

Sygn. akt II Ca 69/15

II Cz 88/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Małgorzata Grzesik
Sędziowie:	SO Zbigniew Ciechanowicz SO Tomasz Szaj
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrząszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 czerwca 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **K. B. i M. B.**

przeciwko **P. M. (1), B. B. i P. B.**

o wydanie nieruchomości i zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego P. M. (1) i B. B. od wyroku Sądu Rejonowego w Gryficach z dnia 23 października 2014 roku, sygn. akt I C 145/14 w punktach V, II, IV, VII i VIII oraz zażalenia pozwanego P. B. na postanowienia zawarte w punktach II, IV, VII i VIII wyroku

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie V zasądza od pozwanych P. M. (1) i B. B. solidarnie na rzecz powodów K. B. i M. B. kwotę 3516,97 zł (trzy tysiące pięćset szesnaście złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2013r. i oddala powództwo w pozostałym zakresie;

b. uchyla punkt II, IV, VII;

c. w punkcie VIII zasądza od pozwanych P. M. (1) i B. B. solidarnie na rzecz powodów K. B. i M. B. kwotę 1401 zł (tysiąc czterysta jeden złotych), przy czym do kwoty 428,31 zł (czterysta dwadzieścia osiem złotych trzydzieści jeden) solidarnie z P. B. tytułem kosztów procesu;

2. oddala apelację i zażalenie w pozostałym zakresie;

3. zasądza od powodów K. B. i M. B. solidarnie na rzecz pozwanych P. M. (1) i B. B. kwotę 145 zł (sto czterdzieści pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

4. zasądza od K. B. i M. B. solidarnie na rzecz P. B. kwotę 381 zł (trzysta osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem kosztów postępowania zażaleniowego.

Sygn. akt II Ca 69/15

II Cz 88/15

UZASADNIENIE

Powodowie K. B. oraz M. B. wnieśli pozew przeciwko pozwanym P. M. (1), B. B. i P. B. domagając się nakazania pozwanym wydania powodom nieruchomości lokalowej położonej w R. przy ul. (...) B.1.1(KW nr (...)), zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 15.027,30 zł tytułem czynszu najmu za okres od 01.10.2012r. do 30.06.2013r. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 16 – go każdego miesiąca we wskazanym okresie oraz od kwot ustalonego przez strony czynszu oraz zasądzenia solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 20.277,60 zł tytułem bezumownego korzystania przez pozwanych z nieruchomości opisanej w punkcie 1 w okresie od dnia 01.07.2013r. do 30.09.2013r. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot i dat: od kwoty 6.759,20 zł od dnia 01.08.2013r., od kwoty 6.759,20 zł od dnia 01.09.2013r. i od kwoty 6.759,20 zł od dnia 01.10.2013r.

W odpowiedzi na pozew, pozwani uznali powództwo obejmujące roszczenia o nakazanie wydania lokalu oraz o zapłatę czynszu, natomiast wnieśli o oddalenie powództwa o zasądzenie kwoty z tytułu bezumownego korzystania.

Wyrokiem z dnia 23 października 2014 roku Sąd Rejonowy w Gryficach(sygn. akt I C 145/14) orzekł w ten sposób, że:

I. oddalił powództwo w zakresie żądania nakazania wydania nieruchomości,

II. zasądził solidarnie od pozwanych P. M. (1), B. B., P. B. solidarnie na rzecz powodów K. B. i M. B. kwotę 2.617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego,

III. zasądził solidarnie od pozwanych P. M. (1), B. B., P. B. solidarnie na rzecz powodów K. B. i M. B. kwotę 15.027,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od następujących kwot i dat: od kwoty 1.629,50 zł od dnia 16.11.2012r., od kwoty 1.629,50 zł od dnia 16.12.2012r.; od kwoty 1.629,50 zł od dnia 16.01.2013r.; od kwoty 1.689,80 zł od dnia 16.02.2013r.; od kwoty 1.689,80 zł od dnia 16.03.2013r.; od kwoty 1.689,80 zł od dnia 16.04.2013r.; od kwoty 1.689,80 zł od dnia 16.05.2013r., od kwoty 1.689,80 zł od dnia 16.06.2013r.,; od kwoty 1.689,80 zł od dnia 16.07.2013r.,

IV. zasądził solidarnie od pozwanych P. M. (1), B. B., P. B. solidarnie na rzecz powodów K. B. i M. B. kwotę 3.152 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

V. zasądził solidarnie od pozwanych P. M. (1) i B. B. solidarnie na rzecz powodów K. B. i M. B. kwotę 4.415,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15 listopada 2013r;

VI. oddalił powództwo o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania w pozostałym zakresie, w tym w całości w stosunku do P. B.;

VII. zasądził solidarnie od pozwanych P. M. (1) i B. B. solidarnie na rzecz powodów K. B. i M. B. kwotę 223,08 zł tytułem zwrotu opłaty sądowej,

VIII. zasądził solidarnie od powodów K. B. i M. B. solidarnie na rzecz pozwanych P. M. (1) i B. B. kwotę 1.257 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego oraz solidarnie na rzecz pozwanego P. B. kwotę 805 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o ustalony w sposób następujący stan faktyczny:

Powodowie K. B. oraz M. B. są właścicielami nieruchomości lokalowej niemieszkalnej, składającej się z jednego pokoju z aneksem kuchennym, łazienki i holu, położonej w R. przy ul. (...) B.1.1, o pow. 31m², dla której Sąd Rejonowy w

Gryficach prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...) z udziałem (...) w wieczystym użytkowaniu nieruchomości gruntowej objętej księgą wieczystą Kw (...). M. B. zawarł dnia 10.09.2010r. umowę najmu przedmiotowej nieruchomości z P. M. (1) i B. B. współnikami spółki cywilnej (...). Strony umowy ustaliły wysokość czynszu na kwotę 1.616,25 zł, która miała podlegać waloryzacji w każdym roku o wskaźnik inflacji ogłaszany przez Prezesa GUS na koniec roku poprzedzającego dany okres płatności. Podstawą rozliczenia pomiędzy stronami były wystawione faktury VAT. P. M. (1) i B. B. zajmowali się odnajmowaniem apartamentu powodów, jak również innych, którymi władali. W trakcie trwania umowy spółki cywilnej, umowę spółki zawarł również trzeci współnik - P. B..

Pozwani od października 2012r. zaprzestali wywiązywania się z obowiązku regulowania czynszu. M. B. działając przez pełnomocnika skierował do P. M. (1) oraz B. B. oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Zajmując stanowisko wobec pisma powoda, P. M. (1), B. B. oraz P. B. prowadzący działalność gospodarczą, współnicy spółki cywilnej (...), podnieśli, iż nie uznają skuteczności oświadczenia pozwanego o odstąpieniu od umowy, wskazali na brak należytej reprezentacji powoda podczas składania oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu. W dalszej kolejności strony wymieniały się pismami zawierającymi stanowiska stron. Pismem z dnia 09.04.2013r. M. B. wezwał pozwanych P. M. (1) i B. B. do przystąpienia do czynności protokolarnego dokonania zwrotu lokalu położonego w R. przy ul. (...) nr B.1.1.

P. M. (1), B. B. oraz P. B. prowadzący działalność gospodarczą, współnicy spółki cywilnej (...) w odpowiedzi na pismo z dnia 09.04.2013r. w piśmie z dnia 22.04.2013r. podnieśli, iż nie wydadzą lokalu dnia 02.05.2013r. z uwagi na brak skutecznego wypowiedzenia umowy spółki przez pełnomocnika powodów. Powód skierował do pozwanych pismo z dnia 30.04.2013r. zawierające oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu. Pismo zostało doręczone dnia 09.05.2013r. Rozwiązanie umowy najmu nastąpiło z dniem 09.07.2013r.

P. B. oraz P. M. (1) sporządzili pismo z dnia 20.03.2013r. oraz zestawienia wskazujące na koszty związane z obsługą apartamentu.

Apartament stanowiący własność powodów był objęty w 2013r. ofertą najmu za kwotę 220 zł za dobę, z informacją, iż apartament jest zarezerwowany do dnia 22 września 2013r. Dnia 11.09.2013r. zarządca nieruchomości wspólnej dokonał na prośbę powoda zdemontowania wodomierza zimnej wody w apartamencie B.1.1 znajdującym się w budynku wspólnoty mieszkaniowej w R. przy ul. (...). W związku z tą sytuacją lokatorzy zajmujący apartament zostali przeniesieni do innego. Po tej dacie apartament nie był wynajmowany.

Nieruchomość została wydana M. B. dnia 29.03.2014r. W czynności wydania uczestniczył B. B. oraz M. B.. Pozwani wcześniej nie proponowali powodom wydania lokalu. Rozmowy pomiędzy B. B. oraz M. B. odnośnie wydania lokalu oraz rozliczeń i dalszej współpracy nastąpiły po piśmie powoda skierowanym do pozwanych w 2014r. Pozwani z wynajmu apartamentu powodów uzyskiwali roczny dochód w granicach 5.000 zł. Roczny przychód z wynajmu stanowiła kwota ok. 25.000 zł Wydatki roczne związane z lokalem powodów wynosiły ok. 20.000 zł.

Żądanie wydania nieruchomości znajdowało uzasadnienie w treści art. 222 § 1 kc. Powództwo w tym zakresie zostało uznane przez wszystkich pozwanych w odpowiedzi na pozew, a nadto w trakcie trwania procesu roszczenie zostało zaspokojone, bowiem dnia 29.03.2014r. nieruchomość lokalowa została zwrócona powodom poprzez jej wydanie M. B.. Z uwagi jednak na to, że strona powodowa nie cofnęła pozwu to Sąd odnosząc się do tego żądania merytorycznie musiał je oddalić (pkt I). Pomimo powyższego uznał jednak, że powodowie wygrali proces w tym zakresie w 100%, albowiem wytoczenie powództwa było uzasadnione a powodowie nie pozostawali w zwłoce z odbiorem lokalu ale pozwani z jego wydaniem. Na zasądzone na ich rzecz koszty w kwocie 2.617 zł złożyła się opłata od pozwu w kwocie 200 złotych, opłata od pełnomocnictwa (17 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2400 zł (§ 6 pkt. 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...).

Żądanie zasądzenia zwrotu kwoty tytułem czynszu znajduje swoje uzasadnienie w treści stosunku najmu. Strony ustaliły, iż kwota czynszu wynosi 1.629,50 zł, zaś od lutego 2013r. 1.689,80 zł. w tym zakresie żądanie pozwu zostało uznane przez pozwanych. Uznając, iż nie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa (art. 213 lpc)- Sąd zasądził na rzecz powodów całość dochodzonej przez nich kwoty o czym orzekł

w punkcie III sentencji. Powodowie w tym zakresie byli stroną wygraną, co skutkowało zasądzeniem w punkcie IV wyroku od pozwanych na rzecz powodów kwoty 3.152 zł, na którą złożyła się opłata od pozwu – 752 zł (odpowiadająca 5% od wartości przedmiotu sporu 15.028 zł) oraz kwota wynagrodzenia pełnomocnika powodów – 2.400 zł (§ 6 pkt. 5 ww. rozporządzenia).

Odnosząc się do ostatniego żądań którego dotyczyło zapłaty za bezumowne korzystanie to Sąd uznał je za usprawiedliwione co do zasady (art. 225 w zw. z art. 224 § 2 kpc) ale nie co do wysokości. W jego ocenie powodowie nie wykazali wysokości dochodzone roszczenia, tj. iż możliwym byłoby uzyskanie z tytułu wynajmu nieruchomości powodów na wolnym rynku kwoty 6.759,20 miesięcznie. Na tę okoliczność powodowie nie naprowadzili żadnych dowodów. Wysokość wynagrodzenia, powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Strony umówiły się na czynsz w wysokości 1.629,50 zł i taką też stawkę Sąd przyjął do dokonanych przez siebie obliczeń. Powodowie dochodzili zapłaty za okres od 1.07.2013 roku do 30.09.2013 r., natomiast w ocenie Sądu należało im się wynagrodzenie od 10 lipca 2013r. do dnia 30 września 2013r. Do skutecznego złożenia oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu doszło w piśmie powoda z dnia 30.04.2013r. Oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy dotarło do pozwanych dnia 09.05.2013r., zatem 2 – miesięczny okres wypowiedzenia upłynął – w myśl art. 112 kc – z dniem 09.07.2013r., co skutkuje przyjęciem, iż od dnia 10.07.2013r. pozwani władali lokalem powodów bez tytułu prawnego. W tym czasie nadal wynajmowali lokal, który był zarezerwowany aż do dnia 22.09.2013r. Fakt, iż powód polecił wymontowanie przez zarządcę nieruchomości wspólnej wodomierza przypisanego do jego lokalu, co nastąpiło dnia 11.09.2013r., nie oznacza, iż z tym dniem pozwani zaprzestali władania lokalem, bowiem nadal posiadali klucze do lokalu, a jego zwrot powodom nastąpił dopiero w marcu 2014r. Z uwagi na powyższe Sąd zasądził kwotę 4.415,32 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystania za wskazany okres, tj. za 22 dni miesiąca lipca 2013r. – przy stawce czynszu 1.629,50 zł (co dało za 22 dni kwotę 1.256,32 zł) oraz za miesiąc sierpień i wrzesień 2013r. po 1.629,50 zł. Zasądzenie wskazanej kwoty skutkowało oddaleniem powództwa w pozostałym zakresie. Sąd oddalił roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości skierowane względem P. B.. Wskazał, że współnik przystępujący do spółki cywilnej ponosi solidarną odpowiedzialność za zobowiązania spółki, lecz dopiero od momentu przystąpienia do spółki co oznacza, że każdy współnik odpowiada za te zobowiązania spółki, które powstały w czasie, gdy był współnikiem, a nie odpowiada on za zobowiązania powstałe przed jego przystąpieniem do spółki lub po jego wystąpieniu. Rozszerzenie odpowiedzialności współnika przez objęcie nią również zobowiązań powstałych przed jego przystąpieniem do spółki wymaga umownego przystąpienia do długu, na podstawie umowy pomiędzy przystępującym współnikiem a pozostałymi współnikami (por. uchwała SN z 21 listopada 1995 r., III CZP 160/95).. Powodowie zaś nie wykazali, kiedy to współnikiem spółki stał się również P. B., nie wynika to z informacji z (...), stąd Sąd nie mógł ustalić, kiedy P. B. przystąpił do spółki i od którego momentu można przypisać mu odpowiedzialność za zobowiązania spółki. Nadto powodowie nie wykazali, aby P. B. w okresie od lipca 2013r. do września 2013r. bez tytułu prawnego władał nieruchomością.

Rozstrzygnięcie o kosztach w tym zakresie Sąd oparł o treść art. 100 kpc. Powodowie w odniesieniu do pozwanych P. M. (1) oraz B. B. wygrali w 22%, a przegrali w 78%, stąd Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę 223,08 zł tytułem zwrotu części opłaty sądowej od pozwu w tym zakresie (1.014 zł x 22%). Koszty zastępstwa zgodnie z § 6 pkt. 5 ww. wynosiły 2.400 zł. Pozwani reprezentowani byli przez jednego pełnomocnika, dlatego też Sąd rozdzielił koszty zastępstwa na trzy części. W związku z tym, iż P. B. wygrał proces w całości Sąd zasądził od powodów na jego rzecz kwotę 805 zł (800 zł – część kosztów zastępstwa oraz 5 zł – części opłaty skarbowej przypadająca na pozwanego), a wobec tego, iż pozwani P. M. (1) i B. B. wygrali proces w zakresie omawianego roszczenia w 78% Sąd zasądził od powodów na ich rzecz kwotę 1.257 zł stanowiącą w zaokrągleniu 78% z kwoty 1.612 zł (1.600 zł – część kosztów zastępstwa procesowego przypadająca na pozwanych oraz 12 zł – części opłaty skarbowej przypadająca na pozwanych). Sąd dokonując rozdzielenia kosztów działał w oparciu o art. 100 kpc.

Sąd nie znalazł podstaw do zastosowania art. 320 kpc, który pozwala na rozłożenie na raty zasądanego świadczenia, bowiem nie zaistniały w niniejszej sprawie szczególnie uzasadnione wypadki.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani P. M. (1) oraz B. B. zaskarżając go co do punktu V oraz punktu II, IV, VII oraz VIII.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucili:

- 1). Błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że to wyłącznie pozwani pozostawali w zwłóce z wydaniem lokalu;
- 2). Sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegającą na:
 - przyjęciu, że pomimo wymontowania wodomierza pozwani nie zaprzestali korzystania z lokalu;
 - ustaleniu, że pomimo wymontowania wodomierza a niewydania kluczy pozwani mogli korzystać z lokalu;
- 3). Naruszenie prawa materialnego tj. art. 224 § 2 kc poprzez jego niewłaściwą wykładnię polegającą na przyjęciu, że odszkodowanie za bezumowne korzystanie przysługuje za samo posiadanie rzeczy bez faktycznego korzystania z niej;
- 4). Naruszenie prawa materialnego tj. art. 486 § 2 kc poprzez jego niezastosowanie, w sytuacji wystąpienia okoliczności uzasadniających, że powodowie pozostawali w zwłóce;
- 5). Naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 101 kpc poprzez jego niezastosowanie.

Wskazując na powyższe wnieśli:

- o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 3.329,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2013 roku;
- oddalenie powództwa o zapłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania w pozostałym zakresie;
- zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanych (apelujących) kosztów procesu według norm przepisanych;
- uchylenie postanowienia w przedmiocie kosztów zawartego w pkt II, IV, VII oraz VIII a następnie zasądzenie od P. M. (1), B. B. na rzecz powodów kwoty 1.222,35 złotych w tym co do kwoty 428,31 złotych solidarnie z pozwanym P. B..

W ocenie apelujących sąd niezasadnie uznał, że fakt wymontowania wodomierza nie wpłynął na zakres władztwa pozwanych nad lokalem, jak również na możliwość korzystania z niego. Z tego względu błędnie przyjął, że powodom należy się odszkodowanie za okres po 10 września. Z treści art. 225 oraz 224 kc wynika, że wynagrodzenie należy się za „korzystanie z rzeczy”, przez co należy rozumieć posługiwanie się czymś, pożytek z czegoś. Na skutek działań powodów apartament został pozbawiony bieżącej wody, co w efekcie uniemożliwiło pozwanym korzystanie z lokalu. Mieć przy tym należy na uwadze charakter lokalu, który jest wynajmowany dla turystów. Apelujący przyznał, iż bezumownie korzystał z lokalu- tym niemniej tylko w okresie od 10 lipca 2013 roku do 10 września 2013 roku (10 dni lipca, cały sierpień oraz 10 dni września).

Odnosząc się do kwestii kosztów postępowania podnieśli, że przede wszystkim, pomimo dochodzenia trzech roszczeń jednym pozwem sąd winien przy obliczeniu kosztów sumę zgłoszonych roszczeń – czyli 35.304,90 złotych. Powodowie ponieśli koszty w kwocie 4.200 złotych zaś pozwani 2417 zł. P. M. (2) oraz B. B. wygrali sprawę w 45 % a powodowie w 55 %. W tej sytuacji dokonując wzajemnego potrącenia należności stron względem siebie z tytułu kosztów- pozwani (apelujący) winni zapłacić na rzecz powodów solidarnie kwotę (...),35 złotych.

Zażalenie na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania zawartego w punkcie : II, IV, VII i VIII wniósł pozwany P. B..

Skarżący podniósł, że obie strony postępowania wniosły o zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu liczonych od wartości przedmiotu sporu, który w sprawie wyniósł 35.304,90 zł- stanowiącej sumę roszczeń o zapłatę. Żadna z nich nie wniosła o zasądzenie kosztów zastępstwa w zakresie żądania dotyczącego wydania nieruchomości. Wobec powyższego orzeczenie zawarte w punkcie II, w którym Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 2.417 złotych stanowi rozstrzygnięcie ponad żądanie co narusza art. 321 kpc.

Niezależnie od powyższego błędna jest wskazana przez sąd podstawa ustalenia tych kosztów, którą winien stanowić § 6 pkt 4 rozporządzenia. Do obliczenia wynagrodzenia winna być przyjęta kwota 9.777 złotych (1.629,50 x 6 msc)- co w rezultacie daje wysokość wynagrodzenia pełnomocnika na poziomie 1.200 złotych. Ponadto podniósł, iż koszty te winny być rozliczone w oparciu o art. 101 kpc, albowiem pozwani nie zostali wezwani do wydania lokalu i przy pierwszej czynności procesowej uznali żądanie pozwu.

W ocenie skarżącego, z uwag na to, że strona powodowa jednym pozwem dochodzi kilku roszczeń (art. 191 kpc), to Sąd w takim wypadku winien rozliczając koszty procesu przyjąć za podstawę sumę zgłoszonych roszczeń. Na koszty poniesione przez powodów złożyły się: opłata od pozwu w kwocie 1.766,00 zł, koszty zastępstwa 2.400 złotych, opłata skarbową 34 zł co daje kwotę 4.200 złotych. Natomiast koszty poniesione solidarnie przez pozwanych objęły kwotę 2.417 złotych.

W rezultacie P. B. wygrał sprawę w 57 %, powodowie w 43 %. Wynika to z tego, iż domagali się zapłaty kwoty 35.304,90 zł. Natomiast Sąd w odniesieniu do P. B. zasądził kwotę 15.027,30 zł. W stosunku do pozostałych pozwanych sąd zasądził kwotę 19.442,62 złotych co stanowi 55 % wygranej powodów i 45 % pozwanych. Z uwagi na powyższe w wyniku wzajemnego potrącenia kosztów jakich powodowie mogą domagać się od pozwanego a ten od nich- sąd finalnie winien zasądzić od pozwanego P. B. na ich rzecz kwotę 428,31 złotych.

Wskazując na powyższe wniosł o zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez uchylenie punktu II, IV, VII oraz VIII a następnie zasądzenie od pozwanych P. M. (1), B. B. na rzecz powodów kwoty 1.222,35 złotych, w tym co do kwoty 428,31 solidarnie z pozwanym.

Ponadto wniosł o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania zażaleniowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Sąd Okręgowy, po zapoznaniu się z pisemnymi motywami rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego, argumentacją apelacji wywiedzionej w kontrolowanej sprawie i dokonując jej ponownego rozpoznania w granicach wyznaczonych jej granicami (art. 378 § 1 kpc) doszedł do przekonania, iż apelacja pozwanych jest częściowo uzasadniona.

Istota apelacji koncentruje się wokół kwestii błędnego uznania przez Sąd I instancji, władania przez pozwanych nieruchomością powodów w okresie do dnia 10 lipca 2013 roku do dnia 30 września 2013 roku. W ocenie apelujących, o ile bezumownie korzystanie z lokalu rozpoczęło się z dniem 10 lipca 2013 roku (tj. od dnia upływu terminu wypowiedzenia) tak zakończyło się z dniem 10 września 2013 roku, albowiem w późniejszym okresie nie było możliwe na skutek działania powodów, którzy dokonując demontażu wodomierza korzystanie to, zgodnie z jego przeznaczeniem uczynili niemożliwym.

Wbrew zapatrywaniu apelujących, wyrażonemu w apelacji obowiązek zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy przez posiadacza zależnego, jest niezależny od tego, czy posiadacz nieruchomości efektywnie z niej korzystał.

Roszczenie o zapłatę za bezumowne korzystanie z rzeczy, uregulowane w art. 224 kc - wynika z posiadania cudzej rzeczy. Zgodnie z art. 336 kc, istotą posiadania samoistnego jest faktyczne władztwo nad rzeczą, wykonywane w takich granicach, w jakich uprawniony jest czynić to jej właściciel, a które wyznacza art. 140 kc. Na uprawnienia te składają się używanie rzeczy, czerpanie z niej pożytków a także dysponowanie nią. Koniecznej przesłanki posiadania,

co jest oczywiste nie stanowi efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy, wystarczające jest, aby dany podmiot znajdował się w takiej sytuacji, która potencjalnie pozwala mu na takie korzystanie. Z uwzględnieniem tej oczywistej regulacji należy wyklądać treść wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w ujęciu art. 224 kc. Istotą tego prawa jest przyznana właścicielowi rekompensata braku możliwości dysponowania - w powyższych granicach - własną rzeczą. Nie jest zatem uprawniona taka wykładnia, która ogranicza posiadanie, jako podstawę żądania wynagrodzenia, tylko do tego, czy korzystanie ma charakter efektywny (co w okolicznościach sprawy oznaczałoby możliwość dalszego wynajmowania apartamentu turystom i uzyskiwanie z tego tytułu pożytków). Przesądzająca w tym zakresie jest wyłącznie okoliczność, iż dana osoba władała nieruchomością będącą własnością innego podmiotu, nie mając ku temu podstawy prawnej, a władztwo to uniemożliwiało właścicielowi korzystanie z przedmiotu jego własności.

W realiach rozpoznawanej sprawy za takie władnie zdaniem Sądu Okręgowego uznać należało zachowanie pozwanych sprowadzające się do tego, że pomimo rozwiązania umowy najmu z dniem 9 lipca 2013 roku nie wydali jego przedmiotu - władając nim w dalszym ciągu w okresie od dnia 10 lipca 2014 roku do dnia 29 marca 2014 roku, co spowodowało, iż powodowie nie mieli możliwości wejść w jego posiadanie i w sposób swobodny korzystać z nieruchomości. Przy czym, mieć należało na uwadze, iż powodowie żądaniem pozwu objęli okres do dnia 30 września 2013 roku.

Reasumując, Sąd Okręgowy podzielił ocenę Sądu Rejonowego, że pozwani władali przedmiotową nieruchomością w spornym okresie od dnia 10 lipca 2013 roku do dnia 30 września 2013 roku, a co za tym idzie za ten okres zobowiązaniu są do uiszczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

U podstaw uznania apelacji za częściowo zasadną legła wyłącznie kwestia odmiennej oceny prawnej - a konkretnie powiększenia należności z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie o stawkę podatku od towarów i usług. Sąd Rejonowy w okolicznościach sprawy wyliczył wynagrodzenie biorąc za punkt wyjścia stawkę czynszu najmu w kwocie 1629,50 złotych - zawierającą w sobie podatek VAT (23 %), co w ocenie Sądu Odwoławczego w realiach sprawy nie było prawidłowe.

Inicjując rozważania w tym zakresie, wskazać należy iż kryterium według którego ustala się wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie powinno odpowiadać kwocie, jaką posiadacz samoistny musiałby zapłacić właścicielowi gdyby korzystał z rzeczy na podstawie umowy najmu lub dzierżawy, biorąc pod uwagę ceny występujące na danym rynku (tak m. in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11.05.2005 r., III CK 556/04, Lex nr 221731). Tak więc w przypadku gdy między stronami zostaje rozwiązany stosunek umowny dotyczący korzystania z danej rzeczy wówczas przy dalszym korzystaniu z rzeczy bez tytułu prawnego uzasadnione jest przyjęcie stawki wynagrodzenia według takiej samej wysokości jak poprzednie opłaty. Do owego wynagrodzenia nie należało jednak doliczać podatku VAT i tym samym ta część nie może stanowić należności powodów od pozwanych z tytułu bezumownego użytkowania.

Obowiązek zapłaty podatku od towarów i usług powstaje w związku z określonym stosunkiem prawnym. Zgodnie z treścią art. 5 ust. 1 pkt 1 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (tj. 29.07.2011r., Dz. U nr 177, poz. 1054) opodatkowaniu tym podatkiem podlega odpłatne świadczenie usług. Wobec braku stosunku prawnego między stronami procesu, nie można mówić o świadczeniu usług na rzecz pozwanych. Do zawarcia umowy najmu (jej przedłużenia) nie wystarczy samo używanie rzeczy przez byłego najemcę, lecz niezbędne jest to, by odbywało się to za wyraźną lub chociażby dorozumianą zgodą wynajmującego. W sytuacji jaką mamy do czynienia w sprawie brak jest konsensusu stron. Powodowie wyraźnie wyrazili swoją wolę rozwiązania umowy i podjęli czynności prawne zmierzające do wydania lokalu. Nie można zatem w takim wypadku mówić o tym, aby po ustaniu stosunku najmu miało dojść do świadczenia usług na rzecz pozwanych. W podobnym tonie wypowiedział się Wojewódzki Sąd Administracyjny w G. z wyroku z dnia 24 lipca 2007 roku, sygn. akt I Sa/Gd 71/07- „z momentem rozwiązania umowy najmu pomiędzy właścicielem a korzystającym bezumownie z lokalu nie istnieje żaden, nawet dorozumiany stosunek umowny, z którego świadczenia miałyby charakter usługi i powodowały obowiązek podatkowy”.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy przyjął, iż kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przy stawce czynszu w wysokości 1629,50 złotych – wynosi za 22 dni lipca- 1256,32 złote ($162,50 / 30 = 42,79 \times 22 = 1245,32$

zł), natomiast za sierpień oraz wrzesień z uwagi na pełne miesiące korzystania po 1629,50 złotych. Powyższe kwoty należało pomniejszyć o stawkę podatku od towarów i usług, która przy kwocie 1256,32 złotych stanowiła 288,95 złotych ((...),32x 23 %), a przy kwocie 1629,50 zł- 304,70 złotych ((...),50 x 23 %x 2)- w sumie o kwotę 898,35 złotych. Należność, która podlegała zasądzeniu na podstawie art. 224 kc w zw. z art. 225 k.c. stanowi zatem kwotę 3516,97 złotych (4.415,32 zł - 898,35 zł).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie jest roszczeniem bezterminowym, do którego stosować należy przepis art. 455 k.c. Brak jest w aktach sprawy wezwania pozwanych do zapłaty należności z tytułu bezumownego korzystania, stąd też odsetki te należało policzyć od dnia wniesienia pozwu tj. 15 listopada 2013 roku.

Tak argumentując Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie V ten sposób, iż zasądził od pozwanych P. M. (1) o B. B. solidarnie na rzecz powodów kwotę 3516,97 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 listopada 2013 roku r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił. Powyższe znalazło swój wyraz w punkcie I lit. a sentencji. Apelacja w pozostałym zakresie podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 kpc, co znalazło swój wyraz w punkcie 2 wyroku.

Pozwani P. M. (1) i B. B. w wywiezionej apelacji oraz pozwany P. B. w zażaleniu zakwestionowali rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w przedmiocie kosztów postępowania.

Inicjując rozważania w tym zakresie nieodzownym jest uwaga, iż powodowie w niniejszym postępowaniu dochodzili trzech roszczeń tj: wydania nieruchomości, zapłaty czynszu oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Wszystkie one mają charakter majątkowy, a zatem przedmiotowo jednorodząjowy. Niewątpliwie zatem art. 21 kpc nakazujący kumulację roszczeń ma tu zastosowanie. Powodowie jako wartość przedmiotu sporu podali kwotę 35.304,90 złotych- obejmując nią kwotę dochodzonego czynszu (15.027,30 zł) oraz wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (20.277,60 zł).

Skarżący przedmiotem zaskarżenia uczynili fakt obciążenia ich przez Sąd Rejonowy kosztami postępowania powstałymi w sprawie o wydanie nieruchomości, zarzucając, mu w tym zakresie naruszenie art. 101 kpc.

Zarzut ten nie jest trafny. Bezsprzecznie w sprawie wystąpiła sytuacja uznania przez pozwanych żądania pozwu we wskazanym zakresie już w odpowiedzi na pozew, niemniej jednak zastosowanie przepisu art. 101 kpc zależy od kumulatywnego spełnienia obu wymienionych w nim przesłanek tj. uznania żądania pozwu przy pierwszej czynności procesowej oraz niewystąpienia przesłanki w postaci dania przez pozwanego podstawy do wytoczenia powództwa. Z materiału sprawy wynika, iż powodowie skierowali do pozwanych wezwanie do wydania lokalu, natomiast pozwani nie naprowadzili żadnego dowodu, pomimo tego, iż to na nich spoczywał w tym zakresie ciężar wykazania (art. 486 § 2 k.c. w zw. z art. 6 k.c.) tego, że przystąpili do wydania lokalu a jedynie z przyczyn tkwiących po stronie powodów stało się to niemożliwe. W tej sytuacji przyjąć należało, iż pozwani dali podstawę do tego, aby wystąpić przeciwko nim na drogę sądową i zasadnym w takiej sytuacji było obciążenie ich kosztami procesu powstałymi po stronie powodów. Przeprowadzona przez Sąd kontrola instancyjna wykazała, iż wysokość tych kosztów została ustalona przez Sąd Rejonowy w sposób nieprawidłowy, bowiem zamknęły się one kwotą 320 złotych i obejmowały opłatę od pozwu w wysokości 200 złotych (art. 27 pkt 11 uksc) oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 120 złotych (§ 10 pkt 1 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu). Wskazane powyżej koszty obciążały wszystkich pozwanych.

Odnosząc się do roszczeń o zapłatę, to Sąd Rejonowy dokonując rozliczenia kosztów postępowania powinien zestawić roszczenie dochodzone z zasądzonym. Nieprawidłowym jest natomiast ustalanie wynagrodzenia dla każdego z roszczeń oddzielnie (dotyczy roszczeń o zapłatę), ale należy ustalić ją w oparciu o ogólną wartość połączonych roszczeń.

Z zestawienia wysokości zgłoszonego przez powodów żądania (35.304,90 złotych) z zasądzonym (18.544,27 złotych), wynika, iż powodowie wygrali postępowanie przed Sądem I instancji w 53 % zaś w pozostałym zakresie wygrali pozwani - 47 %.

Na koszty poniesione przez pozwanych złożyły się: wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o § 6 pkt 5 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) oraz opłata od dokumentu pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych- łącznie koszty te wyniosły 2417 złote.

Uwzględniając powyższe pozwani są zobowiązani do zwrotu na rzecz powodów kwoty 2.216,99 złotych (4. 183 x 47 %), natomiast powodowie na rzecz pozwanych kwoty 1135,99 złotych ((...) 53 %). Dokonując wzajemnej kompensacji wskazanych kwot, oraz uwzględniając koszty w wysokości 320 złotych - pozwani winni zapłacić solidarnie na rzecz powodów tytułem zwrotu kosztów procesu kwotę 1401 złotych((...),99 - (...),99 = (...) + 320 = (...)), przy czym pozwany P. B. odpowiada za ich zapłatę solidarnie z pozostałymi pozwanymi do kwoty 428,31 złotych.

Sąd Rejonowy uwzględnił żądanie powodów o zapłatę w stosunku do pozwanego P. B. jedynie w zakresie żądania zasądzenia czynszu najmu w kwocie 15.027,30 złotych. Zestawiając wysokość dochodzonej pozwem kwoty (35.304,90 złotych) z zasądzoną solidarnie od pozwanych w tym od P. B., a także uwzględniając wysokość poniesionych przez strony kosztów, które kształtowały się w wysokości wskazanej powyżej- pozwany jest odpowiedzialny solidarnie z pozostałymi pozwanymi z tytułu kosztów postępowania do kwoty 428,31 złotych. Zażalenie pozwanego P. B. okazało się być zasadnym, skutkując rozstrzygnięciem jak w punkcie 1 lit c sentencji wyroku.

O kosztach postępowania zażaleniowego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc. Powodowie winni zwrócić na rzecz P. B. koszty niniejszego postępowania w wysokości 381 złotych. Na niniejszą kwotę złożyły się opłata od zażalenia w kwocie 81 złotych (k. 137) oraz wynagrodzenie pełnomocnika ustalone w oparciu o § 6 pkt 4 w zw. z § 12 ust. 2 pkt 1 w ww. rozporządzenia w kwocie 300 złotych. Rozstrzygnięcie w tym przedmiocie zamieszczono w punkcie 4 sentencji.

Odnosząc się do kosztów postępowania apelacyjnego, to w ocenie Sądu, z uwagi na oddalenie apelacji pozwanych w nieznacznym zakresie w stosunku do wartości przedmiotu zaskarżenia należało zasądzić od powodów na ich rzecz całość poniesionych przed Sądem II instancji kosztów (art. 100 kpc). Uwzględniając ostateczny wynik sprawy - Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanych P. M. (1) i M. B. kwotę 145 złotych, na którą złożyła się : opłata od apelacji (55 złotych) oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 90 złotych (§ 6 pkt 2 w zw. z § 12 pkt 1 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych). Argumentując jak powyżej Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie 3 sentencji wyroku.