

Sygn. akt I ACa 758/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Barbara Trębska

Sędziowie: SA Beata Kozłowska

SO (del.) Magdalena Sajur - Kordula

Protokolant: protokolant sądowy Joanna Mikulska

po rozpoznaniu w dniu 21 kwietnia 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko M. M. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 5 czerwca 2014 r., sygn. akt XXVI GC 576/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od M. M. (1) na rzecz (...) W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Beata Kozłowska Barbara Trębska Magdalena Sajur – Kordula

Sygn. akt I ACa 758/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego M. M. (1) na rzecz powoda (...) W. kwotę 756.622,92 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 12 października 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 45.032 zł tytułem zwrotu kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 871,80 zł tytułem poniesionych wydatków.

Sąd oparł swe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach prawnych:

1 listopada 1994 r. Zarząd (...) z

siedzibą w W.- jako wynajmujący- zawarł z M. M. (1)- jako najemcą- umowę najmu Nr (...). Przedmiotem niniejszej umowy był lokal użytkowy znajdujący się w budynku przy ulicy (...) w W. o powierzchni ogólnej 115, 29 m⁽²⁾. Zgodnie z § 11 umowa została zawarta na czas nieokreślony. Zarząd D. Ś.(...). W. w dniu 9 lipca 2008 r. podjął uchwałę (...) w sprawie wypowiedzenia M. M. (1) umowy najmu powyższego lokalu oraz obciążenia najemcy, przewidzianym w tej uchwale, odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania lokalu po upływie trzymiesięcznego okresu

wypowiedzenia. W postanowieniu § 1 ust. 2 uchwały (...) przewidziano możliwość obciążenia użytkownika po ustaniu umowy najmu odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu kwotą w wysokości 220 zł/m⁽²⁾ za całą powierzchnię lokalu ulegającą co kwartał zwiększeniu o kwotę w wysokości 20 zł /m⁽²⁾ do czasu uzyskania stawki 280 zł/m⁽²⁾ brutto za całą powierzchnię lokalu. W uzasadnieniu uchwały, powołano, że analizę wg C. za najem powierzchni handlowych przy ul. (...) wskazywała średnią stawkę czynszu na poziomie 304,00 zł netto. W wykonaniu powyższej uchwały pismem z dnia 21 lipca 2008 r. skierowanym do M. M. (1), wynajmujący na podstawie § 11 ust 2 umowy najmu Nr (...) z dnia 1 listopada 1994 r. wypowiedział umowę najmu przedmiotowego lokalu użytkowego, z zachowaniem trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia, tj. z dniem 31 lipca 2008 r. ze skutkiem na dzień 31 października 2008 r. M. M. (2) został jednocześnie poinformowany, iż w przypadku nieprzekazania lokalu do dyspozycji wynajmującego, od dnia 1 listopada 2008 r. zostanie on obciążony odszkodowaniem z tytułu bezumownego korzystania z lokalu wg stawki 220 zł za m⁽²⁾ za całą powierzchnię lokalu. Przedmiotowa stawka miała ulegać zwiększeniu co kwartał o kwotę w wysokości 20 zł za m⁽²⁾ do czasu uzyskania stawki 280 zł za m⁽²⁾.

Zakład (...) w D. Ś(...)

W. wezwał M. M. (1) do spłaty zaległości z tytułu opłat za lokal użytkowany usytuowany przy ul. (...) za okres od 1 maja 2009 r. do 30 kwietnia 2011 r. w terminie 7 dni od otrzymania wezwania.

Zadłużenie M. M. (1) na dzień 30 kwietnia 2011 r. wynosiło 756.622,92 zł, w tym 671.877,57 zł z tytułu odszkodowania oraz 84.745,35 zł tytułem odsetek.

M. M. (2) wezwanie do zapłaty odebrał 13 lipca 2011 r.

Pozwem z datą 21 stycznia 2010 r. M. M. (2) wystąpił z pozwem przeciwko (...) W. o ustalenie istnienia stosunku najmu lokalu użytkowego usytuowanego w W. przy ul. (...). Wyrokiem z dnia 25 maja 2011 r. Sąd Rejonowy dla m. st. Warszawy w Warszawie powództwo oddalił. Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Odwoławczy oddalił apelację M. M. (1) od powyższego orzeczenia Sądu Rejonowego.

M. M. (2) wytoczył także przeciwko (...) W. powództwo o odszkodowanie za bezzasadne wypowiedzenie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. (...). Sprawa toczyła się pod sygn. akt IC 1294/09 przed Sądem Okręgowym w Warszawie I Wydział Cywilny.

Ustalenia w zakresie stawek średniorynkowych za wynajem nieruchomości takich jak sporny lokal użytkowy, Sąd oparł na opinii biegłego sądowego. W ocenie Sądu, opinia biegłego sądowego została sporządzona w sposób bardzo rzetelny, tak pod względem formalnym, jak i merytorycznym.

Sąd oddalił pozostałe wnioski dowodowe, jako niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w rozumieniu art. 227 k.p.c.

Wobec dostatecznego wyjaśnienia sprawy, w szczególności poprzez ustalenie wysokości stawek średniorynkowych z wykorzystaniem wiadomości specjalnych powołanego w sprawie biegłego sądowego, Sąd pominął dowód z przesłuchania stron zawnioskowany przez pozwanego, wobec braku przesłanek do jego uwzględnienia (art. 229 k.p.c.).

Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd powołał się na treść art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c., z których wynika, że samoistny posiadacz w złej wierze (odpowiednio posiadacz zależny, który utracił tytuł prawny do korzystania z rzeczy) obowiązany jest do uiszczenia właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Uznał, że co do zasady wynagrodzenie powodowi z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości należało się, jako że z art. 140 k.c. nie płyną dla przedsiębiorstwa uprawnienia do bezpłatnego korzystania z nieruchomości stanowiącej własność innego podmiotu. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy służy użytkownikowi przeciwko posiadaczowi rzeczy użytkowanej w dobrej

wierze, od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa oraz przeciwko posiadaczowi w złej wierze. Roszczenie to przysługuje użytkownikowi w pełnej rozciągłości, jako osobie uprawnionej do korzystania z rzeczy - osobistego lub za pośrednictwem innej osoby, której mógłby oddać rzecz na podstawie czynności prawnej odpłatnej.

Pozwanego, w ocenie Sądu I instancji, należało uznać za posiadacza w złej wierze albowiem dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku, przy czym dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia ale i brak wiadomości spowodowany niedbalstwem. Pozwanemu umowa najmu lokalu użytkowego została wypowiedziana w lipcu 2008 r. zgodnie z uchwałą Zarządu dzielnicy Ś. (...). W. z dnia 8 lipca 2008 r. , po rozwiązaniu tej umowy pozwany nie uiszczał należnego powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, nazwanego przez powoda „odszkodowaniem”. Niewątpliwie pozwany wiedział, że nie jest właścicielem spornego lokalu użytkowego, a po rozwiązaniu umowy dzierżawy miał świadomość, że nie posiada żadnego innego tytułu do tejże nieruchomości. Sąd podkreślił okoliczność, że powód domagał się w niniejszej sprawie wynagrodzenia („odszkodowania”) za bezumowne korzystanie z rzeczy za okres 1.05.2009 - 30.04.2011 r., w którym to okresie pozwany zajmował nadal lokal użytkowy i nie uiszczał na rzecz powoda opłat z tego tytułu, pomimo istniejącego zobowiązania, a okoliczności te nie były kwestionowane w sprawie przez pozwanego. Co więcej na dzień wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, pozwany miał wiedzę o tym, że jego powództwo ze stycznia 2010 r. przeciwko (...) W. o ustalenia istnienia stosunku najmu zostało oddalone przez sąd I instancji , co nastąpiło wyrokiem z dnia 25 maja 2011 r. , a zatem przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie, twierdzenia te podniósł sam pozwany w sprzeciwie.

Sąd I instancji uznał, że pozwany pozostaje w złej wierze, albowiem wie, że grunt stanowi własność powoda, a nadto jest mu wiadome, że nie przysługuje mu tytuł prawny do korzystania z nieruchomości (tak również: Sąd Apelacyjny w Warszawie, I ACA 348/2006, LexPolonica nr 417231, Rzeczpospolita 2006/220 str. C2). Pozwany już od chwili wypowiedzenia mu umowy najmu w 2008r. powinien liczyć się z obowiązkiem zwrotu przedmiotu najmu, skoro powód w uchwale (...) poinformował pozwanego o zamiarze obciążenia pozwanego odkodowaniem w przypadku bezumownego korzystania w lokalu po upływie okresu wypowiedzenia.

W takiej sytuacji, w świetle art. 225 zd. 1 k.c., obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

W sprawie mniejszej pomiędzy stronami sporna była wysokość wynagrodzenia z tytułu korzystania przez pozwanego z lokalu bez tytułu prawnego, którego domagał się powód. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego, które Sąd orzekający w sprawie podzielił, o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (wyrok SN z dnia 7.04.2000 r., IV CKN 5/00, Lex nr 52680). W takiej sytuacji właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c., powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (wyrok SN z dnia 23.05.1975 r., II CR 208/75, Lex nr 7707).

Ustalenie wysokości stawek średniorynkowych za wynajem nieruchomości takich jak lokal użytkowy będący przedmiotem sporu, wymagało-w ocenie Sądu- wiedzy specjalistycznej. W związku z tym, że pozwany kwestionował wysokość stawki na podstawie, której zostało obliczone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, koniecznym było przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem określenia średniorynkowych stawek za wynajem przedmiotowego lokalu w okresie 1 maja 2009 r. - 30 kwietnia 2011 r. oraz wyliczenia wynagrodzenia właściciela rzeczy wg tych stawek. Biegła sądowa mgr inż. D. D., rzeczoznawca majątkowy, w opracowanej opinii ustaliła, że średniorynkowa stawka czynszu w spornym okresie wynosiła 207,09 zł/ m^(2) miesięcznie. Biegła w opinii uwzględniła stan prawny oraz położenie lokalu. Przedmiotowy lokal użytkowy znajdujący się przy ulicy (...) znajduje się w ścisłym centrum przy ulicy należącej do prestiżowych ulic miasta, w zasięgu intensywnego ruchu pieszych, uznając tym samym lokalizację i sąsiedztwo lokalu za bardzo dobre. W opinii wzięto pod uwagę również raporty firmy (...), zgodnie z którymi w okresie

od 1 maja 2009 r., do 30 kwietnia 2011 r. w pierwszych dwóch kwartałach nastąpił spadek czynszu a następnie w dwóch późniejszych nastąpił ich wzrost. W ocenie Sądu, analiza elementów i kryteriów jakie wzięła pod uwagę biegła sądowa, w szczególności lokalizacja lokalu oraz jego otoczenie - przedmiotowy lokal usytuowany jest w budynku położonym w D. Ś. przy ul. (...) wchodzącej w skład tzw. (...), będącego najbardziej reprezentacyjną arterią miasta, polecanego we wszystkich przewodnikach turystycznych, w ścisłym centrum przy ulicy należącej do najbardziej prestiżowych ulic miasta, w zasięgu intensywnego ruchu pieszych, w sąsiedztwie licznych lokalu użytkowych, w tym: handlowych, usługowych i gastronomicznych, w bliskości punktów przesiadkowych komunikacji miejskiej; zabytkowa zabudowa o historycznym charakterze; także możliwość ekspozycji, sąsiedztwo prestiżowych najemców, stan techniczny budynku i jego standard uzasadniała przyjęcie, że stawka czynszu przyjęta przez powoda w uchwale (...) w wysokości 220 zł/m⁽²⁾, odpowiadała średniorynkowym stawkom czynszu za podobny lokal, w danej lokalizacji. Sąd I instancji podkreślił, że biegła sądowa podała stawki średniorynkowe, stawka zastosowana przez powoda do wyliczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu nie odbiega od stawki ustalonej przez biegłą sądową, mieści się w ocenie Sądu, w wielkościach średniorynkowych. Biegła sądowa w opinii zaznaczyła, że do określenia wartości rynkowej czynszu, ze zbioru cen transakcji i ofert wynajmu lokali użytkowych, przyjęto stawi w lokalach o dobrym i średnim standardzie i stanie technicznym budynku, które zawierały się w przedziale ok. 90-235 zł/m⁽²⁾. Biorąc pod uwagę powyższe Sąd uznał, że usprawiedliwionym ekonomicznie w okolicznościach niniejszej sprawy było po pierwsze zastosowanie przez powoda przyjętej przez niego stawki w wysokości 220 zł/m⁽²⁾, a następnie - wobec braku wydania lokalu - zwiększaniu tej stawki co kwartał do wysokości maksymalnie 280 zł/m⁽²⁾. Powyższe okoliczności oraz wnioski opinii stanowiły podstawę do przyjęcia przez Sąd orzekający w sprawie, że stawki zastosowane przez powoda uznać należało za mieszczące się w granicach stawek średniorynkowych, dodatkowo ich wysokość uwzględniała czas bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu powoda, jako że wartość pieniądza w czasie zmienia się - w tej sprawie należało przyjąć, że wartość ta wraz przedłużającym się stanem bezprawnego zajmowania lokalu przez pozwanego - malała dla powoda. Pozwany z przyczyn przez niego zawinionych zajmował lokal powoda uniemożliwiając mu korzystanie z rzeczy, naliczanie stawek przez (...) W. w takim stanie rzeczy uznać należało za usprawiedliwione, tym bardziej, że pozwany zostało o tym uprzedzony wraz z wypowiedzeniem mu umowy najmu.

Zdaniem Sądu I instancji, pozwany nie wykazał, że stawki zastosowane przez powoda były nadmiernie wygórowane. To na pozwanym, skoro podniósł zarzut rażąco zawyżonych stawek, ciążył ciężar udowodnienia swoich twierdzeń, zgodnie art. 6 k.c. Do opinii biegłej sądowej żadna ze stron nie wniosła zastrzeżeń. Wyłącznie w interesie pozwanego leżało przedstawienie danych pozwalających na weryfikację stawek, na których oparto wyliczenia przyjęte przez biegłą sądową. Pozwany nie wniósł w żadnym czasie zastrzeżeń do opinii biegłego. Na rozprawie w dniu 22 maja 2014 r. Sąd doręczył pozwanemu odpis opinii do wiadomości, uznać że termin do wniesienia zastrzeżeń zakreślony dla pozwanego upłynął bezskutecznie

Odnosząc się do zarzutu pozwanego niewłaściwego doręczenia opinii biegłej sądowej, co do której - jak podnosił - nie mógł się on ustosunkować, Sąd Okręgowy uznał, że odpis opinii biegłego sądowego został doręczony pozwanemu skutecznie, tj. w trybie art. 139 §1 k.p.c. na adres wskazany przez pozwanego jako adres do doręczeń pismem nadanym 31 stycznia 2012 r. Wbrew twierdzeniom pozwanego, pismem z dnia 29 kwietnia 2013 r., pozwany nie dokonał zmiany adresu do doręczeń w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu, wyliczenie kwoty głównej żądania pozwu było prawidłowe. Z tych względów na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c., powodowi należała się kwota główna roszczenia w wysokości 756.622,92 zł. Żądanie zostało prawidłowo sformułowane także w zakresie skapitalizowanej kwoty odsetek. W oparciu o art. 482 § 1 k.c. powód żądał odsetek od zaległych odsetek od dnia wytoczenia o nie powództwa. Wobec braku płatności ze strony pozwanego zasadnym było żądanie powoda zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności na podstawie art. 481 §1 k.c., które to odsetki zgodnie z wnioskiem powoda zasądzono od dnia wniesienia pozwu, tj. od 12.10.2011 r. Sąd miał na uwadze, że pozw nadany w urzędzie pocztowym w dniu 18.08.2011 r. został zarządzeniem z dnia 23 września 2011 r. zwrócony. Ponowne jego wniesienia nastąpiło w dniu 12.10.2012 r. - w sprawie nie doszło do fizycznego zwrotu pozwu. W nakazie zapłaty wydanym w dniu 28.10.2011 r. prawidłowo wskazano datę wniesienia pozwu jako 12.10.2011r., niekonsekwentnie jednak zasądzono na rzecz powoda odsetki od kwoty głównej żądania od

dnia 18.08.2011 r. Wobec skutecznego wniesienia sprzeciwu przez pozwanego nakaz zapłaty utracił moc (art. 502 k.p.c.), zatem Sąd rozstrzygnął o roszczeniu w wyroku, uwzględniając prawidłową datę wniesienia pozwu. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na koszty te w łącznej kwocie 45.032 zł złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 złotych, ustalone w oparciu o § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.) i opłata od pozwu w kwocie 37.832 zł.

Na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, Sąd nakazał także pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 871,80 - zł tytułem wyłożonych tymczasowo ze Skarbu Państwa wydatków w związku ze sporządzeniem opinii przez biegłego.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w całości. Wyrokowi zarzucił naruszenie:

1. w odniesieniu do przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy:

a) naruszenie przepisów art. 233 § 1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnej oceny przez Sąd Okręgowy w Warszawie, materiału dowodowego, a tym samym dokonanie oceny wybiórczej, pomijającej część dopuszczonych i przeprowadzonych dowodów, naruszenie przepisów art. 328 § 2 k.p.c., poprzez brak wskazania przez Sąd Okręgowy w Warszawie, w uzasadnieniu wyroku z dnia 5 czerwca 2014 roku sposobu obliczenia odsetek ustawowych od zasądzonej kwoty,

a) naruszenie przepisu art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. poprzez nie wydanie postanowienia o zawieszeniu postępowania wobec faktu, iż rozstrzygnięcie niniejszej sprawy uzależnione jest od wyniku toczącego się przed Sądem Okręgowym w Warszawie I Wydział Cywilny postępowania o odszkodowanie dotyczące stosunku najmu lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...) z powództwa pozwanego przeciwko powodowi,

b) naruszenie przepisu art. 232 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 217 k.p.c., poprzez oddalenie wniosku pozwanego o określenie terminu na zajęcie stanowiska i złożenie wniosków dowodowych, a tym samym nieuwzględnienie prawa strony do wskazania i przeprowadzenia dowodów na stwierdzenie faktów, z których wywodzi skutki prawne.

Biorąc powyższe pod uwagę, na podstawie przepisów art. 368 § 1 pkt 5 k.p.c. wniósł o:

1. zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa,
2. zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje, według norm prawem przepisanych.

Na rozprawie odwoławczej powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się bezzasadna i z tego powodu podlegała oddaleniu.

Wbrew zarzutom apelacji, Sąd I instancji dokonał wszechstronnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie uchybiając tym samym art. 233 § 1 k.p.c. W orzecznictwie sądów przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wążąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (tak np: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 1980r., II URN, OSNC 1980 nr 10 poz. 200). Jeśli tylko z materiału dowodowego sąd wyprowadza

wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (wyrok SN z 27 września 2002 r. sygn. II CKN 817/00, Lex nr 56906; wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 16 lutego 2011 r., sygn. I ACa 21/11). W niniejszej sprawie powód zarzucając Sądowi przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów w istocie nie wskazał na czym to przekroczenie polegało, jaka część rozumowania Sądu okazała się nielogiczna czy też sprzeczna z zasadami doświadczenia życiowego. Podkreślenia wymaga, że ocena dowodów stanowi istotę sędziowskiego wymiaru sprawiedliwości. Aby ją podważyć, strona musi wykazać, że Sąd dokonując tej oceny nie uwzględnił wszystkich przeprowadzonych dowodów lub naruszył- w sposób rażąco- podstawowe reguły oceny t.j. zasady logicznego rozumowania (np. poprzez nieuwzględnienie związków przyczynowo- skutkowych) oraz zasady doświadczenia życiowego. Nie jest przy tym wystarczające przedstawienie własnej oceny materiału dowodowego, gdyż stanowi to jedynie polemikę z oceną Sądu, strona musi wykazać konkretne naruszenia.

Tymczasem wnioski Sądu znajdują odzwierciedlenie w zebranych materiale dowodowym. Sąd ustalił, na podstawie dokumentów, że umowa najmu została przez powoda wypowiedziana, co znalazło również potwierdzenie w wyroku Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 25 maja 2011r., który oddalił powództwo powoda o ustalenie istnienia stosunku najmu. Mimo wypowiedzenia powód nadal zajmował przedmiotowy lokal i nie uiszczał z tego tytułu opłat. Strona powodowa uchwałą z dnia 8 lipca 2008r. ustaliła wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, zaś wysokość tego wynagrodzenia jest zbieżna ze stawkami czynszu obowiązującymi dla podobnych lokali w okolicy. Odnosząc się do nieuwzględnienia przez Sąd protokołu uzgodnień podpisanego w dniu 7 marca 2008r. przez zastępcę Burmistrza D. Ś. a Stowarzyszeniem (...), uznać należy że ocena Sądu w tym zakresie była prawidłowa. Jak słusznie stwierdził Sąd Okręgowy, przedmiotowe porozumienie dotyczy stawek czynszu przy zawieranych przez powoda z najemcami umowach. Tymczasem pozwanego z powodem nie łączyła umowa najmu. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia jest kwestia negocjacji prowadzonych przez strony procesu w celu zawarcia takiej umowy, w sytuacji, gdy ostatecznie do zawarcia umowy nie doszło. Wynika to z faktu, że powód nie dochodził w niniejszym postępowaniu zapłaty umownego czynszu, ale przysługującemu mu na mocy art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c.- jako właścicielowi- wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Podsumowując stwierdzić należy, że Sąd I instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podziela i uznaje za swoje.

Podobnie nieuzasadniony okazał się zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Z przepisu tego wynika, że uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa.

Przede wszystkim powód nie wykazał, jak ewentualne naruszenie powyższego artykułu mogłoby wpłynąć na rozstrzygnięcie w sprawie. Uzasadnienie jest sporządzane już po wydaniu wyroku, a więc – ze swej istoty- nie ma wpływu na rozstrzygnięcie. Niezależnie od tego, stwierdzić należy, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku zostało sporządzone w sposób zgodny z powyższym przepisem, zawiera wszystkie niezbędne elementy, daje możliwość prześledzenia toku myślowego Sądu I instancji i zbadania jego prawidłowości, również w zakresie zasądzenia skapitalizowanych odsetek. Sąd wskazał za jaki okres odsetki zostały skapitalizowane. Kwota odsetek skapitalizowanych to iloczyn kwoty zaległości, liczby dni i stawki procentowej odsetek. Na marginesie wskazać można, że pozwany nie kwestionował prawidłowości matematycznego ich wyliczenia, które zostało dołączone do pozwu i które było przedmiotem oceny Sądu.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisu art. 232 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 217 k.p.c. polegającego na niezasadnym wg skarżącego oddaleniu wniosku o określenie terminu na zajęcie stanowiska i złożenie wniosków

dowodowych, stwierdzić należy, że okazał się on niezasadny. Odpis opinii biegłego doręczono pozwanemu na adres wskazany dla doręczeń. Sąd I instancji przedstawił w uzasadnieniu rozważania dotyczące prawidłowości uznania awizowanej przesyłki za doręczoną, które to wywody Sąd Apelacyjny w pełni podziela i uznaje za swoje. Pozwany nie odbierając przesyłki w miejscu wskazanym do doręczeń lub nie aktualizując adresu, na który ma być doręczana korespondencja sądowa, naraził się na niekorzystne konsekwencje procesowe. Pozwany był jednak pouczony przez Sąd o obowiązku powiadamiania o zmianie adresu i konsekwencjach płynących z jego niedochowania. Ponadto pozwany nie ustosunkował się do opinii, nie przedstawił do niej żadnych zarzutów, nie zgłosił żadnych nowych wniosków dowodowych, również w apelacji. Gdy wniosków i dowodów nie zgłoszono, Sąd I instancji nie miał nawet szans dokonania oceny czy były one spóźnione czy też nie, jak również, czy w przypadku ich spóźnienia sprawa nie wymaga rozważenia przeprowadzenia dowodów z urzędu. Brak jakiegokolwiek inicjatywy dowodowej ze strony w tym zakresie przesądza o bezpodstawności przedstawionego zarzutu.

Biorąc powyższe pod uwagę, apelacja jako bezzasadna podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego oparto na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Wynagrodzenie pełnomocnika powódki będącego radcą prawnym ustalono na mocy § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r. poz. 490 ze zm.).

Magdalena Sajur-Kordula Barbara Trębska Beata Kozłowska