

**Sygn. akt I ACa 1229/16**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 lutego 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Wojciech Kościółek (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Józef Wąsik</b> <b>SSA Regina Kurek</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 9 lutego 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z o.o. w W.

przeciwko Zakładowi (...) Spółdzielni pracy z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 8 czerwca 2016 r. sygn. akt IX GC 400/14

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i III w ten sposób, że:**

**„I. oddala powództwo,**

**III. odstępuje od obciążania strony powodowej kosztami procesu na rzecz strony pozwanej.”;**

**2. zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 5 210zł (pięć tysięcy dwieście dziesięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Regina Kurek SSA Wojciech Kościółek SSA Józef Wąsik

Sygn. akt I A Ca 1229/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 104.193,46 zł z odsetkami liczonymi od dnia 29 maja 2013 r. do dnia zapłaty, przy czym do dnia 31 grudnia 2015 r.

odsetki są naliczane w wysokości odsetek ustawowych, a od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty odsetki są naliczane w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie oraz kwotę 8.208,03 zł tytułem kosztów procesu.

W uzasadnieniu orzeczenia wskazał Sąd Okręgowy na następujące fakty ;

Strony łączyły od 1994 r. kolejne umowy najmu dotyczące budynku nr (...) przy ul. (...) w W..

W pierwszej umowie najmu z 26 kwietnia 1994 r. określono, że przedmiotem najmu jest cały budynek, składający się z piwnicy, parteru, i piętra oraz garaż. Łączną powierzchnię określono na 800 m<sup>2</sup>. Umowa została zawarta na okres jednego roku. W protokole przekazania budynku z 30 czerwca 1994 r. wskazano, że powierzchnia użytkowa budynku wynosi 800 m<sup>2</sup>.

W kolejnych latach strony przedłużały okres obowiązywania umowy najmu.

W dniu 23 grudnia 1999 r. strona pozwana zawarła dwie umowy najmu dotyczące przedmiotowego budynku:

- jedną ze stroną powodową, której przedmiotem najmu była powierzchnia 746 m<sup>2</sup>,
- drugą ze spółką (...) sp. z o.o., której przedmiotem była powierzchnia 54 m<sup>2</sup>.

W dniu 31 grudnia 2001 r. strony zawarły nową umowę najmu, na mocy której strona pozwana wynajęła stronie powodowej „lokal użytkowy o powierzchni 746 m<sup>2</sup>- stanowiący część ogrzewanego budynku nr (...), a znajdujący się na parterze i piętrze tego budynku”. Umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Aneksem z 1 marca 2005 r. oddano stronie powodowej w najem również lokal użytkowy o powierzchni 54 m<sup>2</sup> „stanowiący część ogrzewanego budynku nr (...), a znajdujący się na parterze tegoż budynku”, wynajmowany ostatnio spółce (...) sp. z o.o.

W konsekwencji przedmiotem najmu był budynek, którego powierzchnię określono łącznie na 800 m<sup>2</sup>.

W dniu 21 maja 2007 r. strony spisały tekst jednolity umowy najmu.

Zgodnie z umową czynsz został skalkulowany jako iloczyn stawki za m<sup>2</sup> i wielkości wynajmowanej powierzchni.

Umowa łączyła strony do końca września 2012 r. W piśmie z 27 czerwca 2012 r. o wypowiedzeniu umowy najmu strona powodowa oświadczyła, że wypowiada „umowę najmu całego zajmowanego budynku”.

Od dnia 1 października 2012 r. strony zawarły kolejną umowę najmu, której przedmiotem był już tylko lokal o powierzchni 185 m<sup>2</sup>.

Na podstawie umowy z dnia 31 grudnia 2001 r., a także w okresie wcześniejszym, strona powodowa korzystała również z piwnicy. Składowała w niej m. in. pojemniki po amoniaku. Poza okresem, w którym zawarto ze spółką (...) sp. z o.o. umowę najmu części powierzchni 54 m<sup>2</sup>, strona powodowa wynajmowała cały budynek. Dostęp do budynku miała tylko strona powodowa. Strona pozwana nie miała dostępu do budynku.

Strona powodowa uiszczala należności czynszowe w wysokości wynikającej z umowy przy uwzględnieniu waloryzacji stawki co pół roku, na podstawie faktur VAT wystawianych przez stronę pozwaną. Wysokość czynszu wynikała z przyjęcia powierzchni 800 m<sup>2</sup>.

W 2012r. tj. po rozwiązaniu umowy najmu z 31 grudnia 2001 r. aneksowanej w dniu 1 marca 2005 r., strona powodowa powzięła wiadomość, że faktyczna wielkość wynajmowanego budynku jest mniejsza od określonej w umowie na 800 m<sup>2</sup>. Według strony powodowej wielkość wynajmowanej powierzchni wynosiła 640 m<sup>2</sup>.

W konsekwencji w piśmie z 29 kwietnia 2013 r. strona powodowa wezwała stronę pozwaną do zwrotu nadpłaconego czynszu za okres od 1 kwietnia 2005 r. do 30 września 2012 r. w łącznej wysokości 152.128,22 zł.

Przed wytoczeniem powództwa strona powodowa zawezwała jeszcze stronę pozwaną bezskutecznie do próby ugodowej.

Powierzchnia budynku położonego w W. przy ul. (...) przedstawia się następująco:

- powierzchnia parteru i pierwszego piętra, łącznie z częścią komunikacyjną wynosi 663 m<sup>2</sup>,
- powierzchnia piwnic, łącznie z częścią komunikacyjną wynosi 84 m<sup>2</sup>,

a zatem łącznie powierzchnia budynku wynosi 747 m<sup>2</sup>.

Łączna powierzchnia samych klatek schodowych i schodów wynosi 56,6 m<sup>2</sup>.

Na tych podstawach uznał Sąd Okręgowy, że powództwo jest co do zasady usprawiedliwione, a co do wysokości w zakresie jaki odpowiada wartości nadpłaconego czynszu (art.677 k.c.) z tytułu powierzchni budynku, która w ogóle nie stanowiła przedmiotu najmu, gdyż nie odpowiadała powierzchni rzeczywistej obiektu (była o 56 m<sup>2</sup> mniejsza) i w świetle postanowień umowy nie obejmowała korytarzy i klatki schodowej (56,6 m<sup>2</sup>). O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc

Apelację od wyroku złożyła strona pozwana zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo i domagała się zmiany zaskarżonego orzeczenia przez oddalenie powództwa i zasądzenia kosztów postępowania za obie instancje sądowe.

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła;

- błędne ustalenie w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, że powierzchnia przedmiotu najmu w okresie objętym pozwem wynosiła 690,4 m<sup>2</sup>, w sytuacji w której określona została w umowie na 800 m<sup>2</sup>, a nadto, że strona powodowa nie była zobowiązana płacić stronie pozwanej za najem w zakresie obejmującym powierzchnie klatek schodowych, gdyż te powierzchnie nie są powierzchnia użytkową;

- naruszenie przepisów prawa procesowego, a to art. 232 i 233 § 1 k.p.c.

- naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 65 k.c. i 6 k.c.

Strona powodowa wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył;

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Z materiału dowodowego zebranego przez Sąd I instancji wskazać należy, na bezsporną treść umowy najmu zawartej między stronami – działającymi w obrocie prawnym w rolach przedsiębiorców - z której wynika ustalenie przez strony łącznej wartości czynszu za najem, która określona była kwotowo 6 480 zł + 22% VAT (łączny czynsz wynosi więc), jako iloczyn przyjętych przez strony wartości (stawki za 1 m<sup>2</sup>x 800 m<sup>2</sup>). A nadto, że z przesłuchania w charakterze strony G. B. (13 minuta elektronicznego protokołu rozprawy z 16 września 2015r.) wynika, że przedmiotem najmu były korytarze i klatka schodowa na piętrze i parterze budynku, zaś z oświadczenia K. B. (53 minuta opisanego protokołu i k. 319 odwrót akt) wynika, że o zawyżeniu metrażu strona powodowa powzięła wiadomość po zakończeniu współpracy

stron, gdyż do tego momentu tkwiła w błędnym przekonaniu, że przedmiotem najmu jest budynek o powierzchni 800 m<sup>2</sup> (k.321 akt).

Nie budzi wątpliwości Sądu Apelacyjnego, że źródłem roszczenia powoda jest ocena wskazanych faktów nie tyle przez pryzmat przepisów regulujących odpowiedzialność odszkodowawczą pozwanego, czy to z deliktu, czy też z kontraktu (skoro nie wskazuje okoliczności świadczących o winie pozwanego), lecz szczególnej instytucji prawnej w postaci „nadpłaconego czynszu”, o jakiej mowa w art. 677 k.c. W tym kontekście odnieść należy się do modelu prawnego materialnego roszczenia przewidzianego wskazanym przepisem.

Czynsz jest świadczeniem okresowym, spełnianym na podstawie umowy i może należeć się wyłącznie za czas jej trwania. Przed zawarciem umowy lub po jej rozwiązaniu nie może istnieć lub odpada obowiązek płacenia czynszu i gdyby strona bez nawiązania stosunku umownego lub po jego rozwiązaniu uiściła świadczenie nazwane czynszem, to wówczas nie byłby to „czynsz nadpłacony” lecz świadczenie nienależne.

Świadczenie, które jest spełniane jako czynsz na podstawie ważnie zawartej umowy i w czasie jej wykonywania, lecz w wysokości wyższej niż należna na podstawie łączącego strony stosunku prawnego jest czynszem nadpłaconym (por. stanowisko Sądu Najwyższego w motywach wyroku z 8.4.2011 r., II CSK 434/10, Legalis).

W ocenie Sądu Apelacyjnego ów pogląd wskazuje z jednej strony na konieczność rozróżnienia instytucji nienależnego świadczenia od nadpłaty czynszu, a z drugiej strony zwrócenia uwagi na treść umowy najmu jako podstawy obowiązków stron.

O ile pierwsza z kwestii nie budzi wątpliwości, o tyle druga jest o tyle istotna, że dotyczy konieczności identyfikacji przypadków w których mamy do czynienia z pojęciem nadpłaty czynszu. Niewątpliwie ta zachodzi w sytuacjach w których np. kwota wynikająca z iloczynu wartości przyjętych u podstawy ustalonego czynszu nie odpowiada wskazanej umową (jest wyższa) albo gdy spełniane świadczenie z tytułu czynszu przewyższało wartość wynikającą z określonych w umowie podstaw określenia czynszu względnie gdy przedmiot umowy w niej określony nie został w całości wydany przez wynajmującego najemcy albo gdy mimo związania umową w pewnym czasie i w okresie tym wynajmujący nie wydawał najemcy przedmiotu najmu. Z takimi przypadkami nie mamy do czynienia w sprawie.

A zatem wyjaśnienia wymaga, czy wadliwe (poprzez zawyżenie) ustalenie jednego ze stałych elementów wpływających na wysokość kwotowo określonego czynszu prowadzi do nadpłaty czynszu. To jest czy na podstawie art. 677 k.c. prowadzi do sytuacji w której spełnione przez najemcę świadczenie pieniężne nie znajduje pokrycia w postanowieniach umownych w okresie korzystania z przedmiotu najmu.

Aby odpowiedzieć na to pytanie wyjaśnienia wymaga prawne pojęcie czynszu.

W literaturze zwraca się uwagę, że czynsz jest elementem koniecznym umowy najmu. Jego określenie może być dokonane w formie kwotowej, jakkolwiek wystarczające jest wskazanie w umowie jedynie podstaw do określenia wysokości czynszu albo ustalone w sposób dorozumiany.

W realiach sprawy czynsz określony został kwotowo ze wskazaniem mechanizmu jego ustalenia, a zatem posiadał o tyle tylko walor mieszany w stosunku do podstawowego tj. wyłącznie kwotowego, że wskazywał wartości, które wpływały na jego wysokość, bez jednoznacznego wyróżnienia znaczenia tego mechanizmu dla interpretacji umowy. Spośród wartości składowych opisanego mechanizmu: jedna posiadała stały charakter (powierzchnia budynku) druga posiadała walor zmienny (stawka kwotowa za 1 m<sup>2</sup>). Taki sposób określenia czynszu pozwala Sądowi Apelacyjnemu uznać, że decydujące dla stron znaczenie posiadała wskazana kwota jako łączna wartość ustalonego czynszu (art. 659 k.c. w zw. z art. 65 k.c.), która podlegała waloryzacji w relacji do wartości ekonomicznej pieniądza. Wbrew bowiem stanowisku Sądu I instancji pojęcie czynszu nie odnosi się do pojęcia ryczałtu (które to pojęcie dotyczy formy wynagrodzenia za prace lub usługi bez rozliczania kosztów), lecz trzech form jego określenia: kwotowej, wynikowej albo dorozumianej.

Wskazanie zatem w umowie stron określonej wartości pieniężnej, jako należności czynszowej oznacza w ocenie Sądu Apelacyjnego, że czynsz jest określony kwotowo i to niezależnie od dookreślającego kwotę mechanizmu naliczenia. Użycie bowiem w umowie zwrotu „łączny czynsz wynosi więc” oznacza jedynie określenie mechanizmu jego ustalenia, którego skutkiem jest określona kwota czynszu. Brak zatem podstaw dla uznania, że strony w inny niż kwotowy sposób ustaliły wysokość czynszu, ewentualnie, że wskazana kwota jest o tyle dla stron doniosła o ile odnosi się do rzeczywistych parametrów powierzchniowych najmowanego budynku jako całości.

Należy też zauważyć, że podstawową dyrektywą wykładni oświadczeń woli jest przypisanie oświadczeniu sensu, jaki z treścią komunikatu wiązać mógł potencjalny, racjonalny odbiorca. W wyroku z 20.2.2003 r. (I CKN 7/01, Legalis) Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że w celu wykładni oświadczenia woli należy ustalić, jaki sens wiązać mógł z nim adresat: "decyduje przy tym nie indywidualny, lecz normatywny punkt widzenia odbiorcy oświadczenia, który z należytą starannością wymaganą w obrocie dokonuje interpretacji, zmierzającej do odtworzenia treści myślowej składającego oświadczenie". Przyjęcie tej dyrektywy prowadzi do wniosku, że w warunkach w których strony umowy zgodziły się na ustaloną wartość czynszową, jako wynik określonej w umowie operacji matematycznej, to jej wynik stanowił o wysokości należnego czynszu. Mechanizm z kolei jako element uzasadnienia kwoty czynszu w stanowczy sposób określał powierzchnię przez odniesienie się do powierzchni najmowanego obiektu. Wskazać należy, że opisana umową wartość powierzchni przedmiotu najmu została określona liczbowo. Jako tak ustalona w umowie stron - stanowiła zatem efekt określonych aktów staranności stron umowy, które następnie uznały, że taka powierzchnia stanowić będzie kryterium ustalenia wysokości czynszu. Stanowiły zatem wyraz woli stron, która to wola w niewątpliwy sposób obciążona była wadą, co do identyfikacji powierzchniowej przedmiotu najmu. A zatem pierwotna wola stron w tej części nie budzi wątpliwości, co do kwotowo określonej należności czynszowej, jak też niewątpliwym pozostaje fakt braku skutecznego uchylecia się przez powoda od skutku złożonego w tej części oświadczenia, że wartość 800 m<sup>2</sup> nie może stanowić kryterium ustalenia wysokości czynszu, gdyż w rzeczywistości powierzchnia najmowanego budynku jest niższa (art.84 i nast. k.c.).

W konsekwencji uznać należy, że samo wadliwe określenie podstawy powierzchniowej naliczenia wysokości czynszu ustalanego kwotowo nie prowadzi do nadpłaty czynszu. W tym zakresie należy raz jeszcze wskazać, że w twierdzeniach faktycznych pozwu nie ma zarzutu, by określenie powierzchni przedmiotu najmu stanowiło efekt niegodziwego zachowania pozwanej. Stosunek najmu trwał między stronami przez wiele lat, strona powodowa regulowała należności czynszowe zgodnie z ustaloną jako czynsz kwotą i dopiero po jego zakończeniu powód zorientował się o zawyżeniu w umowie powierzchni przedmiotu najmu. Podkreślić należy, iż strony zawierając umowę ułożyły stosunek prawny według swego uznania, a jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353<sup>1</sup> k.c.). Okoliczność dotycząca błędnego przekonania najemcy (nie podlegającego szczególnej ochronie prawnej jak np. konsumenci) o powierzchni najmowanego przedmiotu łączy się z jego własnym ryzykiem udziału w stosunkach prawnych i z jego powinnością starannego działania i w konsekwencji weryfikowania danych stanowiących podstawę jego oświadczeń woli o wysokości obciążającego czynszu. Nie ma także podstaw dla uznania, że w wypadku ustalenia niższej kwoty czynszu w wyniku innej operacji matematycznej, to ustalony w ten sposób czynsz byłby uznany przez pozwanego za odpowiedni.

W tym stanie uznał Sąd Apelacyjny, że nie ma podstaw dla uznania, by regulowane dotychczas przez powoda należności czynszowe były nadpłacone, skoro odpowiadały wysokości ustalonego kwotowo czynszu. Mające miejsce post factum uporządkowanie wiedzy powoda o rzeczywistej powierzchni przedmiotu najmu, w warunkach, w których strony wskazały w umowie - jako łączną - wartość kwotową czynszu nie jest sprostowaniem błędu matematycznego w obliczeniach, ale ma charakter merytoryczny w zakresie postanowień umownych (związanych z ustaleniem istotnej wartości czynszu określonego kwotowo) i dla wyeliminowania z prawnego obrotu tej części oświadczenia woli powoda wymagała podjęcia przez niego odpowiedniej czynności w stosownym terminie i na określonej podstawie prawnej. Tak w sprawie nie jest. Sam fakt ustalenia po zakończeniu okresu obowiązywania umowy wadliwego określenia wysokości mnożnika wpływającego na wysokość uzgodnionego kwotowo czynszu umownego nie jest prawnie doniosły i nie prowadzi do nadpłaty czynszu.

Powyższe rozważania w warunkach niewątpliwego w tej części stanu faktycznego leżącego u podstaw rozstrzygnięcia prowadzą do wniosku, że powództwo w tym zakresie jest bezzasadne, a apelacja podlega uwzględnieniu. W realiach sprawy doszło bowiem do naruszenia art. 677 k.c. w zw. z art. 353<sup>1</sup> k.c. przez błędną wykładnię pojęcia nadpłaty czynszu, a w szczególności przez uznanie, że mimo kwotowego określenia czynszu jego nadpłata może wynikać z wadliwego ustalenia wartości leżącej u podstaw jego wysokości i to mimo, że w dacie podpisania umowy oraz w okresie jej wykonywania najemca nie podejmował działań dla zmiany tego kryterium a nadto w okresie trwania umowy świadczył należność zgodnie z wartością określoną umową. Dokonana przez Sąd I instancji ocena prawna zgromadzonego materiału dowodowego pomija wskazany na wstępie sposób ( w istocie kwotowy) określenia czynszu, koncentrując się na sprzeczności przyjętej wysokości mnożnika z rzeczywistą wartością przy nietrafnym założeniu, że czynsz posiadać może charakter ryczałtowy.

W tym aspekcie trafnie zauważa w swej apelacji strona pozwana, że okoliczność, iż w umowie strony kwotowo ustaliły czynsz nie dawała żadnej ze stron jednostronnego uprawnienia do kształtowania wysokości czynszu przez ponowne jego przeliczenie na przyjętych przez siebie zasadach.

Trafnie także zarzuca apelacja sprzeczność ustaleń Sądu I instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, a to w zakresie, w jakim przyjęto, że strona powodowa nie była zobowiązana płacić stronie pozwanej czynszu w zakresie obejmującym powierzchnie klatek schodowych i schodów. Niekonsekwencja stanowiska Sądu I instancji w tym zakresie sprawy wynika nie tylko z pominięcia dowodów w postaci - wskazanych na wstępie rozważań - przesłuchania G. B. i oświadczenia K. B., lecz także z własnej i trafnej oceny prawnej Sądu I instancji przedmiotu najmu, którym był cały budynek opisany w sprawie ( zwłaszcza w kontekście wypowiedzenia umowy dokonanego przez pozwaną w 2012r.). Jak to opisowo wyjaśnił G. B. na pytanie przewodniczącego Sądu I instancji w ramach przesłuchania, przedmiotem najmu objęte były i te komunikacyjne części budynku skoro służyły powodowi w zakresie wykorzystania całego obiektu.

Zauważenia nadto wymaga, że i w tym zakresie swoją aktualność zachowują rozważania sądu II instancji, a dotyczące wpływu ustalenia powierzchni najmowanego obiektu na wysokość czynszu w świetle okoliczności, w jakich doszło do stwierdzenia przez powoda rzekomej nadpłaty czynszu z tytułu powierzchni komunikacyjnych. Fakt korzystania z całego obiektu przez powoda i określenie w umowie powierzchni całego budynku (niezależnie na jego wadliwość) łączył się także z przyjęciem na siebie powinności świadczenia czynszu także i za część komunikacyjną budynku i w tym zakresie pomiędzy treścią umowy a sposobem świadczenia czynszu nie ma różnicy na niekorzyść powoda.

Reasumując - nie ma podstaw faktycznych dla uznania, że powód płacił należność czynszową w okresie w którym nie obowiązywała umowa albo w wysokości nie ustalonej przez strony. Wada oświadczenia woli powoda, co do podstawy obliczenia określonej kwotowo wartości czynszu, sama w sobie nie prowadzi do powstania nadpłaty w rozumieniu art. 677 k.c., podobnie, jak i brak podstaw faktycznych dla uznania, by dokonana post factum przez powoda wykładnia umowy stron przez pryzmat pojęcia powierzchni użytkowej przedmiotu najmu pozwalała na przyjęcie, że powierzchnia klatki schodowej i schodów była wyłączona z przedmiotu najmu.

Mając to wszystko na uwadze orzekł Sąd Apelacyjny jak w wyroku na podstawie wskazanych przepisów a nadto art. 386 § 1 k.p.c.

O kosztach postępowania przed Sądami obu instancji orzeczono na podstawie art. 102 k.p.c. W ocenie Sądu Apelacyjnego – fakt, iż obie strony tkwiły przez pewien czas związanej umową w błędnym przekonaniu co do opisu przedmiotu najmu jest niewątpliwy. Pomimo, że okoliczność ta nie stanowiła bezpośrednio podstawy faktycznej rozstrzygnięcia (art.321 k.p.c.), to jednak nie sposób nie zauważyć, że do opisanej sytuacji wadliwego ustalenia łącznej powierzchni doszło w wyniku dwóch operacji, które na przestrzeni lat współpracy stron wpłynęły ostatecznie na wadliwe określenie przez obie strony przedmiotu najmu i stawki czynszowej. O ile bowiem w ramach pierwszej z umów stron ( z lat 90 – tych) doszło do określenia przedmiotu najmu w odniesieniu do podstawowego budynku i garażu (co niewątpliwie odpowiadało powierzchni 800 m<sup>2</sup> – k.205), to przy następnych umowach z opisu przedmiotu najmu

najpierw pominięto część powierzchni podstawowego budynku (56 m<sup>2</sup>), by następnie zapominając o usuniętym z nieruchomości garażu i ograniczając opis przedmiotu najmu do całości budynku doliczyć do jego powierzchni, tę jego część (56 m<sup>2</sup>), która w pewnym okresie była pominięta. Źródło tego błędu wynika z braku dostatecznej staranności obu stron w postępowaniu w ramach stosunków kontraktowych i jako taki obciąża obie strony.

Z tej przyczyny, to jest gdy źródłem sporu stron jest nieusunięta wada ich oświadczeń woli złożonych przed wielu laty - co do opisu przedmiotu najmu, a skutkująca wadą ustalenia nieznacznej wartości czynszu (ok. 500 zł miesięcznie z czynszu ponad 6.000 miesięcznie) i o wymiernej wartości za okres objęty pozwem (kilkudziesięciu tysięcy tj. ok. 50000 zł), względy słuszności (art.102 k.p.c.) przemawiają za tym, by w postępowaniu przed Sądem I instancji odstąpić od obciążania strony powodowej kosztami procesu na rzecz pozwanej, zaś przed Sądem II instancji ich wysokość ograniczyć do wysokości opłaty od apelacji uiszczonej przez stronę pozwaną.

SSA Regina Kurek SSA Wojciech Kościółek SSA Józef Wąsik