

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 października 2018 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w sprawie sygn. akt III C 396/18 z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ł. przeciwko (...) Związkowi (...) w W. o zapłatę:

1. uchylił nakaz zapłaty wydany 6 marca 2018 roku w postępowaniu nakazowym w sprawie o sygn. akt III Nc 1842/17,
2. oddalił powództwo,
3. zasądził od powódki na rzecz pozwanego 3 617 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka, zaskarżając wydane orzeczenie w całości. Skarżąca zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku, a mianowicie:

1. art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego w szczególności znajdujących się w aktach sprawy dokumentów, a więc dowodów mających w postępowaniu cywilnym pierwszorzędne znaczenie, które prawidłowo ocenione (również przez pryzmat logiki i doświadczenia życiowego) uwzględniając kolejność ich składania przez strony oraz inne okoliczności winny prowadzić do wniosku, iż żądanie pozwu jest uzasadnione,
2. art. 292 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z wizji lokalnej w sytuacji gdy wniosek ten był zasadny i prowadził do wykazania terenu faktycznie zajmowanego przez pozwanego, a tym samym jednoznacznie przemawiał za zasadnością pozwu.

W związku z podniesionymi zarzutami skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez utrzymanie w całości w mocy nakazu zapłaty z dnia 6 marca 2018 roku wydanego przez Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi w postępowaniu nakazowym w sprawie o sygn. akt III Nc 1842/17. Ponadto wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanego kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o jej oddalenie oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

Apelacja jest niezasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W przedmiotowej sprawie stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji jest prawidłowy i dokonane ustalenia Sąd odwoławczy przyjmuje za własne. Uzasadnienie wyroku Sądu pierwszej instancji jest szczegółowe, wyczerpujące, zawiera rozważania co do wszystkich zebranych w sprawie dowodów i odnosi się do wszystkich istotnych w sprawie faktów i okoliczności.

Przechodząc do oceny poszczególnych zarzutów apelacji, w pierwszej kolejności należało ocenić zarzut naruszenia art 233 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego pozostaje on nieuzasadniony. Jak już wskazano Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, wyrażając oceny, które nie pozostają w sprzeczności z zasadami logiki, rozumowania czy doświadczenia życiowego i nie wykazują błędów natury faktycznej. Wbrew zarzutom apelacji, dokonana przez Sąd pierwszej instancji ocena dowodów nie nasuwa zastrzeżeń, gdyż nie wykracza poza uprawnienia wynikające z przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Trzeba zauważyć, że swobodna ocena dowodów funkcjonuje w postępowaniu cywilnym przy ustalaniu podstawy faktycznej rozstrzygnięcia sądu. Przyjęta w ustawie swobodna ocena dowodów, nie oznacza jednak dowolności w ocenie dowodów. Granice swobodnej oceny dowodów określają trzy czynniki: logiczny, ustawowy, ideologiczny

(wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 20 sierpnia 2002 r., II UKN 555/01, LEX nr 572008, z dnia 7 lutego 2002 r., II UKN 806/00, LEX nr 560570, z dnia 12 lutego 2004 r., II UK 236/03, LEX nr 390137). Czynniki logiczne związane są z obowiązkiem sądu wyprowadzenia z zebranego materiału procesowego wniosków zgodnych z regułami logiki. Ten wymóg dotyczy wyprowadzenia wniosków po ocenie każdego dowodu z osobna, a także powiązania wszystkich wniosków w jedną logiczną całość (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 22 grudnia 2005 r., I ACa 540/05, LEX nr 186125). Czynniki ustawowe wyraża przepis art. 233 § 1 k.p.c., który stanowi, że ocena sądu ma być oparta na wszechstronnym rozważeniu zebranego materiału. Taka ocena obejmuje kolejno jego uporządkowanie, odniesienie się do wszystkich przeprowadzonych dowodów i każdego z osobna i w konsekwencji wskazanie, które z faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy zaistniały, bądź nie zaistniały. Istotą oceny dowodów jest wybranie tych, które weszły w skład podstawy rozstrzygnięcia i odrzucenie tych, którym sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Moc dowodowa to przekonanie sądu, jakie uzyskał po przeprowadzeniu dowodu o istnieniu lub nieistnieniu określonego faktu, którego dowód dotyczył (wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 5 maja 2009 r., I ACa 111/09, Przegląd Orzecznictwa Sądu Apelacyjnego w Gdańsku 2009, Nr 1, poz. 58, wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 22 grudnia 2005 r., I ACa 540/05, LEX nr 186125). Ocena wiarygodności dowodu odnosi się do źródła informacji (środku dowodowego). Dokonując oceny sąd określa, czy środek dowodowy z uwagi na jego cechy indywidualne i okoliczności obiektywne zasługuje na wiarę. Podstawą selekcji dowodów jest zatem ich wiarygodność. Natomiast kryteriami oceny wiarygodności są doświadczenie życiowe, inne źródła wiedzy, poprawność logiczna, prawdopodobieństwo wersji. W orzecznictwie podkreślono nadto, że ramy swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) wyznaczone są wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego oraz regułami logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, LEX nr 41437, wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 17 września 2008 r., I ACa 1195/06, LEX nr 516569; Jak podkreślono w orzecznictwie, błędne ustalenia faktyczne mogą jedynie być, ale nie muszą, skutkiem nieprawidłowej oceny materiału dowodowego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 listopada 2007 r., I ACa 882/07, LEX nr 466439). W konsekwencji, dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie można poprzestać na stwierdzeniu, że dokonane ustalenia faktyczne są wadliwe, odnosząc się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Niezbędne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń. Skarżący powinien zwłaszcza wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im taką moc przyznając (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05, LEX nr 180925, Henryk Dolecki Komentarz do art. 233 Kodeksu postępowania cywilnego w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I. Artykuły 1-366. LEX 2011, wydanie I). W orzecznictwie trafnie przyjmuje się, że jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena taka nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów wymaganej normą art. 233 § 1 k.p.c. Ocena taka musi się ostać nawet, gdyby z materiału tego w równym stopniu dały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku braku logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie przeprowadzono wbrew zasadom doświadczenia życiowego, ocena dowodów przeprowadzona przez sąd może być skutecznie podważona (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2001 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906).

Podniesione zatem przez apelującego zarzuty mogłyby być uwzględnione jedynie wówczas, gdyby wykazano, że zebrane dowody w części zostały ocenione w sposób rażąco wadliwy, sprzeczny z zasadami logiki bądź doświadczenia życiowego. Tego zaś powód nie dowiódł.

Wbrew stanowisku skarżącej Sąd Rejonowy prawidłowo ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. W uzasadnieniu wyroku wskazał, którym dowodom dał wiarę oraz które nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia istoty spory. Jak słusznie podnosi Sąd Rejonowy strony łączyła umowa najmu z dnia 31 stycznia 1996 roku, która określała podstawy naliczania czynszu. W aktach sprawy brak jest jakichkolwiek dowodów, które wskazywałyby chociażby na aneksowanie umowy bądź też na poinformowanie pozwanego o korekcie najmu i zestawieniu naliczania

opat. Obowiązek taki wynikał wprost z treści § 4 umowy najmu z dnia 31 stycznia 1996 roku. Zgodnie z jego treścią wprowadzenie korekty opłat nie wymaga zmiany umowy, jednakże w przypadku zmiany opłat wynajmujący zobowiązany jest do powiadomienia najemcy. Nadto powód w wystawianych do 2014 roku fakturach zapłaty wskazywał powierzchnię 4255 m<sup>2</sup>, od której naliczona jest opłata, jak i wysokość stawki za m<sup>2</sup>. Natomiast po tej dacie w fakturze nr (...) wskazano, że naliczono kwotę 7717,08 zł za bezpodstawne zagospodarowanie działek. W fakturach nr (...) powód wskazał, że naliczył podatek od nieruchomości i gruntowy od powierzchni 6520 m<sup>2</sup>. Należy podnieść, że powód nie wskazał, na jakiej podstawie dokonał podwyższonych naliczeń opłaty, nie udowodnił podstawy do naliczenia faktur w takiej wysokości i od takiej powierzchni od 2014r. Pozwany kwestionował zasadę jak i wysokość dochodzonego roszczenia, podnosił, że większość spornych działek nie była użytkowana ani też zagospodarowana przez działkowców i były to tereny zbędne pozwanemu. Ponadto podnosił pozwany, że część działek stanowi pas technologiczny zapewniający powodowi dostęp do studni. Tym samym nie została przez powoda wykazana powierzchnia działek zajęta faktycznie przez działkowców będąca podstawą żądania ani też wysokość należnych opłat, bowiem strony łączyła umowa najmu co do powierzchni 4255 m<sup>2</sup> i ta umowa wskazywała wysokość należnych opłat z tytułu tejże umowy, natomiast nie mogła być podstawą do naliczenia opłaty za pozostały teren nie objęty przedmiotową umową najmu. Zatem uwzględniając dokumentację zawartą w przedmiotowej sprawie oraz prawidłowe rozważania Sąd Rejonowy należy uznać, iż skarżąca nie udowodniła przysługującego mu względem pozwanego roszczenia. Wskazane w wystawionych fakturach Vat lakoniczne sformułowanie „Bezpodstawne zagospodarowanie działek” nie może być podstawą do zasądzenia należności objętej pozwem. Należy wskazać, że powód nie udowodnił, iż pozwany był posiadaczem samoistnym przedmiotowego terenu w złej wierze. Trafnie zatem Sąd I instancji wskazał, że pozwany był posiadaczem w dobrej wierze i stosownie do art 224§1 k.c. nie był obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z tego gruntu. Taki obowiązek powstaje dopiero od chwili wytoczenia przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, co nie nastąpiło w niniejszej sprawie. Ponadto ustalenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu wymagało wiadomości specjalnych tj. opinii biegłego do spraw czynszów najmu, który wyliczyłby czynsz najmu jaki powód mógłby uzyskać na rynku za wynajęcie tego terenu. Taki wniosek nie został przez powoda zgłoszony.

Wskazać należy, że zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. to na powodzie ciążył obowiązek przedstawienia dowodów, które wykazałyby zasadność roszczenia. Skoro pozwany nie załączył dowodów potwierdzających chociażby poinformowanie powoda o podstawach naliczenia opłat z tytułu najmu w wyższej wysokości ani nie przedstawił aneksowanej umowy, czy też pisma o wypowiedzeniu umowy, to należy uznać, iż rację ma skarżący, że żądane roszczenie z tytułu opłat jest naliczone niezasadnie, a co za tym idzie Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, iż powództwo nie zostało w żadnym stopniu udowodnione i nie zasługuje na uwzględnienie. Wbrew twierdzeniom powoda Sąd pierwszej instancji dokonał analizy wszystkich dowodów i wyciągnął z nich logiczne wnioski.

W ocenie Sądu Okręgowego, apelujący niesłusznie zarzucił, że Sąd Rejonowy dopuścił się naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., bowiem ocena zgromadzonego materiału dowodowego została dokonana bez przekroczenia granic wyznaczonych treścią tego przepisu, co znalazło swój wyraz w należyтым uzasadnieniu wyroku (art. 328 § 2 k.p.c.).

Chybiony jest również zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 292 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z wizji lokalnej jest niezasadny.

Zgodnie z treścią art. 292 k.p.c. Sąd może zarządzić oględziny bez udziału lub z udziałem biegłych, a stosownie do okoliczności – również w połączeniu z przesłuchaniem świadków.

Wniosek bowiem o przeprowadzenie dowodu z wizji lokalnej działek zajmowanych faktycznie przez pozwanego był bezzasadny. Sąd pierwszej instancji musiał przy wydaniu wyroku kierować się ustaleniami przyjętymi przez strony w umowie oraz bezspornym faktem niepoinformowania pozwanego o zwiększeniu opłat najmu. Ponadto słusznie wskazuje Sąd Rejonowy, że powód nie udowodnił w żaden sposób, aby pozwany zajmował większą część gruntu. Nadto nie wnosił o rozszerzenie umowy najmu na te działki. Słusznie Sąd Rejonowy uznał, że wizja lokalna nie wniosła by nic do przedmiotowej sprawy, bowiem Sąd nie byłby w stanie sam określić bez udziału biegłego geodety tożsamości zajmowanych działek na podstawie umowy najmu z dnia 31.01.1996r., działek nie objętych umową i

ich powierzchni. To na powódzie, jako stronie inicjującej proces spoczywał obowiązek udowodnienia roszczenia, a zatem przedstawienia wszystkich dowodów na potwierdzenie swoich twierdzeń. Skoro pozwany podniósł zarzut niezasadności roszczenia z uwagi na niepoinformowanie go zgodnie z warunkami umowy o przyczynach korekty opłat za najem, to powód winien przedstawić dokumenty na jego podważenie. Powód wystawiając faktury korygujące bez wyjaśnienia przyczyny tego działania najmującemu działał sprzecznie z warunkami umowy, co samo w sobie przesądzało już o oddaleniu powództwa. Zatem dowód z wizji lokalnej jak słusznie uznał Sąd Rejonowy był bezzasadny.

W kontekście powyższych wywodów – zdaniem Sądu Okręgowego – należało uznać,

iż zarzuty zawarte w apelacji strony powodowej mają jedynie charakter polemiczny w stosunku do prawidłowych ustaleń Sądu Rejonowego i jako takie nie zasługują na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze apelacja podlegała oddaleniu jako pozbawiona uzasadnionych podstaw na mocy art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasądzając od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, stanowiącą wynagrodzenie pełnomocnika będącego radcą prawnym stosownie do treści § 2 pkt. 5 w zw. z § 10 pkt. 1 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. z dnia 3 stycznia 2018 r., Dz.U. z 2018 r. poz. 265).