

Sygn. akt VI Ga 360/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 r.

Sąd Okręgowy w Rzeszowie VI Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Borucki

Sędziowie: SO Renata Bober

SO Beata Hass-Kloc (spr.)

Protokolant: st. sekr. sądowy Agnieszka Krztoń

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2016 r. w Rzeszowie

na rozprawie

sprawy z powództwa: J. P.

przeciwko: E. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda co do pkt II, III w całości i pkt I co kwoty 5.273,69 zł i apelacji pozwanej co do pkt I i III od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnobrzegu V Wydziału Gospodarczego z dnia 27 lipca 2015 r., sygn. akt V GC 92/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

I. zasądza od pozwanej E. K. na rzecz powoda J. P. kwotę 21.589,08 zł (słownie: dwadzieścia jeden tysięcy pięćset osiemdziesiąt dziewięć złotych osiem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 22 grudnia 2014r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3.013,00 zł (słownie: trzy tysiące trzynaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

2. oddala apelację powoda w pozostałym zakresie,

3. oddala apelację pozwanej w całości,

4. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.641,00 zł (słownie: jeden tysiąc sześćset czterdzieści jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI Ga 360/15

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 28 stycznia 2016 r.

Powód J. P. prowadzący działalność gospodarczą pod nazwą P.P.H.U. (...) w T. wniósł o zasądzenie od pozwanej E. K. prowadzącej działalność gospodarczą pod nazwą (...) (...) w T., kwoty 23 970,27 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 grudnia 2014 r. oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że na dochodzoną pozew kwotę składają się należności wynikające z zawartej z pozwaną w dniu 21 kwietnia 2009 r. umowy najmu lokalu która uległa rozwiązaniu z dniem 31 lipca 2014 r. takie jak: kwota 19 361 zł tytułem zaległego czynszu najmu za okres od 1.01.2013 r. do 31.07.2014 r., kwota 669,87 zł tytułem zwrotu opłat za energię elektryczną, wodę i kanalizację, kwota 2 381,92 zł z tytułu odsetek za opóźnienie w zapłacie poszczególnych faktur, kwota 2532,48 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu w okresie od 1-12 sierpnia 2014 r. Wezwania do zapłaty pozwanej pozostały bezskuteczne.

W dniu 4 lutego 2015 r. Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu V Wydział Gospodarczy wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie sygn. akt V GNc 46/15, którym orzekł zgodnie z żądaniem pozwu (k. 42).

Nakaz zapłaty zaskarżony został sprzeciwem, w którym pozwana E. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwana podniosła w pierwszej kolejności, że powód nie może domagać się wyrównania czynszu najmu, albowiem w toku obowiązywania umowy, doszło do jej zmiany w zakresie wysokości czynszu i na mocy tej zmiany od dnia 1 stycznia 2013 r. pozwana zobowiązana była do zapłaty czynszu w wysokości 5 500 zł brutto. Taki właśnie czynsz opłacała i dlatego roszczenie powoda w tym zakresie nie istnieje. Odnosząc się do żądania zapłaty zaległych opłat za media pełnomocnik wskazał, że pozwana rzeczywiście nie uregulowała tych należności, jednakże w jej ocenie zostały one pokryte z kwoty kaucji wpłaconej przez E. K. podczas zawierania umowy. W zakresie roszczenia o odsetki za opóźnienie pełnomocnik podniósł zarzut jego nieudowodnienia. Jeśli chodzi natomiast o żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie po rozwiązaniu umowy pozwana wskazała, że przyczyny nie zwrócenia lokalu w terminie leżały po stronie powoda, a ona we wskazanym okresie nie korzystała z przedmiotowego lokalu. W treści sprzeciwu zawarte zostało również oświadczenie o potrąceniu przysługującej pozwanej wierzytelności z tytułu nierozliczonej kaucji w kwocie 6 466 zł, przy czym zakładając, że co do kwoty 5 500 zł kwota kaucji została uprzednio potrącona przez powoda z jego wierzytelnością z tytułu czynszu najmu za lipiec 2014 r., pozostałą kwotę tj. 966 zł przedstawił do potrącenia z kwotą 669,87 zł z tytułu należności za media (k. 46-50). W toku procesu strony podtrzymały swoje stanowiska.

Wyrokiem z dnia 27 lipca 2015 roku sygn. akt. V GC 92/15 Sąd Rejonowy w Tarnobrzegu zasądził od pozwanej E. K. - (...) w S. na rzecz powoda J. P. - (...) w T. kwotę 16.857,76 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 grudnia 2014 r. (pkt I), w pozostałej części powództwo oddalił (pkt II), a ponadto zasądził od pozwanej E. K. na rzecz powoda kwotę 1.806,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że J. P. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie najmu i zarządzania nieruchomościami. Powód rozpoczął prowadzenie działalności w 1973r., a obecnie wynajmuje ponad 10 lokali. Pozwana E. K. od 1992 r. prowadzi działalność pod nazwą (...) E. K. w S.. W ramach działalności zajmuje się przede wszystkim hurtową i detaliczną sprzedażą odzieży i obuwia.

W dniu 21 kwietnia 2009 r. strony zawarły umowę najmu lokalu stanowiącego część należącego do powoda budynku usytuowanego przy ul. (...) w T.. Na mocy § 4 umowy E. K. zobowiązała się do uiszczania miesięcznego czynszu w wysokości 5 300 zł powiększonego o podatek VAT (22% miesięcznie). Czynsz miał być płatny po otrzymaniu wystawionych przez powoda faktur VAT w terminie do 5 dnia każdego miesiąca. W § 6 umowy strony zastrzegły klauzulę waloryzacyjną, zgodnie z którą czynsz najmu miał być waloryzowany przez wynajmującego - o wskaźnik wzrostu cen towarów

i usług konsumpcyjnych ogłaszany przez Prezesa GUS za rok poprzedni – o skorzystaniu z klauzuli wynajmujący miał zawiadomić najemcę, pisemnie, a nowa wysokość czynszu, w razie braku sprzeciwu najemcy, miała obowiązywać od miesiąca następującego po miesiącu w którym miało miejsce w/w zawiadomienie. Z mocy umowy E. K. obciążały

również koszty opłat za media tj. wodę i kanalizację, wywóz nieczystości, centralne ogrzewanie, zużycie energii elektrycznej.

W dniu zawarcia umowy E. K. wpłaciła na rzecz J. P. kaucję w wysokości 6466 zł celem zabezpieczenia czynszu i zwrotu kosztów za ewentualne szkody dotyczące przedmiotu najmu (§ 4 ust. 5 umowy). Umowa została zawarta na czas nieokreślony, przy czym strony przewidziały możliwość jej rozwiązania przez każdą z nich z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Strony zastrzegły również, że wszelkie zmiany umowy winny być dokonywane na piśmie pod rygorem nieważności. Umowa najmu była jednokrotnie aneksowana. W dniu 17 maja 2010 r. J. P., opierając się na przywołanym powyżej § 6 umowy dokonał waloryzacji czynszu najmu, który odtąd miał wynosić 5 485 zł plus podatek VAT. Aneks został doręczony pozwanej przez powoda podczas osobistego spotkania w maju 2010 r. E. K. nie podpisała aneksu, jednakże od czerwca 2010 r. płaciła na rzecz J. P. czynsz w podwyższonej wysokości.

Początkowo E. K. regulowała należności w wysokości wynikającej z umowy oraz ze sporządzonego aneksu, czynsz przekazywała J. P. osobiście w gotówce. W listopadzie 2012 r., podczas osobistego spotkania z J. P., E. K. zwróciła się do niego z prośbą o czasowe obniżenie czynszu. Prośbę swą motywowała przejściowymi problemami finansowymi. J. P. przystał na tę propozycję. Strony umowy uzgodniły, że od stycznia 2013 r. wynajmujący będzie przedstawiał E. K. do zapłacenia faktury VAT opiewające na kwotę 5 550 zł brutto, a niezapłacona część czynszu zostanie przez nią uregulowana przy końcowym rozliczeniu.

W okresie od stycznia 2013 r. do rozwiązania umowy E. K. opłacała czynsz w obniżonej wysokości.

W dniu 28 kwietnia 2014 r. E. K. wypowiedziała umowę najmu. Umowa uległa rozwiązaniu z dniem 31 lipca 2014 r., należności czynszowe za lipiec 2014 r. nie zostały uregulowane.

Pomimo rozwiązania umowy E. K. nie przekazała lokalu wynajmującemu. Do spotkania między nimi doszło w dniu 6 sierpnia 2014 r. Miało ono miejsce w stanowiącym przedmiot najmu lokalu i obecni byli: powód, pozwana, dwójka pracowników biura nieruchomości: M. K. i J. Ś. oraz zatrudniona w przedsiębiorstwie powoda E. S.. W tym dniu, z uwagi na liczne zastrzeżenia co do stanu lokalu ze strony powoda, nie nastąpiło przekazanie lokalu. Podczas spotkania strony sporu poruszały kwestie nieuregulowanych przez pozwaną należności związanych z umową najmu. Po spotkaniu pozwana usunęła w znacznym stopniu zgłaszane nieprawidłowości. Ostatecznie przekazanie lokalu nastąpiło w dniu 12 sierpnia 2014 r.

W październiku 2014 r. powód wystosował do pozwanej drogą pocztową trzy pisma w których wezwał ją do zapłaty wystawionych przez siebie faktur VAT z tytułu ostatecznego rozliczenia opłat za energię elektryczną, wodę i kanalizację, wyrównania czynszu za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 lipca 2014 r. oraz za czynsz najmu za okres od 1 do 12 sierpnia 2014 r. Odpowiadając na wezwania pozwana zakwestionowała zasadność roszczeń powoda.

W dniu 31 października 2014 r. powód sporządził „rozliczenie końcowe z tytułu najmu lokalu” przez E. K. w którym wysokość zadłużenia pozwanej określił na kwotę 23 970,17 zł. W dniu 16 grudnia 2014 r. J. P. wystosował do pozwanej „ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty” w którym wezwał ją do uregulowania kwot zgodnie z w/w „rozliczeniem końcowym”.

Przy ustalaniu stanu faktycznego sprawy Sąd Rejonowy oparł się na dowodach z dokumentów, zeznaniach świadków i przesłuchaniu stron. Odnośnie zeznań świadków Sąd wskazał, że w niewielkim stopniu przyczyniły się do rekonstrukcji faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Świadkowie M. K. i J. Ś. posiadali wiedzę jedynie co do faktów zaistniałych podczas dwóch spotkań powoda i pozwanej w sierpniu 2014r. Z kolei świadek E. S., wiedzę na temat przebiegu wydarzeń czerpała od powoda. Dowodem, który okazał się przydatny dla odtworzenia stanu faktycznego sprawy był dowód z przesłuchania stron. W tym zakresie Sąd uznał za wiarygodną wersję wydarzeń przedstawioną przez powoda, który twierdził, że pozwana zwróciła się do niego jedynie o czasowe „obniżenie” czynszu z uwagi na przejściowe problemy finansowe, związane m.in. z finalizowaną transakcją kupna własnego lokalu. Za przyjęciem wersji powoda zdecydowały m.in. takie okoliczności, jak to, że powód w ramach

prowadzonego przedsiębiorstwa posiada standardowe procedury w ramach których czyni z najemcami uzgodnienia odnośnie trwałej zmiany czynszu, ponadto, jeśli jak twierdzi pozwana, podczas spotkania stron miało dojść do złożenia oświadczeń woli nakierowanych na trwałą zmianę wysokości czynszu najmu, to pozwana dla której tego rodzaju zmiana byłaby niewątpliwie korzystna, wyraziłaby chęć sporządzenia stosownego pisma obejmującego złożone oświadczenia a do takiej sytuacji nie doszło. Biorąc pod uwagę wskazaną okoliczność, a także kwotę o jaką obniżony miał zostać czynsz tj. kwotę stanowiącą prawie 20% należnego czynszu brutto, twierdzenie pozwanej, że strony poprzestały na ustnych uzgodnieniach było niewiarygodne. Ponadto żaden z dowodów z dokumentów sporządzonych na etapie przedprocesowym nie potwierdził, aby pozwana zwróciła się do powoda o obniżenie czynszu z uwagi na spadek cen najmu nieruchomości w T..

Na podstawie powyższych ustaleń Sąd Rejonowy dokonał oceny prawnej poszczególnych roszczeń, uznając za zasadne żądanie powoda zapłaty zaległego czynszu najmu za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 lipca 2014 r. oraz żądanie zapłaty opłat za energię elektryczną, wodę i kanalizację. W pozostałym zakresie powództwo nie zostało uwzględnione.

Odnośnie żądania zapłaty należności z tytułu wyrównania czynszu najmu za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 lipca 2014 r. Sąd zmodyfikował kwotę dochodzonej należności. Analizując stan faktyczny sprawy Sąd Rejonowy przyjął, że z dniem 1 stycznia 2013 r. pomiędzy stronami nie doszło do zmiany treści umowy, a w konsekwencji obniżenia wysokości przedmiotowego czynszu do kwoty 5 500 zł brutto. Biorąc pod uwagę, że łącząca strony umowa dla swej zmiany przewidywała formę pisemną pod rygorem nieważności oraz analizując treść art. 77 § 1 kc oraz art. 78 § 1 kc Sąd I instancji przyjął, że w rozpoznawanej sprawie wystawienie i podpisanie przez powoda faktury VAT o określonej treści (zawierających kwotę obniżonego czynszu) nie może zostać uznane za przejaw złożenia przez niego oświadczenia woli w rozumieniu art. 60 kc. Co do zasady faktura to dokument techniczno-rozliczeniowy, którego zadaniem jest tylko udokumentowanie kwestii podatkowych związanych z określoną czynnością prawną, a także umożliwienie dłużnikowi podjęcia czynności mających na celu sprawdzenie, czy świadczenie jest zasadne, tak co do zasady, jak i co do wysokości. W rozpoznawanej sprawie wystawiane przez powoda faktury VAT obejmujące należności czynszowe za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 lipca 2014 r. pełniły wyłącznie funkcję techniczno-rozliczeniową i nie zawierały oświadczeń woli nakierowanych na zmianę łączącego strony stosunku prawnego. Nie ulega bowiem wątpliwości, że na żadnym etapie współpracy pomiędzy stronami powodowi nie towarzyszyła wola dokonania zmiany w treści umowy w kierunku oczekiwanym przez pozwaną. W ocenie Sądu wola taka nie towarzyszyła powodowi z pewnością w styczniu 2013 r., a także w kolejnych miesiącach, aż do rozwiązania łączącej go z E. K. umowy najmu. Jak zostało wykazane powyżej, fakt wystawiania faktur VAT na „obniżoną” kwotę czynszu był tylko wynikiem poczynionych przez strony w listopadzie 2012 r. ustnych ustaleń, zgodnie z którymi pozwana miała czasowo uiszczać czynsz w wysokości obniżonej tj. 5 500 zł, a pozostała część, tj. 1 192,31 zł, miała zostać uzupełniona przez pozwaną w terminie późniejszym. Wskazanie obniżonej kwoty w treści wystawionej faktury miało na celu jedynie oddanie rzeczywistego przepływu kapitału pomiędzy stronami, a także zabezpieczenie pozwanej przed ewentualnymi przyszłymi roszczeniami powoda z tytułu odsetek za opóźnienie. Sąd przyjął ponadto, że skoro faktury VAT wystawiane przez powoda począwszy od stycznia 2013 r. nie stanowiły dokumentów obejmujących czynność prawną, to nie znajduje wobec nich zastosowania dyspozycja art. 247 kpc, przeprowadzenie dowodu ze świadków na okoliczności w nich stwierdzone było więc jak najbardziej dopuszczalne. Mając na uwadze powyższe Sąd uwzględnił żądanie powoda z tytułu wyrównania należności czynszowych za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 lipca 2014r. Obliczając wysokość należności powoda Sąd wziął pod uwagę fakt, że pozwana wpłacała powodowi miesięcznie kwotę 5 550 zł, tymczasem zgodnie z treścią umowy z dnia 21 kwietnia 2009 r., zmodyfikowanej aneksem z dnia 17 maja 2010 r. winna była wpłacać kwotę 6 692,31 zł. Miesięczna zaległość czynszowa pozwanej to 1 192,31 zł. Pozwana uiszczała na rzecz powoda czynsz w obniżonej wysokości przez okres 19 miesięcy. Całość zaległości za wskazany przez powoda okres to 22 653,89 zł.

Jednocześnie Sąd pomniejszył powyższą należność z tytułu czynszu najmu o kwotę wpłaconej przez pozwaną na rzecz powoda kaucji 6 466 zł, która nie została prawidłowo rozliczona. Pomimo, że zarówno powód, jak i pozwana, w treści przedkładanych pism kilkakrotnie powoływali się na fakt różnego rodzaju potrąceń jakim poddana miała być przedmiotowa wierzytelność pozwanej z tytułu kaucji, jednakże w ocenie Sądu żadnej z tych czynności nie sposób uznać za skuteczną. Ostatecznie po odjęciu kwoty kaucji, Sąd zasądził na rzecz powoda kwotę 16 187, 89 zł.

Odnosnie żądania zapłaty należności w kwocie 669,87 zł za energię elektryczną, wodę oraz kanalizację Sąd uznał je w całości za zasadne. Wynikało ono z § 5 umowy najmu zgodnie z którym oprócz czynszu najmu Najemca ponosi koszty opłat za media (...) Pozwana należności tych nie uregulowała. Wobec treści umowy najmu z dnia 21 kwietnia 2009 r., kaucja pobrana została przez powoda celem zabezpieczenia czynszu i zwrotu kosztów za ewentualne szkody dotyczące przedmiotu najmu i jego wyposażenia. Strony nie przewidziały, że tego rodzaju należność zabezpiecza również opłaty eksploatacyjne. W takim stanie rzeczy Sąd uznał, iż na żadnym etapie sprawy tak przed wszczęciem, jak i w toku postępowania nie doszło do skutecznego potrącenia wzajemnie przysługujących stronom wierzytelności, a wynikające z w/w faktur należności za media w kwocie 669,87 zł są cały czas wymagalne i podlegały zasądzeniu na rzecz powoda.

Odnosnie żądania zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w okresie od 1 do 12 sierpnia 2014 r. Sąd Rejonowy przyjął, że powodowi udało się wykazać, że pozwana w sposób nienależyty wykonała swoje zobowiązanie, poprzez zawinione przez siebie opóźnienie w przekazaniu wynajmowanego uprzednio lokalu. Jednakże powód nie wykazał wysokości szkody bowiem bezzasadne było traktowanie okresu, w którym E. K. korzystała z lokalu bez stosownej ku temu podstawy, jako kontynuacji niewiążącej już strony umowy najmu.

Odnosnie roszczenia z tytułu odsetek za opóźnienie w zapłacie faktur, w ocenie Sądu przedłożone przez powoda dokumenty – wydruki komputerowe zatytułowane „rejestr sprzedaży” w żadnym razie nie mogą stanowić dowodów w oparciu o które możliwym było by przyjęcie, że roszczenie odsetkowe rzeczywiście mu przysługuje. Zapłata przez pozwaną należności z tytułu poszczególnych, wystawianych przez powoda faktur VAT odbywała się „do rąk własnych powoda”. Na dowód wpłaty powód wystawiał dowody KP potwierdzające datę wpłaty. W toku postępowania powód nie przedłożył rzeczonych dowodów KP, a na udowodnienie swych twierdzeń przedstawił jedynie sporządzone częściowo ręcznie, a częściowo przy pomocy komputera jednostronne zestawienie należności. Jednocześnie podkreślić należy, że suma „odsetek” jaka wynika z przedłożonego „zestawienia” nie pokrywa się z sumą odsetek dochodzonych pozwem. W zakresie odsetek od sumy zasądzonych kwot Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, uznając, że powód uprawniony jest do żądania odsetek za otwarty okres rozpoczynający swój bieg w dniu 22 grudnia 2014 r. O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc stosunkowo jej rozdzielając.

Od powyższego wyroku apelację wniosły obie strony.

Powód (k. 146-149) zaskarżył wyrok w części tj. w zakresie pkt II w zw. z pkt I co do kwoty 5 273,69 zł oraz w pkt III zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.:

- art. 659§ 1 i §2 kc poprzez błędne uznanie, że w realiach niniejszej sprawy, nieuiszczenie przez pozwaną czynszu z tytułu najmowanego przez nią lokalu na łączną kwotę 22 653,89 zł wyliczonego za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 lipca 2014 r. należało pomniejszyć o kwotę kaucji tj. 6466 zł, co ostatecznie skutkowało, iż Sąd I instancji zasądził na rzecz powoda wyłącznie kwotę 16 187,89 zł, w sytuacji gdy takie stwierdzenie wydaje się błędne albowiem:

a) pozwana E. K. w ogóle nie zapłaciła powodowi zmniejszonej części czynszu za miesiąc lipiec w kwocie 5500 zł, ze względu na to, iż jak sama przyznała zaliczyła na zapłatę zmniejszonego czynszu uiszczoną powodowi kaucję,

b) z tej przyczyny Sąd I instancji powinien był za miesiąc lipiec 2014 r. zasądzić nie tylko brakującą część kwoty czynszu za ten miesiąc tj. 1192,31 zł ale zasądzić także pozostałą brakującą kwotę tj. 5500 zł, gdyż tej kwoty pozwana w ogóle nie zapłaciła czego Sąd I instancji nie dostrzegł, ze względu na omyłkę pisarską. Z tych przyczyn apelacja jest zasadna w zakresie brakującej kwoty tj. 6466 zł – 1192,31 zł, co daje kwotę 5273,69 zł, która stanowi wartość przedmiotu zaskarżenia a stanowi brakującą część kwoty czynszu za miesiąc lipiec 2014 r. która w ogóle nie została zapłacona przez pozwaną,

c) w rozliczeniu powoda J. P. z dnia 31 października 2014 r. zapłacona przez pozwaną kaucja została w pełni rozliczona i należność o tę kwotę pomniejszona. Z tych przyczyn brak było podstaw by po raz kolejny pomniejszać należną powodowi kwotę brakującego niezapłaconego czynszu w wyliczonej przez Sąd wysokości 22 653,89 zł o kolejną

kucję 6466 zł. Dokonanie takich wyliczeń pozwala ponad wszelką wątpliwość stwierdzić, że pozwana E. K. jest bezpodstawnie wzbogacona o kwotę 6466 zł

2. naruszenie przepisów postępowania tj. :

- art. 233 §1 kpc przez przekroczenie przez sąd I instancji swobodnej oceny dowodów, co ostatecznie skutkowało wydaniem nieprawidłowego rozstrzygnięcia w zaskarżonej części

- art. 98 §1 kpc przez zasądzenie błędnie na rzecz powoda wyłącznie części kosztów procesu w sytuacji gdy powództwo było zasadne w całości

W oparciu o powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę wyroku Sądu

I instancji w zaskarżonej części przez zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 22 653,89 zł w miejsce błędnie zasądzonej kwoty 16187,89 zł oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego w całości za postępowanie przed Sądem

I instancji oraz II instancji

Pozwana (k. 153-158) zaskarżyła powyższy wyrok w części tj. w zakresie pkt I i III zarzucając mu:

A) naruszenie przepisów prawa materialnego polegające na:

- błędnej wykładni art. 60 kc w zw. z art. 78 §1 kc przez błędne przyjęcie, że wystawione i podpisane przez powoda faktury VAT nie stanowią przejawu złożenia oświadczenia woli,

- błędnej wykładni art. 77 § 1 kc poprzez uznanie, że doręczenie podpisanej faktury VAT nie stanowi pisemnej formy zmiany treści umowy najmu, a w związku z czym, iż w styczniu 2013 r. nie doszło do zmiany umowy najmu poprzez obniżenie wysokości czynszu

B) naruszenie przepisów prawa procesowego polegające na:

1. naruszeniu art. 233§1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegającym na

a) całkowitym pominięciu dowodów z dokumentów w postaci faktur VAT na okoliczność dokonywania w ten sposób zmian wysokości czynszu najmu pomiędzy stronami umowy najmu,

b) uznaniu, iż powód udowodnił fakt doręczenia pozwanej aneksu do umowy najmu z dnia 17.05.2010 r. pomimo braku przedstawienia jakiegokolwiek dowodu na tę okoliczność

c) uwzględnieniu w toku oceny materiału dowodowego pisma procesowego strony powodowej z dnia 25.03.2015 r. wraz z załącznikami, pomimo zwrócenia w/w pisma przez Sąd w oparciu o art. 207§7 kpc

2. naruszeniu art. 247 kpc poprzez dopuszczenie dowodu ze świadków ponad osnowę dokumentów obejmujących czynność prawną, tj. ponad treść faktur VAT

3. naruszenie art. 321§1 kpc poprzez oparcie zaskarżonego rozstrzygnięcia o własne wyliczenia sądu, pozostające w sprzeczności ze stanem faktycznym przedstawianym przez zarówno powoda jak i pozwaną w toku postępowania

4. nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy, polegającym na braku przeprowadzenia postępowania dowodowego w zakresie zmiany wysokości czynszu za najem mającej miejsce w 2011 r.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa również w uwzględnionym przez sąd I instancji zakresie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, w tym także kosztów zastępstwa procesowego, ewentualnie o uchylenie

zaskarżonego wyroku i przekazanie sądowi Rejonowemu w Tarnobrzegu sprawy do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu za obie instancje według norm przepisanych, w tym o kosztach zastępstwa procesowego

Szczegółowe uzasadnienie zarzutów znajduje się w pisemnych apelacjach stron.

W odpowiedzi na apelację powoda pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy mając na uwadze powyższe zważył co następuje:

Apelacja pozwanej nie zasługiwała na uwzględnienie, natomiast apelacja powoda była zasadna częściowo.

Ponowna analiza materiału dowodowego prowadzi do wniosku, że w niniejszej sprawie pomiędzy stronami nie doszło do zmiany umowy najmu z dnia 21.04.2009 r. która skutkowałaby trwałym obniżeniem czynszu najmu lokalu stanowiącego przedmiot umowy. Dokonane przez Sąd Rejonowy w powyższym zakresie ustalenia są prawidłowe, a ocena zgromadzonych dowodów odpowiada wymogom wynikającym z art. 233 kpc tzn. została dokonana w sposób wszechstronny, z uwzględnieniem znaczenia i wartości poszczególnych dowodów dla rozstrzygnięcia sprawy, w sposób odpowiadający zasadom logiki i doświadczenia życiowego. Pozwana prawidłowych ustaleń Sądu w tym zakresie skutecznie nie podważyła, przez co zarzuty jej nie mogły zostać uwzględnione.

W pierwszej kolejności należało się odnieść się do zarzutów zgłoszonych w apelacji pozwanej jako najdalej idących, bowiem pozwana kwestionowała zasadność powództwa, zarzucając brak podstaw do „uzupełnienia”, „wyrównania” czynszu przez powoda za okres od stycznia 2013 r. do lipca 2014r. wobec dokonanej z powodem zmiany warunków umowy najmu i obniżenia czynszu do kwoty 5 500 zł miesięcznie brutto, która została przez nią w całości opłacona. W tym zakresie pozwana powoływała się na istniejącą pomiędzy stronami praktykę dokonywania zmian w umowie w drodze ustnych uzgodnień i odejście od przewidzianej w umowie najmu z dnia 21 kwietnia 2009 r. formy pisemnej zastrzeżonej pod rygorem nieważności dla dokonywania zmian w umowie. Niezależnie od powyższego, w ocenie pozwanej wystawianie przez powoda faktur na kwotę obejmującą obniżony czynsz świadczy o zachowaniu formy pisemnej, której wymagała umowa najmu z dnia 21.04.2009 r.

Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko Sądu I instancji odnośnie przyjętej oceny prawnej dowodów w postaci faktur VAT wystawianych przez powoda, zgodnie z którym faktury te obejmujące należności czynszowe za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 lipca 2014 r. pełniły wyłącznie funkcję techniczno-rozliczeniową i nie zawierały oświadczeń woli stron nakierowanych na zmianę łączącego ich stosunku prawnego. W związku z powyższym nie została zachowana forma pisemna dla zmiany stawki czynszu w zakresie wskazanej przez pozwaną.

Wiążąca strony umowa najmu z 21 kwietnia 2009 r. przewidywała dla dokonania jej zmiany zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności. (§14 umowy najmu) Zgodnie z treścią art. 76 kc jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Przyjmuje się ponadto, że w razie zastrzeżenia określonej formy pod rygorem nieważności, cała czynność (wszystkie objęte nią postanowienia) powinna być sporządzona z zachowaniem wymaganej formy. Postanowienia wprowadzone przez strony, lecz nieujęte w należytej formie, nie mogą być uznane za wchodzące w skład treści czynności. Zdaniem Sądu Okręgowego, ustne uzgodnienia stron, aby były wiążące, wymagały następnie zmian wprowadzonych w umowie, w formie pisemnej. Zgodzić się należy ze stroną pozwaną, że dochowanie formy pisemnej zmiany umowy, pod rygorem nieważności nie musi nastąpić poprzez zawarcie do niej formalnego aneksu. Spełnienie warunku pisemności umowy nie ogranicza tej możliwości wyłącznie do zawarcia zgodnych oświadczeń woli w jednym dokumencie. Według art. 78 §1 kc do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Co do zasady, w przypadkach kiedy dana transakcja nie budzi wątpliwości faktura może być przyjęta jako dowód zawarcia umowy. Natomiast biorąc pod uwagę okoliczności niniejszej sprawy oraz zapisy łączącej strony umowy najmu odnośnie wymogów co do zmiany umowy, wystawiane przez powoda faktury VAT nie mogły

zostać uznane za wystarczający dowód dla wykazania okoliczności spornej i stanowić dowód, że pomiędzy stronami doszło do trwałego obniżenia czynszu najmu lokalu stanowiącego przedmiot najmu. Zaznaczyć należy, że wersji pozwanej odnośnie rzeczywistej woli obu stron obniżenia w sposób stały czynszu za najmowany lokal do kwoty 5500 zł brutto miesięcznie nie potwierdził żaden inny dowód. W szczególności wbrew zarzutom pozwanej zebrane w sprawie dowody nie potwierdzają jej twierdzeń odnośnie istniejącej i stosowanej pomiędzy stronami w przeszłości praktyki ustnego uzgadniania zmian w umowie najmu i odejścia od wymogu potwierdzania zmian na piśmie. Wskazać należy, że zmiana wysokości czynszu która obowiązywała od 1 czerwca 2010 r. wynikała z jego waloryzacji i miała swoją podstawę w § 6 umowy najmu z 21.04.2009 r. zgodnie z którym powód był uprawniony do dokonania waloryzacji czynszu jednostronnie. Jak wynika z treści tego zapisu umowy dokonanie waloryzacji czynszu wymagało dla swojej skuteczności jedynie powiadomienia najemcy na piśmie. Aneks sporządzony przez powoda w dniu 17 maja 2010 r. powyższy wymóg wynikający z umowy spełniał. Fakt doręczenia powyższego aneksu pozwanej jest bez znaczenia w sprawie, bowiem skoro pozwana opłacała czynsz począwszy od czerwca 2010 r. w nowej zwaloryzowanej wysokości, to świadczy to o tym, że została ona w sposób skuteczny powiadomiona przez powoda o waloryzacji i zmianie wysokości czynszu. W ocenie Sądu Okręgowego, jeśli pozwana twierdzi, że postanowienia umowne zostały przez strony zmienione, zwłaszcza w tak istotnej dla stron kwestii, jak wysokość czynszu najmu i jego obniżenie, to we własnym dobrze pojętym interesie powinna ona dysponować dowodami potwierdzającymi zarówno negocjacje stron jak i końcowy wynik tych negocjacji co do wysokości czynszu. Za taki dowód nie mogą zostać uznane jedynie faktury VAT, które jako dokumenty prywatne są wprawdzie dowodem w sprawie, lecz jak każdy inny dowód podlegają ocenie Sądu z punktu widzenia ich wiarygodności. Analiza okoliczności sprawy, w tym treści umowy najmu, w zestawieniu z wystawionymi fakturami, została dokonana przez Sąd I instancji prawidłowo i odpowiada wymogom art. 233 kpc. Konkludując w niniejszej sprawie nie doszło do naruszenia przez Sąd I instancji art. 60 kc w zw. z art. 78 §1 kc oraz art. 77 § 1 kc przez ich błędną wykładnię. Nietrafny był również zarzut naruszenia art. 247 kpc wobec prawidłowego przyjęcia przez Sąd Rejonowy, że w rozpoznawanej sprawie faktury VAT wystawiane przez powoda począwszy od stycznia 2013 r. nie stanowiły dokumentów obejmujących czynność prawną. Natomiast przechodząc do oceny wysokości zasądzonego przez Sąd Rejonowy na rzecz powoda świadczenia z tytułu niezapłaconej części czynszu za okres od stycznia 2013 r. do 31 lipca 2014 r. należało przyjąć, że Sąd I instancji przyjął nieprawidłową wysokość stawki czynszu najmu. Biorąc pod uwagę materiał dowodowy zebrany w niniejszej sprawie Sąd I instancji nie miał podstaw do przyjęcia, że obowiązywał czynsz najmu w wysokości 6 692,31 zł miesięcznie. Wskazać należy, że powód w pozwie wskazywał jako obowiązującą stawkę czynszu najmu kwotę 6519 zł brutto. Taka kwota wynika z przedłożonych przez powoda dokumentów i rozliczeń oraz kierowanych do pozwanej wezwań do zapłaty. Zatem przyjmując, że przez okres 19 miesięcy pozwana płaciła czynsz według obniżonej czasowo wysokości tj. 5 500 zł, to niedopłata za każdy miesiąc wynosiła 1019 zł (a nie jak przyjął SR 1192,31 zł) co daje łącznie za ten okres kwotę 19 361 zł którą należało zasądzić powodowi tytułem zwrotu niezapłaconej części czynszu najmu. (1019 zł x 19 m-cy). Mając na uwadze powyższe nie można jednak przyjąć za zasadny zarzut naruszenia art. 321 kpc, albowiem powód w pozwie domagał się zasądzenia ogólnej kwoty 23.970,27 zł bez szczególnego skonkretyzowania jaka część tej kwoty odnosi się do w/w należności odwołując się w tym przedmiocie do wezwań kierowanych do pozwanej. Sąd I instancji zasądzając w/w kwotę opierał się na okolicznościach faktycznych przytaczanych stroną powodową w trakcie niniejszego postępowania (por. wyrok SN z dnia 14.12.1976r, IV CR 525/76).

W zakresie zarzutu naruszenia art. 207 kpc to wypada podnieść, że Sąd Rejonowy dokonał zwrotu pisma powoda z dnia 25.03.2015r na podstawie art. 207 par 3 kpc, a więc przyjmując, że zostało ono złożone bez zgody Sądu. Natomiast zgodnie z treścią art. 207 par 3 kpc na złożenie wniosków dowodowych w trakcie postępowania strona nie potrzebuje zgody i może je składać zgodnie z intencją art. 217 par 1 kpc aż do zamknięcia rozprawy. Ich oceny pod kątem art. 207 par 6 kpc dokonuje Sąd. Z treści protokołu rozprawy z dnia 14.04.2015r pełnomocnik powoda wnosił o dopuszczenie zawnioskowanych dowodów i Sąd Rejonowy je dopuścił również te które zostały złożone z w/w pismem. W tej sytuacji należało przyjąć, że Sąd I instancji zgodnie z w/w przepisami : art. 207 par 3, 6 kpc i 217 par 1 kpc uznał, że nie są one spóźnione i mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z tych też względów zarzut naruszenia art. 207 kpc należało uznać za chybiony.

Odnosnie apelacji powoda Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Powód wnosząc apelację od wydanego w sprawie wyroku zaskarżył go w części oddalającej powództwo (pkt. II wyroku i jak wskazał w związku z pkt. I) oraz w przedmiocie rozstrzygnięcia o kosztach procesu (pkt. III).

Sąd Odwoławczy zgodnie z treścią z art. 378 § 1 kpc rozpoznaje sprawę w granicach zaskarżenia. Zaznaczyć należy, iż podstawowym celem postępowania apelacyjnego jest merytoryczne rozstrzygnięcie sprawy. Sąd odwoławczy ma nie tylko prawo, lecz i obowiązek rozważenia na nowo całokształtu okoliczności, istniejących w chwili zamknięcia rozprawy apelacyjnej oraz własnej ich swobodnej i samodzielnej oceny (art. 233 § 1 kpc i art. 316 § 1 kpc w zw. z art. 391 kpc). Z istoty apelacji wynika, że sąd drugiej instancji nie ogranicza się do kontroli sądu pierwszej instancji, lecz bada ponownie całą sprawę i rozważając wyniki postępowania przed sądem pierwszej instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Dokonywanie przez sąd drugiej instancji ustaleń faktycznych umożliwia temu sądowi - stając się zarazem jego obowiązkiem - ustalenie podstawy prawnej wyroku, a więc dobór właściwego przepisu prawa materialnego, jego wykładnię oraz podjęcie aktu subsumcji.

Ponadto zarzuty apelacji nie tylko nie wyznaczają jej granic , ale również nie wiążą sądu drugiej instancji i powinien w granicach zaskarżenia wziąć pod uwagę wszystkie stwierdzone naruszenia prawa materialnego niezależnie od tego, czy zostały wyknięte w apelacji ,gdyż nie jest związany naruszeniem prawa materialnego (por. post. SN z dnia 4.10.2002r, III CZP 62/02, wyrok SN z dnia 25.08.2004r, I PK 22/03, uchwała SN z dnia 31.01.2008r, III CZP 400/07).

Po ponownym rozpoznaniu sprawy apelacja powoda okazała się częściowo zasadna tj. w zakresie pomniejszych przez Sąd Rejonowy należności czynszowych za okres od stycznia 2013 r. do 31 lipca 2014 r. o kwotę kaucji w wysokości 6.466,00 zł, nieuwzględnionego czynszu za lipiec 2014 r. oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu za okres od 1 do 12 sierpnia 2014 r, a więc naruszenia art. 471 kc.

W okolicznościach rozpatrywanej sprawy, w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do pomniejszenia przez Sąd I instancji należnego powodowi czynszu o kwotę kaucji tj. 6 466 zł wpłaconej przez pozwaną przy zawarciu

umowy najmu, bowiem mając na względzie łączną wysokość dochodzonego przez powoda w niniejszym postępowaniu roszczenia na które składa się kwota 19 361 zł tytułem zaległego czynszu najmu za okres od 01.01.2013 r. do 31.07.2014 r., czynszu za lipiec 2014 r. w wysokości 5500 zł oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 1 do 12 sierpnia 2014 r. należność wyliczona przez powoda z tytułu czynszu najmu lokalu została już wcześniej pomniejszona o kwotę kaucji.

Uzasadnione było również żądanie powoda zapłaty kwoty 5500 zł

z tytułu czynszu za miesiąc lipiec 2014 r. bowiem pozwana nie kwestionowała, że za ten okres powyższej należności nie zapłaciła. Kwoty powyższe podlegały zatem zasądzeniu na rzecz powoda , lecz z uwzględnieniem w/w rozważań co wysokości czynszu , które powód w apelacji całkowicie pominął i swoje wyliczenia poczynił w oparciu o błędne ustalenia Sądu I instancji w tym zakresie.

Natomiast odnosnie żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu przez pozwaną w okresie od 1 do 12 sierpnia 2014 r. na aprobatę zasługuje ocena prawna Sądu Rejonowego, który przyjął, iż powód wykazał zasadność żądania zapłaty wynagrodzenia z tego tytułu, bowiem pozwana w sposób nienależyty wykonała swoje zobowiązanie, poprzez zawinione przez siebie opóźnienie w przekazaniu wynajmowanego uprzednio lokalu, co doprowadziło do tego, że definitywny zwrot przedmiotu najmu nastąpił dopiero z dniem 12 sierpnia 2014 r. Jednak Sąd Okręgowy nie zgadza się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, odnosnie nie wykazania przez powoda wysokości swego żądania, które powód określił przyjmując za podstawę wyliczenia dotychczasową stawkę czynszu. Mieć należy na względzie, że w toku postępowania pozwana nie kwestionowała wysokości jakiej powód domaga się tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, a jedynie próbowała wykazywać, iż nie ponosi winy za opóźnienie w przekazaniu powodowi lokalu, do którego doszło w dniu 12 sierpnia 2014 r. Zauważyć należy, że w przypadku dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, za podstawę jego obliczenia

uznaje się kwotę, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi „gdyby jego posiadanie opierało się na prawie”. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. W niniejszej sprawie powód wyliczył wynagrodzenie w oparciu o stawki rynkowe, przyjmując za jego podstawę dotychczasowy czynsz uiszczany przez pozwaną, odpowiednio pomniejszony stosownie do okresu korzystania z lokalu. W tym stanie rzeczy, biorąc uwagę okoliczność, iż pozwana nie kwestionowała wysokości wynagrodzenia ustalonego przez powoda żądanie zasądzenia kwoty 2532,48 zł podlegało uwzględnieniu na rzecz powoda. Należy jednak w tym miejscu podnieść, że powód w pozwie określa swoje roszczenie jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu stanowiącego własność powoda bez skonkretyzowania podstawy prawnej tego żądania. W tych okolicznościach zastosować należało zasadę procesową wyrażoną paremią „da mihi factum dabo tibi ius” i rozważyć zasadność powództwa w oparciu o wszystkie możliwe do zastosowania podstawy prawne, skoro powód nie jest precyzyjny i nie wskazuje wprost i jednoznacznie podstawy prawnej roszczenia.

W przypadku tego typu roszczeń w orzecznictwie i literaturze przedmiotu wskazuje się jako możliwe podstawy prawne żądań przepisy o niewykonaniu, nienależytym wykonaniu umowy (art. 471 kc), ochronie własności (art. art. 222 i nast kc), bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. kc), czynach niedozwolonych (art. 415 kc). Dwie ostatnie podstawy prawne roszczeń (art. 405 kc i 415 kc), z uwagi na przedstawiony przez powoda stan faktyczny, dodać należy bezsporny, nie mają zastosowania. Powód nie przedstawia żadnych twierdzeń, z których możliwe byłoby konstruowanie odpowiedzialności prawnej pozwanej w tej sprawie na tych dwóch podstawach prawnych.

Jeżeli natomiast chodzi o przepisy o ochronie własności to przepisy art. 224 i 225 kc regulują wzajemne rozliczenia między właścicielem rzeczy

a samoistnym posiadaczem rzeczy, w tym wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy w zależności od złej lub dobrej wiary posiadacza. Roszczenia te uzupełniają roszczenia windykacyjne właściciela (art. 222 kc). Przepisy te znajdują również zastosowanie między właścicielem rzeczy

a posiadaczem zależnym, jeżeli z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego (art. 230 kc). Zarówno w literaturze przedmiotu jak i w orzecznictwie prezentowane jest stanowisko, że roszczenia uzupełniające mają charakter samodzielny, niezależny od roszczenia windykacyjnego, zatem mogą być dochodzone wraz z roszczeniem o wydanie rzeczy, przed wytoczeniem powództwa o zwrot rzeczy lub najpóźniej w ciągu roku po dokonany zwrocie. Przyjmuje się, że związek roszczeń uzupełniających z roszczeniami windykacyjnymi nie jest nierozdzielny, mogą być przedmiotem samodzielnego obrotu (E. Gniewek – teza 8 komentarz do art. 224 kc, lex; T. Filipiak – teza 10 komentarza do art. 224 kc, lex; uzasadnienie uchwały SN z dnia 26 kwietnia 2002r., sygn. akt III CZP 21/02). Zgodzić się należy z pozwanym, że Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 15.04.2011r. sygn. akt III CZP 7/11 opowiedział się za ścisłym powiązaniem roszczenia windykacyjnego

z roszczeniami uzupełniającymi w ten sposób, że roszczenia uzupełniające możliwe są do dochodzenia tylko łącznie lub po wytoczeniu powództwa windykacyjnego. Orzeczeniem tym Sąd Najwyższy uznał za zbyt daleko idący pogląd dotychczasowy wyrażony w uchwale z dnia 26 kwietnia 2002r. sygn. akt III CZP 21/02, że właściciel może żądać wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, nie dochodząc jej wydania. Świadczy to istotnie

o odmiennym niż dotychczas podejściu do problematyki teoretycznej roszczeń uzupełniających. Jednakże w ocenie Sądu Okręgowego jest to stanowisko odosobnione, niezajdujące oparcia w dotychczasowym dorobku doktryny, zaprezentowane w zupełnie odmiennym stanie faktycznym, które potraktować należy jako jedno ze stanowisk, niewiążące w niniejszej sprawie. Sąd Okręgowy nie podziela tego stanowiska. Wytoczenie powództwa windykacyjnego ma istotne znaczenie z punktu widzenia dobrej wiary posiadacza rzeczy i skutkuje rozszerzonym zakresem odpowiedzialności (zwrot pożytków, odpowiedzialność za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy). Natomiast termin przedawnienia roszczeń uzupełniających (art. 229 kc) nie jest wyznacznikiem ścisłego powiązania z roszczeniem windykacyjnym. W literaturze podkreśla się bowiem charakter względny tych roszczeń, tj. obligacyjny, niezależny od prawa własności. Przyjmuje się też, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy powinno odpowiadać temu co właściciel rzeczy mógłby uzyskać, gdyby oddał ją do korzystania na podstawie stosunku obligacyjnego (T. Filipiak – teza 6 komentarza do art. 224 kc, lex). W ocenie Sądu Okręgowego, co słusznie przyjął również Sąd Rejonowy powodowi w tym stanie faktycznym służy roszczenie z art. 471 kc, albowiem pozwana mimo obowiązku umownego

oraz wynikającego z art. 675 § 1 kc nienależycie wykonała zobowiązanie i nie zwróciła przedmiotu najmu. Jest to najbardziej odpowiednia w tym stanie faktycznym podstawa prawna powództwa.

Przyjąć zatem należy, że powód co do zasady wykazał odpowiedzialność pozwanej z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie ze lokalu w okresie objętym pozwem.

W związku z powyższym należy podnieść, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie z rzeczy wyznacza treść przepisu art. 361 § 2 kc obejmuje straty, które poszkodowany poniósł oraz korzyści jakich nie osiągnął z powodu niezwrócenia przedmiotu najmu we właściwym terminie. W praktyce oznacza to, że szkoda równa się z reguły należnościom czynszowym jakie wynajmujący osiągnąłby gdyby wynajął rzecz (uchwała SN 7 sędziów – zasada prawna z dnia 10.07.1984r. sygn. akt III CZP 20/84). Dlatego zasadnym było w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowody przyjęcie, że powód wykazał powołaną w pozwie umową stron, że niewątpliwie uzyskałby czynsz najmu w/w wysokości wynikający z tej umowy .

Dodatkowo wypada zauważyć , iż Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 24.10.1972r., sygn. akt III CZP 70/72 uznał za trafne stwierdzenie, że „wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nie oparte na tytule nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania , z żadnego bowiem przepisu ustawy (tytuł umowny ex definitione

w danym wypadku nie wchodzi w rachubę) nie wynika, aby należność ta podlegała spłacie w określonych ratach”. Sąd żądanie powoda w zakresie odsetek od dnia 22.12.2015r jest zasadne (k- 32).

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy podziela ustalenia oraz ocenę prawną Sądu Rejonowego odnośnie braku podstaw do domagania się przez powoda zapłaty odsetek od faktur zapłaconych po terminie z uwagi na nie wykazanie przysługującego mu roszczenia.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i rozważania, apelacja powoda została uznana w/w części za uzasadnioną .

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 kpc zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1.I i orzekł co do istoty sprawy w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 21 589,08 zł oraz orzekł w przedmiocie odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w zapłacie na podstawie art. 481 § 1 kc. W punkcie II Sąd oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Ponadto Sąd zmienił zaskarżony wyrok w pkt 1.III w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 3 013 zł tytułem zwrotu kosztów procesu za I instancję, mając na uwadze wynik postępowania i wygraną powoda w 91 % na podstawie art. 100 kpc. Na koszty złożyła się opłata od pozwu 1199 zł oraz koszt zastępstwa procesowego 2400 zł i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa 17 zł.

Na podstawie art. 385 kpc Sąd oddalił apelację powoda w pozostałym zakresie oraz apelację pozwanej w całości jako niezasadną, o czym orzekł jak w punkcie 2 i 3 wyroku.

W przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego Sąd orzekł na podstawie art. 108 i 100 kpc zasądzając od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1641 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego mając na uwadze ostateczny wynik niniejszego sporu.