

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Teresa Rak (spr.)
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2014r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa B. P. – kuratora spadku po R. H.

przeciwko M. W.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 26 marca 2014 r. sygn. akt I C 783/12

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I poprzez nadanie mu brzmienia:**

**„zasadza od pozwanej M. W. na rzecz powódki B. P. - kuratora spadku po R. H. kwotę 33 136,08zł ( trzydzieści trzy tysiące sto trzydzieści sześć złotych osiem groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 9 września 2009r. do dnia zapłaty;**

**2. oddala apelację powódki w pozostałej części, a apelację pozwanej**

**w całości;**

**3. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2 246zł (dwa tysiące dwieście czterdzieści sześć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

## **wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie**

**z dnia 9 października 2014 roku**

Pozwem z dnia 3 kwietnia 2006 roku, **powódka E. G.** wniosła o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. W. i D. M. kwoty 134.991,50 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu.

Na uzasadnienie podała, iż jest kuratorem spadku po R. H., w skład którego wchodzi nieruchomość położona w K. przy ul. (...). Pozwana M. W. zajmuje lokal użytkowy w budynku wchodzącym w skład wyżej wymienionej nieruchomości bez tytułu prawnego, gdyż umowa najmu lokalu, którą zawarła z pozwaną D. M. była nieważna. Umowa ta została bowiem zawarta przez D. M. – działającą jako kurator dla nieznannej z miejsca pobytu R. H. – w dniu 1 marca 2003 roku, podczas gdy R. H. zmarła w 1956 roku.

W toku postępowania przed Sądem I instancji powódka rozszerzyła żądanie pozwu:

- pismem z dnia 13 grudnia 2007 r. wniosła o zasądzenie na jej rzecz dalszej kwoty 67.500 zł z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 13 grudnia 2007 r. tytułem odszkodowania za posiadanie lokalu za okres jednego roku;

- pismem z dnia 8 września 2009 r. wniosła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 89.437,50 zł tytułem odszkodowania za posiadanie lokalu za okres od 14 grudnia 2007 r. do 10 kwietnia 2009 r. z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 8 września 2009 r.

Łącznie powódka domagała się od pozwanych kwoty 291 929 zł.

W odpowiedzi na pozew **pozwana M. W.** wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

Na uzasadnienie swojego stanowiska pozwana podniosła, iż umowa najmu z dnia 1 marca 2003 roku jest ważna, bowiem została zawarta z kuratorem dla osoby nieobecnej oraz zarządcą nieruchomości, w którym znajduje się sporny lokal. Kurator ten został ustanowiony postanowieniem Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia i w dacie zawarcia wyżej wskazanej umowy był uprawniony do zarządzania majątkiem, w skład którego wchodzi sporny lokal. Pozwana podniosła nadto, iż wysokość czynszu ustalona w umowie najmu, odbiegająca od cen rynkowych została ustalona przez strony umowy z uwzględnieniem nakładów poniesionych na przedmiotowy lokal przez pozwaną, których wartość wyniosła 40.000 złotych.

Na rozprawie w dniu 17 lutego 2010 r. powódka i pozwana D. M. zawarły ugodę, mocą której D. M. zobowiązała się zapłacić wobec powódki kwotę 140.000 zł tytułem całkowitego zaspokojenia roszczenia powódki w stosunku do pozwanej D. M.. Sąd Okręgowy uznał ugodę za dopuszczalną i umorzył postępowanie wobec pozwanej D. M..

Sąd Okręgowy w Krakowie, Wydział I Cywilny, wyrokiem z dnia 21 grudnia 2011 r. (sygn. akt I C 608/06) zasądził od pozwanej M. W. na rzecz powódki kwotę 147.402,02 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwot: 134.991,50 zł od dnia 19 kwietnia 2006 r. do dnia 17 lutego 2010 r., 67.500 zł od dnia 13 grudnia 2007 r. do dnia zapłaty, 89.437,50 zł od dnia 8 września 2009 r. do dnia 10 kwietnia 2009 r., 84.910,52 zł od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana zawarła z W. M., a następnie z D. M. (kuratorami dla nieznannej z miejsca pobytu R. H.), umowę najmu lokalu przy ul. (...) w K., który stanowił wcześniej własność R. H.. Jednak w chwili zawarcia umowy R. H. nie żyła, wobec czego umowa najmu była nieważna. Sąd Okręgowy uznał, iż obie pozwane dopuściły się koluzji (złej zмовы), której wynikiem było zawarcie umowy najmu ewidentnie niekorzystnej dla masy spadkowej po R. H.. Z tego względu obie pozwane odpowiadały solidarnie za wyrządzoną szkodę. Kwota czynszu ustalona w umowie i uiszczana przez pozwaną M. W. była rażąco zaniżona w związku z czym pozwana uzyskała w ten sposób nieuzasadnioną korzyść. Dlatego też Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej M. W. na rzecz powódki kwotę

odpowiadającą różnicy między kwotami uiszczonymi przez pozwaną, a należnością z tytułu bezumownego korzystania z lokalu do dnia jego wydania, tj. 10 kwietnia 2009 r. Kwota ta została pomniejszona o sumę pieniężną należną pozwanej od powódki tytułem nakładów poczynionych na przedmiotowy lokal, tj. 4.526,98 zł.

Na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną, Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2012 r. (sygn. akt I ACa 318/12), uchylił powyższy wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Krakowie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Apelacyjny wskazał, iż Sąd Okręgowy w Krakowie dokonał nieprawidłowej oceny zasadności roszczenia powódki w oparciu o deliktową podstawę odpowiedzialności obu pozwanych, gdy tymczasem M. W. jako korzystająca z lokalu na podstawie nieważnej umowy najmu zobowiązania była do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy w oparciu o przepisy art. 224 § 1 k.c. i n. Powyższe skutkowało nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy, na co miało wpływ również błędne postępowanie Sądu w przedmiocie niedoprecyzowania żądania pozwu. Wskutek oświadczeń powódki zawartych w kolejnych pismach procesowych, niejasnym pozostawała bowiem kwestia, czy dochodzone przez powódkę roszczenie dotyczy okresu od dnia 1 marca 2003 roku czy też od dnia 3 października 2000 roku. W wytycznych Sąd Apelacyjny nakazał Sądowi Okręgowemu doprowadzenie do doprecyzowania przez powódkę zakresu jej żądania oraz dokonanie oceny zasadności zgłoszonego roszczenia w oparciu o przepisy art. 224 k.c. i następane, przy uwzględnieniu dokonanych przez pozwaną nakładów na przedmiotowy lokal. Sąd Apelacyjny wskazał jednocześnie na konieczność ustalenia zakresu odpowiedzialności pozwanej w oparciu o dowód z opinii biegłego ds. szacowania czynszów.

Pismem z dnia 21 maja 2013 r. powódka sprecyzowała żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o zasądzenie od pozwanej na jej rzecz kwoty 147.402,02 zł z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 134.991,50 zł od dnia 19 kwietnia 2006 r. do dnia 17 lutego 2010 r.,
- od kwoty 67.500 zł od dnia 13 grudnia 2007 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 89.437,50 zł od dnia 8 września 2009 r. do dnia 10 kwietnia 2009 r.,
- od kwoty 84.910,52 zł od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty.

Powódka wskazała, że nie podtrzymuje swojego żądania co do kwoty 140.000 zł, którą została zaspokojona w toku procesu i postępowanie w jej zakresie umorzono, a która została przez powódkę zaliczona na:

- należności za okres od dnia 1 marca 2003 r. do dnia 31 grudnia 2003 r., tj. kwotę 134.991, 50 zł, z wyłączeniem odsetek ustawowych od tej kwoty,
- należności za okres od dnia 1 stycznia 2004 r. do dnia 16 kwietnia 2004 r., tj. kwotę 5.008,50 zł., przyjmując, że jest to część należności z kwoty 67 500 zł. za okres od 1 stycznia 2004 r. do dnia 13 grudnia 2007 r., bowiem kwota 67 500 zł. podzielona przez okres 47 miesięcy i 13 dni daje kwotę 1 423, 45 zł. miesięcznie. Kwota 1 423, 45 zł pomnożona przez 3 miesiące i 16 dni daje kwotę 5 008, 50 zł.

Powódka stwierdziła też, że kwota 89.437,50 zł została pomniejszona o kwotę nakładów, tj. 4.526,98 zł, a w związku z tym, że potrącenie stało się możliwe dopiero wtedy, kiedy roszczenie strony pozwanej o nakłady stało się wymagalne, czyli 10 kwietnia 2009 r., tj. w dniu wydania lokalu, powódka domaga się odsetek od wskazanej kwoty za okres od dnia 8 września 2009 r. (dnia rozszerzenia powództwa) do dnia 10 kwietnia 2009 (dnia wydania lokalu). Natomiast odsetek od kwoty 134.991,50 zł powódka domaga się za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zawarcia ugody na kwotę 140.000 zł.

Powódka podała, że na dochodzoną przez nią należność główną składają się kwoty:

- 62.491,50 zł za okres od dnia 17 kwietnia 2004 r. do dnia 13 grudnia 2007 r.,

- 89.437,50 zł za okres od dnia 14 grudnia 2007 r. do dnia 10 kwietnia 2009 r. pomniejszona o wartość nakładów w wysokości 4 526, 98 zł., co daje łącznie kwotę 147 402, 02 zł. ( należność główna ).

Sąd Okręgowy w Krakowie po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 26 marca 2014 roku w sprawie o sygnaturze akt I C 783/12 zasądził od pozwanej M. W. na rzecz powódki E. G. kwotę 28.313,08 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 9 września 2009 roku do dnia zapłaty (punkt I wyroku); oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt II wyroku); zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 2.676 złotych tytułem kosztów postępowania (punkt III wyroku); zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 11.340 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego (punkt IV wyroku) oraz nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 5.955 złotych tytułem kosztów opłaty sądowej od apelacji, od której pozwana była zwolniona.

Powyższy wyrok Sąd Okręgowy oparł na następujących okolicznościach faktycznych:

R. vel R. H. z domu L. zmarła w dniu 24 kwietnia 1956 r. w N..

Postanowieniem z dnia 16 czerwca 1997 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie zwolnił W. M. z obowiązku kuratora dla nieznanej z miejsca pobytu R. H. i ustanowił kuratorem dla nieznanej z miejsca pobytu R. H. D. M..

W dniu 1 marca 2003 r. W. M., działający z upoważnienia D. M. - kuratora dla nieznanej z miejsca pobytu R. H., zawarł umowę najmu z M. W. i P. J., na podstawie której wynajmujący udostępnił najemcom lokal użytkowy przy ul. (...) w K. na czas od dnia 1 listopada 2000 r. do dnia 2 listopada 2001 r., za co najemcy zobowiązali się płacić czynsz. W listopadzie i grudniu 2000 r. najemcy wyremontowali lokal.

W dniu 1 marca 2003 r. W. M., działający z upoważnienia D. M. - kuratora dla nieznanej z miejsca pobytu R. H. – zawarł umowę najmu z M. W., na podstawie której wynajmujący udostępnił najemcy lokal użytkowy przy ul. (...) w K. na czas od dnia 1 marca 2003 r. do dnia 28 lutego 2013 r., za co najemczynie zobowiązała się płacić czynsz w wysokości 2.150,85 zł miesięcznie. M. W. używała lokalu do celów użytkowych oraz podnajmowała go.

Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2005 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie ustanowił kuratorem spadku R. H. E. G.. W skład spadku po R. H. wchodzi własność nieruchomości obejmującej lokal przy ul. (...) w K..

E. G. skierowała przeciwko M. W. pozew (doręczony pozwanej w dniu 1 czerwca 2006 r.) o opuszczenie i opróżnienie powyższego lokalu. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie uwzględnił powyższe żądanie wyrokiem z dnia 19 czerwca 2008 r., a apelacja od tego wyroku została oddalona wyrokiem Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 12 marca 2009 r. M. W. opuściła lokal w dniu 10 kwietnia 2009 r.

D. M. uiściła wobec powódki kwotę 140.000 zł tytułem wykonania ugody sądowej z dnia 17 lutego 2010 r., przewidującej, że kwota ta stanowi całkowite zaspokojenie roszczeń dochodzonych w niniejszym postępowaniu przez powódkę od pozwanej D. M..

Wartość czynszu rynkowego możliwego do uzyskania za wynajem lokalu położonego przy ul. (...) w K. w okresie od dnia 1 marca 2003 r. do dnia 30 października 2007 r. wynosi:

- 6.057 zł za każdy miesiąc 2003 r. od dnia 1 marca 2003 r.,
- 6.449 zł za każdy miesiąc 2004 r.,
- 6.841 zł za każdy miesiąc 2005 r.,
- 7.233 zł za każdy miesiąc 2006 r.,

- 7.625 zł za każdy miesiąc 2007 r. do dnia 30 października 2007 r.

Wartość czynszu rynkowego możliwego do uzyskania za wynajem lokalu położonego przy ul. (...) w K. od dnia 31 października 2007 r. do dnia 10 kwietnia 2009 r. wynosi 103.533 zł, w tym:

- 11.759,94 zł a okres od 31 października 2007 r. do 31 grudnia 2007 r. (przy stawce 5.786,64 zł miesięcznie),

- 71.171,36 zł za okres od 1 stycznia 2008 r. do 31 grudnia 2008 r. (przy stawce 5.930,95 zł miesięcznie),

- 20.601,23 zł za okres od 1 stycznia 2009 r. do 10 kwietnia 2009 r. (przy stawce 6.180,37 zł miesięcznie).

Wysokość wpłat pozwanej za korzystanie z powyższego lokalu wynosiła:

- 2.110 zł w styczniu 2003 r.,

- po 2.150,85 zł miesięcznie w okresie od marca 2003 r. do stycznia 2004 r.,

- po 2.168,40 zł miesięcznie w okresie od lutego 2004 r. do stycznia 2005 r.,

- po 2.244,45 zł miesięcznie w okresie od lutego 2005 r. do stycznia 2006 r.,

- po 2.344,45 zł miesięcznie w okresie od lutego 2006 r. do października 2006 r.,

- 2.244,76 zł w listopadzie 2006 r.,

- po 2.379,76 zł miesięcznie w okresie od grudnia 2006 r. do stycznia 2007 r.,

- 2.306,47 zł w lutym 2007 r.,

- po 2.379,76 zł miesięcznie w okresie od marca 2007 r. do kwietnia 2007 r.,

- 2.301,22 zł w maju 2007 r.

- 2.379,76 zł w czerwcu 2007 r.,

- po 2.371,95 zł miesięcznie w okresie od lipca 2007 r. do września 2007 r.,

- po 2.244,45 zł miesięcznie w okresie od października 2007 r. do marca 2009 r.

Zaktualizowana wartość nakładów remontowych ogółem wykonanych w powyższym lokalu, w poziomie cen w pierwszym kwartale 2013 r. wynosi 35.825 zł, w tym:

- 26.472 zł to wartość nakładów remontowych koniecznych, doprowadzających stan techniczny przedmiotowego lokalu do przydatności użytkowej zgodnie z przeznaczeniem użytkowym,

- 4.531 zł to wartość nakładów podnoszących standard lokalu, lecz niekoniecznie mających związek z jego przeznaczeniem użytkowym, a których efekt pozostał w lokalu po jego zwrocie przez pozwaną,

- 4.823 zł to wartość nakładów związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością gospodarczą pozwanej i służących przystosowaniu lokalu do tego celu (których efekt nie został usunięty po zwrocie lokalu przez pozwaną).

W oparciu o tak ustalony stan faktyczny i przeprowadzoną ocenę dowodów Sąd Okręgowy uznał powództwo za częściowo zasadne. Sąd Okręgowy przyjął, iż umowa najmu, na podstawie której pozwana korzystała z lokalu okazała się nieważna, ponieważ została zawarta z osobą do tego nieuprawnioną, to jest z kuratorem dla osoby, której miejsce pobytu było nieznanne, podczas, gdy osoba ta już nie żyła. W rezultacie pozwana korzystała z lokalu bez podstawy prawnej. Sąd Okręgowy uznał zarazem, iż do dnia 1 czerwca 2006 roku – to jest do dnia doręczenia pozwanej pozwu

z żądaniem opuszczenia i opróżnienia przedmiotowego lokalu – M. W. była posiadaczem zależnym przedmiotowego lokalu w dobrej wierze. Przed wskazaną datą pozwana działała bowiem w zaufaniu, iż kurator, z którym zawarła umowę był upoważniony do dokonania tej czynności prawnej. Z tych względów w okresie tym pozwana – zgodnie z dyspozycją art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. nie była obowiązana do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. W oparciu o treść art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. M. W. była natomiast obowiązana do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu od dnia doręczenia jej wyżej wskazanego pozwu do dnia opuszczenia przez nią lokalu, to jest do dnia 10 kwietnia 2009 roku.

Opierając się na dopuszczonym w postępowaniu sądowym dowodzie z opinii biegłych Sąd Okręgowy uznał, iż za okres od dnia 1 czerwca 2006 roku do 10 kwietnia 2009 roku powódce przysługiwało wynagrodzenie w łącznej kwocie 115.656,53 zł ( 26 219, 03 zł. – za okres 1 czerwca 2006 – 13 grudnia 2007 r. + 89 437, 50 zł. za okres 14 grudnia 2007 – 10 kwietnia 2009 r. ). Od powyższej kwoty Sąd I instancji odliczył wysokość uiszczonego przez pozwaną w wyżej wskazanym okresie wynagrodzenia za korzystanie z lokalu w łącznej kwocie 77 989, 45 zł. Ponadto w ocenie Sądu od należnej powódce kwoty należało również odliczyć wartość dokonanych przez pozwaną nakładów użytecznych – za które uznał nakłady podnoszące standard lokalu oraz związane z prowadzoną działalnością gospodarczą – w łącznej kwocie 9 354 zł. ( 4 531 zł.+ 4 823 zł. ). W ocenie Sądu – zgodnie z dyspozycją art. 226 k.c. – nie podlegała natomiast odliczeniu wartość dokonanych przez M. W. nakładów koniecznych, bowiem znalazły one pokrycie w korzyściach, które pozwana uzyskała z rzeczy. Po odliczeniu wyżej wskazanych kwot, Sąd uznał za zasadne zasądzenie na rzecz powódki kwoty 28.313,08 złotych tytułem należności głównej. O odsetkach od powyższej kwoty Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 455 k.c., zasądzając je od dnia doręczenia pozwanej odpisu pisma z dnia 8 września 2007 roku na rozprawie, czyli od dnia 9 września 2009 roku.

W zakresie w jakim powódka żądała należności głównej i odsetek od niej za okres, w którym pozwana pozostawała w dobrej wierze, Sąd uznał powództwo za niezasadne i w tym zakresie je oddalił.

Sąd Okręgowy podkreślił przy tym, iż ostatecznie powódka dochodziła od pozwanej M. W. kwoty 291.929 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Jak wskazał Sąd zawarta w toku postępowania sądowego ugoda pomiędzy powódką a D. M. nie mogła przyczynić się do umorzenia postępowania wobec pozwanej M. W., pomimo, że roszczenie powódki skierowane początkowo przeciwko obu pozwanym zostało częściowo zaspokojone. Powódka bowiem nie cofnęła powództwa w stosunku do M. W. w żadnym zakresie, a jedynie wskazywała, że podtrzymuje je w zakresie kwoty 147.402,02 zł wraz z odsetkami ustawowymi.

Ustalając wysokość należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwaną M. W., Sąd oparł się na opiniach biegłych E. H. oraz E. T. oceniając je jako w pełni miarodajne a zgłoszone wobec wskazanych opinii zarzuty jako nieskuteczne. Sąd jako słuszne ocenił przyjęcie przez biegłych, iż przedmiotowy lokal ma charakter użytkowy a nie mieszkalny. Istotnym był bowiem – w ocenie Sądu – faktyczny sposób wykorzystywania tego lokalu a nie jego stan administracyjny. Sąd podkreślił przy tym, iż biegli dokonali oszacowania w oparciu o porównanie przedmiotowego lokalu z kilkudziesięcioma lokalami o zbliżonych parametrach, przy uwzględnieniu występujących między nimi różnic a także różnic pomiędzy cenami aktualnymi a cenami z badanego okresu.

Sąd I instancji wskazał, iż pomimo wygrania przez pozwaną postępowania w znacznej części, większość podnoszonych przez nią zarzutów okazała się niezasadna.

Jako taki Sąd Okręgowy uznał zarzut spełnienia przez pozwaną M. W. świadczenia, co miało wynikać z ugody zawartej przez powódkę z D. M.. Jak wskazał Sąd, zawarcie ugody z D. M. i jej wykonanie nie spowodowało, że roszczenie powódki zostało zaspokojone w całości także w odniesieniu do pozwanej M. W.. Postanowienia ugody wiążą wyłącznie strony tej ugody, zaś pozwana M. W. nie była jej stroną. Skoro odpowiedzialność pozwanej M. W. jest niezależna od odpowiedzialności D. M., brak jest podstaw do kreowania poglądu ich współuczestnictwa w sprawie, czy też jakiegokolwiek wpływu ugody zawartej w dniu 17 lutego 2010 r. przez powódkę z D. M. na zakres pretensji powódki kierowanej pod adresem M. W..

Za niezasadny Sąd Okręgowy uznał także zarzut przedawnienia roszczenia, co miało wiązać się z rozszerzeniem zakresu powództwa po upływie roku od dnia wydania lokalu. W tym zakresie Sąd I instancji wskazał, że do ostatecznego rozszerzenia powództwa doszło w dniu 8 września 2009 r., a więc przed upływem roku od dnia wydania lokalu, które nastąpiło w dniu 10 kwietnia 2009 r. Po tej dacie miało miejsce wyłącznie sprecyzowanie powództwa, które nie wiązało się ze zgłoszeniem nowego roszczenia.

Pozwana nie mogła również domagać się potrącenia z wierzytelnością powódki wynagrodzenia uiszczanego za najem przedmiotowego lokalu w okresie poprzedzającym dzień 1 czerwca 2006 roku. Powódka bowiem zaliczała dokonane wpłaty na poczet należności z tytułu korzystania przez pozwaną ze spornego lokalu. Pozwana nie mogła zatem domagać się podwójnego zaliczenia, najpierw z tytułu częściowego wykonania świadczenia i następnie z tytułu potrącenia.

W ocenie Sądu Okręgowego brak też było podstaw do oddalenia powództwa w oparciu o art. 5 k.c. Podnoszony przez pozwaną argument, iż powódka dochodzi należności wyłącznie od pozwanej M. W. a nie także od D. M. nie mógł być – w ocenie Sądu – uznany jako skuteczny, bowiem z zasady dyspozycyjności wynika wyraźnie, że powód może swobodnie kształtować swoje roszczenia procesowe, również w zakresie doboru pozwanych. Nadto powódka od pozwanej D. M. uzyskała już zaspokojenie roszczenia, w związku z ugodą zawartą w toku postępowania sądowego, niesłusznym byłoby zatem dalsze podtrzymywanie pozwu także w stosunku do tej pozwanej.

O kosztach Sąd orzekł w oparciu o art. 100 k.p.c., uznając, iż powódka wygrała proces w 10% a w 90% przegrała. Natomiast na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa kwotę 5 955 zł tytułem opłaty sądowej od apelacji, od której zwolniona była pozwana, pomniejszając o opłatę od zasądzonego roszczenia.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana, zaskarżając go w całości oraz wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie I i III poprzez oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w punkcie I i III i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Krakowie a także o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów postępowania za wszystkie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.

a) naruszenie art. 226 § 1 zd. 1 oraz § 2 k.c. poprzez błędne przyjęcie, iż wartość nakładów koniecznych poczynionych na sporny lokal przez pozwaną M. W., będącą posiadaczem w dobrej wierze tego lokalu, nie podlega zwrotowi oraz, że jako posiadacz w dobrej wierze nie może ona domagać się zwrotu innych nakładów;

b) naruszenie art. 5 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez naruszenie zasady, iż poszkodowany nie powinien otrzymać więcej, niż wynosi sama szkoda i orzeczenie o obowiązku zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości w sytuacji, gdy uszczerbek w majątku powódki został już w całości w majątku wyrównany;

c) naruszenie art. 5 k.c., poprzez uwzględnienie żądania powódki, pomimo, iż ta ostatnia czyni ze swojego prawa użytek sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa, co jest sprzeczne z zasadą sprawiedliwości społecznej i zasadą słuszności, a zatem nie powinny jej działania korzystać z ochrony;

2) naruszenie przepisów prawa procesowego, mające wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

a) naruszenie art. 321 § 1 k.p.c., poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty ponad żądanie zgłoszone w pozwie i jego kolejnych rozszerzeniach, tymczasem Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie, gdyż zakaz orzekania ponad żądanie, będący przejawem zasady

dyspozycyjności i kontradictoryjności oznacza, że o treści wyroku zarówno w sensie pozytywnym, jak i negatywnym decyduje wyłącznie żądanie strony;

b) naruszenie art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c., poprzez uwzględnienie części żądania powódki, podczas gdy w sprawie nie zachodziła przesłanka zasadności zindywidualizowanego okolicznościami faktycznymi żądania wynikająca z prawa materialnego legitymacja procesowa strony;

c) naruszenie art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez nieustalenie, czy w sprawie doszło do rozszerzenia podstawy faktycznej dochodzonego roszczenia, a mianowicie, czy żądanie powódki dotyczy okresu od 1 marca 2003 roku czy też od 3 października 2000, pomimo stosownego wskazania Sądu Apelacyjnego w Krakowie, a mimo to uwzględnienie części żądań powódki, pomimo, że w sprawie nie zachodziła przesłanka zasadności zindywidualizowanego okolicznościami faktycznymi żądania, co znowu skutkuje tym, iż brak jest w sprawie orzeczenia co do istoty;

d) naruszenie art. 386 § 6 k.p.c. poprzez niewykonanie wiążących w niniejszej sprawie wskazań zawartych w wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie i brak ustalenia po szczegółowym doprecyzowaniu w/w zakresu żądania pozwu i jego podstawy, oceny zasadności zgłoszonego w sprawie roszczenia w kwestii odpowiedzialności rzeczowej pozwanej M. W. z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowego w sprawie lokalu bez tytułu prawnego, z wszelkimi konsekwencjami wynikającymi z dyspozycji art. 224 i nast. k.c., a zatem doszło do wydania wyroku bez orzeczenia w sprawie co do istoty;

e) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez Sąd I instancji, który nie wyjaśnił, co skłoniło go do wniosku o ponoszeniu odpowiedzialności przez pozwaną za bezumowne korzystanie z lokalu wobec powódki.

Ponadto już w uzasadnieniu wniesionego środka odwoławczego skarżąca zarzuciła brak legitymacji czynnej powódki E. G. w niniejszej sprawie.

Od wyżej wskazanego wyroku apelację wywiodła również powódka, zaskarżając go w punkcie II, III, IV i V oraz wnosząc o jego zmianę poprzez zastąpienie zasądzonej kwoty 28.313,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 września 2009 r. do dnia zapłaty kwotą 147.402,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami:

- od kwoty 134.991,50 zł od dnia 19 kwietnia 2006 r. do dnia 17 lutego 2010 r.,

- od kwoty 67.500 zł od dnia 13 grudnia 2007 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 84.910,52 zł od dnia 11 kwietnia 2009 r. do dnia zapłaty,

a także uchylenie punktu IV i V a w punkcie III w miejsce tam zasądzonej kwoty zasądzenie przez Sąd od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za wszystkie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, wraz z obowiązkiem orzeczenia o kosztach postępowania za wszystkie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi powódka zarzuciła:

I. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. art. 225 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. przez ich niezastosowanie i uznanie, że pozwana wynajmując lokal użytkowy o powierzchni około 200m<sup>2</sup> na okres 10 lat, ze stawką czynszu rzędu około 2.000 złotych miesięcznie i z prawem podnajmu – działała „jednak przez pewien wcześniejszy czas w dobrej wierze” (s. 10 uz. wyr.), podczas gdy takie założenie, jest sprzeczne z poczynionymi przez Sąd ustaleniami faktycznymi, które wyraźnie potwierdzają, iż umowa najmu, jaką pozwana zawarła z kuratorem D. M., była ab ovo nieważna, ponadto uprzednio orzekający Sąd Apelacyjny w Krakowie – wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego – także nie przesądził, że M. W. pozostawała w dobrej wierze aż do czasu wytoczenia jej przez powódkę sprawy o wydanie przedmiotowego lokalu,

2. art. 7 w zw. z art. 6 k.c. przez przyjęcie, że powódka nie wywiązała się z ciążącego na niej obowiązku wykazania, że pozwana działała w złej wierze, wynajmując wpierw od W. M., a następnie od D. M. (działających jako kuratorzy absentis dla nieznannej z miejsca pobytu R. H., mimo iż w tym czasie już dawno nie żyła) lokal przy ul. (...) w K. za cenę kilkukrotnie niższą od obowiązującego wówczas czynszu rynkowego i to z prawem podnajmu na okres 10 lat, podczas gdy obiektywne okoliczności istniejące w czasie zawierania przez pozwaną z wyżej wymienionymi osobami umowy najmu, wskazywały na brak umocowania do zawierania tego typu umowy, która należy do „ważniejszych spraw” (s. 13 uz. wyr., sygn. akt I ACa 318/11), na których zawarcie kurator potrzebował zgody sądu opiekuńczego, co strony umowy najmu, dochowując należytej staranności powinny wiedzieć, a tym bardziej pozwana, która działała jako przedsiębiorca.

II. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść wyroku, tj.

1. art. 233 k.p.c. przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenę materiału dowodowego, to jest przyjęcie po stronie pozwanej istnienia dobrej wiary przy korzystaniu z prawie 200m<sup>2</sup> lokalu przy ul. (...) w K., która w ocenie Sądu miała istnieć aż do momentu wytoczenia powództwa eksmisyjnego przez powódkę, podczas gdy w toku postępowania dowodowego Sąd Okręgowy ustalił, że przedmiotowy lokal miał charakter użytkowy, gdyż pozwana wykorzystywała go w związku z prowadzoną przez siebie działalnością gospodarczą, a także podnajmowała do innym przedsiębiorcom, z czego pobierała czynsz przekraczający znacznie płacony przez nią, a ustalony in abstracto w oderwaniu od istniejącej sytuacji rynkowej i zasady uczciwego obrotu,

2. art. 233 w zw. z art. 286 k.p.c. przez przyjęcie, że opinie biegłej sądowej dr E. H. z dnia 10 sierpnia i z dnia 13 grudnia 2013 roku zostały sporządzone w sposób fachowy, profesjonalny i rzetelny, podczas gdy opinie te są wewnętrznie sprzeczne, niepełne i niejasne, gdyż opierają się na ogólnikowych określeniach i aktualnych anonsach prasowych, na podstawie których biegła określiła wysokość czynszu najmu za lata 2007 – 2009,

3. art. 386 § 6 k.p.c. przez nieuwzględnienie wyrażonego przez Sąd Apelacyjny w Krakowie zapatrywania prawnego w wyroku z dnia 12 kwietnia 2012 roku, które w istocie przesądzało kwestię działania pozwanej in malae fide.

### ***Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił i zważył co następuje:***

Na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z dnia 24 kwietnia 2014 roku w sprawie o sygnaturze VI Ns 243/07/S B. P. została kuratorem spadku po R. H. w miejsce E. G..

dowód: postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z dnia 24 kwietnia 2014 roku. – k. 1636.

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o wyżej wskazany dokument urzędowy korzystający z domniemania prawdziwości i autentyczności, które nie zostało obalone w toku postępowania.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia Sądu Okręgowego i przyjął je za własne (przy czym w tym miejscu wskazać należy na oczywistą omyłkę Sądu Okręgowego, który w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podał nieprawidłową datę pierwszej umowy najmu zawartej z pozwaną w dniu 3 października 2000 roku). W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji poczynił bowiem właściwe ustalenia a zaskarżone orzeczenie należy uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny przedstawionego przez strony materiału dowodowego i trafnej wykładni prawa materialnego. Przytoczone w pisemnym uzasadnieniu wyroku motywy tej oceny nie wykazują nieprawidłowości w rozumowaniu czy też niezgodności z doświadczeniem życiowym.

Sąd Apelacyjny dokonał odmiennej od Sądu I instancji wykładni prawa materialnego jedynie w zakresie części nakładów poczynionych na przedmiotowy lokal przez pozwaną, o czym poniżej.

Apelacja pozwanej okazała się bezzasadna w całości i jako taka podlegała oddaleniu.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionego przez skarżącą zarzutu braku legitymacji czynnej występującego w niniejszej sprawie kuratora spadku po R. H. należy wskazać, iż zarzut ten był już przedmiotem rozpoznania przez Sąd Apelacyjny w Krakowie orzekający w sprawie pod sygnaturą akt I ACa 318/2012 i wbrew twierdzeniom skarżącej nie został uznany za zasadny. Ponownie zatem wskazać jedynie należy, iż legitymacja kuratora spadku dla występowania z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynika z art. 667 § 2 k.p.c. w zw. z art. 935 § 1 k.p.c., zgodnie z którymi to przepisami kurator spadku zarządza majątkiem spadkowym pod nadzorem sądu spadku, a w sprawach wynikających z zarządu nieruchomością może pozywać i być pozywany. Dochodzenie czy to roszczeń odszkodowawczych czy związanych z wynagrodzeniem za bezumowne korzystanie z nieruchomości wchodzącej w skład spadku należy niewątpliwie do czynności zachowawczych, a zatem w tym zakresie kurator nie jest obowiązany uzyskać zezwolenia sądu spadku. Zezwolenie sądu spadku konieczne jest bowiem wyłącznie dla czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu.

Niezasadnym okazał się również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 226 § 1 zd. 1 oraz § 2 k.c., co miało wyrażać się w błędnym uznaniu przez Sąd I instancji, iż pozwana nie może domagać się zwrotu nakładów koniecznych poniesionych na przedmiotowy lokal.

Zgodnie z art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. posiadacz zależny w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego, podzielonych przez Sąd Apelacyjny, pozwana była posiadaczem zależnym przedmiotowego lokalu w dobrej wierze w okresie poprzedzającym dzień 1 czerwca 2006 roku. Jako posiadacz w dobrej wierze mogłaby w oparciu o wyżej wskazane przepisy żądać zwrotu poczynionych wówczas nakładów koniecznych, o tyle o ile nie znalazły one pokrycia w korzyściach które uzyskała z rzeczy. Tylko zatem w sytuacji, gdy istotnie poniesione faktycznie nakłady przewyższyły uzyskane korzyści, a zatem gdy faktycznie w przypadku właściciela nieruchomości doszłoby do wzbogacenia kosztem pozwanej, można mówić o zasadności roszczenia podnoszonego w oparciu o art. 226 § 1 k.c.

Oceny podniesionego przez pozwaną zarzutu należy dokonać z uwzględnieniem podnoszonych przez nią w odpowiedzi na pozew twierdzeń, iż wysokość czynszu ustalona w umowie najmu, odbiegająca od cen rynkowych została ustalona przez strony umowy z uwzględnieniem nakładów poniesionych na przedmiotowy lokal przez pozwaną. Jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego, za okres od 1 marca 2003 roku do 31 grudnia 2003 roku za najmowany przez pozwaną lokal możliwe było uzyskanie czynszu w łącznej wysokości 60.570 złotych (10 x 6.057 zł). Tymczasem pozwana w tym okresie zapłaciła za lokal na podstawie umowy najmu czynsz w łącznej kwocie 21.508,50 złotych (10 x 2.150,85 zł). Już zatem tylko w tym okresie uzyskała ona korzyści w wysokości 39.061,50 złotych (60.570 – 21.508,50), a zatem przekraczającej wysokość poczynionych przez nią nakładów koniecznych (26.472 zł).

Skoro zatem poczynione przez pozwaną nakłady konieczne znalazły pełne pokrycie w uzyskanych przez nią korzyściach z przedmiotu najmu, nie może ona żądać ich zwrotu od powódki.

Chybionymi okazały się również zarzuty obrazy przez Sąd Okręgowy art. 5 k.c. i art. 361 § 2 k.c. Naruszenia powyższych przepisów skarżąca upatrywała w zasądzeniu od pozwanej należności w oparciu o art. 224 § 2 k.c., pomimo wcześniejszego uzyskania przez powódkę naprawienia szkody, co nastąpiło w wyniku ugody zawartej z pozwaną D. M..

Rozumowanie pozwanej jest nieprawidłowe z dwóch przyczyn. Po pierwsze wskazać należy, iż wbrew twierdzeniom apelującej odpowiedzialność posiadacza w dobrej wierze, od chwili w której dowiedział się on o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy nie ma charakteru odszkodowawczego. Powódka nie była zatem obowiązana ani do wykazywania szkody i jej wysokości ani też związku między powstaniem szkody a działaniem pozwanej. Przepisy art. 224 i 225 k.c. posługują się pojęciem wynagrodzenia, a nie odszkodowania, toteż przepisy o wynagrodzeniu szkody (odszkodowaniu) wyrządzonej czynem niedozwolonym albo niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania nie mają zastosowania do rozliczeń między właścicielem i posiadaczem, wynikających ze zdarzeń, o których mowa w art. 224-225 k.c. (...)

Ponadto, jak słusznie wskazał zarówno Sąd Okręgowy jak i Sąd Apelacyjny orzekający w sprawie I ACa 318/12, odpowiedzialność pozwanej M. W. jest niezależna od odpowiedzialności D. M., a zatem żadnego znaczenia dla odpowiedzialności pozwanej M. W. nie mogła mieć ugoda zawarta pomiędzy powódką a D. M.. Ugoda ta miała tylko takie znaczenie dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, że w jej wyniku doszło do częściowego zaspokojenia dochodzonych przez powódkę roszczeń. W związku z takim częściowym zaspokojeniem powódka miała możliwość cofnięcia powództwa w zakresie kwoty, którą uzyskała z tytułu ugody i w razie dokonania tej czynności, Sąd Okręgowy umorzyłby postępowanie wobec pozwanej M. W. co do kwoty 140.000 złotych. Powódka jednak z takiej możliwości nie skorzystała, co skutkowało prawidłową oceną Sądu Okręgowego, iż w zakresie kwoty uzyskanej przez powódkę na mocy ugody powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu. Takie też rozstrzygnięcie zapadło w niniejszej sprawie a oddalenie powództwa ponad kwotę zasądzoną przez Sąd Okręgowy wpłynęło na ocenę, iż powódka przegrała proces w 90%. Brak cofnięcia powództwa przez powódkę stanowi wyraz korzystania z przysługujących jej uprawnień procesowych i nie może być oceniany jako nadużycie prawa podmiotowego. Powódka podtrzymując powództwo w zakresie, w którym uzyskała już zaspokojenie swoich roszczeń musi się jednak liczyć z jego oddaleniem w tej części i zasądzeniem od niej jako strony przegrywającej kosztów procesu na rzecz strony przeciwnej.

Z przyczyn powyższych niezasadnym okazał się również zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 321 § 1 k.p.c., poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty ponad żądanie zgłoszone w pozwie oraz kolejnych rozszerzeniach powództwa. Wbrew twierdzeniom skarżącego M. W. nie została pozwana o zapłatę połowy kwoty 134.991,50 złotych za okres od dnia 1 marca 2003 roku do dnia 31 grudnia 2003 roku, połowy kwoty 67.500 złotych od dnia 1 stycznia 2004 roku do dnia 13 grudnia 2007 roku oraz połowy kwoty 89.437,50 złotych za okres od dnia 14 grudnia 2007 roku do dnia 10 kwietnia 2010 roku. Jak wynika z pozwu powódka wniosła o zasądzenie dochodzonych przez nią kwot od obu pozwanych solidarnie. Wynikało to z błędnego przekonania powódki, iż odpowiedzialność obu pozwanych ma właśnie taki charakter. Ponieważ w wyniku zawartej ugody powódka uzyskała częściowe zaspokojenie roszczenia od pozwanej D. M., Sąd Okręgowy zwrócił się do niej o wskazanie, czy w stosunku do pozwanej M. W. podtrzymuje ona żądanie zapłaty kwoty 291.929 złotych, czy też cofa powództwo w zakresie kwoty uzyskanej na mocy ugody. Ponieważ powódka nie cofnęła powództwa, Sąd Okręgowy słusznie uznał, iż przedmiotem żądania wobec pozwanej M. W. w dalszym ciągu jest kwota 291.929 złotych. Z powyższego wynika, iż Sąd I instancji zasądzając wskazaną w wyroku kwotę na rzecz powódki od pozwanej nie orzekł ponad żądanie.

Chybionymi okazały się również zarzuty naruszenia przez Sąd I instancji art. 187 § 1 pkt. 1 k.p.c. już chociażby z tej przyczyny, iż wyżej wskazany przepis określa wymagania formalne i konstrukcyjne pozwu, nie jest natomiast źródłem uprawnień czy obowiązków jurysdykcyjnych sądu. Niezależnie od powyższego, wskazać trzeba, iż Sąd I instancji wypełnił nałożony nań orzeczeniem Sądu Apelacyjnego z dnia 12 kwietnia 2012 roku w sprawie o sygnaturze akt I ACa 318/12 obowiązek doprowadzenia do doprecyzowania przez powódkę zakresu żądania pozwu i jego podstawy. Sprecyzowanie żądania przez powódkę nastąpiło ostatecznie pismem z dnia 21 maja 2013 roku (k. 1091 – 1096), w którym kurator spadku po R. H. wyraźnie wskazała, iż w zakresie należności głównej domaga się zasądzenia od pozwanej:

- kwoty 62.491,50 zł za okres od 17 kwietnia 2004 roku do 13 grudnia 2007 roku oraz
  - kwoty 89.437,50 zł za okres od 14 grudnia 2007 roku do 10 kwietnia 2009 roku,
- w zakresie natomiast odsetek żądała ich zasądzenia:
- od kwoty 134.991,50 zł za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia 17 lutego 2010 roku,
  - od kwoty 67.500 zł od dnia 13 grudnia 2007 roku do dnia zapłaty,
  - od kwoty 89.437,50 zł od dnia 8 września 2009 roku do dnia 10 kwietnia 2009 roku
  - od kwoty 89.910,52 zł od dnia 11 kwietnia 2009 roku do dnia zapłaty.

Jak zatem wyraźnie z powyższego wynika, pismo to rozwiało istniejące wcześniej wątpliwości czy dochodzone roszczenie dotyczy okresu od dnia 1 marca 2003 roku czy od 3 października 2000 roku. Ponieważ w pozwie kurator spadku domagała się zasądzenia wskazanych tam należności za okres od dnia 1 marca 2003 roku, należy uznać, iż powyższe pismo nie stanowiło rozszerzenia podstawy faktycznej dochodzonego roszczenia.

Pozostałe argumenty podnoszone przez skarżącą, które miały wspierać twierdzenia o naruszeniu przez Sąd I instancji art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. dotyczą w istocie zarzutu orzeczenia przez Sąd Okręgowy ponad żądanie dochodzone przez powódkę. Zostały one już rozpatrzone wyżej – przy okazji dokonywania oceny naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 321 § 1 k.p.c. – zbędnym jest zatem powtarzanie w tym miejscu wyżej przedstawionych argumentów.

Jako nieskuteczne należy także ocenić dwa ostatnie ze wskazanych w wywiedzionej przez skarżącą apelacji zarzutów, a to naruszenia przez Sąd I instancji art. 386 § 6 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c., co miało nastąpić poprzez brak wyjaśnienia przez Sąd Okręgowy w oparciu o jakie podstawy wyprowadził on wniosek o odpowiedzialności pozwanej wobec powódki za bezumowne korzystanie z lokalu oraz poprzez brak ustalenia oceny zasadności zgłoszonego w sprawie roszczenia w kwestii odpowiedzialności rzeczowej pozwanej M. W. z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego w świetle art. 224 k.c. i nast.

Wyżej przytoczone zarzuty apelującej są całkowicie niezrozumiałe i zdają się wynikać z mało wnikliwej lektury uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Otóż w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia Sąd Okręgowy wyraźnie wskazał, iż umowa najmu, na podstawie której pozwana korzystała z lokalu okazała się nieważna, **ponieważ została zawarta z osobą nieuprawnioną, to jest kuratorem dla osoby, której miejsce pobytu było nieznane, podczas gdy osoba ta już nie żyła** (k. 1223 verte). Sąd Okręgowy podkreślił jednocześnie, iż niezależnie od wyżej wskazanej przyczyny, nawet gdyby R. H. żyła w dacie zawarcia umowy, to wskazana czynność prawna i tak byłaby nieważna, a to z tej przyczyny, iż dotyczyła ona ważniejszej sprawy (najem lokalu wchodzącego w skład majątku tej osoby), a zatem do jej zawarcia konieczne było zezwolenie sądu opiekuńczego (art. 156 k.r.o. w zw. z art. 178 § 2 k.r.o.).

To właśnie wskazana wyżej nieważność umowy przesądzała o tym, że pozwana korzystała z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego. Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał, iż od dnia 1 czerwca 2006 roku (to jest od dnia doręczenia pozwanej powództwa eksmisyjnego) M. W. jako posiadacz zależny tego lokalu, korzystający z niego bez tytułu prawnego, była zobowiązana do wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. Takie rozumowanie Sądu Okręgowego – jako znajdujące wyraźną podstawę w art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. – musiało się spotkać z akceptacją Sądu Apelacyjnego.

Powyższe prowadzi do wniosku, iż nie sposób uznać zasadności stanowiska pozwanej, zarzucającej Sądowi I instancji obrazę przepisów art. 328 § 2 k.p.c. i art. 386 § 6 k.p.c. Sąd Okręgowy bowiem nie tylko zastosował się do wiążącej go oceny prawnej i wskazań Sądu Apelacyjnego co do dalszego postępowania, lecz w sposób wyczerpujący wyjaśnił przyczyny, dla których przyjął istnienie w niniejszej sprawie odpowiedzialności pozwanej na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. a wnioski Sądu znalazły oparcie w ustalonym w oparciu o prawidłowo przeprowadzoną ocenę dowodów stanie faktycznym. Nieważność umowy zawartej między pozwaną a działającym z upoważnienia D. M. W. M. wynikała z bezspornych między stronami okoliczności, które to okoliczności wskazywały, iż w dniu 1 marca 2003 roku (to jest w dniu zawarcia wyżej wskazanej umowy najmu) R. vel R. H. z domu L. już nie żyła. Również data początkowa, od której pozwana ponosiła odpowiedzialność na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. wynikała z bezspornej okoliczności, iż powództwo eksmisyjne skierowane przeciwko pozwanej zostało jej doręczone w dniu 1 czerwca 2006 roku. Tym samym niesłusznie skarżąca zarzuciła Sądowi Okręgowemu brak wskazania podstawy faktycznej rozstrzygnięcia.

Biorąc pod uwagę powyższe, apelacja pozwanej jako bezzasadna w całości podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2 wyroku w oparciu o art. 385 k.p.c.

Apelacja powódki okazała się zasadna o tyle, że skutkowałą zmianą zaskarżonego wyroku we wskazanym w punkcie 1 sentencji wyroku zakresie, z przyczyn jednak innych niż wskazane w uzasadnieniu wniesionego środka odwoławczego.

Przeważająca część zarzutów podniesionych przez powódkę w apelacji i to zarówno odnoszących się do obrazy przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego, jak i przepisów prawa procesowego sprowadza się w istocie do kwestionowania błędności – w ocenie skarżącej – przyjęcia przez Sąd I instancji, iż pozwana M. W. w okresie poprzedzającym dzień 1 czerwca 2006 roku pozostawała w dobrej wierze i z tej przyczyny nie może ponosić odpowiedzialności na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Celem uniknięcia zbędnych powtórzeń, zarzuty te zostaną zatem rozpatrzone przez Sąd Odwoławczy łącznie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż – wbrew twierdzeniom skarżącej – Sąd Apelacyjny w Krakowie w wyroku z dnia 12 kwietnia 2012 roku nie wyraził wiążącego Sąd Okręgowy zapatrywania prawnego przesądzającego kwestię działania pozwanej w złej wierze. Sąd Okręgowy uznając, że do dnia 1 czerwca 2006 roku pozwana M. W. pozostawała w dobrej wierze nie naruszył zatem przepisu art. 386 § 6 k.p.c. Z przytoczonego przez apelującą (k. 1258) fragmentu uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 12 kwietnia 2012 roku wynika wyłącznie, iż Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, iż umowa najmu zawarta z pozwaną M. W. była od początku – od dnia jej zawarcia – umową nieważną, a co z tego wynika pozwana korzystała od dnia zawarcia tej umowy z przedmiotowego lokalu bez podstawy prawnej. Wskazane przez Sąd Apelacyjny okoliczności, a mianowicie 10-letni okres na jaki umowa ta została zawarta, brak możliwości jej wcześniejszego wypowiedzenia, ustalenie stałej stawki czynszu opiewającej na cały wyżej wskazany okres, a nadto ustalenie tej stawki poniżej cen rynkowych, nie stanowią okoliczności świadczących o tym, iż M. W. w chwili zawarcia umowy najmu znajdowała się w złej wierze, a jedynie, są okolicznościami przesądzającymi o tym, że wskazana umowa najmu dotyczyła tzw. spraw ważniejszych w rozumieniu art. 156 k.r.o. i jako taka wymagała zgody sądu opiekuńczego, zaś brak tej zgody czynił ją umową nieważną.

Zgodnie z art. 7 k.c., jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Z kolei stosownie do art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Z powyższych przepisów wynika, iż to na powódce spoczywał obowiązek obalenia przewidzianego przez ustawę domniemania prawnego, iż pozwana M. W. już w chwili zawarcia wyżej wskazanej umowy najmu znajdowała się w dobrej wierze, gdyż to powódka z faktów tych wywodziła korzystne dla siebie skutki prawne (odpowiedzialność pozwanej w oparciu o art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.). Sąd Okręgowy doszedł do słusznego wniosku, iż powódka nie sprostала wymaganiom nałożonym przez wyżej przytoczone przepisy prawa. Z pewnością za udowodnienie faktu pozostawania przez pozwaną M. W. w złej wierze nie można uznać samych twierdzeń powódki zawartych we wniesionych w niniejszej sprawie pismach procesowych.

Ze zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego, w szczególności postanowienia Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie z dnia 16 czerwca 1997 roku w sprawie o sygnaturze akt III RNs 83/97/S (k. 31) oraz umowy najmu z dnia 1 marca 2003 roku (k. 7 – 10) wynika, że W. M., jako wynajmujący, w chwili zawarcia umowy oświadczył pozwanej, iż działa na mocy upoważnienia udzielonego przez kuratora sądowego D. M. w imieniu nieznanej z miejsca pobytu właścicielki realności R. H., a D. M. w istocie dysponowała postanowieniem sądu ustanawiającym ją kuratorem dla nieznanej z miejsca pobytu R. H..

Tym samym słuszenie Sąd Okręgowy przyjął, iż pozwana M. W. działała w zaufaniu, iż zawiera umowę z osobą uprawnioną do dysponowania przedmiotem najmu. Zaufanie to było usprawiedliwione w okolicznościach niniejszej sprawy, bowiem wspierało je wyżej wskazane postanowienie Sądu Rejonowego dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie. Podkreślenia wymaga w tym miejscu, iż przytoczony przez apelującą fragment orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 października 2012 roku wydany w sprawie o sygnaturze I ACa 243/12, nie tylko nie przeczy zasadności rozumowania Sądu I instancji, ale wręcz wspiera to rozumowanie. W przytoczonym przez skarżącą orzeczeniu Sąd Apelacyjny wskazał bowiem, iż dobra lub zła wiara jest uzależniona od świadomości posiadacza. Natomiast okoliczności uzasadniające przypuszczenie posiadacza, iż jego posiadanie jest zgodne z prawem podlegają indywidualnej ocenie uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza. Nie wymaga szerokiej argumentacji, iż świadomość prawna oraz stan wiedzy o zakresie uprawnień kuratora działającego dla osoby nieznanej z miejsca pobytu nawet u osób będących profesjonalistami działającymi w ramach obrotu gospodarczego nie jest z reguły na tyle obszerna, by można było wymagać od takich osób wnikliwego badania czy dana osoba ustanowiona

kuratorem dla osoby nieobecnej jest także upoważniona do dokonania konkretnej czynności prawnej. Nie bez znaczenia jest przy tym, iż pozwana M. W. zawierając wyżej wskazaną umowę najmu kierowała się nie tylko wyżej wskazanym postanowieniem Sądu, lecz także działała w zaufaniu do oświadczenia wynajmującego sformułowanego w paragrafie 1 umowy z dnia 1 marca 2003 roku. Materiał zgromadzony w niniejszej sprawie nie daje również żadnych podstaw do przyjęcia, iż M. W. w dniu zawarcia umowy mogła powziąć jakiegokolwiek wątpliwości co do prawidłowości ustanowienia D. M. kuratorem sądowym dla osoby nieobecnej, zwłaszcza, że nie wiedziała i nie mogła wiedzieć, iż R. H., którą D. M. reprezentowała, nie żyła już w chwili ustanowienia dla niej kuratora.

Przyjęciu działania przez M. W. w dobrej wierze nie przeczą również wyjątkowo dla niej korzystne warunki wyżej wskazanej umowy najmu, ani też fakt, że z przedmiotu najmu osiągała ona korzyści przekraczające wysokość uiszczanego za wynajem czynszu. Pozwana jako przedsiębiorca kierowała się bowiem interesem ekonomicznym i dążyła do zawarcia umowy w jak najkorzystniejszych dla siebie warunkach. Nie można zatem zarzucać jej, iż zgoda drugiej strony umowy na te korzystne warunki powinna wzbudzić u niej wątpliwość co do zgodności działania wynajmującego z obowiązującym porządkiem prawnym.

Powyższe prowadzi do wniosku, iż Sąd Okręgowy nie naruszył art. 233 k.p.c., przez błędną, sprzeczną z zasadami logiki ocenę materiału dowodowego, co doprowadziło do przyjęcia działania przez pozwaną w dobrej wierze aż do momentu wytoczenia powództwa eksmisyjnego.

Konsekwencją uznania za nieskuteczny wyżej wskazanego zarzutu, jest uznanie za chybiony także podniesionego przez skarżącego zarzutu obrazy przez Sąd Okręgowy art. 225 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. Sąd I instancji uznając, iż M. W. działała początkowo (do dnia doręczenia jej powództwa eksmisyjnego) w dobrej wierze, nie mógł zastosować wyżej wskazanych przepisów, które dotyczą odpowiedzialności posiadacza zależnego pozostającego w złej wierze.

W punkcie II.2 wywiedzionego przez powódkę środka odwoławczego został sformułowany zarzut obrazy przez Sąd Okręgowy art. 233 w zw. z art. 286 k.p.c. przez przyjęcie, że opinie biegłej sądowej E. H. zostały sporządzone w sposób fachowy, profesjonalny i rzetelny, podczas gdy opinie te są wewnątrznie sprzeczne, niepełne i niejasne, gdyż opierają się na ogólnikowych określeniach i aktualnych anonsach prasowych, na podstawie których biegła określiła wysokość czynszu najmu za lata 2007 – 2009. W uzasadnieniu apelacji brak szczegółowego uzasadnienia przez skarżącą wyżej przytoczonego zarzutu i to pomimo, iż apelacja została sporządzona przez profesjonalnego pełnomocnika. Z tych przyczyn zarzut ten nie mógł zostać uznany przez Sąd Apelacyjny za zasadny. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Skarżąca nie sprostowała wyżej wskazanym wymaganiom, nie przedstawiła bowiem żadnych argumentów pozwalających zakwestionować przeprowadzoną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów i wyprowadzone w oparciu o tę ocenę wnioski. Zarzuty do opinii biegłej E. H. były już zresztą przedmiotem oceny Sądu Okręgowego, a przedstawioną przez Sąd I instancji argumentację dla odparcia tych zarzutów, Sąd Odwoławczy w pełni podziela. Otóż wbrew twierdzeniom pozwanej dane z ogłoszeń nie stanowiły jedynej źródła informacji wykorzystywanych przez biegłą, posługiwała się ona bowiem również danymi uzyskanymi samodzielnie przy sporządzaniu tych opinii, jak też przy przeprowadzaniu wywiadów z pośrednikami nieruchomości, zarządcami nieruchomości, najemcami i wynajmującymi. Biegła posługując się metodą porównawczą uwzględniła zarazem długość okresów, w jakich poszczególne nieruchomości były bezskutecznie oferowane pod wynajem a także uwzględniła okoliczność, iż wysokość czynszu jest z reguły niższa o 10% od czynszu w wysokości oferowanej. Wskazana metodologia została uznana zarówno przez Sąd Okręgowy jak i Sąd II instancji za prawidłową a pozwana nie przedstawiła żadnych argumentów pozwalających na skuteczne zakwestionowanie miarodajności sporządzonej przez biegłą opinii.

Niezależnie od zarzutów sformułowanych w apelacji powódki Sąd II instancji dopatrył się w działaniu Sądu Okręgowego naruszenia przepisu art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., które to naruszenie obowiązany był wziąć pod

uwagę z urzędu, jako że związany był jedynie zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego (por. uchwałę Składu Siedmiu Sędziów SN – Izby Cywilnej z dnia 31 stycznia 2008 roku, sygn. III CZP 49/2007).

Otóż w ocenie Sądu Odwoławczego, Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż nakłady jakie poczyniła pozwana w wysokości 4.823 złotych związane wyłącznie z prowadzoną działalnością gospodarczą pozwanej i służące przystosowaniu najmowanego przez nią lokalu do celów tej działalności podlegają zwrotowi pozwanej w oparciu o wyżej wskazany przepis.

Stosownie do przepisu art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. posiadacz zależny w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów innych niż konieczne o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Dla oceny czy konkretne poczynione przez M. W. nakłady zwiększały wartość przedmiotowego lokalu w chwili jego wydania właścicielowi należy odwołać się do sporządzonej w niniejszej sprawie opinii biegłej E. H.. Z opinii tej wprost wynika, iż poczynione przez pozwaną nakłady o wartości 4.823 złotych związane były wyłącznie z prowadzoną przez pozwaną działalnością gospodarczą i służyły przystosowaniu najmowanego lokalu do celów tejże działalności. Tym samym nie sposób uznać – biorąc pod uwagę kryteria obiektywne – że nakłady te zwiększyły wartość lokalu w chwili jego wydania właścicielowi. Takie zwiększenie wartości lokalu mogłoby mieć miejsce w niniejszej sprawie tylko w przypadku, gdyby lokal ten był w sposób stały przeznaczony pod wynajem dla osób prowadzących działalność gospodarczą tożsamą lub przynajmniej zbliżoną do działalności prowadzonej przez pozwaną. Tylko bowiem w takim przypadku poczynione nakłady zwiększałyby atrakcyjność lokalu w odbiorze potencjalnego najemcy, co z kolei umożliwiłoby wynajmującemu uzyskanie dzięki nim większego czynszu. W sytuacji natomiast, gdy lokal ten przeznaczony będzie dla szerokiego kręgu odbiorców, w tym przedsiębiorców o innym zakresie działalności, niż prowadzona przez pozwaną czy też z przeznaczeniem na cele mieszkalne, wyżej wskazane a poczynione przez pozwaną nakłady w żaden sposób nie wpłyną na możliwość uzyskania wyższego czynszu z tytułu wynajmu tego lokalu. Z tych względów nakładów tych nie można uznać za zwiększające wartość rzeczy w chwili jej wydania, a co za tym idzie pozwana nie mogła żądać ich zwrotu od powódki.

Powyzsze wiązało się z koniecznością dokonania w punkcie 1 sentencji wyroku – w oparciu o treść art. 386 § 1 k.p.c. - zmiany zaskarżonego wyroku poprzez zwiększenie kwoty zasądzonej od pozwanej na rzecz powódki o wartość wyżej wskazanych nakładów, a zatem o kwotę 4.823 złotych.

W pozostałym zakresie apelacja powódki jako niezasadna podlegała oddaleniu, o czym Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku w oparciu o art. 385 k.p.c.

Pomimo zmiany punktu I zaskarżonego wyroku, niezmienione pozostało orzeczenie Sądu I instancji w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Powódka zaskarżyła, co prawda wyrok Sądu Okręgowego także w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, jednakże w samym środku odwoławczym sporządzonym przez profesjonalnego pełnomocnika nie zostały sformułowane żadne zarzuty pod adresem rozstrzygnięcia o kosztach. Powyzsze uniemożliwiało dokonanie kontroli instancyjnej prawidłowości orzeczenia Sądu Okręgowego w wyżej wskazanym zakresie.

O kosztach postępowania apelacyjny Sąd orzekł na podstawie art. 100 kpc. W postępowaniu apelacyjny powódka wygrała proces w 4%, a w 96% przegrała. Poniosła przy tym koszty w wysokości 8.650 zł. Koszty pozwanej to zaś 2.700 zł. Uwzględniając wynik sprawy ostatecznie należało zasądzić na rzecz pozwanej od powódki kwotę 2.246 zł.