

Sygn. akt II Ca 44/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze II Wydział Cywilny Odwoławczy w następującym składzie:

PrzewodniczącySSO Beata Glazar /spr/

SędziowieSSO Piotr Gregier, SSO Sylwia Bańka - Mrozewska

ProtokolantSylwia Sarnecka

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2016 r. w Jeleniej Górze

na rozprawie

sprawy z powództwa W. S., D. S.

przeciwko J. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów oraz pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Bolesławcu

z dnia 17 września 2015 r., sygn. akt I C 919/14

I. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1, 3 i 5 i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Rejonowemu w Bolesławcu, do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym;

II. apelację pozwanej w pozostałym zakresie oddala.

Sygn. akt II Ca 44/16

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 września 2015 r. Sąd Rejonowy w Bolesławcu zasądził od pozwanej J. K. na rzecz powodów W. S., D. S. solidarnie kwotę 13 596 zł wraz z odsetkami ustawowymi od kwot: 5 438, 40 zł od dnia 5 czerwca 2014 r. i 8 157, 60 zł. od dnia 24 czerwca 2015 r., do dnia zapłaty.

Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej J. K. na rzecz powodów W. S., D. S. solidarnie odsetki od kwot: 979,82 zł. za okres od 11 czerwca 2014 r. do 13 czerwca 2014 r., 979,82 zł. za okres od 11 lipca 2014 r. do 16 lipca 2014 r., 979,82 zł. za okres od 11 października 2014 r. do 15 października 2014 r., 979,82 zł. za okres od 11 listopada 2014 r. do 14 listopada 2014 r., 979, 82 zł. za okres od 11 grudnia 2014 r. do 15 grudnia 2014 r., 979, 82 zł. za okres od 11 stycznia 2015 r. do 13 stycznia 2015 r., 979, 82 zł. za okres od 11 lutego 2015 r. do 13 lutego 2015 r., 979, 82 zł. za okres od 11 kwietnia 2015 r. do 15 kwietnia 2015 r., 979,82 zł. za okres od 11 maja 2015 r. do 13 maja 2015 r.

Dalej idące powództwo podlegało oddaleniu.

Postępowanie w zakresie cofniętego powództwa zostało umorzone.

Sąd I instancji zasądził od pozwanej J. K. na rzecz powodów W. S., D. S. solidarnie kwotę 3 070, 94 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy oparł swe rozstrzygnięcie o następujące okoliczności faktyczne:

Powodowie W. S. i D. S. w dniu 4 czerwca 2013 r. nabyli od Gminy N. położoną w P. nieruchomość gruntową, w granicach działki gruntu nr: (...) o powierzchni 1, 38 ha zabudowanej budynkiem byłej szkoły podstawowej nr (...) o powierzchni użytkowej 600 m2 oraz budynkiem gospodarczym. Budynek szkoły nie spełnia wymogów budynku mieszkalnego w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

W dniu 30 kwietnia 2009 r. Gmina N. zawarła z pozwaną J. K. umowę najmu części nieruchomości położonej w (...) nazwaną „umową najmu lokalu mieszkalnego nr (...)”. Przedmiot najmu stanowiło 5 pomieszczeń w budynku nr (...): 3 pokoje, kuchnia, przedpokój i łazienka o łącznej powierzchni 80 m2 oraz pomieszczenie przynależne w budynku gospodarczym komórka – garaż. Umowę zawarto na czas nieokreślony. Za powierzchnię 80 m2 ustalono czynsz najmu i opłaty dodatkowe w wysokości 979, 82 zł, płatne do 10-go dnia miesiąca „z góry”. Po zakupie nieruchomości powodowie wstąpili w stosunek najmu.

Pismem z dnia 10 czerwca 2013 r. powodowie poinformowali pozwaną o zmianie właściciela nieruchomości, wstąpieniu w stosunek najmu oraz o obowiązku uiszczania czynszu i planach modernizacji budynku.

W dniach 29-30 lipca 2013 r. przeprowadzono przegląd zajmowanych przez pozwaną pomieszczeń, w wyniku którego ustalono, iż J. K. zajmuje 11 pomieszczeń na I kondygnacji budynku nr (...) pomieszczenia w piwnicy tego budynku.

Dnia 5 sierpnia 2013 r. powodowie uzyskali od Gminnego Centrum (...) w N. (poprzedniego administratora budynku) plan poddasza i piwnic budynku nr (...) oraz informację, że przedmiotem najmu przez pozwaną są następujące pomieszczenia: kuchnia o powierzchni 18,66 m2 oznaczona nr (...), pokój o powierzchni 18,83 m2 oznaczony nr (...), pokój o powierzchni 21,13 m2 oznaczony nr (...), pokój o powierzchni 16,05 m2 oznaczony nr (...), łazienka o powierzchni 6,42 m2 oznaczona nr (...), o łącznej powierzchni 81,09 m2. Najemca poza klatką schodową oznaczona nr (...) i korytarzem oznaczonym nr (...) nie korzysta z innych pomieszczeń wspólnych.

Wobec rozbieżności ze stanem faktycznym, powodowie zwrócili się do pozwanej o podanie, które z pomieszczeń chce nadal zajmować oraz czy też zamierza wynajmować wszystkie zajmowane przez siebie 14 pomieszczeń. Wobec braku odpowiedzi, powodowie wezwali J. K. do wydania w terminie do dnia 30 września 2013 r. 6 pomieszczeń na I kondygnacji o nr (...) oraz 3 pomieszczeń w piwnicy o nr: (...).

W dniu 28 maja 2014 r. powodowie wezwali ostatecznie pozwaną do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z zajmowanych przez nią pomieszczeń byłej szkoły podstawowej za okres od 5 czerwca 2013 r. do 31 maja 2014 r. oraz o zapłatę nieuregulowanej części czynszu.

J. K. zgodnie z umową najmu z dnia 30 kwietnia 2009 r. zajmuje na I kondygnacji budynku nr (...) pięć pomieszczeń o nr (...) o łącznej powierzchni 81, 09 m2.

Bezumownie zajmuje dodatkowo 5 pomieszczeń na I kondygnacji budynku o nr: (...) o łącznej powierzchni 51, 61 m2 oraz 3 pomieszczenia w piwnicy o nr: (...) o łącznej powierzchni 38, 89 m2. Pomimo wezwań, pozwana nie wydała powodom opisanych pomieszczeń. Nie dokonano ich protokolarnego przekazania.

Pomieszczenia na I kondygnacji budynku o nr: (...) o łącznej powierzchni 32,83 m2 są pełnowartościowe użytkowo. Pomieszczenia o nr:(...) o łącznej powierzchni 18, 88 m2 przedstawiają o połowę niższą wartość użytkową z uwagi na ograniczoną „skosami” wysokość. Dwa pomieszczenia w piwnicy o nr: (...) o łącznej powierzchni 33, 21 m2 stanowią funkcjonalną całość o dobrych walorach użytkowych. Schowek pod schodami oznaczony nr: (...) nie przedstawia wartości użytkowej.

Pozwana J. K. regulowała czynsz z opóźnieniem: za czerwiec 2014 r. w dniu 13 czerwca 2014 r., za lipiec 2014 r. w dniu 16 lipca 2014 r., za październik 2014 r. w dniu 15 października 2014 r., za 11 listopad 2014 r. w dniu 14 listopada 2014 r., za 11 grudzień 2014 r. w dniu 15 grudnia 2014 r., za styczeń 2015 r. w dniu 13 stycznia 2015 r., za luty 2015 r. w dniu 3 lutego 2015 r., za kwiecień 2015 r. w dniu 15 kwietnia 2015 r., za maj 2015 r. w dniu 13 maja 2015 r.

W ocenie Sądu Rejonowego powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Jak wskazał Sąd powodowie domagali się od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną ze stanowiącej ich własność części nieruchomości w P. oraz zapłaty odsetek ustawowych za nieterminowe uiszczenie należnego czynszu. Zdaniem Sądu meriti okoliczności niniejszej sprawy pozostawały w zasadzie między stronami bezsporne, bowiem pozwana nie kwestionowała swojego zamieszkiwania w nieruchomości stanowiącej własność powodów, nie wykazała, aby służył jej tytuł prawny do zajmowania nieruchomości w zakresie przekraczającym wymienione w umowie najmu pomieszczenia, a także nie zaprzeczała opóźnieniom w uiszczeniu należności czynszowych.

W ocenie Sądu meriti spór skoncentrował się wokół kwestii, czy powodowie mogą zasadnie domagać się od pozwanej odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z części nieruchomości. Jak wskazał Sąd powodowie dochodzili od pozwanej zapłaty za bezumowne korzystanie z części nieruchomości położonej w P. (po cofnięciu powództwa w zakresie pomieszczenia (...), z 5 pomieszczeń na I kondygnacji o nr: (...) oraz 3 pomieszczeń w piwnicy o nr:(...) ) za okres od 5 czerwca 2013 r. do 31 maja 2015 r.

Sąd Rejonowy powołując się na art. 224 § 1 k.c. i art. 225 k.c. wskazał, że z treści tych przepisów wynika, iż samoistny posiadacz w złej wierze, jak i samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie nieruchomości, zobowiązani są do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z nieruchomości. Zdaniem Sądu brak odrębnej regulacji prawnej dotyczącej obowiązków posiadaczy nieruchomości po utracie tytułu prawnego do ich zajmowania bądź którzy nigdy nie dysponowali takim tytułem wskazuje, że wymienione przepisy mogą być podstawą roszczeń właścicieli przeciwko bezprawnym posiadaczom nieruchomości o wynagrodzenie za korzystanie z tych nieruchomości.

Jak wskazał Sąd powodowie po przeglądzie nieruchomości i ustaleniu faktycznie zajmowanych przez pozwaną części budynku nie wyrażali zgody na ich dalsze użytkowanie, wzywali J. K. do określenia pomieszczeń, które zamierza zajmować zgodnie z umową najmu (3 pokoje, kuchnia, łazienka) oraz pomieszczeń które zamierza dodatkowo wynająć, ale zarówno ustne, jak i pisemne wezwania pozostawały bezskuteczne.

Powodowie, po uzyskaniu od poprzedniego administratora budynku informacji o przedmiocie najmu ( pomieszczenia o nr: (...)), pismem z dnia 23 września 2013 r. wezwali pozwaną do wydania w terminie do dnia 30 września 2013 r. pomieszczeń na I kondygnacji o nr (...) oraz 3 pomieszczeń o nr: (...) w piwnicy, zatem Sąd I instancji przyjął, że od dnia 1 października 2013 r. pozwana korzystała z części nieruchomości powodów ( pomieszczenia nr: (...)) bez podstawy prawnej oraz miała świadomość, że nie jest uprawniona do władania tą częścią budynku. .

Jak wskazał Sąd meriti w budynku byłej szkoły nr (...) w P. nie wydzielono samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...) stanowiącego odrębny przedmiot własności. W ocenie Sądu, wbrew nazwie umowy „umowa najmu lokalu mieszkalnego”, strony zawarły wyłącznie umowę najmu części nieruchomości. Zdaniem Sądu umowa z dnia 30 kwietnia 2009 r. jednoznacznie określała skład poszczególnych pomieszczeń: w budynku nr (...) pokoje, kuchnia, łazienka oraz w budynku gospodarczym- komórka/garaż (za który nie przysługują powodom jakiegokolwiek opłaty), zatem przedmiot i zakres najmu nie budził jakichkolwiek wątpliwości. W ocenie Sądu twierdzenia pozwanej jakoby pomieszczenia nie wymienione w umowie najmu są pomieszczeniami przynależnymi i wchodzą w podstawowy stosunek najmu są nieuprawnionymi, gołosłownymi spekulacjami.

Zdaniem Sądu pozwana bez tytułu prawnego zajmowała 5 pomieszczeń na I kondygnacji budynku o nr: (...) o łącznej powierzchni 51, 61 m<sup>2</sup> oraz 3 pomieszczenia w piwnicy o nr: (...) o łącznej powierzchni 38, 89 m<sup>2</sup>. Minimalna, nieistotna różnica łącznej powierzchni pomieszczeń nr (...) (1, 09 m<sup>2</sup>) została przez Sąd pominięta.

Jak wskazał Sąd Rejonowy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowi odpowiednik wynagrodzenia, jakie pozwana musiałaby płacić właścicielowi nieruchomości, gdyby ją wynajmowała, a o wysokości tego rodzaju wynagrodzenia decyduje obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych – stawek za korzystanie z rzeczy danego rodzaju. Stosując takie kryterium przy ustalaniu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez podstawy prawnej Sąd przyjął, że wynagrodzenie takie powinno równać się dochodowi, jaki normalnie osiąga się przy wynajęciu takiej części nieruchomości.

Określając wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z części nieruchomości Sąd I instancji odwołał się do hipotetycznego czynszu, jaki właściciele mogli uzyskać, gdyby oddali zajęte przez pozwaną pomieszczenia w najem, a podstawę ustalenia kwoty należnej z tego tytułu stanowiła wartość wynagrodzenia umownego za 1 m<sup>2</sup> należnego powodom na podstawie umowy z dnia 30 kwietnia 2009 r. oraz aneksu nr (...) z dnia 1 marca 2013 r., bowiem tak ustalona stawka czynszu została zaakceptowana przez pozwaną.

Z uwagi na odmienny charakter bezumownie zajmowanych pomieszczeń Sąd I instancji dokonał zróżnicowania wysokości wynagrodzenia za 1 m<sup>2</sup>.

Sąd meriti ustalił wynagrodzenie umowne za 1 m<sup>2</sup> pomieszczenia na I kondygnacji budynku nr (...) w wysokości 10, 52 zł. (aktualny czynsz - bez opłat za wywóz nieczystości i opłat za zimną wodę tj. 841, 80 zł. podzielony przez 80 m<sup>2</sup>). Wysokość wynagrodzenia umownego należnego powodom za 1 m<sup>2</sup> piwnic w budynku nr (...) Sąd ustalił w wysokości 7, 08 zł. (aktualny czynsz - bez opłat za wywóz nieczystości, opłat za zimną wodę, opłat za ogrzewanie tj. 566, 28 zł. podzielony przez 80 m<sup>2</sup>).

Sąd I instancji ustalił łączną kwotę miesięcznych należności odszkodowawczych w wysokości 679, 80 zł. Jak wskazał Sąd za pomieszczenia na I kondygnacji o nr: (...) o łącznej powierzchni 32, 83 m<sup>2</sup> 345, 37 zł (32, 83 x 10, 52 zł); za pomieszczenia nr: (...) o łącznej powierzchni 18, 88 m<sup>2</sup> 99,31 zł ( 18, 88 x połowę stawki 5, 26 zł), łącznie 444, 68 zł, za dwa pomieszczenia piwnic o nr:(...) o łącznej powierzchni 33,21 m<sup>2</sup> 235, 12 zł ( 32, 31 x 7, 08 zł.). Zdaniem Sądu schowek pod schodami oznaczony nr: (...)nie przedstawia wartości użytkowej i nie został uwzględniony przy naliczeniu wynagrodzenia.

W ocenie Sądu I instancji powodom przysługiwało roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 1 października 2013 r. do dnia 31 maja 2015 r., bowiem pozwana naruszyła przysługujące im prawo własności nieruchomości, a pomimo wezwań do wydania części nieruchomości bądź zawarcia nowej lub zmienionej umowy najmu nie dokonała żadnej czynności i samodzielnie „wydzieliła” lokal mieszkalny uniemożliwiając powodom możliwość swobodnego korzystania w tym okresie z części nieruchomości o łącznej powierzchni 90, 50 m<sup>2</sup>.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo w zakresie odszkodowania do kwoty 13 569 zł ( okres od 1 października 2013 r. do 31 maja 2014 r. - 8 miesięcy x 679, 90 = 5 438, 40 zł oraz okres od 1 czerwca 2014 r. do 31 maja 2015 r. - 12 miesięcy x 679, 90 = 8 157, 60 zł) oraz w zakresie zapłaty odsetek ustawowych za nieterminowe uiszczenie należnego czynszu za miesiące lipiec, październik, listopad, grudzień 2014 r. oraz styczeń, luty, kwiecień, maj 2015 r.

Sąd oddalił dalej idące powództwo oraz umorzył postępowanie w zakresie cofniętego powództwa .

O odsetkach ustawowych za opóźnienie Sąd Rejonowy orzekł uznając, że J. K. pozostawała w opóźnieniu z zapłatą kwoty: 5 438, 40 zł od dnia 5 czerwca 2014 r. ( drugiego ostatecznego wezwania do zapłaty) i 8 157, 60 zł od dnia 24 czerwca 2015 r. (złożenia rozszerzonego powództwa).

O kosztach procesu Sąd Rejonowy rozstrzygnął na zasadzie stosunkowego ich rozdzielania (art. 100 k.p.c.). Jak wskazał Sąd na koszty niniejszego postępowania złożyły się koszty po stronie powodów: opłata sądowa 1 352 zł, koszty zastępstwa prawnego w wysokości 2 400 zł i 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz udokumentowane, poniesione wydatki pełnomocnika w wysokości 3 613, 89 zł - łącznie 7 382, 89 zł, a także koszty po stronie pozwanej: 2 400 zł z tytułu zastępstwa prawnego i 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa - łącznie 2 417 zł. Sąd I instancji wskazał, że koszty procesu wyniosły 9 799, 89 zł. Sąd Rejonowy wskazał, że powodowie wygrali proces w 56 % ( 13 596 zł plus uznane kwoty 1 653, 12 zł = 15 249,12 zł z łącznego żądania 27 005, 21 zł) , natomiast pozwana w 44 %, zatem powodowie winni ponieść koszty postępowania w kwocie 4 311, 95 zł, zaś pozostałe koszty postępowania w kwocie 5 487, 94 zł obciążały pozwaną. Zdaniem Sądu I instancji pozwana winna zwrócić powodom kwotę 3 070,94 zł (7 382, 89 zł. - 4 311, 95 zł). W ocenie Sądu sprawy o zapłatę nie należą do kategorii wyjątkowo skomplikowanych, a nakład pracy pełnomocnika powodów i charakter niniejszej sprawy nie pozwala na zasądzenie w prostej sprawie kosztów zastępstwa procesowego w wysokości dwukrotności stawki minimalnej.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając go w części, tj. w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w pkt. 3, w części oddalającej powództwo co do kwoty 3 812, 82 zł oraz w zakresie rozstrzygnięcia zawartego w pkt. 5, w części dotyczącej nie zasądzonych na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego w podwójnej wysokości, tj. w części nie zasądzonej kwoty 2 400 zł oraz w zakresie nie zasądzonej kwoty 17 zł stanowiącej opłatę skarbową od pełnomocnictwa procesowego jednego z powodów. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, polegające na:

a) niewłaściwym zastosowaniu przepisów art. 224 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 225 k.c. wyrażającym się wadliwym przyporządkowaniem ustalonego stanu faktycznego pod te normy prawne przez przyjęcie, że J. K. jest posiadaczem samoistnym pomieszczeń o numerach: (...) na pierwszej kondygnacji oraz (...) w przyziemiu budynku byłej szkoły podstawowej w P. oraz przyjęcie, że z pomieszczeń tych bez podstawy prawnej korzysta od dnia 1 października 2013 r. i w związku z tym powodom przysługuje odszkodowanie od tej daty,

b) niezastosowaniu przepisu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego i przyjęcie, że powodom nie przysługuje odszkodowanie za korzystanie przez J. K. w okresie od 5 czerwca 2013 r. do 30 września 2013 r. z ośmiu pomieszczeń położonych we wskazanym wyżej budynku o łącznej powierzchni 91, 59 m<sup>2</sup> oraz odszkodowanie za korzystanie w okresie od 1 października 2013 r. do 31 maja 2015 r. z pomieszczeń o powierzchni przewyższającej 84, 92 m<sup>2</sup>, chociaż pozwana również w tym okresie korzystała z ośmiu pomieszczeń o łącznej powierzchni stanowiącej 91, 59 m<sup>2</sup>, a nie z pomieszczeń o łącznej powierzchni 84, 92 m<sup>2</sup>,

1) naruszenie przepisów prawa procesowego mogące mieć istotny wpływ na wynik postępowania, w tym:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów polegające na niewłaściwej ich ocenie i przyjęcie, że:

- J. K. bezumownie korzysta z pięciu pomieszczeń o numerach: (...) na pierwszej kondygnacji wskazanego wyżej budynku, o łącznej powierzchni 51, 61 m<sup>2</sup> i z trzech pomieszczeń w przyziemiu o numerach: (...), o łącznej powierzchni 38, 89 m<sup>2</sup> dopiero od 1 października 2013 r., pomimo tego, że w trakcie przeglądu w dniu 29 lipca 2013 r. wszystkich zajmowanych przez nią pomieszczeń powodowie stwierdzili, że poza pomieszczeniami będącymi przedmiotem najmu (trzy pokoje, kuchnia i łazienka) pozwana korzysta również z tych pomieszczeń,

- powodom przysługuje odszkodowanie za korzystanie przez pozwaną w okresie od 1 października 2013 r. do 31 maja 2015 r. z pomieszczeń o powierzchni 84, 92 m<sup>2</sup>, z wyłączeniem „schowka”, który - zdaniem Sądu pierwszej instancji - „nie przedstawia wartości użytkowej i nie został uwzględniony przy naliczeniu wynagrodzenia” pomimo ustalenia, że pomieszczenia w przyziemiu „stanowią funkcjonalną całość o dobrych walorach użytkowych”, a łączna powierzchnia

pomieszczeń zajmowanych bezumownie wynosi 90, 50 m<sup>2</sup> (51, 61 m<sup>2</sup> na pierwszej kondygnacji i 38, 89 m<sup>2</sup> - w przyziemiu), czy też 91, 59 m<sup>2</sup>,

- powodom nie przysługują jakiegokolwiek należności za korzystanie przez J. K. w okresie od 5 czerwca 2013 r. do 31 maja 2015 r. z 1, 09 m<sup>2</sup> stanowiącego różnicę pomiędzy rzeczywistą powierzchnią przedmiotu najmu (81, 09 m<sup>2</sup>) i powierzchnią wskazaną w „Umowie najmu lokalu mieszkalnego Nr (...)” z 30 kwietnia 2009 r. (80 m<sup>2</sup>), uznanie jej za minimalną” i „nieistotną różnicę łącznej powierzchni” pomieszczeń oraz jej „pominięcie”,

b) art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn pominięcia różnicy pomiędzy rzeczywistą powierzchnią pomieszczeń o numerach: (...) (81, 09 m<sup>2</sup>), a powierzchnią wskazaną w „Umowie najmu lokalu mieszkalnego Nr (...)” (80 m<sup>2</sup>), przy ustalaniu wysokości należności powodów uznania tej różnicy za „minimalną” i „nieistotną” i - w rezultacie - niewyjaśnienie przyczyn uznania, że powodom nie przysługują żadne należności za korzystanie z 1, 09 m<sup>2</sup>, chociaż łączna powierzchnia pomieszczeń zajmowanych przez J. K. na pierwszej kondygnacji wynosi 132, 70 m<sup>2</sup>, z czego 81, 09 m<sup>2</sup> to łączna powierzchnia pomieszczeń zajmowanych na podstawie wskazanej umowy najmu, zaś 51, 61 m<sup>2</sup> to pomieszczenia zajmowane bezumownie,

c) art. 98 § 1 k.p.c. i art. 98 § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz § 2 ust. 1 i ust. 2 oraz § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu przez przyjęcie, że na koszty zastępstwa procesowego po stronie powodów złożyły się jedynie koszty zastępstwa procesowego w minimalnej wysokości i w związku z tym przysługuje im zwrot od pozwanej jedynie części tych kosztów w kwocie 2 400 zł, a także przyjęcie, że przysługuje im zwrot opłaty skarbowej w kwocie 17 zł, tj. jedynie zwrot opłaty skarbowej od jednego pełnomocnictwa,

1) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, wyrażający się bezpodstawnym przyjęciem, że:

- powierzchnia pomieszczeń o numerach: (...) na pierwszej kondygnacji wynosi 32, 83 m<sup>2</sup>, tymczasem ich powierzchnia wynosi 32,73 m<sup>2</sup>,

- w przyziemiu pozwana zajmuje dwa pomieszczenia o numerach (...), a „schowek”, którego powierzchnię pominięto przy ustalaniu odszkodowania znajduje się pod schodami w pomieszczeniu numer (...), a ponadto nie przedstawia on wartości użytkowej, w sytuacji gdy pozwana zajmuje trzy pomieszczenia w przyziemiu o numerach(...), zaś „schowek” znajduje się w pomieszczeniu numer 0.01 i wraz z pozostałą częścią tego pomieszczenia i pomieszczeniami o numerach 0.02 i 0.03 stanowi funkcjonalną całość o powierzchni 38, 89 m<sup>2</sup>, którą pozwana wydzieliła na własne potrzeby instalując zamek w zewnętrznych drzwiach wejściowych do tej części budynku (części przyziemia).

Stawiając takie zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku w części, tj. w pkt. 1, poprzez zasądzenie od J. K. na ich rzecz solidarnie kwoty 17 408, 82 zł, z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty, co do kwoty 8 643, 54 zł - od 5 czerwca 2013 r., co do kwoty 8 765, 28 zł - od 24 czerwca 2015 r. oraz zasądzenie od pozwanej na ich rzecz solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za prowadzenie sprawy przed Sądem I instancji w podwójnej wysokości, tj. kwoty 4 800 zł oraz za drugą instancję według norm przepisanych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła również pozwana, zaskarżając powyższy wyrok w części, tj. w zakresie punktu 1 zasądzającego od niej na rzecz strony powodowej kwotę 13 596 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot 5 438, 40 zł od dnia 5 czerwca 2014 r. do dnia zapłaty oraz 8 157, 60 zł od dnia 24 czerwca 2015 r. do dnia zapłaty, w zakresie punktu 2, w jakim zostały zasądzone odsetki od wskazanych tam kwot, a także w zakresie punktu 5, w jakim Sąd orzekający zasądził na rzecz strony powodowej kwotę 3 070, 94 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

I. naruszenie przepisów postępowania:

1) przepisu art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i niewyciągnięcie wniosków z niego wynikających, tj.:

- z zeznań pozwanej i jej stanowiska zawartego w odpowiedzi na pozew i pismach późniejszych, tj. że pozwana mieszka w przedmiotowym budynku, byłej już szkoły podstawowej w P., na podstawie ważnej umowy najmu lokalu mieszkalnego zawartej - początkowo z Zespołem (...) i Gminy N., a następnie z Gminnym Centrum (...) w N., zatem posiada tytuł prawny do zajmowanych pomieszczeń przedmiotowej nieruchomości, a pomieszczenia będące przedmiotem najmu określa szczegółowo umowa najmu z 30 kwietnia 2009 r., zaś poprzedni wynajmujący nigdy nie zgłaszał żadnych roszczeń/zastrzeżeń, co do ilości zajmowanych pomieszczeń, ponadto doskonale wiedział, z jakich pomieszczeń składa się budynek dawnej szkoły, bowiem on konstruował treści umowy najmu, następnie przedkładanej do podpisu pozwanej,

- z umowy najmu lokalu mieszkalnego z 30 kwietnia 2009 r., z której wynika, że przedmiotem najmu jest lokal mieszkalny, składający się z 3 pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki o łącznej powierzchni użytkowej 80 m<sup>2</sup>, jak również to, że przedmiotem najmu są również pomieszczenia przynależne do lokalu (o których mowa w art. 2 ust. 4 ustawy o własności lokali), a w szczególności komórka — garaż, a najemca ma prawo korzystać ze wszystkich urządzeń wspólnych znajdujących się w budynku, co wyraźnie potwierdza, że pozwana miała prawo uważać, na przestrzeni ponad 60 lat zamieszkiwania, że może korzystać ze wszystkich pozostałych pomieszczeń jako przynależnych do przedmiotowego lokalu, piwnicy zwłaszcza, że prawo to zostało jej wyraźnie zagwarantowane w samej umowie najmu (§ 2 umowy), w tym przez zwrot „w szczególności”;

- z umowy sprzedaży budynku po byłej szkole w P. zawartej w akcie notarialnym rep. A nr (...) z 4 czerwca 2013 r., w którym to przedstawiciel Gminy oświadczył, że w budynku byłej szkoły podstawowej znajduje się lokal mieszkalny z zawartą umową najmu na czas nieokreślony (mieszkanie służbowe), nie zostały zawarte żadne inne umowy ani też nieruchomość ta nie jest przedmiotem jakiegokolwiek bezumownego użytkowania (§ 1 umowy), zaś w § 7 ust. 2 aktu notarialnego strony postanowiły, że nabywca wstępuje z dniem zawarcia aktu notarialnego w stosunek najmu lokalu mieszkalnego, o którym mowa w § 1 tego aktu, w miejsce strony zbywającej, co oznacza, że powodowie nie mogą dowolnie rozszerzać postanowień ważnie zawartej umowy najmu lokalu mieszkalnego, odmiennie interpretować jej postanowień niż to było dotychczas czy występować też z roszczeniami przeciwko pozwanej o zapłatę za bezumowne korzystanie, w sytuacji kiedy istnieje ważnie zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego, w prawa strony której wstąpili powodowie, zaś wszystkie sporne pomieszczenia są pomieszczeniami przynależnymi, o których mowa w umowie najmu,

2) przepisu art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c. poprzez przyjęcie, że strona powodowa udowodniła w całości swoje żądanie, w sytuacji kiedy nie zgłaszała ona m. in. wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczności ustalenia powierzchni użytkowej spornych lokali, pomieszczeń przynależnych, ich istnienia, ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie oraz przez przyjęcie, że pozwana jest posiadaczem samoistnym w złej wierze, w sytuacji kiedy przepisy art. 224 k.c. i 225 k.c. nie mają zastosowania w przedmiotowej sprawie,

3) przepisu art. 217 § 2 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 278 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych strony pozwanej, w tym o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu zawnioskowanych świadków strony pozwanej oraz z opinii biegłego sądowego na okoliczności wskazane w pkt 15 odpowiedzi na pozew, tj. m. in. ustalenia łącznej powierzchni pomieszczeń zajmowanych przez pozwaną przy uwzględnieniu rodzaju tych pomieszczeń, ich przeznaczenia, czy zajmowane przez pozwaną pomieszczenia spełniają warunki pomieszczeń przynależnych,

I. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1) przez niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 224 § 1 k.c. i art. 225 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwana jest samoistnym posiadaczem w złej wierze i na tej podstawie jest zobowiązana do zapłaty na rzecz strony powodowej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, w sytuacji kiedy strony związane są obowiązującą umową najmu lokalu

mieszkalnego, która nie uległa rozwiązaniu, wobec czego stosunkowi zobowiązaniowemu przysługuje pierwszeństwo przed stosunkiem prawnorzeczowym,

2) przepisu art. 65 k.c. w zw. z § 6 umowy najmu z 30 kwietnia 2009 r. w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 1 i 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez przyjęcie, że pozwana nie jest najemcą lokalu mieszkalnego (lokatorem), w sytuacji kiedy strony umowy najmu - poprzednik powoda i pozwana wyraźnie postanowili, że do ich wzajemnych relacji mają zastosowanie przepisy powyższej ustawy o ochronie praw lokatorów, i tak też te postanowienia umowy rozumiała pozwana, tj. że umowa dotyczy lokalu mieszkalnego, a przez lokal należy rozumieć lokal służący do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, w którym to pozwana zamieszkiwała ze swoją rodziną.

3) przepisu art. 65 k.c. w zw. z § 2 umowy najmu z 30 kwietnia 2009 r. w zw. z art. 2 ust. 4 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali przez przyjęcie, że pomieszczenia. o których mowa w § 2 umowy najmu z 30 kwietnia 2013 r. nie są pomieszczeniami przynależnymi, w sytuacji kiedy pozwana tak rozumiała i wykladała ten przepis umowy,

4) przepisu art. 65 k.c. w zw. z § 1 i § 2 umowy najmu lokalu mieszkalnego z 30 kwietnia 2009 r., polegającą na pominięciu analizy złożonych oświadczeń woli stron przedmiotowej umowy, tj. jaką treść strony jej nadały, przedmiotu najmu, tj. że dotyczy lokalu mieszkalnego, a nie pomieszczeń użytkowych, czy najmu części nieruchomości oraz tego, że najem obejmuje pomieszczenia przynależne do lokalu, rozumiane zgodnie z przepisami ustawy o własności lokali, natomiast Sąd orzekający nadał tej umowie najmu całkiem odmienne znaczenie od tego, jak ją strony rozumiały, kiedy ją zawierały,

5) przez niezastosowanie przepisu art. 5 k.c., w sytuacji kiedy to strona pozwana zamieszkuje w przedmiotowym budynku od przeszło 60 lat, dbała o budynek wraz ze swoim mężem, jak o własny, czynili niezbędne remonty, a w komórkach (a taki charakter mają pomieszczenia na I kondygnacji nr 2.07, 2.14, 2.15) były przechowywane m. in. pomoce dydaktyczne dla uczniów, ponadto pozwana była zawsze przekonana o tym, że wynajmuje lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniami przynależnymi, o których mowa w umowie najmu, bowiem żaden nie zgłaszał uwag czy zastrzeżeń, co do pomieszczeń będących przedmiotem najmu czy użytkowania, zresztą Gmina jako właściciel sama w umowie sprzedaży w akcie notarialnym wskazała, że w budynku byłej szkoły podstawowej znajduje się lokal mieszkalny z zawartą umową najmu na czas nieokreślony (mieszkanie służbowe), i nie zostały zawarte żadne inne umowy, a nieruchomość nie jest przedmiotem jakiegokolwiek bezumownego użytkowania (§ 1 umowy), a pozwana w niczym nie zawiązała, aby teraz dodatkowo płacić ponad to, co jest określone w ważnej i obowiązującej umowie najmu. W ocenie apelującej żądanie powodów nie może zasługiwać na akceptację, gdyż stanowi ono nadużycie prawa podmiotowego, bowiem uwzględnienie powodztwa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące, nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, zwłaszcza w kontekście zeznań powodów, którzy nie raz podnosili, że przed zakupem nie okazano im „mieszkania służbowego”, a w okresie zimowym pozwana wielokrotnie zwracała się do powodów z prośbą o ogrzewanie pomieszczeń, nadto powodowie wystąpili z powodztwem o rozwiązanie z pozwaną umowy najmu i jej eksmisję, pomimo ukończenia przez pozwaną 84 lat (postępowanie sądowe przed Sądem Rejonowym w B. (...) o sygn. akt (...)).

Pozwana wniosła na podstawie art. 380 k.p.c. o rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sądu I instancji wydanego na rozprawie 4 września 2015 r. oddalającego wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego i świadków strony pozwanej, a na podstawie art. 241 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego i świadków strony pozwanej

Stawiając powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powodztwa w punkcie 1 i 2 oraz zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje w wysokości dwukrotnej stawki minimalnej ze względu na znaczny nakład pracy pełnomocnika w przyczynienie się do wyjaśnienia sprawy, ewentualnie o nieobciążanie jej kosztami z uwagi na jej sytuację majątkową i otrzymywanie wyłącznie świadczenia emerytalnego.



Pozwana w odpowiedzi na apelację powodów wniosła o jej oddalenie oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa prawnego. Zgłosiła także, w oparciu o art. 381 k.p.c., nowy dowód w postaci poświadczonych kopii opinii technicznej sporządzonej na zlecenie pozwanej przez inż. S. O., rzeczoznawcy budowlanego na okoliczność oceny stanu technicznego wynajmowanego lokalu mieszkalnego wraz z pomieszczeniami przynależnymi, charakteru tych pomieszczeń, spełniania przez nie warunków pomieszczeń użytkowych, powierzchni pomieszczeń oraz zgodności z obowiązującymi przepisami budowlanymi.

Powodowie w odpowiedzi na apelację pozwanej wnieśli o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Niezależnie od zgłoszonych przez apelujących zarzutów, trzeba stwierdzić, że treść pisemnych motywów zaskarżonego wyroku nie daje podstaw do przyjęcia, że Sąd pierwszej instancji rozpoznał istotę sprawy w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie (art. 386 § 4 k.p.c.). Pojęcie nierozpoznania istoty sprawy interpretowane jest jako wadliwość rozstrzygnięcia polegająca na wydaniu przez sąd pierwszej instancji orzeczenia, które nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, bądź na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony z powodu bezpodstawnego przyjęcia, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (postanowienie SN z dnia 5 marca 2015 r., V CZ 126/14 (niepubl.).

Zebrany w sprawie materiał dowody nie budził jedynie wątpliwości, że powodowie na podstawie umowy sprzedaży, zawartej w dniu 4 czerwca 2013 r. nabyli od Gminy N. położoną w P. nieruchomość gruntową, w granicach działki gruntu o nr(...) o powierzchni 1,38 ha zabudowanej budynkiem byłej szkoły podstawowej nr (...) o powierzchni użytkowej 600 m<sup>2</sup> oraz budynkiem gospodarczym. W § 1 tej umowy przedstawiciel Gminy N. oświadczył, że w zakresie części lub całości nieruchomości, oprócz zawartej umowy najmu lokalu mieszkalnego nie zostały zawarte inne umowy, które dałyby osobom trzecim prawo do korzystania z tej nieruchomości ani nieruchomość nie jest przedmiotem jakiegokolwiek bezumownego użytkowania. Powodowie także na podstawie tej umowy z dniem nabycia nieruchomości wstąpili w stosunek najmu wynikający z umowy zawartej w dniu 30 kwietnia 2009 r. między Gminą N., a pozwaną J. K.. Treść § 1, a w szczególności § 2 umowy najmu z 30 kwietnia 2009 r. pozostawia jednak wątpliwości, co strony umowy rozumiały i jak interpretowały § 2 tej umowy, który stanowi, że przedmiotem najmu są również pomieszczenia przynależne do lokalu, w szczególności komórka-garaż. Powodowie wskazywali, że przed nabyciem nieruchomości nie zapoznali się ze stanem faktycznym nieruchomości, ale w oparciu o pismo Gminnego Centrum (...) w N. z dnia 5 sierpnia 2013 r. ustalili, że przedmiotem najmu są pomieszczenia kuchni, 3 pokoi, łazienki. Poza tym poza klatką schodową oznaczoną nr (...) i korytarzem oznaczonym nr(...) pozwana z innych pomieszczeń wspólnych nie korzysta. Dlatego też powodowie uznali, że pozwana bezumownie korzysta z 5 pomieszczeń położonych na I kondygnacji i trzech pomieszczeń piwnicznych i dlatego należy im się odszkodowanie za bezumowne korzystanie z tych pomieszczeń. Tymczasem pozwana konsekwentnie i od początku, już w odpowiedzi na pozew twierdziła, że przedmiotem najmu są właśnie pomieszczenia przynależne do lokalu, tj. te, za które teraz powodowie domagają się odszkodowania za bezumowne korzystanie. Pozwana bowiem tak rozumiała i interpretowała umowę najmu, gdyż taki był zgodny zamiar stron umowy z 30 kwietnia 2009 r. i tak było sprzed tej daty. Wydawać by się mogło, z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania, że przedmiotem umowy najmu, powinny być oprócz komórki-garażu, która jest odrębnym budynkiem, także pomieszczenia przynależne do lokalu w budynku dawnej szkoły, jak między innymi strych, komórka czy piwnice skoro pomieszczenia przynależne, służą zaspokajaniu innych potrzeb najemców, którzy korzystają z samodzielnego lokalu mieszkalnego, ale postanowienia umowy z 30 kwietnia 2009 r. są w tym zakresie niejednoznaczne i wymagają przeprowadzenia zabiegów interpretacyjnych.

W tym zakresie jednak Sąd Rejonowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał jedynie, że przedmiot i zakres umowy najmu nie budzi jakichkolwiek wątpliwości, a twierdzenia pozwanej jakoby pomieszczenia nie wymienione w umowie najmu są pomieszczeniami przynależnymi i wchodzi w podstawowy stosunek najmu są nieuprawnionymi i gołosłownymi spekulacjami. Godzi się w tym miejscu zauważyć, że pozwana, aby wykazać, że pomieszczeniami przynależnymi do lokalu mieszkalnego były pomieszczenia na pierwszej kondygnacji budynku numer (...)(...), jak

i pomieszczenia w piwnicy (...) i taki był zamiar stron zawartej umowy w 2009 r., jak i wcześniej, zaferowała w odpowiedzi na pozew, kiedy nie reprezentował jej jeszcze zawodowy pełnomocnik, szereg wniosków dowodowych w postaci zeznań świadków (kilkunastu), ale Sąd I instancji wnioski te oddalił, nie wskazując swoich motywów w tym zakresie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia. Nie ustalił także Sąd I instancji, czy do zawarcia umowy w tym zakresie mogło dojść przez czynności konkludentne. Sąd jedynie oparł się, tak jak wskazano wcześniej na informacji, którą powodowie uzyskali z pisma Gminnego Centrum (...) w N. z dnia 5 sierpnia 2013 r., jak i na zeznaniach świadków, które to wnioski wskazali powodowie w pozwie. Przypomnieć jednak należy, że świadkowie Ci w większości posiadali wiedzę dotyczącą tej nieruchomości poczynając od roku 2011 r., a nie z daty zawarcia umowy najmu, czy też wcześniej. Powódka natomiast w przedmiotowej nieruchomości mieszka od 60 lat, dlatego na podstawie zgłoszonych wniosków dowodowych próbowała wykazać, że posiada tytuł prawny do zajmowania przedmiotowych pomieszczeń przynależnych.

Dodatkowo należy wskazać, że to na stronie powodowej spoczywał obowiązek wykazania na podstawie art. 232 k.p.c. z zw. z art. 6 k.c., gdyby nawet przyjąć, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego, że pomieszczenia te, czy też niektóre z nich, nie są pomieszczeniami przynależnymi, wysokości roszczenia tj. odszkodowania za bezumowne korzystanie. Na tę okoliczność takich dowodów strona powodowa nie przedstawiła. Tymczasem Sąd Rejonowy przyjął dość wysokie stawki za 1 m pomieszczeń przynależnych, biorąc pod uwagę ich obecny stan, opierając się li tylko na wartości wynagrodzenia umownego za 1 m<sup>2</sup> należnego powodom na podstawie umowy najmu z dnia 30 kwietnia 2009 r i jej aneksu. Pozwana natomiast, wskazywała, że nie jest to hipotetyczny czynsz, jaki powodowie mogliby uzyskać, gdyby oddali sporne pomieszczenia w najem. W tym zakresie również wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, lecz wniosek ten został oddalony, lecz w motywach pisemnego uzasadnienia Sąd meriti w ogóle się do tego nie odniósł.

Konstatacja Sądu pierwszej instancji, że powodom przysługiwało roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, gdyż pozwana naruszyła przysługujące im prawo własności nieruchomości - z argumentacją, że pozwana samodzielnie wydzieliła lokal mieszkalny, uniemożliwiając powodom możliwość swobodnego korzystania w tym okresie z części nieruchomości w realiach zawisłej sprawy, nie znajdowała uzasadnienia w poczynionych przez ten Sąd ustaleniach.

Wobec braków w materiale dowodowym pozwalającym na ocenę istotnych okoliczności w sprawie i nierozpoznania istoty sprawy zachodziła konieczność uchylecia zaskarżonego wyroku i przeprowadzenia postępowania przed Sądem I instancji.

Rozpoznając ponownie sprawę Sąd Rejonowy przeprowadzi dowody zawnioskowane przez pozwaną, w szczególności z zeznań świadków wskazanych w odpowiedzi na pozew na okoliczność zgodnego zamiaru stron umowy najmu z 2009 r. w zakresie pomieszczeń przynależnych, położonych na I kondygnacji i piwnicy, czy i kiedy ewentualnie do zawarcia umowy najmu pomieszczeń przynależnych mogło dojść przez czynności konkludentne. Rozważy także, w zależności od wyniku postępowania dowodowego, po ewentualnie przeprowadzeniu innych dowodów wskazanych przez strony, w tym dowodu z opinii prywatnej dołączonej przez pozwaną do odpowiedzi na apelację powodów, czy zasadnym jest wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczności wskazane w punkcie 15 odpowiedzi na apelację. Następnie, po analizie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, wyda stosowne rozstrzygnięcie w sprawie.

Dodatkowo również Sąd I instancji powinien rozważyć, czy rozstrzygnięcie niniejszej sprawy zależy od wyniku innego toczącego się postępowania cywilnego tj. postępowania toczącego się między stronami pod sygnaturą (...) o rozwiązanie umowy najmu lokalu mieszkalnego i o eksmisję pozwanej i czy nie należałoby w niniejszej sprawie zawiesić postępowania na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., o ile w tamtym postępowaniu zostały podniesione okoliczności związane z zawarciem umowy najmu, czy umową były objęte pomieszczenia przynależne oraz czy umowa ta została wypowiedziana.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w punkcie I sentencji (art. 386 § 4 i art. 108 § 2 k.p.c.)

Apelacja pozwanej w zakresie punktu 2 zaskarżonego wyroku była bezzasadna i po myśli art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu. Wprawdzie pozwana żadnego zarzutu do tej części wyroku w apelacji nie wskazała, to jednak i tę część zaskarżyła. Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił, że pozwana, o czym świadczą zestawienia opłat na kartach 485-497 akt, czynsz za najem lokalu mieszkalnego w wysokości 979, 82 zł, płaciła miesięcznie z opóźnieniem kilkudniowym. Jak wynika natomiast z treści art. 481 § 1 k.c. 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. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. Dlatego też w tym zakresie żądanie powodów jako udowodnione, było uzasadnione.