

Sygn. akt II Ca 644/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2014 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Żurawska

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SR Łukasz Kozakiewicz (del.)

Protokolant: Alicja Marciniak

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2014 r. w Świdnicy

na rozprawie spraw

z powództwa (...)SA w W.

przeciwko D. M. i A. K.

o zapłatę 10.239zł

oraz z powództwa (...) SA w W.

przeciwko D. M. i A. K.

o zapłatę 12.434,27zł

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 18 kwietnia 2014 r., sygn. akt I C 387/13

I zmienia zaskarżony wyrok w pkt IV w ten sposób, że zasądzoną od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 11.975,04 zł obniża do 8.675,04 (osiem tysięcy sześćset siedemdziesiąt pięć i 4/100) zł;

II oddala dalej idącą apelację;

III zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz strony powodowej 528 zł kosztów postępowania apelacyjnego;

IV nakazuje stronie powodowej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wałbrzychu 168 zł tytułem części opłaty sądowej od apelacji, od której pozwane były zwolnione.

Sygnatura akt II Ca 644/14

UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) SA w W. wniosła w dniu 18 stycznia 2013 roku do Sądu pozew przeciwko pozwanym D. M. i A. K. o zapłatę kwoty 10.238,84 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 8.279,59 zł od dnia 1 grudnia 2012r., od kwoty 1.959,25 zł od dnia 18 stycznia 2013r. - do dnia zapłaty, a także o zwrot kosztów postępowania.

Strona powodowa (...) SA w W. wniosła także w dniu 17 stycznia 2013 roku do Sądu pozew przeciwko pozwanym D. M. i A. K. o zapłatę kwoty 12.434,27 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 11.191,14 zł od dnia 1 grudnia 2012r., od kwoty 1.243,13 zł od dnia 17 stycznia 2013r. - do dnia zapłaty, a także o zwrot kosztów postępowania. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa wskazała, że pozwane zajmują bez tytułu prawnego należący do niej lokal mieszkalny, położony w W. przy ul. (...). Wskutek powyższego, pozwane zobowiązane są do płacenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości czynszu i opłat dodatkowych.

Na rozprawie w dniu 11 czerwca 2013r., na mocy art. 219 kpc, Sąd zarządził połączenie spraw o sygn. IC 387/13 i IC 397/13 do łącznego rozpoznania.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2014 roku, sygn. akt I C 387/13 Sąd Rejonowy w Wałbrzychu zasądził solidarnie od pozwanych D. M., A. K. na rzecz strony powodowej (...)SA w W. kwotę 7.318,08 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części; nie obciążył pozwanych kosztami procesu; zasądził solidarnie od pozwanych D. M., A. K. na rzecz strony powodowej (...) SA w W. kwotę 11.975,04 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 17 stycznia 2013 roku do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części; nie obciążył pozwanych kosztami procesu.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Bezsporne było między stronami, że w dniu 29 maja 1992r. strona powodowa (...)SA w W. zawarła z pozwaną D. M. umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...), która później została **wypowiedziana przez wynajmującą spółkę ze skutkiem na dzień 31 maja 2011r.** Bezsporne było również, że w przedmiotowym lokalu mieszkała D. M. wraz z mężem W. M. i córką A. K., zaś po śmierci męża D. M. mieszkała wraz z córką, a później także z jej dziećmi. Bezsporny pozostawał także obowiązek pozwanych co do zapłaty czynszu i innych opłat. Bezsporne było także, że pozwane nie płaciły opłat czynszowych oraz nieregularnie uiszczały odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu (łącznie pozwane wpłaciły kwotę 3.300 zł). Niesporna była także okoliczność, że **wyrokiem z dnia 29 lutego 2012r. (wydanym w sprawie IC 674/11) tut. Sąd nakazał pozwanym opróżnienie, opuszczenie i wydanie stronie powodowej przedmiotowego lokalu**, orzekając jednocześnie o uprawnieniu pozwanych do lokalu socjalnego i wstrzymując wykonanie wyroku do czasu złożenia pozwanym oferty zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego (wyrok uprawomocnił się w dniu **23 marca 2012r.**).

W okresie obowiązywania umowy najmu lokalu mieszkalnego położonego w W. przy ul. (...) strona powodowa (...) SA w W. wielokrotnie zmieniała stawki czynszu za przedmiotowy lokal.

Pismem z dnia 15 lipca 2009r. strona powodowa (...) SA w W. zawiadomiła pozwaną D. M. o zmianie wysokości czynszu za przedmiotowy lokal, wypowiadając tym samym pozwanej dotychczasową wysokość czynszu. W w/w piśmie strona powodowa wskazała, że należności czynszowe za przedmiotowy lokal od dnia 1 listopada 2009r. będą łącznie wynosić 665,28 zł (w tym: 475,17 zł z tytułu eksploatacji, 82,99 zł za kanalizację, 71,92 zł za zimną wodę, 35,20 zł za śmieci). Pozwana otrzymała powyższe powiadomienie w dniu 28 lipca 2009r. potwierdzając odbiór pisma swoim podpisem oraz datą.

Od dnia 1 lipca 2010r. do dnia 31 maja 2011r. pozwane zobowiązane były do uiszczania czynszu za przedmiotowy lokal w wysokości 665,28 zł za każdy miesiąc. Pozwane nie uiszczały należnego czynszu.

Po wypowiedzeniu umowy najmu, tj. od dnia 1 czerwca 2011r., pozwane zobowiązane były do uiszczania odszkodowania za korzystanie z przedmiotowego lokalu bez tytułu prawnego w wysokości 665,28 zł za każdy miesiąc. Pozwane nie uiszczały regularnie należnego odszkodowania.

Obecnie pozwane posiadają u strony powodowej zadłużenie: **z tytułu czynszu za przedmiotowy lokal w wysokości 7.318,08 zł za okres od dnia 1 lipca 2010r. do dnia 31 maja 2011r. oraz z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w wysokości 11.975,04 zł za okres od dnia 1 czerwca 2011r. do dnia 30 listopada 2012r.**

Sąd Rejonowy wydając powyższy wyrok miał na uwadze, że w sprawie sporna była wysokość dochodzonego przez stronę powodową roszczenia z tytułu czynszu i z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i **uznał, że strona powodowa w piśmie z dnia 15 lipca 2009 roku zawiadomiła pozwaną o zmianie wysokości należności czynszowych za lokal, które od dnia 1 listopada 2009r. miały wynosić 665,28 zł (w tym: 475,17 zł z tytułu eksploatacji, 82,99 zł za kanalizację, 71,92 zł za zimną wodę, 35,20 zł za śmieci), bowiem pozwana otrzymała powyższe powiadomienie w dniu 28 lipca 2009 roku o czym świadczy jej podpis (wraz z datą) na tym dokumencie. Po otrzymaniu zawiadomienia, aż do niniejszego procesu, pozwana nie kwestionowała wysokości opłat za lokal, nie składała do strony powodowej żadnych pism w tym zakresie. Wobec powyższego, Sąd Rejonowy uznał, że pozwana zgodziła się na wskazaną przez stronę powodowa stawkę czynszu, która od 1 listopada 2009r. obowiązywała w wysokości 665,28 zł. Sąd Rejonowy wskazał, że wprawdzie na piśmie z dnia 15 lipca 2009 roku widnieje informacja o zmianie wysokości opłat dotyczących odszkodowania za korzystanie z lokalu bez tytułu prawnego, jednakże jest także informacja o rozliczeniu czynszu. Wobec powyższego oraz mając na uwadze okoliczność, że umowę najmu strona powodowa rozwiązała z pozwaną dopiero w maju 2011r., Sąd Rejonowy uznał, że pismo strony powodowej z dnia 15 lipca 2009r. dotyczy zmiany wysokości czynszu a nie opłat za bezumowne korzystanie z lokalu. Sąd Rejonowy wskazał, że zgodnie z art. 8a ust. 1, 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego - właściciel może podwyższyć czynsz albo inne opłaty za używanie lokalu, wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu wynosi 3 miesiące, chyba że strony w umowie ustalą termin dłuższy. Sąd Rejonowy wskazał, że powyższy przepis pozwala właścicielowi podwyższyć stawki czynszowe, z tym że wypowiedzenie obowiązujących stawek powinno odbyć się w określonych terminach wypowiedzenia. Wypowiedzenie powinno być dokonane najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem 3-miesięcznego terminu.** Oznacza to, że wypowiedzenie stanie się skuteczne z upływem ostatniego dnia miesiąca następującego po upływie 3 miesięcy od dnia doręczenia wypowiedzenia. Z powyższego wynika zatem, że każda informacja o zmianie stawki czynszu powinna być najemcy doręczona, aby wypowiedzenie dotychczasowej stawki czynszu i wprowadzenie stawki czynszu w wyższej wysokości było skuteczne. Sąd Rejonowy uznał, że wypowiedzenia dotychczasowych stawek czynszu i wprowadzenie nowych stawek czynszu po 2009 roku nie było skuteczne. **Odnosząc się natomiast do zarzutu pozwanych dotyczącego braku umocowania osób podpisujących pisma dotyczące zmiany stawek czynszu Sąd Rejonowy wskazał, że pozwana D. M. odbierając i podpisując pismo z dnia 15 lipca 2009r. o zmianie wysokości czynszu i nie kwestionując jego treści wyraziła zgodę na taką stawkę czynszu za lokal jak również na działanie osoby podpisującej to pismo bez wykazania umocowania od strony powodowej. Zgodnie bowiem z art. 104 k.c. jednostronna czynność prawna dokonana w cudzym imieniu bez umocowania lub z przekroczeniem jego zakresu jest wprawdzie nieważna, jednak gdy ten, komu zostało złożone oświadczenie woli w cudzym imieniu, zgodził się na działanie bez umocowania, stosuje się odpowiednio przepisy o zawarciu umowy bez umocowania.** Sąd Rejonowy uznał, że skoro pozwane opłacały przez pewien czas odszkodowanie, nie wypowiedziały umowy najmu i nie sprzeciwiały się zmianie stawki na wyższą to godziły się z przyjętą stawką czynszu i otrzymanym zawiadomieniem o zmianie opłat.

Sąd Rejonowy uznał, iż strona powodowa wykazała, iż od dnia 1 listopada 2009r. naliczała pozwanym czynsz za przedmiotowy lokal w wysokości 665,28 zł. Zaś taka wysokość czynszu pomnożona

o ilość miesięcy za jakie powód żąda zapłaty czynszu (okres od dnia 1 lipca 2010r. do dnia 31 maja 2011r.) stanowi kwotę 7.318,08 zł (**665,28 zł x 11 miesięcy = 7.318,08 zł**). Sąd uznał również, że strona powodowa wykazała, iż od dnia 1 czerwca 2011r. do dnia 30 listopada 2012r. naliczała pozwanym odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu w wysokości 665,28 zł. Zaś taka wysokość odszkodowania pomnożona o ilość miesięcy za jakie powód żąda zapłaty odszkodowania (okres od dnia 1 czerwca 2011r. do dnia 30 listopada 2012r.) stanowi kwotę 11.975,04 zł (**665,28 zł x 18 miesięcy = 11.975,04 zł**). Sąd Rejonowy przyjął jako kwotę odszkodowania kwotę stawki czynszu wykazaną przez stronę powodową na mocy art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd Rejonowy wskazał, że od dnia 23 marca 2012r. (tj. od dnia uprawomocnienia się wyroku eksmisyjnego wydanego przeciwko pozwanym) na podstawie art. 18 ust. 3 w/w ustawy strona powodowa mogła naliczać pozwanym odszkodowanie jedynie w wysokości czynszu do czasu dostarczenia pozwanym lokalu socjalnego.

Wobec powyższego, Sąd Rejonowy zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz strony powodowej kwotę 7.318,08 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 stycznia 2013r. do dnia zapłaty oraz kwotę 11.975,04 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 17 stycznia 2013r. do dnia zapłaty, zaś oddalił powództwa w pozostałym zakresie (pkt I, II, IV, V wyroku). Sąd nie uwzględnił żądania strony powodowej dotyczącego odsetek za okres sprzed wniesienia pozwów, albowiem strona powodowa nie wykazała, że wzywała pozwane do zapłaty zaległego czynszu i zaległego odszkodowania. Wprawdzie do sprawy strona powodowa przedłożyła wezwanie do zapłaty z dnia 24 maja 2012r., jednakże w piśmie tym widnieje jedynie kwota 15.733,52 zł, natomiast z pisma nie wynika za jaki dokładnie okres są to należności i czy są to należności czynszowe czy też odszkodowanie. W piśmie spółka wskazała, że należności dotyczą zaległości czynszowych, ale wskazała także że jest to stan zaległości na dzień 30 kwietnia 2012r., zaś od 1 czerwca 2011r. pozwanym było już naliczane odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu. Nadto, powyższe wezwanie zostało jedynie doręczone pozwanej A. K.. Wskutek powyższego, Sąd uznał zatem, iż stronie powodowej należą się odsetki od dnia wniesienia pozwów, które należy traktować jako wezwania do zapłaty. Roszczenie o odsetki znajduje oparcie w art. 481 § 1 k.c. Sąd nie uznał również żądania strony powodowej w zakresie skapitalizowanych odsetek w wysokości 1.959,25 zł i 1.243,13 zł, albowiem strona powodowa nie wskazała co dokładnie składa się na te kwoty, a zatem nie było możliwe zweryfikowanie od jakich kwot naliczane są odsetki i za jaki okres. Przy ustalaniu należnego odszkodowania za okres objęty żądaniem pozwu Sąd Rejonowy nie uwzględnił wpłat dokonanych przez pozwane. **W ocenie Sądu opłaty te były wprawdzie dokonywane w 2012r., jednakże były to wpłaty jedynie po 300 zł, zaś z akt sprawy nie wynika czego dotyczyły (czy czynszu czy odszkodowania) i za jaki okres były to opłaty, a zatem brak było podstaw do przyjęcia, iż powinny być one zaliczone na poczet zapłaty odszkodowania dochodzonego w niniejszej sprawie.**

W pkt III i VI wyroku Sąd nie obciążył pozwanych kosztami procesu na podstawie art. 102 kpc. Wskazać należy, iż przewidziana w powyższym przepisie tzw. zasada słuszności, pozwalająca na zasądzenie od strony przegrywającej tylko część kosztów, albo nie obciążać jej w ogóle kosztami procesu, ma zastosowanie jedynie w wypadkach szczególnie uzasadnionych. W ocenie Sądu aktualna sytuacja życiowa i materialna pozwanych przemawia za nieobciążaniem ich kosztami procesu w niniejszej sprawie. Jak wynika z akt sprawy pozwana D. M. ma problemy ze zdrowiem (hospitalizacja, wizyty u lekarzy). Na uwagę zasługuje także okoliczność, że pozwane posiadają duże zadłużenie u strony powodowej, zaś ich sytuacja materialna jest ciężka skoro obie otrzymały już w sprawie IC 674/11 uprawnienie do lokalu socjalnego.

Pozwane zaskarżając powyższy wyrok w części, to jest w punkcie I i IV apelacją zarzuciły naruszenie przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, iż pozwane wyraziły zgodę na działanie osoby podpisującej pismo z dnia 15 lipca 2009 roku bez umocowania w imieniu powoda, podczas gdy w stanie faktycznym po pierwsze powód w tym zakresie w ogóle się nie wypowiadał i nie przeprowadzał żadnego dowodu, a po wtóre w świetle zasad doświadczenia życiowego nie ma żadnych podstaw do przypisywania podpisowi pozwanej wraz z datą jakiegokolwiek zgody na działanie kogokolwiek bez umocowania, a w konsekwencji należy przyjąć, iż powód nie udowodnił wysokości dochodzonych roszczeń; art. 232 in fine k.p.c. poprzez przeprowadzenie dowodu z urzędu na okoliczność rzekomej zgody pozwanej na działanie w imieniu powoda osoby bez umocowania, podczas

gdy sąd nie powinien w tym zakresie przeprowadzać żadnego postępowania dowodowego, w szczególności, iż powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika nie podnosił w tym zakresie jakichkolwiek twierdzeń i dowodów na ich poparcie; art. 207 § 6 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodów z dokumentów wymienionych w piśmie z dnia 8 maja 2014 roku, podczas gdy zawarte w przedmiotowym piśmie wnioski dowodowe jako spóźnione winny zostać oddalone; art. 104 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w sprawie i przyjęcie, iż pozwane wyraziły zgodę na działanie falsus prokurator i oświadczenie z dnia 15 lipca 2009 roku jest ważne, podczas gdy pozwane nigdy nie wyrażały w tym zakresie jakiegokolwiek zgody, w związku z czym oświadczenie to jest obarczone wadą bezwzględnej nieważności i wniosły o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa, zasądzenie od powoda na rzecz powódek kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna w części.

Przede wszystkim wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 368 § 1 k.s.h. spółkę akcyjną reprezentuje zarząd. Oznacza to, że zastępca dyrektora do spraw eksploatacyjnych Oddziału (...) SA mgr inż. T. L. (vide: k. 59v) mógł wprowadzać zgodnie z § 12 umowy najmu nr (...) przedmiotowego mieszkania zakładowego zmiany warunków tej umowy (vide: k. 9-10), między innymi w zakresie stawki czynszu (vide: k. 59v) po uprzednim udzieleniu mu przez Zarząd (...) SA pełnomocnictwa na podstawie art. 98 k.c. w zw. z art. 2 k.s.h. Powód nie udowodnił zgodnie z art. 6 k.c., że T. L. otrzymał pełnomocnictwo Zarządu (...) SA do składania oświadczeń woli i podpisywania w imieniu spółki w sprawach związanych z zakresem działania (...) SA Oddziału (...) we W..

Jednakże zauważyć należy, że Kodeks cywilny różnicuje skutki działania bez umocowania lub z przekroczeniem jego granic w zależności od tego, czy bez umocowania lub z przekroczeniem umocowania została zawarta umowa, czy też dokonana jednostronna czynność prawna. **Zróznicowanie to uwzględnia niejednakowy w obu sytuacjach stopień potrzeby ochrony interesów osób innych** niż strona reprezentowana bez umocowania lub z przekroczeniem umocowania.

Według art. 103 § 1 k.c. strona, w której imieniu inna osoba zawarła umowę bez umocowania lub z przekroczeniem jego granic, **może tę umowę potwierdzić**, umowa ta jest więc dotknięta tylko sankcją bezskuteczności zawieszoną (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 14 września 2007 r., III CZP 31/07). Tak ujęta sankcja wprowadza wprawdzie niepewność w stosunki prawne kontrahenta tej strony, **wprowadzenie w stosunki prawne kontrahenta tej strony stanu niepewności przez dopuszczenie potwierdzenia umowy ma jednak usprawiedliwienie w tym, że zawarł on umowę z osobą działającą bez umocowania lub z jego przekroczeniem dobrowolnie, mając możliwość sprawdzenia umocowania tej osoby**. Analogicznie rzecz się przedstawia w razie dokonania bez umocowania lub z jego przekroczeniem jednostronnej czynności prawnej wobec innej osoby, gdy ta osoba zgodziła się na działanie bez umocowania (art. 104 zdanie drugie k.c.).

Natomiast **jednostronna czynność prawna dokonana przez rzekomego pełnomocnika lub z przekroczeniem granic umocowania** jest według art. 104 zdanie pierwsze k.c. bezwzględnie nieważna, wobec czego **nie może być potwierdzona przez osobę, w której imieniu została podjęta**. Jednostronne czynności prawne dotyczą z reguły nie tylko autora czynności, ale i innych osób, dlatego ustawodawca dopuszczając jednostronne czynności prawne jednocześnie zapewnił stabilność ich skutków prawnych, tak aby sytuacja prawna osób trzecich, kształtowana bez ich udziału, była od początku jednoznaczna. Środkiem służącym do osiągnięcia tego celu jest właśnie przewidziana w art. 104 zdanie pierwsze k.c. nieważność bezwzględna jednostronnej czynności prawnej dokonanej przez rzekomego pełnomocnika lub z przekroczeniem granic umocowania, wykluczająca jej potwierdzenie przez osobę, w której imieniu została ona podjęta (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2005 r., IV CZ 112/05).

Za jednostronną czynność prawną i tym samym przedmiot regulacji przewidzianej w art. 104 zdanie pierwsze k.c. nie może być oczywiście uznane pismo powoda z dnia 15 lipca 2009 roku wskazujące nową wielkość czynszu ani jego

przyjęcie przez pozwaną; są to tylko składniki czynności prawnej, jaką jest zmiana umowy najmu, do której, w razie gdy składające się na nią oświadczenie jest złożone przez osobę nie mającą umocowania lub przekraczającą jego granice, ma zastosowanie art. 103 k.c. ***Gdy więc doszło do zmiany umowy stosownie do § 12 umowy (vide: k. 10), tj. przez złożenie oświadczenia o zmianie stawki czynszu, ma wówczas niewątpliwie zastosowanie art. 103 k.c., dopuszczający potwierdzenie zawartej tak umowy, a nie art. 104 zdanie pierwsze k.c., według którego byłaby ona od razu nieważna.***

Gdyby więc nawet zastępca dyrektora do spraw eksploatacyjnych Oddziału (...) SA mgr inż. T. L. nie miał stosownego umocowania do złożenia oświadczenia zawartego w piśmie z dnia 15 lipca 2009 r., to stałoby się ono nieważne dopiero z chwilą odmowy jego potwierdzenia przez odpowiednio reprezentowaną powódkę lub z chwilą bezskutecznego upływu terminu do jego potwierdzenia, wyznaczonego przez pozwaną (art. 103 § 2 k.c.), a z materiału sprawy nie wynika, aby jedno lub drugie miało miejsce (porównaj uzasadnienie do wyroku SN z 13.01.2014, IICSK 190/13). Zatem nie jest trafny zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 104 k.c.

W świetle w powyższy sposób dokonanej wykładni art. 103 k.c. i art. 104 k.c. nie jest również trafny zarzut apelacji naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów i przyjęcie, iż pozwane wyraziły zgodę na działanie osoby podpisującej pismo z dnia 15 lipca 2009 roku bez umocowania w imieniu powoda, skoro pozwane nie wyznaczyły powódcie terminu do potwierdzenia oświadczenia zawartego w tym piśmie.

Sąd Rejonowy nie naruszył również art. 207 § 6 k.p.c. ani art. 232 in fine k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodów z dokumentów wymienionych w piśmie powódki z dnia 8 maja 2014 roku, z tej przyczyny, że twierdzenia zgłaszane dopiero w toku postępowania, ale stanowiące rozwinięcie i sprecyzowanie twierdzeń przedstawionych w pozwie i będące adekwatną reakcją na sposób obrony strony pozwanej w zasadzie nie mogą być uznane za spóźnione w rozumieniu powyższych artykułów (porównaj uzasadnienie do wyroku SN z dnia 14.03.2013, ICSK 377/12).

Zasadny jest natomiast zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego w zakresie nieuwzględnienia przez Sąd Rejonowy faktu spłaty przez pozwaną odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z przedmiotowego lokalu w kwocie 3.300 zł w okresie od czerwca 2011 roku do listopada 2012 roku, co w pozwie przyznała powódka, bowiem należne za powyższy okres odszkodowanie w kwocie 11.975,04 zł należy pomniejszyć o uiszczoną przez pozwaną z tego tytułu kwotę 3.300 zł do kwoty **8.675,04 zł.**

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok jak w punkcie I sentencji.

Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację w pozostałym zakresie jako bezzasadną.

Sąd Okręgowy o kosztach postępowania apelacyjnego orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., art. 397 § 2 k.p.c.