

Sygn. akt I ACa 622/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mirosław Ożóg (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Idasiak-Grodzińska SA Barbara Lewandowska
Protokolant:	stażysta Agata Karczewska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa wzajemnego G. M.

przeciwko pozwanym wzajemnie B. W. i S. W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych wzajemnie

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 3 grudnia 2013 r. sygn. akt XV C 68/12

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie I (pierwszym) w ten sposób, że zasądza solidarnie od pozwanych wzajemnie B. W. i S. W. na rzecz powoda wzajemnego G. M. kwotę 6.021,01 (sześć tysięcy dwadzieścia jeden i 1/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2008 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo wzajemne oddala;

b) w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że zasądza od powoda wzajemnego na rzecz pozwanych wzajemnie solidarnie kwotę 6.065

(sześć tysięcy sześćdziesiąt pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanych wzajemnie solidarnie na rzecz powoda wzajemnego kwotę 24 (dwadzieścia cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

**I ACa 622/14**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2013 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku zasądził od pozwanych wzajemnych B. W. i S. W. na rzecz powoda wzajemnego G. M. kwotę 10 594,30 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2008 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo wzajemne w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd I instancji ustalił w toku postępowania, że o żądaniu pozwu Sąd Okręgowy rozstrzygnął wyrokiem częściowym z dnia 29 lipca 2009 roku uwzględniając powództwo. Wyrok ten został jednak uchylony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 15 grudnia 2009 roku a sprawa przekazana Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem częściowym z dnia 23 września 2011 roku Sąd Okręgowy ponownie nakazał pozwanemu i powodowi wzajemnemu G. M. i pozwanej A. D. wydanie pozwanym wzajemnie B. W. i S. W. spornej nieruchomości orzekając, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego. Apelację od tego wyroku Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2012 roku. Na rozprawie w dniu 1 października 2013 roku pozwani podnieśli zarzut potrącenia należności czynszowych za dalszy okres 47 miesięcy od października 2008 roku do sierpnia 2012 roku – w łącznej kwocie 18 800 zł.

Z dalszych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że powód wzajemny i pozwana wzajemnie podpisali w dniu 22 maja 2003 roku umowę dzierżawy. Zgodnie z jej treścią pozwana wzajemnie miała oddać powodowi wzajemnemu do używania i pobierania pożytków nieruchomość zabudowaną domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, położoną przy ul. (...) w G.. Powód wzajemny miał ponosić opłaty i koszty związane z należyтым utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy i ubezpieczyć go na własny koszt od pożaru i innych klęsk żywiołowych. Strony ustaliły też wysokość czynszu dzierżawnego płatnego gotówką do rąk pozwanej wzajemnie z góry do 10 dnia każdego miesiąca, w kwocie 400 zł. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, z uprawnieniem do jej wypowiedzenia z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia. Współwłaścicielem tej nieruchomości na zasadach małżeńskiej wspólności ustawowej jest pozwany wzajemnie S. W.. Niezależnie od podpisanej umowy strony prowadziły rozmowy odnośnie nabycia spornej nieruchomości na własność przez powoda wzajemnego. Z tytułu zaliczki na zakup działki powód wzajemny przekazał pozwanej wzajemnie kwotę 60 000 zł. Dalsze rozmowy nie doprowadziły ostatecznie do porozumienia w zakresie przeniesienia własności nieruchomości. Intencją powoda wzajemnego przy wydzierżawianiu spornej nieruchomości było nabycie jej na własność i wykorzystywanie na działalność gospodarczą. Powód wzajemny zamieszkał na tej nieruchomości a później zamieszkała tam również żona powoda. Z przekazanej zaliczki pozwana wzajemnie zwróciła do rąk – przyszłej wówczas żony powoda wzajemnego we wrześniu, październiku i listopadzie 2006 roku kwoty 15 000 zł, 10 000 zł i 5 000 zł, łącznie 30 000 zł. Z pozostałych 30 000 zł pozwana wzajemna nie rozliczyła się z powodem wzajemnym, chociaż wyraźne żądanie w tym zakresie zawarł on w piśmie opatrzonym datą 10 września 2007 roku.

Sąd I instancji ustalił również, że mimo przewidzianego w umowie stron obowiązku ponoszenia przez powoda wzajemnego kosztów utrzymania i eksploatacji spornej nieruchomości to pozwana wzajemnie opłaciła w okresie od maja 2006 roku do maja 2007 roku szereg należności z tytułu korzystania z energii elektrycznej, wody i usług komunalnych i telekomunikacyjnych ponosząc z tego tytułu wydatki w łącznej kwocie 29 335,77 zł. Należność w wysokości 24 330,07 zł na rzecz (...) SA w G. obejmująca okres rozliczeniowy od 18 października 2006 roku do 9 stycznia 2007 roku zawierała jednak w sobie opłatę za wykazane przez układ pomiarowy na spornej nieruchomości zużycie przez 7 dni od 17 do 26 października 2006 roku w wymiarze 62 342 kWh. Takiej ilości energii elektrycznej, zgodnie z wyjaśnieniem (...), niekwestionowanym przez pozwanych wzajemnie nie było w stanie zużyć standardowe gospodarstwo domowe.

Oceniając roszczenia powoda wzajemnego Sąd Okręgowy zważył, że tylko częściowo zasługiwały one na uwzględnienie. Przytaczając treść przepisu art. 405 k.c. Sąd I instancji ocenił, że pozwani wzajemni zobowiązani byli do zwrotu na rzecz powoda wzajemnego nienależnie pobranych kwot z tytułu zaliczek na zakup nieruchomości. Dopiero jednak od kiedy opóźniali się ze spełnieniem swego świadczenia pieniężnego powód wzajemny uprawniony był do naliczania odsetek za czas opóźnienia. Skonkretyzowane jednoznaczne wezwanie do zapłaty zawierał dopiero pozew wzajemny doręczony pozwanym wzajemnie w dniu 17 września 2008 roku, przy czym odsetki mogą być naliczane jedynie od niezwróconych do tego dnia kwot 25 000 zł i 5 000 zł. Pozwani wzajemnie zgłosili zarzut potrącenia co

do kwoty (...),77 obejmującej należność za opłacone przez nich media w łącznej sumie 29 335,77 zł i nieuregulowany czynsz w łącznej sumie 29 335,77 zł i nieuregulowany czynsz w kwocie 14 400 zł, następnie potrąceniem objęli dalszą kwotę 18 800 zł z tytułu należności czynszowych za dalszy okres 47 miesięcy od października 2008 roku do sierpnia 2012 roku. Na skutek wypowiedzenia z dniem 30 września 2007 roku umowy dzierżawy pozwani wzajemnie nie mieli podstaw do naliczania czynszu według tej umowy. W zakresie kwoty 18 800 zł zarzut potrącenia nie zasługiwał – w ocenie Sądu Okręgowego – na uwzględnienie.

Sąd I instancji zważył ponadto, że niezasadne byłoby też obciążanie powoda wzajemnego poniesionym przez pozwanych wzajemnie wydatkiem w wysokości 24 330,07 zł na rzecz (...) S.A. w G., skoro ten właśnie podmiot pytany w związku z zarzutami podnoszonymi przez powoda wzajemnego o możliwość zużycia przez gospodarstwo domowe w ciągu 10 dni energii w wymiarze 62 342 kWh wskazał na brak takiej możliwości. W tej sytuacji jedynie pozostała część kwoty wydatków w wysokości 29 335,77 zł nadaje się do potrącenia. To kwota 5005,70 zł obok nieuregulowanego czynszu w wysokości 14 400 zł stanowi szkodę poniesioną przez pozwanych wzajemnie na skutek nienależytego wykonania przez powoda wzajemnego umowy dzierżawy spornej nieruchomości. Stosownie zatem do regulacji zawartej w art. 471 k.c. w związku z powołanym już art. 498 k.c. pozwani wzajemnie potrącili z należnością powoda wzajemnego w wysokości 30 000 zł kwotę 19 405,70 zł przez co wierzytelność powoda uległa w tym zakresie umorzeniu. W pozostałym zakresie, co do kwoty 10 594,30 zł powództwo wzajemne należało uwzględnić.

W apelacji pozwani wzajemnie zarzucili naruszenie przepisów prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 231 k.p.c. oraz art. 365 §1 k.p.c. poprzez błędne przyjęcie, że zgłoszony przez pozwanych wzajemnie zarzut potrącenia kwoty 18 800 zł nie zasługuje na uwzględnienie, pomimo, że ze zgromadzonych w sprawie dowodów, jak również z treści wyroku częściowego Sądu Okręgowego w Gdańsku wydanego dnia 23 września 2011 roku jednoznacznie wynika, że w okresie od października 2008 roku do sierpnia 2012 roku powodowie wzajemni korzystali ze spornej nieruchomości bez tytułu prawnego a kwota ta stanowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, naruszenie prawa procesowego to jest art. 227 k.p.c. w związku z art. 217 § 3 k.p.c. polegające na przeprowadzeniu dowodu z wyjaśnień, informacji udzielonych przez (...) SA na okoliczności nie mające istotnego związku na rozstrzygnięcie sprawy, naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 328 § 2 k.p.c. polegające na dokonaniu ustaleń faktycznych sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego a także z treścią materiału dowodowego, że niezasadne byłoby obciążanie powoda wzajemnego wydatkiem w kwocie 24 330,07 zł poniesionym przez pozwanych wzajemnie na rzecz (...) S.A. ; naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. polegające na niedokonaniu wszechstronnej oceny materiału dowodowego i pominięcie okoliczności, że pozwani wzajemnie dokonali w całości zapłaty należności za energię elektryczną za okres rozliczeniowy od 17. 10. 2006 r. do 8.1.2007 roku wynikający z faktury VAT. Pozwani wzajemnie zarzucili także naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie do oceny zgłoszonego przez pozwanych wzajemnie zarzutu potrącenia kwoty 18 800 zł art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. oraz niezastosowanie do oceny wydatków pozwanych wzajemnie w kwocie 24 330,07 zł na rzecz (...) SA kwoty 24 330,07 zł a ponadto pominięcie okoliczności, że A. D. została wezwana do udziału w sprawie o wydanie nieruchomości w charakterze pozwanej i przez cały czas występowała w charakterze strony zarówno w sprawie o wydanie nieruchomości jak i w sprawie z powództwa wzajemnego o zapłatę. Wskazując na przytoczone podstawy apelacji pozwani wzajemnie wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie pierwszym poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda wzajemnego na rzecz skarżących kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja pozwanych wzajemnie zasługuje częściowo na uwzględnienie. Trafny jest zarzut naruszenia prawa materialnego przez niezastosowanie w rozstrzyganym przypadku przepisów art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c. do oceny zarzutu potrącenia kwoty 18 800 zł przedstawionego przez pozwanych wzajemnie. Z dowodów zebranych w toku postępowania jednoznacznie wynikało, że w okresie od października 2008 roku do sierpnia 2012 roku powód wzajemny korzystał ze spornej nieruchomości po skutecznym wypowiedzeniu umowy dzierżawy. Wprawdzie na rozprawie w dniu 1 października 2013 roku pełnomocnik pozwanych wzajemnie zgłaszając zarzut potrącenia kwoty 18 800 zł za okres od 1 października 2008 roku do 31 sierpnia 2012 roku w wymiarze 47 miesięcy nazwał należność z tego

tytułu należnością czynszową, jakkolwiek z prawidłowych ustaleń Sądu Okręgowego dokonanych w niniejszej sprawie wynikało, że nastąpiło skuteczne wypowiedzenie umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 30 września 2007 roku a powód wzajemny nie kwestionował w toku postępowania faktu zajmowania przedmiotowej nieruchomości do dnia 31 sierpnia 2012 roku. Zważyć należy, że strona przedstawiając swoje żądanie w formie powództwa lub zarzutu potrącenia nie jest obowiązana wskazywać podstawę prawną swojego żądania, także wówczas, gdy jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego. Sąd I instancji, jak również Sąd odwoławczy natomiast z urzędu stosują przepisy prawa materialnego do żądań stron jeżeli tylko poczynione w toku postępowania ustalenia dają podstawę do stosowania – w granicach zgłoszonego żądania – określonego przepisu prawa materialnego. Tak właśnie było w niniejszej sprawie, w której fakty ustalone w toku postępowania pozwalały na stosowanie do przedstawionego przez pozwanych wzajemnie zarzutu potrącenia należności za okres od 1 października 2008 do 31 sierpnia 2012 roku przepisów art. 225 k.c. w związku z przepisem art. 224 § 2 k.c. w zakresie dotyczącym wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Sąd Apelacyjny zważył jednak, że z okresu 47 miesięcy posiadania przez pozwanych wzajemnie przedmiotowej nieruchomości za którą mogłoby przysługiwać pozwany wzajemnie wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości należy odliczyć okres od 17 września 2008 roku do dnia 17 września 2011 roku, to jest 36 miesięcy obowiązywania między stronami umowy o rozbiórkę i przygotowania placu budowy ponieważ w tym okresie zgodnie z treścią wymienionej umowy powód wzajemny wraz z pozwaną mieli zajmować przedmiotową nieruchomość „bezczyńszowo” czyli bez obowiązku uiszczania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Pozostaje zatem okres korzystania przez powoda wzajemnego i jego małżonkę z przedmiotowej nieruchomości od 18 września 2011 roku do końca sierpnia 2012 roku, 11 miesięcy i 13 dni za który pozwany wzajemnie należy się wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w łącznej kwocie 4573,29 zł. ( 11 miesięcy x 400 zł = 4400 zł). Jeden dzień wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości wynosił 13,33 zł ( 400 : 30= 13,33). Za 13 dni korzystania z nieruchomości należne wynagrodzenie wynosi 173,29 zł ( 13x 13,33). Suma wymienionych kwot ( 4400 i 173,29 ) wynosi zatem 4573,29 zł, i o taką kwotę należało obniżyć kwotę zasądzoną w punkcie pierwszym zaskarżonego wyroku. Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym zasądzając solidarnie od pozwanych wzajemnie na rzecz powoda wzajemnego kwotę 6021,01 zł ( 10594,30 – 4573,29 = 6021,01) i oddalił powództwo wzajemne w pozostałym zakresie. Jednocześnie należy zauważyć, że ustalenie wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości nie wymagało wiadomości specjalnych i przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego skoro pozwani wzajemnie przyjęli za podstawę obliczeń kwotę 400 zł miesięcznie ustaloną zgodnie przez strony w umowie dzierżawy nieruchomości.

Nietrafny jest natomiast zarzut naruszenia prawa procesowego, to jest art. 227 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c. polegający na przeprowadzeniu dowodu z informacji udzielonych przez (...) SA na okoliczności nie mające istotnego znaczenia dla rozpoznania sprawy jak również zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. polegający na dokonaniu ustaleń sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego w zakresie dotyczącym obciążenia powoda wzajemnego wydatkiem poniesionym przez pozwanych wzajemnie w kwocie 24 330,07 zł z faktury obejmującej okres rozliczeniowy od 17. 10. 2006 roku do dnia 8.01. 2007 r. wystawionej przez (...) SA. Na rozprawie w dniu 1 października 2013 roku powód wzajemny zarzucił, że nie jest możliwe zużycie w ciągu tygodnia 62 000 KWh jak wynikałoby z faktury VAT przedłożonej przez pozwanych wzajemnie na k- 504. Faktura dotyczyła należności za okres od 17 października 2006 roku do dnia 8 stycznia 2007 roku a wynikało z jej treści, że w okresie od 17.10.2006 roku do 24.10. 2006 roku w budynku wzniesionym na przedmiotowej nieruchomości zużyto 62 342 KWh ( 91 339- (...)). Słusznie zatem Sąd Okręgowy zwrócił się do (...) SA o udzielenie informacji dotyczącej możliwości zużycia w gospodarstwie domowym takiej ilości energii w ciągu tygodnia. W udzielonej odpowiedzi (...) SA Oddział w G. potwierdziła, że w okresie od 17.10 2006 roku do 24.10.2006 roku układ pomiarowy wykazał zużycie (...). W opinii tego operatora takiej ilości energii elektrycznej w podanym okresie nie było w stanie zużyć standardowe gospodarstwo domowe a z uwagi na znaczny wpływ czasu (...) nie była w stanie wyjaśnić z jakiego powodu nastąpiło takie wskazanie układu pomiarowego ( k-548).

Chybiony jest także zarzut dotyczący naruszenia prawa procesowego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. polegający na dokonaniu ustaleń sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego w zakresie niezasadności obciążania

powoda wzajemnego wydatkiem w kwocie 24 330,07 zł i niedokonaniu wszechstronnej oceny materiału dowodowego w zakresie tych ustaleń. Ustalenia Sądu Okręgowego w zakresie ilości i wartości zużytej energii oraz okresu rozliczeniowego były zgodne z dokumentami przedłożonymi przez pozwanych wzajemnie, dokładnie takie same jak w treści dokumentu (...) z dnia 25.09.2013 roku na karcie 509 oraz na karcie 548. Wskazywane przez skarżących w uzasadnieniu apelacji nieznaczne różnice między treścią faktury na k- 504 a wartościami wskazanymi przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku mogą mieć swoje źródło w tym, że w fakturze na k- 504 przyjęto okres rozliczeniowy od 17.10. 2006 roku do 8.01. 2007 roku a w dokumencie na k- 509 będącym podstawą ustaleń Sądu I instancji przyjęto okres rozliczeniowy od 18.10.2006 roku do 9.01. 2006 roku. Skoro będąca podstawą rozliczeń faktura przedłożona przez pozwanych wzajemnie zawierała dane wątpliwe co do zgodności z rzeczywistym stanem rzeczy, na co wskazywał także wystawca faktury, który z uwagi na upływ czasu nie potrafił wyjaśnić przyczyn niewiarygodnych wskazań układu pomiarowego, Sąd I instancji oceniając żądanie pozwanych wzajemnie w tym zakresie jako niewiarygodne nie przekroczył granic zakreślonych przepisem art. 233 § 1 k.p.c.

Zważyć ponadto należy, że w sprawie z powództwa głównego po stronie pozwanych występowali A. D. i G. M. a pozew wzajemny został wniesiony tylko przez G. M. ( k- 26- 28). Nie dopuścił się zatem Sąd Okręgowy uchybienia w oznaczeniu stron niniejszego procesu.

Porównanie wartości przedmiotu sporu oznaczonej w pozwie wzajemnym ( 75 500 zł) do wartości uwzględnionego powództwa ( 6021,01 zł), pozwala na ocenę, że powód wzajemny wygrał sprawę w 8% a pozwani wzajemnie w 92%. Suma kwot 302 zł ( 8% opłaty od pozwu w kwocie 3775 zł) oraz 288 zł ( 8% kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3600 zł), stanowi 590 zł. Pozwani wzajemnie ponieśli natomiast koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7234 zł. 92% tej sumy stanowi 6655 zł. Powód wzajemny powinien zatem zwrócić pozwanym wzajemnie kwotę 6065 zł ( 6655- 302- 288) tytułem zwrotu kosztów procesu i w tym zakresie Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok w punkcie trzecim. Postępowanie apelacyjne pozwani wzajemnie wygrali w 43% ( 4573 zł =43% z kwoty 10594), zaś powód wzajemny w 57%. Pozwanym wzajemnie należy się kwota 228 zł z tytułu opłaty od apelacji ( 43% z kwoty 530 zł) oraz kwota 774 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym ( 43% z kwoty 1800 zł). Powodowi wzajemnemu przysługuje natomiast zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 1026 zł ( 57% z kwoty 1800 zł). Różnicę wymienionych kwot ( 1026-228-774) czyli 24 zł Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanych wzajemnie solidarnie na rzecz powoda wzajemnego w punkcie trzecim tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. 385 k.p.c. oraz art. 100 k.p.c. orzekł jak w sentencji.