

Sygn. akt III Ca 1306/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Henryk Brzyzkiewicz

Sędzia SO Krystyna Hadryś (spr.)

Sędzia SO Aleksandra Janas

Protokolant Aleksandra Sado-Stach

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2014 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa B. S. (poprzednio G. – S.) , J. S.

przeciwko (...) Spółce Partnerskiej K. K. i B. M.- (...) spółce partnerskiej z siedzibą w P.

o wydanie i zapłatę

na skutek apelacji powodów i pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 16 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 28/10

I. z apelacji pozwanej:

1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach 1 i 2 o tyle tylko, że zasądzoną w punkcie 1 kwotę 3560 zł (trzy tysiące pięćset sześćdziesiąt złotych) obniża do kwoty 2399,82 zł (dwa tysiące trzysta dziewięćdziesiąt dziewięć złotych osiemdziesiąt dwa grosze);

2. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 3 i w tym zakresie sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Gliwicach;

II. oddala apelację pozwanej w pozostałej części;

III. oddala apelację powodów;

IV. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 940 zł (dziewięćset czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kwoty postępowania apelacyjnego.

SSO Aleksandra Janas SSO Henryk Brzyzkiewicz SSO Krystyna Hadryś

Sygn. akt III Ca 1306/13

UZASADNIENIE

Powodowie B. S. (poprzednio G.-S.) i J. S. wnieśli przeciwko (...) Spółce Partnerskiej K. K. i B. K.” spółce partnerskiej z siedzibą w P. pozew o wydanie nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji jako działka nr (...), o powierzchni 0,0954 ha, zabudowanej budynkiem ośrodka zdrowia, dwukondygnacyjnym i podpiwniczonym, o powierzchni użytkowej 340,61 m², dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczysta Kw nr (...), w terminie 7 dni od dnia wydania orzeczenia oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych. W toku procesu powodowie zmienili żądanie pozwu w ten sposób, że cofnęli powództwo o wydanie nieruchomości, a wnieśli o zasądzenie od pozwanej kwoty 14.941,57 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 25 września 2009 r. do 21 października 2009 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 września 2009 r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że są właścicielami opisaney nieruchomości. Wyjaśnili, że w dniu 20 grudnia 2007 r. pozwana zawarła z Powiatem (...) umowę dzierżawy, na mocy której wskazana nieruchomość została oddana w dzierżawę pozwanej z przeznaczeniem na wykonywanie świadczeń zdrowotnych. Zgodnie z umową dzierżawca nie mógł bez zgody wydzierżawiającego oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani poddzierżawiać go, jak również wynajmować pomieszczeń znajdujących się w dzierżawionym budynku, czy oddawać ich do bezpłatnego używania osobom trzecim. Następnie powodowie wyjaśnili, że w związku z nabyciem nieruchomości weszli w prawa i obowiązki wydzierżawiającego i pismem z dnia 25 września 2009 r. wypowiedzieli umowę dzierżawy nr (...) z uwagi na naruszenie przez pozwaną postanowień umowy – oddanie w poddzierżawę i wynajmowanie pomieszczeń znajdujących się w dzierżawionym budynku osobom trzecim, a to J. K. (1) – lekarzowi i J. R. – radnemu Rady Miejskiej w P., a także przez korzystanie z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z przeznaczeniem przez przyjmowanie interesantów radnego J. R. i radną K. K.. Wyjaśnili, że w toku postępowania sądowego – w dniu 31 sierpnia 2010 roku - doszło do wydania przez pozwaną powodom spornej nieruchomości. Jednocześnie podkreślili, że wobec skutecznego rozwiązania przez nich umowy dzierżawy ze skutkiem natychmiastowym pozwana korzystała z całej nieruchomości bez tytułu prawnego, co uzasadnia zmianę żądania pozwu. Zaznaczyli także, że przedstawiali pozwanej propozycję renegocjacji warunków umowy ze wskazaniem stawki czynszu w wysokości 50 zł/1m², pozwana zaś nie akceptując nowych warunków umowy miała świadomość, że będzie miała naliczane należności za korzystanie z nieruchomości według wyżej stawki. Wnosili o zasądzenie kosztów procesu w całości, podając, że nieruchomość została zwrócona dopiero po wytoczeniu powództwa o wydanie, które w chwili jego wniesienia było zasadne.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego. Nie kwestionując zawarcia umowy dzierżawy, jak i tytułu prawnego powodów do nieruchomości wyjaśniła, że powodowie są właścicielami nieruchomości od dnia 23 września 2009r. Zaprzeczyła natomiast, aby korzystała z nieruchomości bez tytułu prawnego.

Podniosła, że wskazane w złożonym przez powodów wypowiedzeniu przyczyny były nieprawdziwe i jako takie nie mogły stanowić podstawy dla złożenia pozwanej oświadczenia o wypowiedzeniu umowy w trybie natychmiastowym. Podała, że radny J. R. korzystał z jednego pomieszczenia do dnia 3 września 2009 r. za zgodą poprzedniego wydzierżawiającego. Zaś J. K. (1) był zatrudniony w pozwanej Spółce i nie prowadził w spornym budynku indywidualnej praktyki lekarskiej. Nadto pozwana zarzuciła, że rzeczywistym powodem, dla którego powodowie chcieliby usunąć pozwaną z zajmowanej nieruchomości jest wysokość ustalonego w umowie czynszu. Powodowie chcieliby czerpać z tej nieruchomości korzyści nie bacząc na rodzaj prowadzonej przez pozwaną działalności. Pozwana odmówiła wyrażenia zgody na cofnięcie pozwu przez powodów w zakresie żądania wydania nieruchomości. Podkreśliła, że łącząca strony umowa najmu uległa rozwiązaniu skutek złożonego przez nią wypowiedzenia z dnia 07 maja 2010 r., zatem roszczenie o wydanie nieruchomości było przedwczesne. Podniosła, że do dnia 31 sierpnia 2010 r. korzystała z nieruchomości na podstawie umowy, zatem roszczenie powodów o zapłatę tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest całkowicie bezpodstawne, w szczególności, że do wskazanej daty zostały uregulowane na rzecz powodów wszelkie należne im kwoty czynszu. Nadto podniosła, że żądana przez powodów kwota jest rażąco wygórowana.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w Gliwicach zasądził od pozwanej (...) Spółki Partnerskiej K. K. i B. K." spółki partnerskiej z siedzibą w P. na rzecz powodów J. S. i B. S. solidarnie kwotę 3.560 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty; w pozostałym zakresie oddalił powództwo; zasądził od pozwanej (...) Spółki Partnerskiej K. K. i B. K." spółki partnerskiej z siedzibą w P. na rzecz powodów J. S. i B. S. solidarnie kwotę 3.499 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Orzeczenie to zapadło przy ustaleniu, że wpis prawa własności w księdze wieczystej przedmiotem nieruchomości na rzecz powodów nastąpił w dniu 25 września 2009 r. Wcześniej nieruchomość stanowiła własność Powiatu (...), który zdecydował się na jej sprzedaż pod warunkiem zapewnienia przez nabywcę wykonywania na nieruchomości zadań z zakresu podstawowej opieki zdrowotnej do dnia 27 grudnia 2007 roku. Powodowie zobowiązali się do zapewnienia wykonywania powyższego.

W dniu 20 grudnia 2007 r. pozwana (...) Spółka Partnerska K. K. i B. K." spółka partnerska z siedzibą w P. zawarła z Powiatem (...) jako właścicielem zabudowanej nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) umowę dzierżawy nr (...), na mocy której Powiat (...) jako wydzierżawiający oddał pozwanej jako dzierżawcy opisaną wyżej nieruchomość w dzierżawę z przeznaczeniem na wykonywanie świadczeń zdrowotnych. W umowie określono, że pozwana może korzystać z przedmiotu umowy także dla potrzeb działalności administracyjno-biurowej i socjalnej pozostającej w związku z wykonywaniem świadczeń zdrowotnych. Zgodnie z treścią umowy pozwana zobowiązała się do uiszczania czynszu w wysokości 1.309,12 zł plus VAT według stawki 3,50 zł/1 m² powierzchni użytkowej i pozostałej powierzchni.

Strony uzgodniły, że pozwana nie może, bez zgody wydzierżawiającego, oddać przedmiotu dzierżawy osobie trzeciej do bezpłatnego używania ani go poddzierżawiać (§ 6 pkt 1 umowy). Bez zgody wydzierżawiającego nie jest uprawniona także do wynajmowania pomieszczeń znajdujących się w dzierżawionym budynku, ani oddawania ich do bezpłatnego używania osobom trzecim (§ 6 pkt 2 umowy).

Umowa została zawarta na czas oznaczony od dnia 1 stycznia 2008 r. do dnia 31 grudnia 2010 r. Zgodnie z § 9 pkt 1 umowy wydzierżawiający został uprawniony do rozwiązania umowy bez wypowiedzenia w każdym czasie m.in. jeżeli: dzierżawca korzysta z przedmiotu dzierżawy w sposób sprzeczny z umową lub jego przeznaczeniem i mimo upomnienia nie przestaje korzystać z niego w sposób niewłaściwy (§ 9 pkt 1 lit. a umowy), swoim działaniem narusza inne postanowienia niniejszej umowy (§ 9 pkt 1 lit. c).

Pozwana korzystała z wydzierżawianej nieruchomości prowadząc na jej terenie poradnię świadczącą usługi zdrowotne. Na podstawie umowy o świadczenie usług medycznych nr (...) z dnia 2 stycznia 2007 r. zawartej przez pozwaną i lekarza J. K. (2) jako przyjmującego zamówienie, lekarz J. K. (2) wykonywał usługi medyczne na rzecz pacjentów Poradni K w przychodni prowadzonej przez pozwaną. Pozwana zatrudniła J. K. (2) w ramach kontraktu z Narodowym Funduszem Zdrowia. Do pozwanej zgłosił się radny Rady Miejskiej w P. J. R., który zapytał o możliwość skorzystania z jednego z pomieszczeń znajdujących w budynku położonym na dzierżawionej przez pozwaną nieruchomości jako miejsca, gdzie mógłby pełnić dyżury jako radny. K. K. zgodziła się na propozycję J. R. i zezwoliła na korzystanie przez niego z jej gabinetu w budynku przez godzinę, w czwartki po zakończeniu pracy przez lekarza. J. R. pełnił dyżury we wskazanym mu przez pozwaną gabinecie raz w miesiącu, w pierwszy czwartek każdego miesiąca, w godzinach od 12.00-13.00. Z pomieszczenia korzystał bezpłatnie od stycznia 2007 r. Nadto również K. K. jako radna Rady Miejskiej w P. również pełniła dyżury w budynku Przychodni na dzierżawionej nieruchomości, w poniedziałki w godzinach od 12.00-13.00 w okresie do 28 kwietnia 2010 r. tj. do czasu gdy zrzekła się mandatu radnego. Pozwana nie uzyskała pisemnej zgody na udostępnienie jednego z pomieszczeń dla radnych na dyżury od Powiatu (...).

W dniu 25 września 2009 r. powodowie spotkali się z pełnomocnikiem pozwanej. Powodowie chcieli zawrzeć umowę dzierżawy nieruchomości z czynszem wyliczanym według stawki 50 zł/1m². Pełnomocnik pozwanej wyjaśnił, że pozwana nie jest zainteresowana kontynuowaniem umowy, wobec czego powódka wręczyła pismo zawierające oświadczenie powodów o wypowiedzeniu umowy dzierżawy nr (...) z dnia 20 grudnia 2007 r. w trybie natychmiastowym na podstawie § 9 umowy z powodu naruszenia postanowień umowy, a to § 2 pkt 1 i § 6 pkt 1, 2

umowy poprzez oddanie w poddzierżawę i wynajmowanie pomieszczeń znajdującym się w dzierżawionym budynku osobom trzecim – J. K. (2) i J. R. oraz korzystanie z przedmiotu dzierżawy niezgodnie z jej przeznaczeniem – przyjmowanie interesantów przez radnego J. R. i K. K..

Pismem z dnia 15 kwietnia 2010 r. pozwana wniosła o wyrażenie zgody na rozwiązanie umowy z dnia 20 grudnia 2007 r. za porozumieniem stron ze skutkiem na dzień 4 maja 2010 r. Powodowie w odpowiedzi wskazali, że prośba jest bezzasadna z uwagi na rozwiązanie umowy oświadczeniem z dnia 25 września 2009 r. Pozwana dnia 7 maja 2010 r. skierowała do powodów pismo, w którym zawarła oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 20 grudnia 2007 r. za 3-miesięcznym okresem wypowiedzenia, tj. ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2010 r. W maju 2010 r. strony spotkały się celem wydania przez pozwaną spornej nieruchomości, ostatecznie jednak strony nie doszły do porozumienia i nieruchomość nie została wydana. Dnia 31 sierpnia 2010 r. pozwana wydała powodom nieruchomość położoną w P. przy ulicy (...) - przekazała klucze do nieruchomości pełnomocnikowi powodów. Pozwana w okresie od miesiąca września 2009 r. do miesiąca sierpnia 2010 r. wpłacała na rzecz powodów czynsz w wysokości wynikającej z umowy dzierżawy z dnia 20 grudnia 2007 r. Za miesiąc wrzesień 2009 r. zapłaciła czynsz w wysokości 1.262,25 zł, za okres od miesiąca października 2009 r. do miesiąca sierpnia 2010 r. opłacała czynsz w wysokości 1.402,45 zł miesięcznie. Wartość rynkowa potencjalnego czynszu najmu przedmiotowej nieruchomości przy ulicy (...) w P. wynosi za 1 metr kwadratowy powierzchni użytkowej 14,24 zł miesięcznie. Wartość rynkowa czynszu z tytułu potencjalnego najmu nieruchomości przy ulicy (...) w P. za okres od 26 września 2009 r. do 21 października 2009 r. wynosi 3.560 zł, przy przyjęciu powierzchni użytkowej budynku -288,46 m².

Powyższe okoliczności doprowadziły Sąd Rejonowy do przekonania, że zawarta przez pozwaną umowa z dnia 20 grudnia 2007 r., mimo wskazania w umowie nazwy - „umowa dzierżawy”, jest w rzeczywistości umową najmu, gdyż zawiera wszelkie elementy przedmiotowo istotne tejże umowy. Przedmiot sporu sprowadzał się do ustalenia, czy doszło do rozwiązania umowy z dnia 20 grudnia 2007 r. na mocy wypowiedzenia doręczonego pozwanej w dniu 25 września 2009 r. Sąd uznał, że wypowiedzenie to ocenić należy jako zasadne, pozwana bowiem naruszyła postanowienia umowne – udostępniła radnemu J. R. jedno z pomieszczeń w budynku do nieodpłatnego używania bez uzyskania odpowiedniej zgody Powiatu (...), gdyż zgoda Powiatu jako osoby prawnej winna pochodzić od organu umocowanego do składania oświadczeń woli za osobę prawną. Niezależnie od powyższego Sąd ustalił, że K. K. wykorzystywała pomieszczenia w wynajmowanej nieruchomości w sposób niezgodny z przeznaczeniem. Strony bowiem uzgodniły, że nieruchomość zostaje przekazana pozwanej z przeznaczeniem na wykonywanie świadczeń zdrowotnych, tymczasem K. K. jako radna Rady Miejskiej w P. również pełniła dyżury w budynku. Z tych względów oświadczenie powodów złożone pozwanej w dniu 25 września 2009 r. było ważne i skuteczne. Skoro zaś oświadczenie powodów z dnia 25 września 2009 r. było skuteczne, umowa z dnia 20 grudnia 2007 r. została rozwiązana z dniem 25 września 2009 r. i pozwana od tego momentu zajmowała nieruchomość bez tytułu prawnego. W konsekwencji powodowie byli uprawnieni do żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości.

Wysokość należnego wynagrodzenia została ustalona w oparciu o opinię biegłej, której Sąd w całości dał wiarę, jako obiektywnej i rzetelnej. Nadto opinia ta jest pełna, spójna i w połączeniu z ustnymi wyjaśnieniami biegłej złożonymi na rozprawie, wyjaśnia wszystkie wątpliwe kwestie. Biegła w opinii wskazała, że średnia stawka czynszu najmu lokalu usługowego przy ulicy (...) w P. wynosiła w okresie, którego dotyczy pozew 14,24 zł/1m²/m-c. Zaś wartość rynkowa czynszu z tytułu potencjalnego najmu lokalu usługowego przy ulicy (...) w P. za okres od 26 września 2009 r. do 21 października 2009 r. wynosi 3.560 zł. Odnosząc się do zarzutu pozwanej, która domagając się oddalenia powództwa powoływała się na naruszenie zasad współżycia społecznego, zarzut ten Sąd ocenił jako niezasadny, gdyż pozwana winna była podać, jaka konkretnie zasada została naruszona oraz wskazać pełną treść powoływanej zasady.

Nadto Sąd ustalił, że zgodnie z treścią złożonych do akt sprawy potwierdzeń przelewów, pozwana regularnie – raz w miesiącu – przelewała na rzecz powodów kwotę wynikającą z umowy z dnia 20 grudnia 2007 r. Przelewy były tytułowane jako czynsz z umowy nr (...), z oznaczeniem miesiąca za jaki płatność jest dokonywana. Natomiast powodowie przedmiotowym powództwem domagali się zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Skoro zatem wpłaty były czynione przez pozwaną z innego tytułu aniżeli kwoty dochodzone w

niniejszej sprawie (na poczet zobowiązań innego rodzaju), Sąd nie uwzględnił teź okoliczności przy rozpoznaniu sprawy, w szczególności, że w sprawie nie został zgłoszony żaden wniosek procesowy w tym zakresie. Strona pozwana pomimo reprezentacji w toku całego postępowania sądowego przez zawodowego pełnomocnika, nie zgłosiła stosownego wniosku czy zarzutu, np. potrącenia, zaliczenia, itp. Tym samym wobec takiego stanowiska procesowego pozwanej Sąd uznał, że nie jest władny samodzielnie uwzględnić tychże wpłat i zaliczyć ich na poczet należnego powodowi wynagrodzenia. Uwzględniając powyższe, Sąd na zasadzie art. 224 § 2 k.c. i 225 k.c. zasądził od pozwanej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, w kwocie 3.560 zł a w pozostałym zakresie roszczenie powodów o zapłatę oddalił jako niezasadne.

Nadto wobec wydania przez pozwaną w toku postępowania spornej nieruchomości powodowi oraz nie wyrażenia przez pozwaną zgody na cofnięcie powództwa w zakresie żądania wydania nieruchomości, Sąd oddalił żądanie pozwu także w tym zakresie orzekając jak w punkcie 2 sentencji; roszczenie o wydanie wobec jego zaspokojenia w toku procesu w chwili wyrokowania było niezasadne.

O ustawowych odsetkach Sąd orzekł na zasadzie art. 481 § 1 i 2 k.c. Powodowie nie wykazali, by wcześniej – przed doręczeniem jej pełnomocnikowi pisma procesowego obejmującego roszczenie o zapłatę kwoty objętej pozwem - wzywali pozwaną do zapłaty kwoty tytułem bezumownego korzystania z rzeczy.

Orzeczenie o kosztach procesu uzasadnia przepis art. 100 k.p.c. w części, w której statuuje on zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów. Oceniając wniosek powodów o zwrot kosztów procesu Sąd kierował się art. 98 § 2 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie zaskarżając go w części oddalającej powództwo ponad kwotę 3.560 zł oraz w zakresie orzeczenia co do okresu zasądzonych odsetek od należnej kwoty, a także części orzekającej o kosztach procesu. Wnieśli o zmianę punktu 1 wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powodów od pozwanej odsetek ustawowych od dnia 20 stycznia 2010r. lub uchylenie wyroku w zaskarżonej części przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji z orzeczeniem o kosztach postępowania odwoławczego. Zarzucili naruszenie przepisów prawa materialnego a to art. 455 k.c. w związku z art. 481 § 1 i 2 k.p.c. poprzez błędne ustalenie, że ustawowe odsetki należne są powodowi od dnia 25 czerwca 2011r. albowiem do akt sprawy dołączono wezwanie do zapłaty należności za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną z dnia 11 stycznia 2010r.; naruszenie przepisów postępowania, a to art. 212 k.p.c. w zw. z art. 212 k.p.c. w zw. z art. 5 k.p.c. poprzez nie wyjaśnienie wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, które miały wpływ na wynik sprawy, a mianowicie poprzez brak dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego zakresu wyceny nieruchomości przez Sąd z urzędu, podczas gdy powodowi kwestionowali opinię wydaną przez biegłego w sprawie, a wskutek braku pouczenia nie mieli wiedzy, iż może składać stosowny środek dowodowy w tym zakresie, co pozbawiło ich możliwości obrony swoich praw; a także sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z zebrany w sprawie materiale dowodowy, albowiem wskutek oparcia się na kwestionowanej opinii biegłego Sąd błędnie ustalił zakres wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości co stanowi naruszenie art. 224 k.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła także pozwana, zaskarżając go częściowo, tj. w zakresie punktów 1 i 3 i wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i solidarne zasądzenie na rzecz powodów kosztów postępowania sądowego przed sądem pierwszej instancji oraz przed sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zarzuciła naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 233§ 1 k. p. c. poprzez błędne ustalenie, że pozwana nie posiadała zgody wynajmującego na udostępnienie pomieszczenia J. R., a w dalszej kolejności do uznania, iż oświadczenie powodów o wypowiedzeniu umowy z dnia 20 grudnia 2007r. złożone pozwanej w dniu 25 września 2009r. było zasadne, skuteczne i skutkowało rozwiązaniem umowy oraz poprzez uznanie, iż kwoty wpłacone przez pozwaną z tytułu czynszu najmu nie mogą być uwzględnione przy ustalaniu wysokości żądań powodów; a to art. 98§2 k.p.c. w zw. z art. 93 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych poprzez zaliczenie po stronie kosztów procesu poniesionej przez powodów zaliczki uiszczonej na opinię biegłego, mimo braku wydania przez Sąd pierwszej instancji postanowienia o przyznaniu i ustaleniu należności dla biegłego. Ponadto zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego a to art. 65§ 1 i 2 k.c. poprzez wadliwą wykładnię postanowień umowy, nie uwzględniającą całokształtu okoliczności sprawy, a w szczególności celu umowy

i jej poszczególnych zapisów, prowadzącą do błędnego uznania, iż udostępnienie pomieszczeń osobie trzeciej stanowi przesłankę do wypowiedzenia umowy określoną w § 9 ust.1 lit. c; a to art. 60 k. c. poprzez jego wadliwą wykładnię, polegającą na uznaniu, iż zgoda Powiatu (...) na udostępnienie pomieszczenia osobie trzeciej nie mogła być wyrażona w sposób dorozumiany; art. 5 k.c. poprzez przyjęcie, iż powodowie działali w ramach przysługujących im uprawnień zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa oraz zasadami współżycia społecznego; a to art. 481 § 1 i 2 w zw. z art. 363 § 2 k.c. poprzez błędne uznanie, że odsetki ustawowe od zaszędzonej należności głównej przysługują powodom od dnia 25 czerwca 2011r.

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Dokonując oceny zasadności zgłoszonych zarzutów apelacyjnych skarżących stron, Sąd Odwoławczy uznał, że zarzuty apelacyjne powodów nie są uzasadnione w jakimkolwiek zakresie, zaś apelacja pozwanej jest jedynie częściowo uzasadniona.

Sąd Odwoławczy nie podzielił zarzutu powodów bezpodstawności nie przeprowadzenia przez Sąd Rejonowy z urzędu dowodu z opinii innego biegłego sądowego, niż powołana mgr inż. D. G.. Zarzut w tym zakresie stanowił bowiem wyłącznie zaprezentowane stanowisko tych skarżących, bez zawarcia skonkretyzowanych zarzutów stawianych merytorycznie opinii tego biegłego. Biegła w sposób szczegółowy wskazała na jakich stanach faktycznych i podstawach prawnych oparła swoją opinię, udzieliła ustnych wyjaśnień i odpowiedzi na zarzuty (k - 358) stawiane opinii. Skarżący nie wykazali by biegła przyjęła niewłaściwe kryteria wyceny i dokonała jej dowolnie. Należało uznać za prawidłowe przyjęcie w opinii biegłej 3 najbardziej zbliżonych nieruchomości z 5 porównawczych. Także prawidłowo biegła przyjęła do wyliczenia wysokości wynagrodzenia wartości uzyskiwane za okres lat 2008 – 2009 . Żądanie dokonania wyceny w oparciu o nieruchomości położone w G., nie znajduje uzasadnienia w stanie faktycznym sprawy, wywodzącym się z terenu położenia przedmiotowej nieruchomości, co w sposób jednoznaczny i wiarygodny wyjaśniła biegła w swojej opinii. Szczegółowa treść opinii, ustne wyjaśnienia biegłej na złożone zarzuty stron, pozwoliły na prawidłową obronę praw powodów, którzy wykazywali należytą aktywność procesową. Fakt braku profesjonalnego pełnomocnika powodów w toku części postępowania przed Sądem I instancji, w ocenie Sądu Odwoławczego, nie można uznać za pozbawienie ich możliwości prawidłowej obrony swoich praw tym bardziej, że sami zrezygnowali z udziału takiego pełnomocnika.

Sąd Odwoławczy uznał, że ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego stanowiące podstawę oceny w rozumieniu art. 233 k.p.c. żądania powodów co do zasady odpowiedzialności pozwanej są prawidłowe.

Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie dowodowe w pełnym zakresie i wysnuł wnioski, które wynikają z zasad logiki i doświadczenia życiowego. Prawidłowo przyjął, że pozwana nie uzyskała zgody wynajmującego na oddanie osobie trzeciej przedmiotu najmu, co uzasadnia rozwiązanie umowy bez wypowiedzenia w oparciu o § 9 ust. 1 c umowy z dnia 20 grudnia 2007 r. (k – 8). Powodowie wykazali, że naruszone zostały warunki § 6 tej umowy, co nie wymagało „ upomnienia pozwanej ” przed zastosowaniem rygorów z § 9 umowy. Pozwana natomiast nie wykazała, by uzyskała taką zgodę w formie pisemnej, a okoliczność że o dyżurach radnego ogłoszono publicznie, sama w sobie nie może przesądzić o stwierdzeniu, że akceptacja wynajmującego była dorozumiana. Pozwana bowiem nie wykazała, by informacja co do § 6 umowy została przekazana przedstawicielom ustawowym wynajmującego i w jakikolwiek sposób wyrażali oni swoją akceptację. Umieszczenie wymogu § 6 jako odrębnego warunku prawidłowego realizowania umowy przez pozwaną, wskazuje na konieczność uzyskania zgody w sposób jednoznaczny, co musiałyby objawiać się wyraźnym zachowaniem wynajmującego, wprawdzie niekoniecznie w formie pisemnej, ale w takiej formie, by ujawnił wolę w sposób dostateczny. Sama pozwana podała, że nawet nie rozmawiała o oddaniu do bezpłatnego używania części przedmiotu najmu z przedstawicielami wynajmującego. Z ustaleń w sprawie nie wynika akceptujące stanowisko wynajmującego, zatem nie można podzielić zarzutu, że błędnie w zaskarżonym orzeczeniu pominięto dyspozycję art. 60 k.c.

Także zarzut wadliwej wykładni postanowień umowy w rozumieniu art. 65 k.c. nie może zostać uwzględniony. Treść bowiem umowy w § 2 w sposób jednoznaczny określa przeznaczenie przedmiotu najmu. W sposób wyraźny

wyłącza zakres używania przedmiotu najmu poza wykonywaniem świadczeń zdrowotnych i związanych z tym działań administracyjno – biurowych i socjalnych. Jednoznaczne i szczegółowe uregulowania umowy nie pozwalają na ocenę możliwości używania przedmiotu najmu w zakresie przekraczającym wyraźną treść umowy. Treść ujętych w umowie zakazów nie budzi wątpliwości co do ich rozumienia w odniesieniu do okoliczności złożenia oświadczeń woli kontrahentów umowy. Oświadczenia woli stanowiące treść umowy nie wskazują na zasadność ich odmiennego tłumaczenia, niż wynika to z literalnego brzmienia umowy. Zatem brak jest podstaw do uznania, by naruszone zostały zasady art. 65 k.c. Skarżąca w szczególności nie wykazała sprzeczności regulacji umownej z art. 5 k.c. i dlatego należało podzielić w całości ocenę zarzutów w tym zakresie dokonaną w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, odsyłając wprost do jego treści. W apelacji bowiem skarżąca podtrzymała swoje stanowisko z postępowania przez I instancję, nie wskazując na okoliczności odmienne od przyjętych w zaskarżonym orzeczeniu, zatem zarzuty apelacyjne w tym zakresie należało uznać wyłącznie za polemikę z prawidłowo dokonanymi ustaleniami faktycznymi i ich oceną.

Mając powyższe na względzie należało ocenić, iż Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił, że skutecznie powodowie rozwiązali umowę z dnia 20 grudnia 2007 r. bez wypowiedzenia, co uzasadnia ich żądanie zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy za okres objęty roszczeniem, tj. od 26 września 2009 r. do 21 października 2009 r. Należało uznać za prawidłowe oparcie zaskarżonego orzeczenia co do wysokości tego odpowiedniego wynagrodzenia na treści opinii biegłego sądowego mgr inż. D. G..

Zarzut apelacji powodów, iż nieprawidłowo ustalono zakres kwotowy wynagrodzenia z art. 224 k.c. nie może zostać uznany za zasadny, bowiem stanowi wyłącznie polemikę, bez wskazania tych elementów opinii, które należałoby uznać za niezgodne z zasadami zakreślonymi biegłemu przez Sąd Rejonowy w zleceniu. Sam brak akceptacji przez skarżących opinii biegłego, bez wykazania skonkretyzowanego zakresu nieprawidłowości i niezgodności ze zleceniem sądu i rozumieniem materialnoprawnej podstawy żądania, nie może stanowić skutecznego zarzutu apelacyjnego.

Należało zatem podzielić stanowisko Sądu Rejonowego, iż opinia biegłego sądowego jest wiarygodna w rozumieniu art. 233 k.p.c. i jako taka stanowi podstawę określenia wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powodów.

Za nieuzasadniony należało uznać zarzut apelujących powodów nieprawidłowego określenia w trybie art. 481 k.c. daty należnych odsetek od żądanego wynagrodzenia. Jak bowiem słusznie ocenił to Sąd I instancji, nie wykazali oni by pozwana otrzymała skutecznie pismo powodów datowane na 11 stycznia 2010 r. (k – 22), co mogłoby stanowić podstawę żądania odsetek od daty wcześniejszej, niż przyjęta w zaskarżonym orzeczeniu. Należy zwrócić uwagę na to, że powyższe pismo zostało włączone do sprawy jako stanowisko strony powodowej w sprawie o wydanie nieruchomości, bez wykazania iżby zostało doręczone stronie pozwanej. Żądanie zapłaty natomiast zostało zgłoszone w piśmie datowanym na 23 maja 2011 r. (k – 185), sprecyzowanym na terminie rozprawy w dniu 16 września 2011 r. (k - 214). I przy zgłoszeniu żądania zapłaty powodowie nie wykazali, by pismo z k – 22 pozwana otrzymała. Wobec braku wykazania swoich twierdzeń w rozumieniu art. 6 k.c. co do skutecznego wezwania pozwanej pismem datowanym na 11 stycznia 2010 r., należało uznać za prawidłowe orzeczenie o odsetkach zawarte w zaskarżonym orzeczeniu.

Uwzględnić należało zarzut apelującej pozwanej nieprawidłowej odmowy zaliczenia kwot wpłaconych przez pozwaną za okres sporny. Materiał dowodowy i stanowiska stron nie dawały bowiem Sądowi Rejonowemu podstawy do pominięcia tych kwot w rozliczeniu wysokości wynagrodzenia za okres sporny. Sąd Rejonowy bowiem w swoich ustaleniach faktycznych nie uwzględnił stanowiska strony powodowej, które zaprezentowała w postępowaniu sądowym, a które wynika z jej pisma złożonego z pozwem na k – 22. Strona powodowa jednoznacznie podała, że wpłaty dokonywane przez pozwaną po 25 września 2009 r. zostaną zaliczone na poczet kwot z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy za dany okres rozliczeniowy. W toku postępowania – co ustalił Sąd Rejonowy i ujął w uzasadnieniu na k - 434 – bezspornym było, iż pozwana wpłaciła za wrzesień 2009 r. tytułem czynszu 1.262,25 zł., a za październik 2009 r. 1.402,45 zł. W świetle takich materiałów dowodowych Sąd Rejonowy niezgodnie z art. 233 k.p.c. ustalił, iż brak było podstaw faktycznych do zaliczenia faktycznie uiszczonych kwot przez pozwaną na poczet żądania pozwu. Nie można bowiem w tym zakresie opierać się wyłącznie na oznaczeniu tytułu przez pozwaną na przelewie pieniężnym, skoro powodowie nie kwestionowali otrzymania tych kwot i nie kwestionowali, iż należności te dotyczyły korzystania

przez pozwaną z ich rzeczy. Nie zgłaszali żadnych innych tytułów uzyskania od pozwanej tych kwot. W ocenie Sądu Odwoławczego nie można zatem przyjąć za Sądem Rejonowym, by pozwana musiała w takim stanie faktycznym zgłosić zarzut, np. potrącenia, skoro z ustaleń wynika, iż płaciła częściowo należności obciążające ją w zakresie objętym rozszerzeniem dochodzonym w niniejszej sprawie.

Wobec powyższego należało ocenić, że pozwana za okres 5 dni września 2009 r. i 21 dni października 2009 r. uiściła faktycznie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w kwocie łącznej 1.160,18 zł. i taka wartość obniża wysokość należnego powodowi wynagrodzenia za okres objęty żądaniem w sprawie.

Materiał dowodowy oceniony samodzielnie w trybie art. 233 k.p.c. przez Sąd Odwoławczy w powyższym zakresie, jako zupełny i dający podstawę do oceny materialnoprawnej, skutkował wydaniem orzeczenia reformatoryjnego co do punktu 1 zaskarżonego wyroku.

Za uzasadniony częściowo należało uznać także zarzut apelującej pozwanej w zakresie punktu 3 zaskarżonego wyroku. Jak bowiem trafnie zarzuciła apelująca, Sąd Rejonowy nie miał pełnych podstaw do orzeczenia o kosztach procesu w sprawie. Nie zostały bowiem uwzględnione wszystkie kwoty wydatkowane w sprawie, np. wynagrodzenie tłumacza przysięgłego (k - 415), a przede wszystkim Sąd Rejonowy nie zajął stanowiska co do kosztów sporządzenia przez biegłego opinii (k – 335), natomiast zaliczył do kosztów procesu zaliczkę na czynności biegłego sądowego, która na tym etapie postępowania nie została faktycznie wykorzystana na poczet wydatków w postępowaniu przez Sądem meriti.

Należy podzielić przy tym ocenę Sądu I instancji co do braku podstaw do uwzględnienia żądania pozwanej przyznania wynagrodzenia pełnomocnika procesowego powyżej jednokrotności stawki minimalnej. Sąd Rejonowy bowiem prawidłowo ocenił rodzaj i stopień zawichości sprawy oraz wymagany nakład pracy radcy prawnego.

W ocenie Sądu Odwoławczego ustalenie stawki minimalnej jako wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej za zastępstwo tej strony przed Sądem I instancji mieści się w uregulowaniu art. 98 § 3 k.p.c. i § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. jedn. 2013 r. poz. 490).

Braki postępowania przed I instancją wyłączają możliwość dokonania pełnej kontroli instancyjnej w zakresie kosztów procesu objętych punktem 3 zaskarżonego orzeczenia. Uzasadnia to uchylenie zaskarżonego wyroku w tym zakresie i nakazanie Sądowi I instancji ponowne rozpoznanie sprawy, podjęcie stosownych czynności sądowych, w tym wydanie orzeczeń obejmujących rozliczenie wydatków w sprawie, a także przyjęcie do stosunkowego rozdzielnia tych kosztów ostatecznego zakresu uwzględnienia zgłoszonych roszczeń. Należy przy tym mieć na względzie, że przedmiotem orzekania w sprawie były żądania : wydania nieruchomości i zasądzenia kwoty 14.941,57 zł.

Dopiero tak uzupełnione postępowanie może stanowić dla Sądu Rejonowego podstawę zastosowania art. 100 k.p.c. i wydania orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu.

Wprawdzie przedmiotem zaskarżenia nie zostały objęte koszty sądowe w sprawie, jednakże należy zwrócić uwagę i na ten element przedmiotu sprawy, który nie został rozstrzygnięty, a podlega rozpoznaniu i rozstrzygnięciu z urzędu.

Reasumując, Sąd Odwoławczy częściowo uwzględnił apelację pozwanej, orzekając o zmianie zaskarżonego wyroku jak w punkcie I - 1 sentencji, w oparciu

o art. 386 § 1 k.p.c.

W zakresie objętym punktem 3 zaskarżonego wyroku, stosownie do art. 386 § 4 k.p.c. orzeczono jak w punkcie I – 2 sentencji.

W pozostałym zakresie apelację pozwanej i w całości apelację powodów oddalono jako nieuzasadnione, z mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego postanowiono z mocy art. 100 k.p.c., mając na względzie zakres wartości przedmiotu zaskarżenia każdej z apelacji, zakres uwzględnienia tych apelacji i okoliczność, iż w postępowaniu apelacyjnym – obejmującym zaskarżenie wartości głównej roszczenia - wartość kosztów procesu Sądu I instancji nie ma wpływu na określenie wartości przedmiotu zaskarżenia, a co za tym idzie nie wpływa na poniesione opłaty apelacyjne oraz wynagrodzenia pełnomocników profesjonalnych reprezentujących strony w postępowaniu apelacyjnym.

SSO Aleksandra Janas SSO Henryk Brzyzkiewicz SSO Krystyna Hadryś