzeń na te okoliczności, zatem sąd przyjął jako termin wymagalności należności dochodzonych pozvem dzień odebrania przez pozwaną odpisu pozwu ( z nim pozwana otrzymała odpisy w/w dokumentów ). Była to data 13.08.2012r. O odsetkach sąd orzekł zatem na podst. art. 481 kc poczynając od dnia następnego, bowiem to w tym dniu pozwana popadła w stan opóźnienia w zapłacie należności dochodzonych tym pozvem.

Sąd zatem w części przekraczającej w/w kwotę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu i części wspólnych oddalił powództwo, w tym również za okres przedwcześnie dochodzonych odsetek .

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 § 1 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc. Powód wygrał proces w 62,32 %, pozwana w 37,68 %.

Powód poniósł koszty: 4208 zł opłata od pozwu, 150,44 zł należność świadka, 3617 zł wynagrodzenie dla zawodowego pełnomocnika wraz z opłatą skarbową za I instancję, 2700 zł ( 75 % ) za II instancję, łącznie 10.675,44 zł x 62,32 % = 6652,93 zł.

Pozwana poniosła koszty: 4.208 zł opłata od apelacji, 3065,76 zł i 575,46 zł : wynagrodzenia dla biegłego, 3617 zł wynagrodzenie dla zawodowego pełnomocnika wraz z opłatą skarbową za I instancję, 2700 zł wynagrodzenie dla zawodowego pełnomocnika za II instancję. Łącznie dało to kwotę 14.166,22 zł X 37,68 % = 5337,83 zł. Dodatkowo i niezależnie od procenta wygranej w tej sprawie sąd doliczył do kosztów procesu poniesionych przez pozwaną kwotę 83,47 zł z tytułu kosztów postępowania zażaleniowego ( pozwana złożyła zażalenie na postanowienie incydentalne przyznające wynagrodzenie biegłemu i sąd odwoławczy w części uwzględnił to zażalenie ). Zdaniem sądu, było to na tyle odrębne postępowanie incydentalne, że nie należało doliczać kosztów z tego tytułu do kosztów pozostałych wg procenta wygranej pozwanej w całej sprawie. Sąd wyliczył te koszty odrębnie i wynik ich dodał do kwoty 5.337,83 zł . Na koszty postępowania zażaleniowego po stronie pozwanej złożyły się : opłata od zażalenia 40 zł , 300 zł stawki minimalnej dla zawodowego pełnomocnika , łącznie 340 zł . W.p.z w tym postępowaniu incydentalnym była kwota 4064 zł, zaś SA w R. uwzględnił zażalenie pozwanej co do kwoty 998 zł, co stanowiło 24,55 5% procenta wygranej pozwanej. 340 zł x 24,55 % dało kwotę 83,47 zł . Reasumując, po uwzględnieniu procenta wygranej obu stron oraz doliczając po stronie pozwanej koszty postępowania zażaleniowego z części wyliczonej wg stopnie wygranej ( powód nie poniósł kosztów postępowania zażaleniowego ), to po stronie powodowej koszty wyniosły kwotę 6652,93 zł, po stronie pozwanej 5421,30 zł . Po wzajemnej kompensacie tych obu kwot koszty należały się stronie powodowej w wysokości, jak w pkt III wyroku.