

--	--	--

Sygn. akt I A Ca 87/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Jan Futro (spr.)

Sędziowie: SA Bogdan Wysocki

SO Ryszard Małecki

Protokolant: st. sekr. sąd. Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 10 czerwca 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

przeciwko P. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 9 maja 2014 r.

sygn. akt IX GC 1046/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 5 400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Ryszard Małecki Jan Futro Bogdan Wysocki

I A Ca 87/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. w pozwie wniesionym 27 sierpnia 2012 r. wniosła o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwany P. Z. ma zapłacić jej kwotę 368 548,16 zł wraz z odsetkami ustawowymi od szczegółowo wymienionych kwot i dat oraz kosztami postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu twierdziła, że na podstawie trzech umów cesji wierzytelności z 29 grudnia 2010 r. nabyła od Stowarzyszenia Związek (...) w P. wymagalne wierzytelności względem pozwanego z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali użytkowych położonych w P., przy ul. (...), tj. lokalu na pierwszym piętrze o pow. 205,70 m² i lokalu na parterze o pow. 267,29 m², za okres od września 2009 r. do grudnia 2010 r. O nabyciu wierzytelności przez powódkę pozwany został poinformowany pismami z 4 kwietnia 2011 r. i 2 marca 2012 r. Powódka

pismami z 5 kwietnia 2011 r. i 2 marca 2012 r. wezwała pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, jednakże bezskutecznie.

Nakazem zapłaty z 24 września 2012 r. wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd Okręgowy w Poznaniu orzekł, że pozwany w ciągu dwóch tygodni od dnia doręczenia tego nakazu winien zapłacić powódce kwotę 368 548,16 zł wraz z ustawowymi odsetkami od szczegółowo wskazanych kwot i dat oraz kwotę 11 824 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Pozwany wniósł sprzeciw od tego nakazu, domagając się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podniósł, że przedmiotowe pomieszczenia zajmował na podstawie umów podnajmu z dnia 6 grudnia 2004 r. i z dnia 15 czerwca 2004 r. zawartych ze Związkiem (...) Zarząd Główny w W., będącym głównym najemcą na podstawie umowy zawartej z Miastem P. w dniu 10 grudnia 1998 r. wraz z aneksem z dnia 30 listopada 2001 r. Jak wynika z treści powyższych umów, pozwany do dnia 30 listopada 2011 r. posiadał tytuł prawny do zajmowanych lokali. Powódka nie przedstawiła natomiast żadnych dowodów na okoliczność rozwiązania umowy najmu z 1998 r. łączącej właściciela lokali ze (...) w W. lub dowodów, że stowarzyszenie Związek (...) wstąpiło do powyższych umów najmu z 2004 r. jako podwynajmujący, a w konsekwencji, że przysługiwało mu uprawnienie do zawarcia umowy cesji obejmującej wierzytelności względem pozwanego za bezumowne korzystanie z lokali.

Wyrokiem z dnia 9 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 314 864 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 19 679 zł od dnia 1 października 2009 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 listopada 2009 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 stycznia 2010 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 lutego 2010 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 marca 2010 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 maja 2010 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 lipca 2010 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 września 2010 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 października 2010 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 listopada 2010 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 grudnia 2010 r. do dnia zapłaty;
- 19 679 zł od dnia 1 stycznia 2011 r. do dnia zapłaty.

W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Orzekając o kosztach postępowania zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 23 114,85 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu), tytułem zwrotu poniesionych wydatków, od powoda 75,56 zł, a od pozwanego 428,16 zł.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Powód prowadzi działalność gospodarczą o szerokim spektrum. Pozwany prowadzi działalność gospodarczą pod firmą Grupa (...).

Związek (...) z siedzibą w W. (dalej: (...)), zgodnie z § 4 statutu, (...) może utworzyć jednostki terenowe – okręgi i oddziały. Okręgi (...) posiadają osobowość prawną. W myśl § 49 ust. 5 statutu, majątek okręgów stanowią środki i przychody wymienione w ust. 1 – 2 oraz prawa majątkowe wynikające z umów zawartych z Zarządem Głównym (...). (...) majątkiem O. (...) należy do własności Zarządu O..

Miasto P. jest właścicielem lokali mieszkalnych i użytkowych zlokalizowanych w P. przy ulicy (...).

Na podstawie umowy najmu z dnia 10 grudnia 1998 roku Miasto P. wynajęło przedmiotowe lokale (...) z siedzibą w W..

Intencją przekazania przedmiotowych lokali było wsparcie środowiska artystów plastyków w P..

Umowa przewidywała możliwość podnajmu lokali innym osobom.

W dniu 15 czerwca 2004 roku Zarząd Główny (...) podnajął pozwanemu lokal użytkowy o pow. 205,70 m² położony na pierwszym piętrze w budynku przy ul (...) w P. na okres od 15.06.2004 r. do 30.11.2011 r.

Zgodnie z § 2 ust. 5 umowy, w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu i opłat za koszty eksploatacyjne, (...) zobowiązał się udzielić dodatkowo jednomiesięcznego terminu na uregulowanie zaległych opłat. Nieuregulowanie w tym terminie zaległości czynszowych i opłat za koszty eksploatacyjne, upoważniało (...) do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym (§ 2 ust. 6).

Kolejna umowa podnajmu między (...), a pozwanym została zawarta w dniu 6 grudnia 2004 roku. Umowa obejmowała lokal użytkowy z przeznaczeniem na Klub i Galerię (...) położony w P. przy ul (...), o pow. 267,29 m², w tym 32,07 m² na parterze i 235,22 m² w piwnicach. Umowa zawarta została na czas określony od 24 listopada 2004 roku do 30 listopada 2011 roku.

W § 3 ust. 1 umowy strony przewidziały, że w przypadku zwłoki z zapłatą czynszu i opłat za koszty eksploatacyjne, (...) może udzielić podnajemcy dodatkowego jednomiesięcznego terminu na uregulowanie zaległych opłat. Nieuregulowanie w tym terminie zaległości czynszowych i opłat za koszty eksploatacyjne, upoważniało (...) do wypowiedzenia umowy ze skutkiem natychmiastowym (§ 3 ust. 2).

Na podstawie uchwały nr 3 Zarządu Głównego (...) W. z dnia 30 października 2007 roku przedmiot najmu (tj. lokale przy ul (...) w P.) został przekazany oddziałowi terenowemu (...) W. – (...) O. (dalej: (...)). Pozwany nie składał (...) żadnych zastrzeżeń, co do zmiany podmiotu wynajmującego.

W dniu 6 grudnia 2007 roku (...) zwrócił się do Miasta P. z wnioskiem o przejęcie lokali w budynku przy ul (...) od (...) W..

W dniu 28 lipca 2008 roku, na podstawie umowy najmu zawartej z Miastem P., (...) stał się najemcą przedmiotowych lokali. W § 11 przedmiotowej umowy strony przewidziały, że najemca nie może bez zgody Wynajmującego

podnajmować przedmiotu najmu, ani w inny sposób odstępować na rzecz osób trzecich. Powyższe zastrzeżenie nie dotyczyło jednakże powierzchni lokalu podnajętych pozwanemu.

Pozwany został poinformowany o zmianie podmiotu wynajmującego od Miasta P., podnajmowane przez niego lokale.

Z uwagi na to, że pozwany nie uiszczał czynszu najmu, (...) pismem z dnia 19 listopada 2008 roku wypowiedział mu ze skutkiem natychmiastowym umowę podnajmu z dnia 6 grudnia 2004 roku, a pismem z dnia 30 grudnia 2008 roku – umowę podnajmu z dnia 15 czerwca 2004 roku.

Oba pisma zostały wysłane na adres zamieszkania pozwanego wskazany przez niego w rejestrze działalności gospodarczej – w P. przy ulicy (...). Korespondencja nie została odebrana przez pozwanego i wróciła do nadawcy z adnotacją „zwrot-nie podjęto w terminie”.

Pismem z dnia 25 czerwca 2009 roku (...) zawiadomił pozwanego, że będzie naliczał opłaty za bezumowne korzystanie z zajmowanych przez niego bez tytułu prawnego lokali - w kwocie 36 877,06 złotych miesięcznie. Pismo to, wysłane na adres pozwanego, również zostało zwrócone przez pocztę z adnotacją „nie podjęto w terminie”.

Pozwany, mimo wystosowania do niego wezwań do zapłaty, nie spłacił zadłużenia, nadal zajmując lokale przy ul. (...), wobec czego (...) skierował do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. pozew o eksmisję.

Wyrokiem zaocznym z 3 lipca 2009 roku wydanym w sprawie I C 289/09/14 Sąd ten nakazał pozwanemu opróżnić, opuścić i wydać zajmowane lokale. Wyrokiem z dnia 27 sierpnia 2010 roku Sąd Rejonowy utrzymał w całości mocy w/w wyrok zaoczny, a Sąd Okręgowy w Poznaniu wyrokiem z dnia 30 grudnia 2011 roku oddalił apelację pozwanego od tego orzeczenia.

W dniu 20 stycznia 2012 r. pozwany wydał powodowi zajmowane bez tytułu prawnego lokale przy ul. (...) w P..

(...), celem dochodzenia od pozwanego opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zwrócił się do rzeczoznawcy o określenie wysokości czynszu wolnorynkowego za najem lokali położonych w budynku przy ulicy (...) w P..

Rzeczoznawca – A. J. - określił stawkę czynszu w przypadku lokalu biurowego na kwotę 34 złotych, a w przypadku lokalu gastronomicznego – na 94 złotych za m² powierzchni – miesięcznie.

(...) wniósł pozew przeciwko pozwanemu do Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w Poznaniu o zapłatę części czynszu. Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2011 roku w sprawie sygn. akt X GC 1172/09 Sąd zasądził od pozwanego kwotę 22 938,29 złotych wraz z ustawowymi odsetkami.

Wyrokiem z dnia 09 czerwca 2011 roku Sąd Okręgowy w Poznaniu w sprawie X Ga 226/11, na skutek apelacji pozwanego zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo o zapłatę czynszu.

Pismem z dnia 23 czerwca 2010 roku (...) wezwał pozwanego do dobrowolnej zapłaty kwoty 509 408,38 złotych tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali, w tym kwot dochodzonych w niniejszej sprawie. Mimo upływu terminu płatności, pozwany nie zapłacił należności dochodzonej przez powoda.

W dniu 29 grudnia 2010 r. powód zawarł ze Stowarzyszeniem (...) w P. trzy umowy cesji wierzytelności.

Na podstawie tychże umów (...) przeniósł na powoda m.in. wierzytelności z odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego z lokali użytkowych położonych w P., przy ul. (...), tj. lokalu użytkowego o pow. 205,70 m² oraz lokalu użytkowego o pow. 267,29 m² za okres od początku września 2009 r. do końca grudnia 2010 r.

Dla lokali położonych w kamienicy przy ul. (...) w P. rynkowy czynsz netto lokalu gastronomicznego o pow. 267,29 m² w ujęciu miesięcznym w okresie od 1.09.2009 r. do 31.12.2010 r. wynosił 13.097 zł, a rynkowy czynsz netto lokalu biurowego o pow. 205,70 m² za ten okres, stanowił kwotę 6 582 zł miesięcznie.

Łączna wysokość nominalnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu gastronomicznego w okresie 1.09.2009 – 31.12.2010 r. wynosi 209 552 zł, a lokalu biurowego w tym samym okresie 105 312 zł.

Nie jest przy tym możliwe określenie, jakie byłyby stawki czynszu lokali, gdyby były one wynajęte preferencyjnie w celu prowadzenia działalności kulturalnej czy oświatowej.

Do dnia zamknięcia rozprawy pozwany nie zapłacił powodowi w żadnej części kwoty dochodzonej pozwem.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę częściowego uwzględnienia powództwa stanowią przepisy art. 224 § 1 i 2 k.c. oraz art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że powódka, jako cesjonariusz ma legitymację czynną do dochodzenia przeciwko pozwanemu roszczeń z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali przy ul. (...) w P.. W ocenie Sądu, zaferowany przez powódkę materiał dowodowy, w szczególności postanowienia statutu (...), uchwała Zarządu Głównego (...) z 30 października 2007 roku, na mocy, której zmienił on podmiot najmu budynku przy ul (...) w P. z Zarządu Głównego na Zarząd O. (...) w P., jest wystarczający dla uznania, że (...) wstąpił w stosunki najmu oraz podnajmu zawarte pomiędzy (...) w W., a pozwanym. W związku z uzyskaniem przez (...) osobowości prawnej, uprawnienia dotyczące spornych lokali przy ul (...) w P. zostały przekazane (...) i mógł on zatem złożyć pozwanemu oświadczenie o wypowiedzeniu umowy podnajmu. Okoliczność, iż to (...) stał się najemcą spornych lokali potwierdziła także umowa najmu z dnia 28 lipca 2008 r. zawarta już bezpośrednio między (...), a Miastem P.. Powyższe potwierdził również wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu w sprawie o sygn. I ACa 1284/13, oddalający apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego z 30 listopada 2012 r. w sprawie IX GC 25/11, zasądzającego od pozwanego P. Z. na rzecz (...) z siedzibą w P. odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali za okres od czerwca do sierpnia 2009 r. Sąd Okręgowy podkreślił, że (...) mógł skutecznie wypowiedzieć pozwanemu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym. Pozwany bezspornie zalegał z czynszem przez okres dwóch miesięcy. Korespondencja zawierająca wypowiedzenia umów najmu oraz podnajmu została pozwanemu skutecznie doręczona. Zatem umowy najmu zostały pozwanemu skutecznie wypowiedziane. Na skuteczne wypowiedzenie pozwanemu umów podnajmu wskazuje również prawomocny wyrok zaoczny Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. z dnia 3 lipca 2009 r. nakazujący eksmisję pozwanego z zajmowanych przez niego lokali. W sprawie tej Sąd Rejonowy ustalił, że pozwany nie posiada tytułu prawnego do korzystania z lokali na skutek wypowiedzenia umów najmu przez (...).

Sąd Okręgowy stwierdził, że bezsporna była okoliczność posiadania przez pozwanego przedmiotowych lokali przez okres wskazany w pozwie. Pozwany przyznał, że po rozwiązaniu umowy przez (...) nadal zajmował te lokale, do 20 stycznia 2012 r. Zgodnie natomiast z opinią wydaną przez powołanego w sprawie biegłego z dziedziny (...), wolnorynkowy czynsz możliwy do uzyskania za najem lokalu gastronomicznego o pow. 267,29 m⁽²⁾ w ujęciu miesięcznym wynosi 13 097 zł, a rynkowy czynsz netto lokalu biurowego o pow. 205,70 m⁽²⁾ w ujęciu miesięcznym wynosi 6 582 zł. Zatem wysokość nominalnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu gastronomicznego w okresie 1 września 2009 do 31 grudnia 2010 r. wynosi 209 552 zł, a lokalu biurowego w tym samym okresie 105 312 zł. Suma tych ostatnich kwot stanowi zaś maksymalną wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali w okresie objętym powództwem. Zdaniem Sądu, dla ustalenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie przysługującego powodce, bez znaczenia była podnoszona przez pozwanego kwestia przeznaczenia powyższych lokali na działalność artystyczno– kulturalno–społeczną. Postępowanie w sprawie nie dotyczyło bowiem stosunków umownych, a pozwany w spornym okresie nie posiadał jakiegokolwiek tytułu prawnego do zajmowania lokali. Nie może on zatem odwoływać się per analogiam do stawek wynikających z innych umów najmu lokali zawieranych przez Miasto Poznań na podobne cele, w podobnej (a nawet tej samej) lokalizacji. Jeżeli nawet Miasto Poznań stosowało preferencyjne stawki wobec (...), to wynika to jedynie z zasady swobody umów i woli

stron takiej umowy. Ponadto, wyniki postępowania dowodowego wskazują, że pozwany prowadził w zajmowanych lokalach normalną działalność gospodarczą.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490).

Od wyroku tego apelację wniósł pozwany, zaskarżając go w części, w jakiej uwzględniono powództwo i orzeczono o kosztach procesu. Zarzucił zaskarżonemu wyrokowi:

1. rażące naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów polegające na przyjęciu przez Sąd I instancji, iż (...) O. w P., wstąpił po stronie podwyjmującego w umowy podnajmu z dnia 15.06.2004 roku oraz z dnia 06.12.2004 roku, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, iż (...) O. w P. nie wstąpił po stronie podwyjmującego w umowy podnajmu z dnia 15.06.2004 roku oraz z dnia 06.12.2004 roku, a zatem nie posiadał uprawnienia do wypowiedzenia w/w umów i naliczania pozwanemu opłat za bezumowne korzystanie z lokalu, będącego przedmiotem w/w umów;

2. brak legitymacji powoda tj. (...) sp. z o.o. do wytoczenia niniejszego powództwa, z uwagi na fakt, iż (...) O. w P. nie był stroną umów podnajmu z dnia 06.12.2004 roku oraz 15.06.2004 roku, a zatem nie posiadał uprawnienia do ich wypowiedzenia i naliczania pozwanemu opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości;

3. rażące naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy - art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granicy swobodnej oceny dowodów polegające na nadaniu przez Sąd I instancji opinii biegłego sądowego M. C., uzupełnionej ustnie na rozprawie przymiotu pełnej wiarygodności podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, iż w/w opinia rażąco zawyża stawki czynszowe spornych lokali, jest oderwana od realiów rynkowych i okoliczności faktycznych niniejszej sprawy, tj. przede wszystkim faktu, iż pozwany nie wykonywał w przedmiotowych lokalach działalności stricte gastronomicznej czy biurowej, lecz prowadził tam działalność artystyczno- kulturalno- edukacyjną, dla której stosuje się stawki preferencyjne czynszu;

4. rażące naruszenie prawa procesowego mające istotny wpływ na wynik sprawy - art. 224 § 1 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy bez przeprowadzenia dowodu z dodatkowej opinii od innego biegłego sądowego z dziedziny szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia rzeczywistej rynkowej wysokości stawki czynszu najmu dla lokali położonych w kamienicy przy ul. (...) w P., a znajdujących się na pierwszym piętrze (lokal biurowy) oraz na parterze i w piwnicy (lokal gastronomiczny), jakie obowiązywały w okresie od dnia 1 września 2009 r. do 31 grudnia 2010 r. w P. z uwzględnieniem lokalizacji oraz faktu przeznaczenia lokali na działalność artystyczną, kulturalną i edukacyjną.

W konsekwencji pozwany wniósł o odrzucenie pozwu lub zmianę wyroku Sądu Okręgowego w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie wniósł o uchylenie wyroku w tej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Wniósł również o zasądzenie od powódki kosztów postępowania za obie instancje.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się niezasadna.

Na wstępie wskazać należy, że zakres kognicji Sądu drugiej instancji wyznacza treść art. 378 § 1 k.p.c., który stanowi, iż Sąd ten rozpoznaje sprawę w granicach apelacji. Jak przyjął Sąd Najwyższy orzekający w składzie 7 sędziów w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07 sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. (OSNC 2008/6/55).

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu błędnego uznania przez Sąd Okręgowy, że powódka ma legitymację czynną w sprawie, należy wskazać, iż zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. orzeczenie prawomocne wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy oraz inne organy państwowe i organy administracji publicznej, a w wypadkach w ustawie przewidzianych także inne osoby. Zatem ustalenia prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego Poznań – Stare Miasto w P. z 27 sierpnia 2010 r. w sprawie o sygn. I C 289/09, którym orzeczono eksmisję pozwanego z przedmiotowych lokali wiążą sąd w niniejszej sprawie. W uzasadnieniu powyższego wyroku z dnia 27 sierpnia 2010 r. Sąd Rejonowy wskazał, że na podstawie art. 668 § 2 k.c. stosunek podnajmu łączący pozwanego z (...) w W. wygasł z mocy prawa najpóźniej w dniu zawarcia przez powoda (...) O. w P.) umowy najmu, tj. 28 lipca 2008 r. Bez znaczenia dla powstania takiego skutku było to, czy i kiedy pozwany został poinformowany o zmianie najemcy. Sąd Rejonowy wskazał, że brak jakichkolwiek ustaleń faktycznych mogących wskazywać, iż po rozwiązaniu umów podnajmu łączących pozwanego z Zarządem Głównym (...) w W. per facta concludentia doszło do nawiązania stosunku obligacyjnego uprawniającego pozwanego do korzystania ze spornych lokali. Skoro pozwany wywodził swój tytuł do posiadania spornych lokali z umów podnajmu zawartych z Zarządem Głównym (...), a stosunek wynikający z zawartych umów rozwiązał się, to powinien lokale wydać aktualnemu najemcy, w sytuacji, gdy ten tego żąda (k. 117-118). Jedynie na marginesie Sąd Rejonowy wskazał, że gdyby nawet uznać, iż strony łączył stosunek najmu o treści wynikającej z umów podnajmu zawartych pomiędzy (...) w W. a pozwanym, to został on przez powoda jako wynajmującego skutecznie wypowiedziany.

W wyroku z dnia 30 grudnia 2011 r. sygn. II Ca 535/11 Sąd Okręgowy w Poznaniu, oddalając apelację pozwanego od powyższego wyroku z 27 sierpnia 2010 r. podzielił ocenę materiału dowodowego oraz ocenę prawną dokonaną przez Sąd Rejonowy w oparciu o ustalony stan faktyczny. Sąd Okręgowy wskazał, że wbrew twierdzeniom pozwanego, materiał dowodowy zebrany w sprawie daje podstawy do ustalenia, że wraz z zawarciem w dniu 28 lipca 2008 r. umowy najmu przedmiotowych lokali Miasto P. oraz Zarząd Główny (...) z siedzibą w W. rozwiązały w sposób dorozumiany umowę najmu przedmiotowych lokali zawartą 10 grudnia 1998 r., a Sąd Rejonowy zasadnie przyjął, że wraz z ustaniem stosunku najmu zawartego przez Miasto P. z Zarządem Głównym (...) ustały stosunki podnajmu nawiązane przez Zarząd Główny (...) z pozwanym na podstawie umów z 15 czerwca 2004 r. i 6 grudnia 2004 r. (art. 668 § 2 k.c.) - k. 130-131.

Jak wynika też z ustaleń Sądu Okręgowego w sprawie I A Ca I 1284/13, Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego z 30 listopada 2012 r. w sprawie IX GC 25/11, zasądzającego od pozwanego P. Z. na rzecz Związku (...) z siedzibą w P. odszkodowanie za bezumowne korzystanie z przedmiotowych lokali za okres od czerwca do sierpnia 2009 r. (W sprawie tej oznaczonej sygn.. II CSK 689/14 Sąd Najwyższy w dniu 11 czerwca 2015 r. odmówił przyjęcia skargi kasacyjnej do rozpoznania.)

Jest oczywistym, że w wyniku powyższego nie mamy do czynienia z powagą rzeczy osądzonej. Zgodnie z art. 366 k.c., wyrok prawomocny ma powagę rzeczy osądzonej tylko co do tego, co w związku z podstawą sporu stanowiło przedmiot rozstrzygnięcia, a ponadto tylko między tymi samymi stronami. Granice przedmiotowe powagi rzeczy osądzonej określa przedmiot rozstrzygnięcia i podstawa faktyczna tego rozstrzygnięcia. Oznacza to, że zastosowanie art. 366 k.p.c. w rozpoznawanej sprawie znajdowałoby uzasadnienie, gdyby przedmiot i podstawa faktyczna rozstrzygnięcia w sprawie zakończonej wskazanym wyrokiem były tożsame z roszczeniem i jego podstawą faktyczną, zgłoszoną przez powoda w niniejszej sprawie. Opierając się na tych założeniach należy dojść do wniosku, że orzeczenie, co do części roszczenia nie ma powagi rzeczy osądzonej, co do jego reszty, która nie była przedmiotem orzekania sądu. Nie stanowi ono formalnie także przeszkody do oddzielnego dochodzenia pozostałej reszty. W tamtej sprawie Sąd Okręgowy

uwzględnił powództwo o zasądzenie kwoty 108 934,30 zł wraz z ustawowymi odsetkami, stanowiącej część roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z tych samych lokali natomiast w rozpoznawanej sprawie powód przedstawił do oceny Sądu dalszą część tego roszczenia.

Takiej sytuacji procesowej nie należy zatem oceniać z punktu widzenia rei iudicatae, lecz w płaszczyźnie skutków materialnej prawomocności orzeczeń, które określa art. 365 k.p.c. Unormowanie zawarte w tym przepisie ma gwarantować poszanowanie prawomocnego orzeczenia sądu, regulującego stosunek prawny będący przedmiotem rozstrzygnięcia. Podkreślenia wymaga stwierdzenie, że prawomocny wyrok swą mocą powoduje, że nie jest możliwe dokonanie odmiennej oceny i odmiennego osądzenia tego samego stosunku prawnego, w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, między tymi samymi stronami. W sprawie o dalszą - ponad prawomocnie uwzględnioną - część świadczenia z tego samego stosunku prawnego sąd nie może w niezmienionych okolicznościach odmiennie orzec o zasadzie odpowiedzialności pozwanego. Pogląd ten należy uznać za utrwalony w judykaturze (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 29 marca 1994 r., III CZP 29/94, Biuletyn Sądu Najwyższego 1994, nr 3, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 marca 2006 roku w sprawie IV CSK 89/05, OSNC 2007/1/15).

Tego rodzaju związanie orzeczeniem oznacza w myśl art. 365 k.p.c. nie tylko niedopuszczalność dokonywania ustaleń sprzecznych z nim, ale nawet przeprowadzania postępowania dowodowego w tym zakresie (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2011 r., I UK 239/10, LEX nr 738532).

Nawet zresztą gdyby przyjąć, że stosunki podnajmu nawiązane przez Zarząd Główny (...) z pozwanym na podstawie umów z 15 czerwca 2004 r. i 6 grudnia 2004 r. uległy rozwiązaniu najpóźniej w dniu zawarcia przez Miasto P. umowy najmu z (...) O. w P. z 28 lipca 2008 r. fakt taki nie skutkowałby jednak uznaniem, że powódka nie ma legitymacji do wystąpienia z powództwem w niniejszej sprawie. Skoro bowiem stosunki podnajmu nawiązane przez Zarząd Główny (...) z pozwanym zostały rozwiązane najpóźniej z dniem 28 lipca 2008 r., to (...) O., jako najemcy przedmiotowych lokali niewątpliwie przysługiwało odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z lokali przy ul. (...) w P. w okresie objętym powództwem, tj. od września 2009 r. do grudnia 2010 r.

W apelacji pozwany nie podtrzymywał zarzutów dotyczących prawidłowości zawarcia przez powódkę z (...) O. umowy cesji wierzytelności z powyższego tytułu.

Niezasadne okazały się również zarzuty naruszenia prawa procesowego w zakresie przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego z dziedziny wyceny nieruchomości. Zarzucając przyjęcie przez biegłego M. C. rażąco zawyżonych stawek czynszowych za sporne lokale, pozwany w istocie podnosił jedynie, że stawki te powinny być określone, jako stawki preferencyjne, tzn. takie, jakie obowiązywały w okresie od dnia 1 września 2009 r. do 31 grudnia 2010 r. w P. z uwzględnieniem lokalizacji oraz faktu przeznaczenia lokali na działalność artystyczną, kulturalną i edukacyjną. Argumentacji pozwanego w tym zakresie nie można jednak podzielić. Słuszne jest stanowisko Sądu Okręgowego, że w sytuacji gdy sprawa dotyczy odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości, bez znaczenia jest okoliczność czy w umowach podnajmu, które ustały wskutek zawarcia przez Miasto P. nowej umowy najmu z (...) O., lokale przy ul. (...) zostały pozwanemu podnajęte z przeznaczeniem na działalność kulturalną i po jakich stawkach. Powódka dochodzi bowiem odszkodowania za okres, w którym nie obowiązywały już umowy podnajmu z 15 czerwca 2004 r. i 6 grudnia 2004 r. W okresie po rozwiązaniu tych umów lokale mogły być przecież podnajęte po cenach rynkowych innemu podmiotowi. Apelujący nie twierdził, by zgodnie z umową najmu z dnia 28 lipca 2008 r. zawartą pomiędzy Miastem P. a (...) w P. stowarzyszenie to, w sytuacji podnajęcia przedmiotowych lokali innemu podmiotowi, miało obowiązek stosowania stawek preferencyjnych. W konsekwencji nie można uznać, że (...) w P. przysługiwało odszkodowanie za bezumowne korzystanie z tych lokali przez pozwanego w wysokości ograniczonej do stawek preferencyjnych. Zatem okoliczność, jaki rodzaj działalności w okresie objętym powództwem prowadził pozwany, tj. czy była to działalność gospodarcza, czy też artystyczno-kulturalno-edukacyjna również nie ma żadnego znaczenia dla określenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Powoływanie się przez pozwanego na stosowanie przez Miasto P. preferencyjnych stawek w stosunku do innych najemców nie znajduje w okolicznościach sprawy żadnego uzasadnienia. Pozwanego nigdy nie łączyła z Miastem P. żadna umowa, a jedynie z wynajmującym, który nie miał obowiązku stosowania wobec pozwanego stawek preferencyjnych. W tej sytuacji oddalenie wniosku

pozwanego o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego z dziedziny szacowania nieruchomości na okoliczność ustalenia rynkowej wysokości stawki czynszu najmu lokali z uwzględnieniem przeznaczenia lokali na działalność artystyczną, kulturalną i edukacyjną było prawidłowe.

Skoro zarzuty naruszenia prawa procesowego podniesione w apelacji okazały się niezasadne, a Sąd Apelacyjny nie przeprowadzał uzupełniającego postępowania dowodowego, ustalony przez Sąd Okręgowy stan faktyczny, który Sąd Apelacyjny przyjmuje za własny (art. 382 k.p.c.) stanowi podstawę zastosowania przepisów prawa materialnego. W ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy zastosował natomiast właściwe przepisy prawa materialnego i dokonał ich prawidłowej wykładni. Nie zachodzi zatem naruszenie prawa materialnego, a w szczególności art. 224 § 1 i 2 k.c. oraz art. 225 k.c.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku orzekając o kosztach postępowania zgodnie z treścią przepisu art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. oraz w zw. z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego strony wygrywającej apelację.

Ryszard Małecki J. B. W.