

Sygn. akt I ACa 165/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik (spr.) SSA Władysław Pawlak
Protokolant:	st. prot. sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w K.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego - Sądu Gospodarczego w Krakowie

z dnia 29 października 2012 r. sygn. akt IX GC 673/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od strony powodowej na rzecz strony pozwanej kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 165/13

## UZASADNIENIE

**wyroku z dnia 26 marca 2013 roku**

Strona powodowa (...) SA w K. wniosła pozew przeciwko (...) SA w W. (poprzednio (...) Sp. z o.o. w P.), w którym domagała się zasądzenia kwoty 112.998 zł wraz ustawowymi odsetkami wyliczonymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego położonego w K., przy ulicy (...) za każdy dzień bezumownego korzystania oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu strona powodowa wskazała, że na podstawie umowy najmu z dnia 16 marca 2006 roku zawartej na czas określony do dnia 15 marca 2011 roku strona pozwana korzystała z lokalu użytkowego przy ul. (...) jako najemca.

Podniosła, że po upływie terminu, na który umowa została zawarta strony nie zawarły nowej umowy najmu, natomiast w okresie od dnia 16 marca 2011 roku do dnia 1 stycznia 2011 roku strona pozwana korzystała w dalszym ciągu z tego lokalu bezumownie. Według strony powodowej po wygaśnięciu umowy najmu strona pozwana była zobowiązana do zapłaty na jej rzecz z tytułu bezumownego korzystania wynagrodzenia za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu w kwocie łącznej 49.200 zł brutto miesięcznie oraz opłat eksploatacyjnych. Strona powodowa zaznaczyła, że jej roszczenie obejmuje kwotę główną oraz odsetki od dochodzonych kwot skapitalizowane na dzień poprzedzający wniesienie pozwu.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 10 października 2011 roku Sąd Okręgowy w Krakowie uwzględnił powództwo.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od strony pozwanej na jej rzecz kosztów procesu. W uzasadnieniu strona pozwana przyznała, że zajmowała lokal przy ul. (...) od dnia 16 marca 2006 roku do dnia 1 lipca 2011 roku wskazując, że uiszczała tytułem odszkodowania za bezumowne użytkowanie lokalu kwotę 24.600 zł za maj 2011 roku oraz kwotę 24.600 zł za czerwiec 2011 roku, których to wpłat strona powodowa nie uwzględniła i nie odliczyła od podanej przez siebie wysokości odszkodowania. Strona pozwana zwróciła uwagę, że w dniu 26 sierpnia 2011 roku uiszczała należności w kwocie łącznej 12.428,91 zł jako zapłatę za: centralne ogrzewanie za miesiąc maj 2011 roku, wywóz śmieci za miesiąc maj 2011 roku, opłaty eksploatacyjne za miesiąc kwiecień 2011 roku, opłaty eksploatacyjne za miesiąc maj 2011 roku, za centralne ogrzewanie za miesiąc czerwiec 2011 roku, za wywóz śmieci za miesiąc czerwiec 2011 roku. W zakresie żądanych należności w postaci zapłaty: opłat eksploatacyjnych za miesiąc czerwiec 2011 roku w wysokości 4.278,51 zł, opłaty za centralne ogrzewanie za dzień 1 lipca 2011 roku w wysokości 32,26 zł oraz opłaty za wywóz śmieci za dzień 1 lipca 2011 roku w wysokości 40,32 zł strona pozwana podniosła na brak wskazania przez stronę powodową podstawy prawnej roszczeń w tym zakresie. Strona pozwana zakwestionowała nadto sposób liczenia odsetek przez stronę powodową oraz sposób ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu i opłaty eksploatacyjne zakładający uzyskanie przez stronę powodową żądanych wysokości opłat w oparciu o założenie, że takie kwoty uzyskaliby od innych podmiotów.

W toku postępowania strona powodowa przyznała wpłatę przez pozwaną kwoty 24.600 zł za maj 2011 roku, kwoty 24.600 zł za czerwiec 2011 roku i kwoty 7.776,49 zł oraz kwoty 12.428,91 zł, które to kwoty rozliczyła w pierwszej kolejności na odsetki należne tytułem nieterminowej zapłaty za wskazane należności. Strona pozwana podniosła natomiast sprzecznosc sposobu dokonanych przez stronę powodową rozliczeń z art. 451 § 1 zd. 2 k.c.

Pismem z dnia 9 maja 2012 roku strona powodowa cofnęła pozew bez zrzeczenia się roszczenia, w związku z czym strona pozwana nie wyraziła zgody na cofnięcie pozwu.

Wyrokiem z dnia 29 października 2012 roku Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo.

Sąd przyjął, że bezspornym w niniejszej sprawie jest to, że w okresie od dnia 16 marca 2006 roku do dnia 15 marca 2011 roku na podstawie umowy najmu z dnia 16 marca 2006 roku, strona pozwana była najemcą lokalu użytkowego w K., przy ulicy (...) o powierzchni 250 m<sup>2</sup>. Wysokość miesięcznego czynszu, jaką miała uiszczać strona pozwana na rzecz strony powodowej, została ustalona ostatecznie na kwotę 20.000 zł plus 22 % podatku VAT (§ 12 pkt 1). W przypadku opóźnienia w zapłacie czynszu i innych opłat wynikających z umowy najemca był zobowiązany do zapłaty wynajmującemu odsetek za zwłokę w wysokości odsetek ustawowych (§ 2 pkt 3). Oprócz czynszu najemca miał uiszczać na rzecz wynajmującego miesięczne opłaty za wywóz śmieci w wysokości 250 zł, zużycie wody i odprowadzenie ścieków, ogrzewanie w wysokości zryczałtowanej 1.000 zł przez wszystkie miesiące roku oraz energię elektryczną

W okresie od dnia 16 marca 2011 roku do dnia 1 lipca 2011 roku, po wygaśnięciu umowy z dnia 16 marca 2006 roku, strona pozwana korzystała bezumownie z lokalu przy ul. (...), który został przekazany stronie powodowej w dniu 1 lipca 2011 roku. Strona powodowa wystawiła stronie pozwanej faktury VAT w związku z bezumownym użytkowaniem lokalu za maj 2011 roku w wysokości 36.900 zł brutto i w takiej samej wysokości za czerwiec 2011 roku.

Strona pozwana uiściła na rzecz strony powodowej należności za maj 2011 roku na kwotę 24.600 zł z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz z tego samego tytułu za czerwiec 2011 roku również na kwotę 24.600 zł.

Strona powodowa wystawiła stronie pozwanej faktury VAT na łączną kwotę 12.428,91 zł odpowiednio z tytułu zapłaty za centralne ogrzewanie za miesiąc maj 2011 roku, za wywóz śmieci za miesiąc maj 2011 roku, opłaty eksploatacyjne za miesiąc kwiecień 2011 roku, opłaty eksploatacyjne za miesiąc maj 2011 roku, centralne ogrzewanie za miesiąc czerwiec 2011 roku, wywóz śmieci za miesiąc czerwiec 2011 roku. Strona pozwana uiściła na rzecz strony powodowej w dniu 26 sierpnia 2011 roku kwotę 12.428,91 zł tytułem opłat za wskazane faktury.

Strona powodowa wystawiła stronie pozwanej faktury VAT na łączną kwotę 7.776,49 zł odpowiednio z tytułu zapłaty za: energię elektryczną za luty 2011 roku, ciepłą wodę za luty 2011 roku, zimną wodę za luty 2011 roku, ścieki za luty 2011 roku, ryczałt CO za okres 16-31 marca 2011 roku, wywóz śmieci za okres 16-31 marca 2011 roku, energię elektryczną za marzec 2011 roku, zużycie ciepłej wody użytkowej za marzec 2011 roku, zużycie zimnej wody użytkowej za marzec 2011 roku, ścieki za marzec 2011 roku, ryczałt CO za kwiecień 2011 roku, wywóz śmieci za kwiecień 2011 roku. Strona pozwana uiściła na rzecz strony powodowej w dniu 27 czerwca 2011 roku kwotę 7.776,49 zł tytułem opłat za wskazane faktury.

Strona pozwana dokonała zapłat za powyższe faktury zgodnie z wyszczególnionymi w nich tytułami i w ten sposób wskazała, który dług zaspokaja. Jednakże zdaniem Sądu strona powodowa w sposób dowolny a więc nieuprawniony dokonała zaliczenia wpłat uiszczonych przez stronę pozwaną. Strona powodowa część płatności z 27 maja 2011 roku w wysokości 24.600 zł zaliczyła na wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu za drugą połowę marca 2011 roku, na odsetki do dnia 27 marca 2011 roku, przy braku wskazania od jakiej kwoty, także częściowo na świadczenie główne z powyższego tytułu przy braku wskazania świadczenia oraz z jakiego tytułu, oraz na poczet świadczenia głównego. Podobnie w przypadku płatności z dnia 27 czerwca 2011 roku kwoty 24.600 zł i kwoty 7.776,49 zł zaliczonych na poczet odsetek mimo, że strona pozwana w tytule przelewów wskazała na poczet jakich należności uiściła płatności.

Sąd zaznaczył, że z przedłożonego rozliczenia wpłat wynika, że strona powodowa dokonała rozliczenia uiszczonych opłat w sposób niezgodny z treścią faktur a w konsekwencji niezgodny ze stanem faktycznym i niezgodny z prawem.

W zakresie roszczeń w postaci zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za dzień 1 lipca 2011 roku w wysokości 1.587,09 zł, zapłaty opłaty za centralne ogrzewanie za dzień 1 lipca 2011 roku w wysokości 32,26 zł, zapłaty opłaty za wywóz śmieci za dzień 1 lipca 2011 roku w wysokości 40,32 zł strona powodowa nie przedłożyła żadnych faktur, z których konieczność uiszczenia tych opłat by wynikała.

Sąd I instancji ustalił, że strony prowadziły negocjacje co do możliwości zawarcia nowej umowy najmu na zasadzie kontynuacji i w ich wyniku powstał projekt umowy dzierżawy dotyczący tego samego lokalu, w którym proponowana przez stronę powodową wysokość czynszu miesięcznego wynosiła 26.000 zł netto. Zawarcie umowy jednak nie doszło do skutku. Cena 26.000 zł miesięcznie za najem lokalu była również proponowana przez Biuro (...), ul (...), K., z którym to biurem współpracowała strona powodowa celem wynajęcia tego lokalu. Nie było natomiast chętnych do wynajęcia lokalu za wyższą cenę. W trakcie negocjacji strona pozwana korzystała z lokalu na warunkach takich samych jak w umowie.

Według Sądu Okręgowego zasadnie strona pozwana podnosi, że uiściła wszystkie opłaty wynikające z faktur dołączonych do pozwu opiewających na kwotę 12.428,91 zł, a swoje zobowiązania finansowe w związku z bezumownym korzystaniem z lokalu za maj i czerwiec 2011 roku uregulowała uiszczając na rzecz strony powodowej kwotę dwa razy po 24.600 zł. Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadka M. B., który zeznał o niemożności wynajęcia lokalu przy ul (...) za cenę 45.000 zł miesięcznie. Równocześnie Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka R. M..

W ocenie Sądu I instancji strona powodowa nie wykazała, by miała podstawę do żądania zasądzenia na jej rzecz kwot wskazanych w pozwie. Strona powodowa nie zachowała reguł dowodzenia określonych w art. 3 k.p.c. i 6 k.c.

Sąd zaznaczył, że istotny w sprawie byłby dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia potencjalnej wysokości rynkowej czynszu możliwego do uzyskania tytułem ewentualnego najmu lokalu. W ocenie Sądu dowód ten obciążał stronę powodową i winien być zgłoszony przez nią już w pozwie, co jednak w niniejszej sprawie nie nastąpiło.

Apelacja od wyroku Sądu Okręgowego strona powodowa zarzuca mu: 1) b) w ustaleniach faktycznych polegających na przyjęciu, iż: „proponowana przez stronę powodową wysokość czynszu miesięcznego wynosi 26.000 zł netto” oraz że „nie byłoby koniecznych do wynajęcia lokalu za wyższą cenę”, w sytuacji, w której powódca ona dowody dla wykazania, iż w odstępie zaledwie 11 dni od opuszczenia lokalu przez stronę pozwaną, na mocy umowy z dnia 13 lipca 2011 roku, wydzierżawiła ona lokal przy ul. (...), a dzierżawca zobowiązał się do zapłaty rynkowego czynszu w wysokości 49.200 zł brutto i zobowiązanie to realizował, 2) naruszenie art. 451 § 1 zd. 2 k.c. poprzez przyjęcie, że nie była ona uprawniona do zaliczenia wpłat dokonywanych przez stronę pozwaną w ten sposób, że w pierwszej kolejności zostały one zaliczone na odsetki należne tytułem nieterminowej zapłaty za wskazane należności, a w drugiej kolejności na zalegające świadczenia główne wynikające z powyższych należności, 3) naruszenie art. 232 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez niezasadne przyjęcie, że w sytuacji, w której na podstawie dowodów powoływanych przez nią w toku postępowania w pełni możliwe było ustalenie rzeczywistej stawki rynkowej czynszu dzierżawnego za lokal i że, zobowiązana była do złożenia wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, 4) art. 278 § 1 k.p.c. poprzez niezasadne przyjęcie, iż mimo szeregu dowodów przedstawionych przez nią wykazujących rzeczywistą wysokość stawki rynkowej czynszu dzierżawnego za lokal występuje w niniejszej sprawie „wypadek wymagający wiadomości specjalnych”, a opinia biegłego miała być jedynym źródłem ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie, 5) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak odniesienia się w uzasadnieniu wyroku do dowodów przez nią zaoferowanych oraz brak wyjaśnienia, co Sąd I instancji rozumie przez stwierdzenie „praktycznie cały spór toczy się wokół wysokości ewentualnego czynszu i było to dla stron wiadomym”, podczas gdy sprawa dotyczy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, 6)

W odpowiedzi na apelację strony powodowej strona pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od strony powodowej na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Strona pozwana podzieliła argumentację Sądu I instancji zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

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

Apelacja strony powodowej nie zasługuje na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne dokonane w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne.

Ustosunkowując się do apelacji strony powodowej wniesionej od wyroku Sądu I instancji oddalającego złożone w sprawie powództwo w pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia art. 232 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. poprzez przyjęcie, że na podstawie dowodów przez nią powołanych nie było możliwe ustalenie stawki rynkowej czynszu najmu lokalu przy ul. (...) w K..

Należy podkreślić, że na stronie powodowej zgodnie z zapisem art. 6 k.c. spoczywał ciężar udowodnienia okoliczności powołanych w pozwie. Przywoływane przez stronę powodową dowody w postaci umów, które w jej ocenie miały wykazać rzeczywistą wartość rynkową czynszu za dzierżawę lokalu przy ul (...), w okresie bezumownego korzystania z niego przez stronę pozwaną, wyższą od tej, na którą zgadzała się strona pozwana w trakcie prowadzonych wspólnych negocjacji stron, były nieprzekonujące.

Umowa bowiem jaką strona powodowa zawarła w dniu 13 lipca 2011 roku z (...) Sp. z o.o. w W. obejmowała oprócz lokalu na parterze, objętego umową najmu ze stroną pozwaną z dnia 16 marca 2006 roku, także piwnice o powierzchni zbliżonej do powierzchni lokalu. Oznacza to, iż przedmiot najmu, z którego korzystała strona pozwana znacząco różnił

się od przedmiotu umowy zawartej ze spółką (...), co miało wpływ na wysokość czynszu za najem, czy też dzierżawę. Ponadto w umowie z dnia 13 lipca 2011 roku przewidziano w § 2 pkt 1 odroczony termin płatności wyższego czynszu. Otóż spółka (...) zobowiązana była od dnia 13 sierpnia do dnia 12 września 2011 roku uiszczać miesięczny czynsz w wysokości 24.000 zł netto a dopiero począwszy od dnia 13 września 2011 roku zobowiązana była płacić czynsz w wysokości 40.000 zł netto. Kolejno strona powodowa zawarła ze spółką (...) w dniu 16 sierpnia 2011 roku aneks do umowy z dnia 13 lipca 2011 roku, w którym w § 1 pkt 5 jako przedmiot dzierżawy wskazano wyłącznie lokal na parterze budynku przy ul. (...). Równocześnie w § 1 pkt 3 zmieniono postanowienia dotyczące czynszu dzierżawnego w ten sposób, że w okresie od dnia 13 sierpnia do dnia 12 września 2011 roku spółka (...) zobowiązana była do płatności czynszu w wysokości 24.000 zł netto, natomiast w okresie od dnia 13 września do dnia 12 października 2011 roku miała płacić miesięczny czynsz w kwocie 20.000 zł netto.

Przesunięcie zatem płatności w umowie ze spółką (...) kwoty czynszu w wysokości przekraczającej 40.000 zł na okres od późniejszy, jak również na nowo określenie przedmiotu umowy dzierżawy w aneksie z dnia 16 sierpnia 2011 roku poprzez ograniczenie go tylko do lokalu na parterze, z wyłączeniem powierzchni piwnicy, bez zmniejszenia wysokości miesięcznego czynszu czynią ten dowód, zaoferowany przez stronę powodową, nieprzekonującym i niewiarygodnym dla ustalenia rynkowej stawki czynszu w okresie bezumownego korzystania przez stronę pozwaną z lokalu przy ul. (...) w dniach 16 marca - 1 lipca 2011 roku. W konsekwencji umowa ta nie potwierdza stanowiska strony powodowej wskazującej na możliwość uzyskiwania daleko większego czynszu za lokal przy ul (...), niż ten który płaciła strona pozwana w okresie, kiedy bezumownie korzystała z lokalu przy ul. (...). Należy także zauważyć, iż Prezesem Zarządu spółki A. jest A. G., znany restaurator, co dodatkowo sprawia, iż warunki umowy dzierżawy z takim podmiotem o wyjątkowej, nieprzeciętnej pozycji na rynku nie mogą stanowić oparcia dla tworzenia punktu odniesienia dla określenia stawek czynszu najmu dla strony pozwanej w okresie 16 marca - 1 lipca 2011 roku. W rezultacie przedłożone przez stronę powodową faktury Vat wystawiane przez nią na kwotę 49.000 zł i dowody wpłaty ze strony spółki (...) nie zmieniają oceny o braku możliwości porównania warunków umów zawartych między stroną powodową ze stroną pozwaną i ze spółką (...) w zakresie wysokości miesięcznego czynszu.

Należy zauważyć, że na podstawie umowy najmu z dnia 16 marca 2006 roku strona pozwana była zobowiązana do płatności miesięcznego czynszu za najem lokalu przy ulicy (...) o powierzchni 250 m<sup>2</sup> w wysokości 20.000 zł oraz 22 % podatku Vat. Natomiast w trakcie negocjacji stron prowadzonych w trakcie bezumownego korzystania przez stronę pozwaną z lokalu w okresie od dnia 16 marca 2011 roku do dnia 1 lipca 2011 roku strona pozwana skłonna była przystać na czynsz w wysokości 26.000 zł netto miesięcznie. Strona powodowa kontestowała jednak takie stanowisko strony pozwanej nie zgadzając się na taką kwotę żądając kwot znacznie wyższych. W związku z tym również i taka kwota miesięcznego czynszu za najem lokalu przy ul. (...) w okresie bezumownego korzystania z niego przez stronę pozwaną nie może być uznana za wykazaną przez stronę powodową i stanowić podstawy do ustalenia zasadności jej żądania.

Kolejno przedłożony przez stronę powodową dowód w postaci umowy dzierżawy z dnia 29 marca 2010 roku mający również wskazywać, iż strona powodowa mogła uzyskać czynsz wyższy od płaconego przez stronę pozwaną nie mógł stanowić oparcia dla dokonania ustaleń w niniejszej sprawie. Strona powodowa prezentując tę umowę nie wskazała kontrahenta, z którym ta umowa miała być zawarta, jego danych identyfikacyjnych, co uniemożliwiało przeprowadzenie weryfikacji zapisów tej umowy oraz czyniło niemożliwym przeprowadzenie choćby dowodu z zeznań świadka, najemcy lokalu przy ul. (...) na podstawie umowy z dnia 29 marca 2010 roku.

Sąd Okręgowy prawidłowo uznał za niewiarygodny dowód z przesłuchania świadka R. M., gdyż jego zeznania nie pokrywały się zapisami dowodów z dokumentów zgromadzonych w sprawie, w tym dokumentu w postaci umowy strony powodowej ze spółką (...) z dnia 13 lipca 2011 roku oraz aneksem do niej z dnia 16 sierpnia 2011 roku w zakresie przedmiotu dzierżawy, która spółka (...) miała objąć w używanie. Natomiast świadek M. B., z zawodu agent nieruchomości podał, że oferta strony powodowej wynajęcia lokalu przy ul. (...) za kwotę 45.000 zł netto nie spotkała się z zainteresowaniem klientów, co dodatkowo potwierdza ocenę umowy zawartej przez stronę powodową ze spółką (...) w dniu 13 lipca 2011 roku, jako nieprzydatną dla określenia stawki miesięcznego czynszu w okresie bezumownego korzystania z lokalu przez stronę pozwaną.

W świetle powyższego niezasadny jest zarzut strony powodowej błędu w ustaleniach faktycznych polegającego na przyjęciu, iż: „proponowana przez stronę powodową wysokość czynszu miesięcznego wynosiła 26.000 zł netto” oraz że „nie było chętnych do wynajęcia lokalu za wyższą ceną”. Przedłożone przez stronę powodową dowody w postaci umów z innymi kontrahentami, nie wskazują, na co zwrócono już uwagę, iż faktycznie strona powodowa mogłaby uzyskać tytułem czynszu najmu kwotę wyższą niż 26.000 zł netto miesięcznie.

Bezpodstawny jest zarzut naruszenia art. 451 § 1 zd. 2 k.c. Strona pozwana dokonując wpłat stronie powodowej dokładnie oznaczyła, czego one dotyczą, w związku z czym postąpiła zgodnie z zapisem art. 451 § 1 zd. 1 k.c. Równocześnie w sprawie nie zaszyły okoliczności zastosowania przywoływanego przez stronę powodową art. 451 k.c. § 1 zd. 2, który stanowi, że to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. W sprawie strona powodowa nie wykazała, iż strona pozwana winna uiścić jej inne kwoty, niż te które w rzeczywistości jej wpłaciła, w związku z czym regulacja przywołana w zdaniu 2 wskazanego przepisu nie może mieć zastosowania w przypadku płatności dokonywanych przez stronę pozwaną. Należy zauważyć także, że naliczanie przez stronę odsetek musi mieć oparcie w przepisie prawa, czy też w umowie. Dniem wymagalności jest wezwanie o zapłatę, zgodnie z zapisem art. 455 k.c. W rezultacie wskazany przez stronę powodową sposób naliczania odsetek od kwot stanowiących 1/31 wartości faktury od kolejnych 31 dni każdorazowo skapitalizowanych jest nieprawidłowy.

Strona powodowa miała również możliwość wykazania, iż czynsz zyskiwany za najem lokalu przy ul. (...) może być wyższy od tego płaconego przez stronę pozwaną poprzez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego. Jednak takiego wniosku dowodowego we właściwym etapie postępowania sądowego, tj. choćby po wniesieniu przez stronę pozwaną sprzeciwu, strona powodowa nie złożyła, co oznacza, iż tym samym zrezygnowała z możliwości, jaką daje przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, wykazania zasadności swojego żądania. Twierdzenia strony powodowej o specyfice lokalu przy ul. (...) utrudniającej określenie możliwego do uzyskania czynszu najmu poprzez porównanie z innymi podobnymi lokalami nie zasługują na uwzględnienie. W świetle zatem powyższej oceny zaoferowanych przez stronę powodową dowodów należy przyjąć, że zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. jest nietrafny.

Nie zasługuje na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku pozwala na przeprowadzenie kontroli instancyjnej wyroku Sądu I instancji. Sąd Okręgowy w dostateczny sposób wskazał dlaczego oddalił powództwo, podał, które okoliczności uznał za udowodnione i na jakich dowodach się oparł, określając tym samym, że dowody zaoferowane przez stronę powodową nie zostały zaaprobowane. W związku z tym uchybienia uzasadnienia Sądu Okręgowego nie mają wpływu na wynik postępowania. Kwestia ustalenia wysokości czynszu, jaki strona powodowa mogła uzyskać za lokal przy ul. (...) w okresie bezumownego korzystania z tego lokalu przez stronę pozwaną była zostata zbadana przez Sąd I instancji.

### **Bezzasadny jest zarzut naruszenia**

Wobec powyższego należało uznać, że przytoczona przez stronę powodową argumentacja w złożonej apelacji nie zasługuje na uwzględnienie i nie może prowadzić do wnioskowanej przez nią zmiany wyroku Sądu I instancji.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny w pkt 1 wyroku działając na zasadzie art. 385 k.p.c. oddalił apelację strony powodowej. W pkt 2 orzeczenia zasądził od strony powodowej na rzecz strony pozwanej koszty postępowania apelacyjnego zgodnie z art. 98 k.p.c. w z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.