

Sygn. akt. I C 22/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2018r.

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Eliza Nowicka - Skowrońska

Protokolant: Jakub Flaga

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2018r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa L. K. (1), zarządcy nieruchomości przy ulicy (...) (dawniej (...)) w W.

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w W.

o zapłatę kwoty 130.890 zł

I. zasądza od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz L. K. (1), zarządcy nieruchomości przy ulicy (...) (dawniej (...)) w W., kwotę 130.890 (sto trzydzieści tysięcy osiemset dziewięćdziesiąt) złotych wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 10.212,80 zł (dziesięć tysięcy dwieście dwanaście złotych i osiemdziesiąt groszy) od dnia 2 października 2014r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 5.106,40 zł (pięć tysięcy sto sześć złotych i czterdzieści groszy) od dnia 24 stycznia 2015r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 115.570,80 zł (sto piętnaście tysięcy pięćset siedemdziesiąt złotych i osiemdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 czerwca 2015r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od (...) S.A. z siedzibą w W. na rzecz L. K. (1), zarządcy nieruchomości przy ulicy (...) (dawniej (...)) w W., kwotę 13.162 (trzynaście tysięcy sto sześćdziesiąt dwa) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania w sprawie, w tym kwotę 3.617 (trzy tysiące sześćset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie od (...) S.A. siedzibą w W. kwotę 109,44zł (sto dziewięć złotych i czterdzieści cztery grosze) tytułem wydatków tymczasowo pokrytych ze Skarbu Państwa.

SSO Eliza Nowicka- Skowrońska

Sygn. akt I C 22/16

UZASADNIENIE

Powód L. K. (1) – zarządca przymusowy nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. (uprzednio adres ul. (...) w W.) ostatecznie domagał się zasądzenia na jego rzecz od pozwanej (...) Spółki Akcyjnej w W. kwoty 130.890 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie: od kwoty 10.212,80 zł od 2 października 2014 r. do dnia zapłaty, od kwoty 115.570,80 zł od 5 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty i od kwoty 5.106,40 zł od 24 stycznia 2015 r. do dnia zapłaty, a także zasądzenie na jego rzecz od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa według norm prawem

przepisanych. Powód domagał się w pierwszej kolejności wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym opiewającego na ww. kwoty, zaś w przypadku wniesienia przez pozwaną sprzeciwu lub skierowania sprawy do postępowania zwykłego ich zasądzenia na zasadach ogólnych (pozew – k. 8 – 15, pismo procesowe z dnia 4 sierpnia 2015r. – ograniczenie powództwa – k. 135 – 136).

W uzasadnieniu powód wskazał, że na podstawie umowy najmu z 2 stycznia 2006 roku pozwana otrzymała do korzystania pomieszczenia biurowe i socjalno-biurowe o pow. 262 m² oraz pomieszczenia magazynowo-produkcyjno-pomocnicze o pow. 521 m², zaś strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 10 tys. zł za każdy roczny okres obowiązywania umowy, płatny z dołu. Powód podniósł, że korzystając z uprawnień przewidzianych w umowie wprowadził od 1 sierpnia 2013 roku stawkę czynszu najmu w kwocie 7.830 zł netto plus VAT (12,30 zł brutto za m²), pozwana nie wyraziła zgody na podwyżkę i nadal korzystała z przedmiotowej nieruchomości. Powód wskazał, że 8 stycznia 2015 roku wystawił pozwanej fakturę VAT z terminem płatności do dnia 22 stycznia 2015 roku, jednakże pomimo upływu terminu wymagalności oraz dodatkowego wezwania pozwana nie uiściła należności. W ocenie powoda brak akceptacji podwyżki czynszu doprowadził do wygaśnięcia przedmiotowej umowy po upływie miesięcznego okresu jej wypowiedzenia, tj. 31 lipca 2013 roku. Żądana przez powoda kwota stanowić ma wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z przedmiotowej nieruchomości za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku. Powód zaznaczył również, że pozwana, poza pomieszczeniami ustalonymi w umowie, korzystała dodatkowo z powierzchni 127,66 m² (pozew k. 8 – 15).

W dniu 21 września 2015 roku Sąd wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, orzekając zgodnie z żądaniem pozwu (nakaz zapłaty – k. 140).

W przepisany terminie pozwana (...) S.A. wniosła sprzeciw od ww. nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł (sprzeciw od nakazu zapłaty – k. 153 – 156).

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że korzystała z łącznej powierzchni przedmiotowej nieruchomości wynoszącej 647,49 m², nie zaś, jak twierdził powód, 922,59 m². W jej ocenie przemawia to za oddaleniem żądań powoda zapłaty za korzystanie z dodatkowych powierzchni o metrażu 127,66 m², jak również powoduje, że żądana kwota jest zawyżona i winna wynieść maksymalnie 75.106,80 zł netto (625,89 m² x 10 zł netto x 12 miesięcy). Podniosła, że zajmowana przez nią faktycznie powierzchnia była mniejsza niż wskazana w umowie z 2 stycznia 2006 roku, tj. 783 m². Przyznała, że na mocy umowy z dnia 5 stycznia 2010 roku korzystała także z pomieszczeń biurowych, socjalno-biurowych i magazynowo-produkcyjnych w przedmiotowej nieruchomości adaptowanych z korytarzy o łącznej powierzchni 21,60 m². Pozwana wskazała, że niezasadne jest żądanie kwoty brutto roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowych nieruchomości, ustalonej na 115.570,80 zł – ponieważ tak sformułowane roszczenie nie wynika ze stosunku prawnego między stronami i ma charakter odszkodowawczy, w związku z czym nie jest objęte podatkiem VAT. Nadto twierdziła, że sama podwyżka czynszu dokonana przez powoda z 10.000 zł rocznie do 93.960 zł rocznie wykracza poza ramy nałożone przez zasady współżycia społecznego i społeczno-gospodarcze przeznaczenie uprawnień powoda.

W toku postępowania pozwana podniosła też zarzut potrącenia roszczenia objętego żądaniem pozwu ze zobowiązania powoda względem niej z tytułu poniesionych nakładów na przedmiotową nieruchomość. Twierdziła, że w momencie objęcia przedmiotowej nieruchomości we władanie nie nadawała się ona do użytku, w związku z czym pozwana w latach 2004-2012 dokonała na nią szeregu nakładów o łącznej wartości 331.155,39 zł. Wskazała, że opuściła przedmiotową nieruchomość z końcem lipca 2015 roku (pismo procesowe pełnomocnika pozwanego z datą nadania w dniu 19 lutego 2018r. wraz z odpisem oświadczenia o potrąceniu – k. 743 – 746 i k. 747 – 752v.).

W odpowiedzi powód podniósł, że zarzut ten objęty jest toczącym się postępowaniem (powołując się m. in. na wyrok SN z 24 lipca 2013 r., sygn. akt V CZ 44/13). Powód dodał, że pozwana zgłaszając ten zarzut uznała co do zasady i co do wysokości jego roszczenia objęte niniejszym postępowaniem (jednocześnie wskazał, że takie oświadczenie złożone pod warunkiem jest bezskuteczne). Poza tym powód zaprzeczył istnieniu przedmiotowego roszczenia pozwanej o zwrot nakładów – wskazał, że pozwana zajmuje do dnia dzisiejszego pomieszczenia na terenie przedmiotowej nieruchomości. Nadto powód zaprzeczył twierdzeniom pozwanej, leżącym u podstaw faktycznych istnienia i wysokości tego roszczenia (pismo procesowe pełnomocnika powoda z dnia 10 maja 2018r. – k. 815 – 822). Ponadto powód podniósł zarzut przedawnienia w całości wierzytelności przedstawionych przez pozwaną do potrącenia w niniejszym postępowaniu (pismo procesowe pełnomocnika powoda z dnia 15 maja 2018r. – k. 847).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Członkami zarządu powstałej w roku 2003 (...) S.A. w W. byli początkowo małżonkowie M. H. i K. H. oraz ich córka - N. H.. Z czasem M. H. przestał pełnić funkcję członka zarządu. Członkami zarządu do chwili obecnej są K. H. i N. H. (informacja odpowiadająca odpisowi aktualnemu z rejestru przedsiębiorców k. 240-244, okoliczności bezsporne).

W dniu 23 grudnia 1991 roku M. H. nabył prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., przy ul. (...) oraz prawo własności budynków (KW nr (...) k. 22-26).

W dniu 2 stycznia 2006 roku pomiędzy M. H. a spółką (...), reprezentowaną przez K. H., została zawarta umowa najmu pomieszczeń w budynku magazynowo - biurowym, położonego w W., przy ul. (...). Wynajmujący oddał pozwanej do używania pomieszczenia biurowe i socjalno - biurowe o powierzchni 262 m² znajdujące się na I piętrze budynku oraz pomieszczenia magazynowo – produkcyjno - pomocnicze o powierzchni 521 m² znajdujące się na parterze budynku, łącznie 783 m². W umowie nie zawarto dokładnego wykazu pomieszczeń nią objętych. Najemca zobowiązał się do uiszczania czynszu w kwocie 10.000 złotych netto plus VAT za każdy roczny okres obowiązywania umowy najmu. Czynsz miał być płacony z dołu na koniec każdego rocznego okresu obowiązywania umowy, na podstawie faktury VAT, w terminie 13 dni od daty wystawienia rachunku W umowie zastrzeżono prawo wynajmującego do podwyższenia czynszu do poziomu uśrednionego zestawienia czynszów z sąsiedztwa, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy. Umowa została zawarta na czas nieokreślony począwszy od 1 stycznia 2006 roku, z okresem wypowiedzenia wynoszącym 12 miesięcy bez prawa do wypowiedzenia umowy przed upływem 15 lat. Strony postanowiły również, że wynajmujący będzie miał prawo rozwiązania umowy ze skutkiem natychmiastowym m.in. w sytuacji gdy najemca będzie zalegał z płatnościami za ponad trzy miesiące od daty płatności wymienionej na fakturze. Najemca został zobowiązany do opuszczenia przedmiotu najmu nie później niż w dniu wygaśnięcia umowy. W sytuacji, gdyby najemca nie opuścił pomieszczeń w terminie, miał zapłacić wynajmującemu odszkodowanie w wysokości dwukrotnego czynszu i opłat wynikających z umowy za cały okres bezumownego korzystania z przedmiotu najmu (umowa k. 27-32).

Wskutek sądowego podziału majątku małżonków, od 25 maja 2009 roku funkcję zarządcy nieruchomości pełni L. K. (1). W dniu 5 stycznia 2010 roku powód, jako nowy zarządca, zawarł ze spółką (...) umowę najmu korytarzy, wyraził również zgodę na zagospodarowanie powierzchni przy klatkach schodowych od strony północnej budynku. Pozwana zagospodarowała klatkę schodową nr 2, wydzielając z niej jedno pomieszczenie na parterze, dwa pomieszczenia na górze oraz zaadoptowano pomieszczenie na rozlewnię. Objęta umową powierzchnia wynosiła 21,60 m². Stawkę czynszu ustalono na kwotę 265,70 zł brutto miesięcznie. Pozwana uiszczała należności wynikające z wystawianych przez powoda faktur. Umowa najmu korytarzy została wypowiedziana przez pozwaną pismem z dnia 22 maja 2015r. z terminem wypowiedzenia trzech (3) miesięcy licząc od dnia 1 czerwca 2015 roku (postanowienie SR dla Warszawy Pragi-Północ z dn. 25.05.2009 k. 21, postanowienie z dn. 14.07.2015 k. 157-159, wypowiedzenie k. 212, korespondencja k. 213-215, faktury VAT i potwierdzenia płatności k. 216-223, umowa k. 552-556, okoliczności bezsporne).

Pismem z 7 czerwca 2013 roku, skierowanym do spółki (...), powód wypowiedział z dniem 1 sierpnia 2013 roku, wysokość czynszu, który wynosił dotychczas, na podstawie umowy z dnia 2 stycznia 2006 roku, 10.000 złotych za każdy roczny okres obowiązywania umowy najmu z dniem 31 lipca 2013 roku. Jednocześnie wprowadził nową stawkę w

kwocie 93.960 zł netto plus obowiązujący podatek VAT (10 zł plus VAT/m² m-c x 783 m²) za każdy rok obowiązywania umowy najmu. K. H. jako prezes zarządu pozwanej spółki, powołując się jednocześnie na fakt bycia współwłaścicielem najmowanej nieruchomości, nie wyraziła zgody na podwyższenie czynszu (wypowiedzenie wysokości czynszu k. 100, pismo k. 118).

Zarządca przymusowy zażądał od pozwanej spółki zapłaty kwoty 115.570,80 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, podnosząc, iż wobec braku akceptacji przez pozwaną zmiany stawki czynszu, wskazana kwota należna jest tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości we wskazanym w wezwaniu okresie. Wezwanie do zapłaty przedmiotowej kwoty zostało doręczone pozwanej w dniu 21 maja 2015 roku, płatność miała nastąpić w ciągu 7 dni od doręczenia wezwania (faktura VAT nr (...) k. 101, wezwanie k. 102, potwierdzenie odbioru k. 103-104).

Pismem datowanym na dzień 17 września 2014 roku powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 10.212,80 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z powierzchni magazynowo-biurowej, nieobjętej umową najmu, wynoszącej 127,66 m² za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 sierpnia 2014 roku. Pismem datowanym na dzień 9 stycznia 2015 roku powód domagał się od pozwanej również zapłaty dalszej kwoty 5.106,40 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ww. powierzchni w okresie od 1 września 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku. Na obu wezwaniach umieszczono adnotację, że po wyeliminowaniu błędu rzeczoznawcy, sporządzającego opinię w sprawie z powództwa M. H. przeciwko powodowi o zapłatę, odnośnie dwóch magazynków będących przedmiotem osobnej umowy – powierzchnia faktycznie używana przez pozwaną wynosi 910,66 m², a więc o 127 m² więcej niż jest zapisane w umowie. Uśredniona miesięczna stawka czynszu to 10 zł/ m², płatność miała nastąpić w ciągu 7 dni od doręczenia wezwania (wezwanie k. 110, potwierdzenie nadania k. 111-112, wezwanie k. 113, potwierdzenie nadania k. 114-15).

Wyrokiem z 29 kwietnia 2015 roku Sąd Arbitrażowy przy Krajowej Izbie Gospodarczej w W. w sprawie SA 144/14 z powództwa (...) S.A przeciwko L. K. (1) o ustalenie prawa pozwanego do podwyższenia czynszu najmu i ustalenie, iż pozwanemu takowe prawo nie przysługiwało, oddalił powództwo, w uzasadnieniu wskazując, iż brak akceptacji najemcy wobec zmiany czynszu oznaczał, że umowa najmu rozwiąże się po upływie miesięcznego okresu wypowiedzenia (wyrok Sądu Arbitrażowego z uzasadnieniem k. 105-109).

Z końcem sierpnia 2015 roku strony podpisały protokół zdawczo - odbiorczy pomieszczeń zajmowanych przez spółkę w budynku położonym przy ul. (...) w W.. Pomieszczenia te zostały wówczas opuszczone przez pozwaną, która przeniosła się do nowej siedziby wybudowanej przy ul. (...) (zeznania świadka J. Ł. k. 526-530, zeznania świadka W. F. k. 530-532, zeznania świadka W. Ż. k. 540-542, zeznania powoda k. 623-626, okoliczności przyznane na rozprawie w dniu 4 października 2018r. przez pełnomocnika powoda – 00:27:08 nagrania z rozprawy – k. 889).

Pozwana spółka (...) na parterze budynku korzystała na wyłączność z: pomieszczenia technicznego 0.17 o powierzchni 20,65 m⁽²⁾, rozlewni produktu 0.18 o powierzchni 7,59 m⁽²⁾, hali syntez w szkłe 0.20 o powierzchni 76,56 m⁽²⁾, korytarza 0.19 o powierzchni 28,41 m⁽²⁾, holu z korytarzem 0.21 o powierzchni 139,66 m⁽²⁾, pomieszczenia produkcji BPL 0.22 o powierzchni 39,60 m⁽²⁾, pomieszczenia produkcji BPL 0.23 o powierzchni 38,76 m⁽²⁾, hali syntez w mieszalnikach emaliowanych 0.26 o powierzchni 57,36 m⁽²⁾, pomieszczenia technicznego z agregatem chłodniczym 0.27 o powierzchni 17,42 m⁽²⁾, z łazienki 0.28 o powierzchni 16,82 m⁽²⁾, z szatni 0.29 o powierzchni 19,80 m⁽²⁾, z nieoznaczonego pomieszczenia (elektryka) o powierzchni 9,4 m⁽²⁾, z magazynku podręcznego 0.30 o powierzchni 18,48 m⁽²⁾, a na I piętrze z dwóch pomieszczeń wydzielonych z korytarza – 1.09 o powierzchni 4,42 m⁽²⁾ i 1.10 o powierzchni 4,42 m⁽²⁾, z archiwum 1.11 o powierzchni 9,72 m⁽²⁾, rozlewni 1.12 o powierzchni 18,90 m⁽²⁾, magazynu opakowań 1.13 o powierzchni 36,72 m⁽²⁾, magazynu podręcznego 1.14 o powierzchni 23,80 m⁽²⁾, chłodni 1.16 o powierzchni 14,40 m⁽²⁾, laboratorium analiz chemicznych 1.17 o powierzchni 16,90 m⁽²⁾, laboratorium chemicznego 1.18 o powierzchni 38,94, laboratorium chemicznego 1.19 o powierzchni 38,28 m⁽²⁾, magazynu elementów szkła 1.20 o powierzchni 38,94 m⁽²⁾, suszarni produktu 1.21 o powierzchni 17,82 m⁽²⁾, pomieszczenia księgowości 1.26 o

powierzchni 19,62 m⁽²⁾, pomieszczenia biurowego 1.27 o powierzchni 20,10 m⁽²⁾, pomieszczenia biurowego 1.28 o powierzchni 19,47 m⁽²⁾, łazienki 1.31 o powierzchni 2,60 m⁽²⁾ oraz z pomieszczeń wspólnych na I piętrze: z korytarza 1.15 o powierzchni 126,02 m⁽²⁾, korytarza 1.23 o powierzchni 32,89 m⁽²⁾, kuchni 1.29 o powierzchni 6,25 m⁽²⁾, ubikacji 1.32 o powierzchni 3,5 m⁽²⁾ i holu 1.33 o powierzchni 36,43 m⁽²⁾. W związku z powyższym powierzchnia użytkowana wyłącznie przez (...) S.A. w W. na parterze budynku wynosiła 490,51 m⁽²⁾, a na I piętrze 325,05 m⁽²⁾, łącznie 815,56 m⁽²⁾. Natomiast powierzchnia wspólna użytkowana przez (...) S.A. w W. na I piętrze budynku wynosiła 205,09 m⁽²⁾. Korytarz 0.19 i 0.21 na parterze budynku zamykany był za pomieszczeniami zajmowanymi wyłącznie przez pozwaną, która składowała tam niebezpieczne materiały chemiczne wykorzystywane do produkcji. Korytarz zamykano na karty magnetyczne i klucze. Dodatkowo umieszczono na drzwiach tabliczkę informującą o zakazie wstępu. Wchodząc do części budynku trzeba było użyć kart, w które zostali wyposażeni pracownicy spółki. Znajdujące się na pierwszym piętrze korytarz 1.15 i korytarz 1.23 również mogły być zamykane na klucze i karty magnetyczne. Kartę magnetyczną do tych korytarzy otrzymali oprócz pracowników spółki (...), również pracownicy M. H., który zajmował dwa pomieszczenia przy tym korytarzu – 1.22 i 1.24. Korytarze na pierwszym piętrze pozostawały jednak otwarte, albowiem korzystał z nich również zarządca L. K. (1), który zajmował pomieszczenie 1.25. Wejście na kartę magnetyczną przestało działać w roku 2014 z powodu usterki, która nie została naprawiona z uwagi na śmierć pracownika serwisu. Z części pomieszczeń korzystała również K. H. (jako członek zarządu (...) S.A.), a mianowicie: z korytarzyka 1.34 o powierzchni 6,84 m⁽²⁾, biura 1.35 o powierzchni 34,22 m⁽²⁾, archiwum 1.36 o powierzchni 3,50 m⁽²⁾, składzika 1.37 o powierzchni 4,59 m⁽²⁾, przedsionka 1.38 o powierzchni 3,20 m⁽²⁾, łazienki 1.39 o powierzchni 13,72 m⁽²⁾ i sali konferencyjnej o powierzchni 28,32 m⁽²⁾, co stanowiło łącznie powierzchnię 94,39 m⁽²⁾. W zajmowanych pomieszczeniach K. H. odbywała spotkania z kontrahentami, pracownikami oraz wykonawcami remontów, a także z zarządcą nieruchomości. Pomieszczenia te nie zostały objęte umową najmu. M. H. korzystał natomiast z gabinetu 1.30 na pierwszym piętrze, który miał oddzielne wejście z klatki schodowej na wprost schodów oraz z dwóch pomieszczeń w głębi korytarza – 1.24 i 1.22, w których składowano meble i urządzenia z wynajmowanych lokali oraz przedmioty pochodzące z zakończonej, wspólnej działalności małżonków H.. Na pierwszym piętrze pokój 1.25 zajmował również zarządca przymusowy nieruchomości L. K. (1), który korzystał z WC 1.32 i kuchni 1.29 (zeznania świadka J. Ł. k. 526-530, zeznania świadka W. F. k. 530-532, zeznania świadka W. Ż. k. 540-542, zeznania powoda k. 623-626).

Rynkowa miesięczna stawka czynszu za pomieszczenia i powierzchnie zajmowane przez pozwaną spółkę wynosiła w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku 13,29 zł za 1m² (opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. S. k. 632-728, ustna uzupełniająca opinia biegłego k. 888).

Ustalając powyższy stan faktyczny Sąd oparł się wskazanych wyżej dokumentach złożonych w niniejszej sprawie, które w całości uznał za wiarygodne. Autentyczność i wiarygodność tych dokumentów nie była bowiem przez strony kwestionowana, a także nie wzbudzała wątpliwości Sądu. Podstawą ustalenia stanu faktycznego były także okoliczności uznane przez Sąd za bezsporne, bowiem albo zostały przez strony wprost przyznane, bądź też nie zostały zaprzeczone, co zostało przez Sąd ocenione na zasadzie art. 230 k.p.c. Sąd wziął również pod uwagę zeznania przesłuchanych w sprawie świadków: J. Ł., W. F., W. Ż., a także zeznania powoda. Zeznania były spójne, logiczne, znalazły potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym, który Sąd uznał za wiarygodny.

Sąd uznał za w pełni wiarygodną opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. S., który dokonał wyceny powierzchni najmowanej przez pozwaną w okresie od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku. Opinia ta jest obszerna, rzetelna, poparta szczegółową dokumentacją fotograficzną i obliczeniami. Strona pozwana kwestionowała wprawdzie niektóre ustalenia opinii biegłego, jednakże w ustnej opinii uzupełniającej biegły ustosunkował się do zarzutów, udzielił wyczerpującej odpowiedzi i wyjaśnił wątpliwości. Wnioski przedmiotowej opinii Sąd uznał za całkowicie prawidłowe i oparł się na nich, dokonując ustaleń faktycznych w sprawie niniejszej.

Nie zasługiwały jednak na uwzględnienie zeznania świadków J. Ł. i W. F. jedynie w części, w której twierdziły, że zarząd firmy nie dysponował w budynku własnymi pomieszczeniami i że K. H. korzystała z określonych pomieszczeń wyłącznie jako współwłaściciel nieruchomości, a nie członek zarządu pozwanej. Z dalszych zeznań świadków oraz z innych przeprowadzonych w sprawie dowodów wynika bowiem, że K. H. w zajmowanych pomieszczeniach odbywała spotkania z kontrahentami, pracownikami oraz wykonawcami remontów, a także z zarządcą nieruchomości, co w ocenie Sądu niewątpliwie świadczy o tym, że zajmowała pomieszczenia jako członek zarządu pozwanej firmy, a nie osoba prywatna. Świadczy o tym również materiał dowodowy w postaci zdjęć pomieszczeń gabinetowych. Wyposażenie w postaci kanapy, dwóch foteli, biurka, stolika kawowego, dużego okrągłego stołu i czterech krzeseł wskazuje, iż sporne pomieszczenia służyły K. H. jako członkowi zarządu do celów służbowych.

Sąd pominął złożone do akt sprawy sprawozdania z zarządu sprawowanego przez L. K. (2) i wezwania do zapłaty oraz umowy zawierane przez powoda z innymi najemcami powierzchni przy ul. (...) jako nieprzydatne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy – dokumenty te dotyczyły bowiem innych nieruchomości, wchodzących w skład majątku małżonków M. H. i K. H.. Sąd pominął również jako niemające wpływu na rozstrzygnięcie złożone do akt sprawy wezwania do zapłaty i faktury za korzystanie z powierzchni tożsamej jak w niniejszej sprawie, jednak w okresie nieobjętym niniejszym powództwem. Przy ustalaniu stanu faktycznego w sprawie niniejszej nie była brana pod uwagę opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego, sporządzona na potrzeby sprawy I C 996/14 oraz opinia sporządzona do sprawy III C 20/13. Dowód z opinii biegłego złożonej w innej sprawie, w zakresie zawartej w takiej opinii treści, ma charakter dokumentu prywatnego, co w konsekwencji oznacza, że stanowi jedynie dowód tego, że dana osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie (art. 245 k.p.c.). Jako dokument jedynie o charakterze informacyjnym, nie może prowadzić do obejścia przepisów o dowodach i nie może zastępować dowodu z opinii biegłego (por. wyrok SN z 9 listopada 2011 r. w sprawie o sygn. akt II CNP 23/11, LEX nr 1110965, wyrok SN z 10 października 2012 r. w sprawie o sygn. akt I UK 210/12, LEX nr 12847721). Dowód taki mógłby stanowić podstawę istotnych dla rozstrzygnięcia ustaleń faktycznych, ale jedynie w przypadku braku sprzeciwu drugiej strony i z jednoczesnym zagwarantowaniem jej możliwości ustosunkowania się do tego dowodu oraz zgłoszenia stosownych wniosków. Zasadą bowiem procesu cywilnego jest, że postępowanie dowodowe odbywa się przed sądem orzekającym (art. 235 k.p.c.), gdyż tylko bezpośrednie zetknięcie się sądu orzekającego ze stronami, świadkami, biegłymi oraz dowodami rzeczowymi zapewnia sądowi możliwość odpowiednich spostrzeżeń istotnych dla oceny wiarygodności i mocy dowodów (por. wyrok SN z 24 sierpnia 2011 r. w sprawie o sygn. akt IV CSK 535/10, LEX nr 1129152). Mając to na względzie, Sąd dopuścił w niniejszej sprawie zgodnie z zasadą bezpośredniości dowód z opinii biegłego.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie strony powodowej o zapłatę jest co do zasady słuszne i jako takie zasługuje na uwzględnienie w całości.

Stan faktyczny niniejszej sprawy był bezsporny w zakresie zawarcia w dniu 2 stycznia 2006 roku przez M. H. a (...) S.A. w W. reprezentowaną przez K. H. umowy najmu pomieszczeń biurowych, socjalno-biurowych i magazynowo-produkcyjnych budynku położonego w W. przy ul. (...) (dawniej ul. (...)) w W. oraz w dniu 5 stycznia 2010 roku umowy najmu korytarzy. Bezsporna pozostawała również okoliczność wypowiedzenia przez powoda pismem z 7 czerwca 2013 roku dotychczasowej stawki czynszu z dniem 1 sierpnia 2013 roku, a także niezwrócenie przez stronę pozwaną przedmiotu najmu do końca sierpnia 2015 roku. Niesporna była także okoliczność, iż umowa najmu z 5 stycznia 2010 roku łączyła strony do chwili opuszczenia nieruchomości przez (...) S.A. w W..

W związku z powyższym strony były zgodne, iż pozwanej prawo do korzystania z pomieszczeń w budynku przy ul. (...) w W. przysługiwało w okresie od 2 stycznia 2006 roku do 31 lipca 2013 roku, zaś w zakresie zagospodarowanych części klatki schodowej i korytarzy do 31 sierpnia 2015 roku. Przedmiotem sporu była natomiast faktyczna powierzchnia pomieszczeń, z których korzystała wyłącznie pozwana oraz przyjęta przez powoda wysokość stawki czynszu za wynajmowaną powierzchnię, która stanowiła podstawę określenia wysokości dochodzonego w sprawie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Strony pozostawały również w sporze, co do zasadności naliczenia przez

powoda podatku VAT na fakturach załączonych do pozwu oraz co do charakteru korzystania przez K. H. z pomieszczeń gabinetowych na I piętrze budynku.

Dokonując oceny powództwa, Sąd stanął na stanowisku, iż w przeważającej mierze roszczenie powoda znajduje swe źródło przede wszystkim w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W przepisach art. 224-230 k.c. unormowano bowiem roszczenia majątkowe przysługujące właścicielowi w stosunku do posiadacza władającego jego rzeczą bez tytułu prawnego. Stosownie do treści art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Art. 230 k.c. reguluje – tak jak art. 224-229 k.c. – stosunki między właścicielem a bezumownym (bezprawnym) posiadaczem zależnym, który bez żadnego tytułu włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (art. 336 k.c.). Art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który, władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego prawa skutecznego względem właściciela.

W art. 224 § 2 k.p.c. postanowiono z kolei, iż od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył. Przewidziane w art. 224 § 2 k.c. roszczenie o wynagrodzenie jest niezależne od woli właściciela, by rzecz odzyskać, wynika ono z samego faktu władania jego rzeczą przez osobę, która nie ma do tego żadnego tytułu prawnego. W złej wierze pozostaje posiadacz, który wie lub przy dołożeniu należytej staranności powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo podmiotowe (w przypadku posiadania samoistnego - prawo własności) do posiadanej rzeczy. Zauważyć należy, że przeciwko posiadaczowi w złej wierze właściciel może odrębnie dochodzić swego roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, nie wytaczając nawet powództwa o wydanie rzeczy.

Zgodnie zaś z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba, że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie miał na względzie pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z 28 listopada 1974 r. w sprawie o sygn. akt III CRN 287/74 (LEX nr 7621), zgodnie z którym przepis art. 224 i nast. k.c. mają zastosowanie do stosunków bezumownych, gdy bez porozumienia zainteresowanych dojdzie do tego, że rzecz stanowiąca własność jednej osoby znajdzie się w posiadaniu innej osoby. Stanowisko to zostało potwierdzone w nowszym orzecznictwie. Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z 18 maja 2006 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 36/06 (LEX nr 271367) wskazał bowiem, iż art. 224 k.c. i następne regulują wyłącznie stosunki bezumowne w sytuacji, w której rzecz znalazła się w jakikolwiek sposób w samoistnym posiadaniu nie-właściciela (nie-użytkownika wieczystego). Źródłem i jedyną przyczyną tych roszczeń jest samoistne posiadanie cudzej rzeczy. Sąd Najwyższy w wyroku z 29 czerwca 2005 r. w sprawie o sygn. akt III CK 669/04 (LEX nr 180889) również przyjął, iż roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą; był zatem w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. Nadto, w ocenie Sądu Najwyższego na podstawie przepisów o roszczeniach wyrównawczych pozbawiony władztwa nad rzeczą właściciel, niekoniecznie korzystający z roszczenia windykacyjnego, może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, za jej zużycie lub pogorszenie, zwrotu pożytków, których posiadacz nie zużył albo wartości tych, które zużył (art. 224 § 2 k.c.), zwrotu wartości pożytków, które nie zostały uzyskane z powodu złej gospodarki,

odszkodowania za pogorszenie lub utratę rzeczy (art. 225 k.c.). Skutki wystąpienia z takimi żądaniem pozostają w zależności od czynnika subiektywnego, tj. dobrej lub złej wiary posiadacza.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, należy przyjąć, iż powodowi przysługuje w stosunku do pozwanej roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za okres od 1 stycznia 2014 roku do 31 grudnia 2014 roku, tj. za cały okres objęty pozwem. Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozwana zajmowała sporne pomieszczenia już po wygaśnięciu umowy najmu wskutek wypowiedzenia przez powoda dotychczasowej wysokości czynszu. Niewątpliwie również pozwana zajmowała powierzchnię większą, niż wynikało to z zawartej w 2006 roku umowy najmu, o czym wielokrotnie była informowana, również przez zarządcę, powołującego się w tej mierze na ustalenia biegłych w toczących się z udziałem M. H. i powoda spraw o zapłatę. Pozwana w tym czasie była posiadaczem zależnym w rozumieniu art. 230 k.c., jako że władała spornymi pomieszczeniami tak, jakby objęte były one umowa najmu łączącą strony. Sąd przyjął, iż pozwana sprawowała władztwo będąc w złej wierze, gdyż otrzymała pismo wypowiadające jej z dniem 7 czerwca 2013 roku wysokość obowiązującego na podstawie umowy z 2 stycznia 2006 roku dotychczasowego czynszu i wprowadzające czynsz w nowej wysokości. Nadto, powód wystawił na rzecz pozwanej szereg faktur z tytułu opłaty za bezumowne użytkowanie powierzchni biurowo-magazynowej. Do pozwanej zostało również skierowane wezwanie do zapłaty tytułu użytkowania powierzchni przy ul. (...) (obecnie ...) w W.. Pomimo to pozwana nie opuściła zajmowanej powierzchni, negując roszczenie powoda.

Nie ulega wątpliwości Sądowi, że powód miał prawo wypowiedzenia umowy wobec niezaakceptowania przez najemcę nowej stawki czynszu. W pkt. 4.1 umowy z 2 stycznia 2006 roku najemca zobowiązał się do zapłacenia Wynajmującemu tytułem czynszu najmu kwoty 10.000 zł netto plus VAT za każdy roczny okres obowiązywania umowy najmu, płatnej z dołu. Z kolei w pkt. 4.3 umowy zastrzeżono prawo wynajmującego do podwyższenia czynszu do poziomu uśrednionego zestawienia czynszów z sąsiedztwa, bez konieczności wypowiedzania warunków umowy. Z prawa tego powód skorzystał wypowiadając pismem z 7 czerwca 2013 roku skierowanym do pozwanej wysokość obowiązującego na podstawie umowy z 2 stycznia 2006 roku dotychczasowego czynszu i jednocześnie wprowadzając z dniem 1 sierpnia 2013 roku czynsz w kwocie 93.960 zł netto plus obowiązujący podatek VAT za każdy roczny okres obowiązywania umowy najmu, płatny z dołu.

Strony umowy korzystając z wyrażonej w art. 353¹ k.c. swobody umów, ograniczyły zatem generalne uprawnienie do jednostronnego podwyższania czynszu do sytuacji określonych w pkt 4.3 umowy. W związku z powyższym nie została wyłączona dopuszczalność wypowiedzenia czynszu najmu, lecz zmodyfikowano wynikającą z art. 685¹ k.c. regułę, zgodnie z którą wynajmujący lokal może podwyższyć czynsz, wypowiadając dotychczasową wysokość czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela zdanie Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażone w uzasadnieniu wyroku z 21 sierpnia 2014 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 654/14 (LEX nr 1527280), zgodnie z którym przepis art. 685¹ k.c. ma charakter dyspozytywny. Oznacza to, że strony mogą zmodyfikować tryb jednostronnej zmiany wysokości czynszu, wprowadzając np. dłuższy lub krótszy termin wypowiedzenia lub określając etapy zmiany czynszu (np. obligatoryjne negocjacje poprzedzające wypowiedzenie albo czas na podjęcie decyzji w kwestii przyjęcia lub odrzucenia nowej wysokości czynszu wynikającej z wypowiedzenia). Strony mogą też wyłączyć dopuszczalność jednostronnej zmiany wysokości czynszu w drodze wypowiedzenia przez wprowadzenie alternatywnych sposobów urealniania czynszu, np. klauzule automatycznej waloryzacji.

W pozostałym zakresie, tj. ustalenie terminu wypowiedzenia stawki czynszu najmu, przepis art. 685¹ k.c. znajduje zastosowanie, albowiem termin ten nie został określony bezpośrednio w umowie łączącej strony. Należało zatem przyjąć, iż powód był uprawniony do zmiany w zakresie wysokości czynszu najpóźniej na miesiąc naprzód, na koniec miesiąca kalendarzowego. Obowiązek ten został dochowany, albowiem czynsz w dotychczasowej wysokości wypowiedziano pismem z 7 czerwca 2013 roku, jednocześnie wprowadzając nową stawkę z dniem 1 sierpnia 2013 roku.

Jako że wysokość czynszu jest istotnym elementem umowy najmu, tym samym element ten wymaga akceptacji najemcy. Jeżeli więc najemca nie wyraża zgody na podwyżkę czynszu (w granicach dozwolonych prawem), to umowa

najmu wygaśnie na skutek wypowiedzenia jednego z istotnych elementów umowy najmu. Najem wygasa, gdy zostanie wypowiedziany jeden z jej istotnych elementów (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 29 maja 2013 r. w sprawie o sygn. akt V ACa 163/13, LEX nr 1322481). W związku z powyższym niezaakceptowanie nowej stawki czynszu przez pozwaną, skutkowało wygaśnięciem umowy po upływie miesięcznego okresu wypowiedzenia i korzystaniem z zajmowanych dotąd pomieszczeń bez podstawy prawnej.

W związku z powyższym należało zweryfikować roszczenie powoda pod kątem jego wysokości, a w tym celu niezbędne było określenie powierzchni faktycznie zajmowanej przez pozwaną oraz wysokość stawki rynkowej. Kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c. powinna być bowiem kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy obejmuje zatem to wszystko, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wdzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego. Wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy i nie stanowi świadczenia okresowego, ponieważ jest należnością jednorazową za cały okres korzystania, okresowy charakter takiego świadczenia nie wynika bowiem z ustawy ani z umowy. Nadto, wymagalne jest od momentu nabycia posiadania przez posiadacza w złej wierze lub od momentu dowiedzenia się przez posiadacza w dobrej wierze o wytoczeniu powództwa windykacyjnego (zob. wyrok SN z 23 maja 1975 r. w sprawie o sygn. akt II CR 208/75, uchwała składu siedmiu sędziów SN z 10 lipca 1984 r. w sprawie o sygn. akt III CZP 20/84, wyrok SN z 22 września 2005 r. w sprawie o sygn. akt IV CK 105/05).

Podkreślić należy, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu stanowi odrębne świadczenie od ewentualnego odszkodowania. Tak też przyjął Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z 16 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 1715/14 (LEX nr 1789961), zgodnie z którym przysługujące na mocy art. 224 § 2 i art. 225 k.c., od samoistnego posiadacza wynagrodzenie, nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Tym samym tak wypłacone świadczenie nie jest odszkodowaniem, do którego miałyby zastosowanie przepisy prawa cywilnego regulujące wysokość lub zasady ustalania roszczeń odszkodowawczych. Rozwiązanie to oznacza, że wysokość świadczenia ustalana zostaje w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. W tym zakresie miarodajną wartość dowodową posiadają w sprawach wiadomości specjalne wyrażane przez biegłych sądowych. Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 17 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 301/15 (LEX nr 1797136) także wskazał, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynsz taki, co do zasady, byłby wtedy ustalany według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju w okresie przedmiotowego posiadania. Na uwagę zasługuje również stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie wyrażone w uzasadnieniu wyroku z 17 lipca 2015 r. w sprawie o sygn. akt I ACa 301/15 (LEX nr 1797136), według którego zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, jakkolwiek szkodę, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść, czy efektywnie korzystał z rzeczy. Wysokość wynagrodzenia jest niezależna od rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia.

Po zliczeniu powierzchni wszystkich pomieszczeń, zajmowanych w 2014 roku przez pozwaną Sąd ustalił, że powierzchnia wyłącznie przez nią użytkowana wynosiła 815,56 m² (na parterze budynku 490,51 m², na I piętrze 325,05 m²). Na parterze korytarz 0.19 o powierzchni 28,41 m² i hol z korytarzem 0.21 o powierzchni 139,66 m² przeznaczone były do wyłącznego korzystania pozwanej, a na I piętrze korytarz 1.15 o powierzchni 126,02 m² oraz korytarz 1.23 o powierzchni 32,89 m² przeznaczone były do wspólnego korzystania. Do powierzchni 815,56 m²

zajmowanej wyłącznie przez pozwaną należało doliczyć powierzchnię pomieszczeń gabinetowych – 94,39 m². W konsekwencji łączna powierzchnia zajmowana wyłącznie przez pozwaną wynosiła 909,95 m², w tym pomieszczenia o powierzchni 783 m² były zajmowane przez pozwaną na podstawie umowy z 2006 roku. Od łącznej powierzchni 909,95 m² należało odjąć 21,60 m², tj. powierzchnię korytarzy najmowanych przez pozwaną na podstawie umowy z 2010 roku. Umowa najmu korytarzy wygasła dopiero 31 sierpnia 2015 roku, zatem od stycznia do grudnia 2014 roku pozwana bezumownie korzystała z pomieszczeń o łącznej powierzchni 888,35 m².

Biegły rzeczoznawca majątkowy w swojej opinii przyjął, że rynkowa miesięczna stawka czynszu za 1 m² powierzchni nieruchomości przy ul. (...) w 2014 roku wynosiła 13,29 zł. Wynagrodzenie za 12 miesięcy bezumownego korzystania winno wynosić zatem 141.674,06 zł, natomiast w pozwie sformułowano żądanie zasądzenia z tego tytułu kwoty 130.890 zł. Z uwagi na brzmienie art. 321 kpc sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Z tego względu, mimo, że biegły ustalił wyższą wartość odszkodowania, powództwo należało uwzględnić w takim zakresie, w jakim żądał tego powód.

W toku procesu, tj. w piśmie procesowym nadanym w dniu 19 lutego 2018r. (koperta – k. 784) pozwana podniosła zarzut potrącenia objętego żądaniem pozwu ze zobowiązania powoda względem niej z tytułu poniesionych nakładów na przedmiotową nieruchomość. Z dołączonego doń oświadczenia złożonego powodowi o potrąceniu wynikało, że zostało ono sformułowane w dniu 25 stycznia 2018r., zaś nadane do powoda w dniu 31 stycznia 2018r. Zarzut ten okazał się jednak bezzasadny i nie miał wpływu na zakres uwzględnienia powództwa. Należy bowiem wskazać, że pozwana opuściła najmowaną nieruchomość w dniu 31 sierpnia 2015 roku, zatem od tej chwili roszczenie o zwrot nakładów na nią było wymagalne. Zgodnie z treścią art. 677 kc okres przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów wynosi 1 rok od dnia zwrotu rzeczy. Zasadny okazał się zatem podniesiony przez powoda zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów. Nadto, pomijając już fakt przedawnienia roszczenia, oświadczenia o potrąceniu wiarygodności nie można było uznać za skuteczne, skoro zostało ono zgłoszone we wszystkich postępowaniach między stronami i nie wskazano w nim nawet kwoty podlegającej potrąceniu.

Zgodnie z treścią art. 498 § 1 kc, gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym; § 2. wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Nie ulegało jednak wątpliwości, iż aby oświadczenie o potrąceniu było skuteczne i prawidłowe, pozwany winien wskazać ponad wszelką wątpliwość w jakiej wysokości i z jakiego konkretnie tytułu potrąca swoją wierzytelność, oraz wskazać należność powoda, z którą jego świadczenie zostanie potrącone, tak aby obie strony miały pewność i konkretną wiedzę, jakie należności i do jakiej wysokości są ze sobą potrącane. W niniejszym przypadku, pozwany niejako „na wszelki wypadek” potrącił swoje rzekome wierzytelności wynikające z poczynionych na nieruchomości przy ul. (...) nakładów z wszelkimi należnościami powoda z tytułu korzystania z tej nieruchomości. Zdaniem Sądu takie postępowanie pozwanego nie mogło powodować skutecznie podniesionego zarzutu potrącenia wierzytelności. Abstrahując od faktu, iż roszczenie to przedawniło się na podstawie art. 677 kc.

O odsetkach orzeczono stosownie do art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Z uwagi na to, że pomiędzy stronami postępowania stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, zgodnie z art. 481 § 2 zd. 1 k.c. powódce należą się odsetki ustawowe, przy czym do odsetek należnych za okres kończący się przed 1 stycznia 2016 r. zastosowanie miał przepis w brzmieniu obowiązującym przed wejściem w życie ustawy z 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 r., poz. 1830) – stosownie do art. 56 cytowanej ustawy. Powód wykazał, że wzywał pozwaną do zapłaty poszczególnych kwot w określonych datach, z udzieleniem siedmiodniowego terminu na uiszczenie należności.

Mając to na względzie, Sąd zasądził odsetki od kwoty 10.212,80 zł od dnia 2 października 2014 roku do dnia zapłaty, od kwoty 5.106,40 zł od dnia 24 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty, od kwoty 115.570,80 zł od dnia 5 czerwca 2015 roku do dnia zapłaty.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 13.162 zł tytułem kosztów procesu. Na kwotę tę złożyła się opłata od pozwu, koszty zastępstwa procesowego zgodnie z rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokatów, aktualnego na dzień wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, opłata skarbową od pełnomocnictwa oraz zaliczka na poczet opinii biegłego. Sąd nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 109,44 zł tytułem nieiszczonych kosztów opinii biegłego, pokrytych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Z tych wszystkich względów, Sąd orzekł jak w sentencji.