

Sygnatura akt VIII Ga 170/13

WYROK

WIMIENIURZECZYPOSPOLITEJPOLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie VIII Wydział Gospodarczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Piotr Sałamaj

Sędziowie: SO Krzysztof Górski (spr.)

SR del. Rafał Lila

Protokolant: stażysta Patrycja Predko

po rozpoznaniu w dniu 11 lipca 2013 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.

przeciwko A. J.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 27 marca 2013 roku, sygnatura akt XI GC 711/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I. i II. w ten sposób, że nadaje im treść:

I. zasądza od pozwanej A. J. na rzecz powoda Zakładu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T. kwotę 14.931,57 zł (czternastu tysięcy dziewięciuset trzydziestu jeden złotych pięćdziesięciu siedmiu groszy) z ustawowymi odsetkami od kwot:

- 2.172,83 zł od dnia 11 listopada 2011 roku;

- 2.172,83 zł od dnia 1 grudnia 2011 roku;

- 2.047,11 zł od dnia 1 stycznia 2012 roku;

- 2.172,83 zł od dnia 1 lutego 2012 roku;

- 2.172,83 zł od dnia 1 marca 2012 roku;

- 2.172,83 zł od dnia 1 kwietnia 2012 roku;

- 2.020,25 zł od dnia 1 maja 2012 roku,

oddalając powództwo w pozostałym zakresie;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.500 zł tytułem kosztów procesu;

II. oddała apelację w pozostałym zakresie;

III. oddała wniosek powoda o zasądzenie kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;

IV. oddała wniosek o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu;

V. prostuje oczywistą omyłkę w wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie z dnia 27 marca 2013 roku oznaczając siedzibę powoda jako (...) w miejsce jej błędnego określenia jako (...).

SSO Krzysztof Górski SSO Piotr Sałamaj SSR del. Rafał Lila

VIII Ga 170/13

UZASADNIENIE

Powódka Zakład (...) sp. z o.o. w T. wniosła o zasądzenie od pozwanej A. J. kwoty 15.433,77 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wchodzących w jej skład poszczególnych kwot oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego stanowiska powódka podniosła, iż dochodzona przez nią kwota wynika z przysługujących jej od pozwanej należności tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz opłat eksploatacyjnych związanych z odprowadzeniem ścieków, dostarczaniem bieżącej wody, wywozem śmieci, wynikających z łączącej strony umowy najmu, a których pozwana nie uiściła. Wskazała, że w czasie trwania umowy najmu powódka wystawiała na rzecz pozwanej faktury VAT opiewające na kwotę czynszu miesięcznego oraz częściowe kwoty za świadczone na jej rzecz usługi, a także informowała pisemnie o zmianach w stawce miesięcznego czynszu najmu spowodowanych ich rewaloryzacją. Ponieważ pozwana nie płaciła czynszu oraz pozostałych opłat, powódka wezwała ją do zapłaty pismem z dnia 26 lipca 2011 r., zaznaczając w nim, iż niezachowanie określonego terminu zapłaty skutkować będzie wypowiedzeniem umowy najmu. Pismo to pozostało bez odpowiedzi, a pozwana nie zakwestionowała w żaden sposób roszczeń powódki. W tym stanie rzeczy powódka pismem z dnia 4 października 2011 r. ponownie wezwała pozwaną do zapłaty zaległych należności z umowy najmu oraz wezwała do wydania wynajmowanego lokalu z powodu rozwiązania umowy poprzez jej wypowiedzenie w dniu 26 lipca 2011 r. Wezwanie to również pozostało bez odpowiedzi.

W dalszym okresie czasu powódka nadal wystawiała pozwanej faktury z tytułu doprowadzania do lokalu mediów oraz wywozu śmieci, a także noty księgowo obciążające pozwaną kwotą z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów postępowania.

Wskazała, że na przełomie 17 lat poniosła wiele nakładów na ten lokal i wykonała wiele remontów na kwotę ponad 100.000 złotych. Podniosła, że powódka w ciągu 17 lat wyłudziła od pozwanej podatki i czynsz dzierżawny. Zdaniem strony pozwanej powódka nie miała prawa obciążać pozwanej podatkiem od nieruchomości bo nie jest ona jej właścicielem. Ustanowiony dla pozwanej pełnomocnik z urzędu podtrzymał stanowisko pozwanej dodatkowo wskazując, że powódka nie wskazała podstawy i sposobu do naliczenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Ponadto pełnomocnik złożył wniosek o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu albowiem koszty te nie zostały opłacone przez pozwaną.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo i orzekł o kosztach procesu i kosztach zastępstwa prawnego udzielonego pozwanej z urzędu.

Podstawą faktyczną rozstrzygnięcia uczyniono następujące fakty:

Powódka prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie wynajmu nieruchomości lokalowych, pozwana natomiast prowadzi działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży detalicznej artykułów spożywczych i wyrobów tytoniowych.

W dniu 9 listopada 1998 r. strony zawarły umowę najmu lokalu użytkowego położonego w T. przy ul. (...), składającego się z 3 pomieszczeń o łącznej pow. 48,05m². Czynsz najmu został w umowie ustalony w kwocie 1.222,10 zł netto miesięcznie, przy czym zastrzeżono jego coroczną rewaloryzację wg. wskaźnika procentowego wynikającego każdorazowo z aktualnie obowiązującej uchwały Rady Miejskiej. Powódka oprócz należności czynszowych wystawiała pozwanej zgodnie z umową faktury VAT za świadczone na jej rzecz usługi związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu m. in. odprowadzaniem ścieków i wywozem śmieci.

Pozwana nie płaciła czynszu najmu ani pozostałych opłat wynikających z wystawianych przez powódkę faktur VAT. Przeciwno pozwanej toczyło się wcześniej inne postępowanie o zapłatę (sygn. akt XI GC 57/10), w którym wydano nakaz zapłaty zasądzający w całości roszczenie powódki, a następnie, z powodu braku zapłaty całej kwoty zasądzonej nakazem zawarto ugodę sądową co do pozostałej części roszczenia i dalszego trwania umowy najmu oraz umorzono postępowanie.

Powódka za kolejne okresy dalej wystawiała pozwanej faktury vat za należności czynszowe oraz usługi związane z utrzymaniem i eksploatacją lokalu. Wobec dalszego braku zapłaty za wystawiane faktury vat, powódka wezwała pozwaną do zapłaty pismami z dnia 26 lipca 2011 r. oraz z dnia 4 października 2011 r., w którym zawarto jednocześnie wezwanie do wydania przedmiotowego lokalu w zw. z wypowiedzeniem umowy przez powódkę w dniu 26 lipca 2011 r.

Wezwania te pozostawały bez odpowiedzi, a pozwana do dnia wniesienia pozwu nie kwestionowała w żaden sposób roszczeń powódki. Pozwana nie kwestionowała, że nie rozliczyła się z powódką swoich zobowiązań wskazała, że posiadała zaległości w płatnościach, których nie uregulowała. Pozwana podczas korzystania z lokalu wykonała w nim bieżące prace remontowe. Pozwana czyniła również starania o wykup tego lokalu ale nigdy nie uzyskała na to zgody powódki.

W oparciu o przedstawione ustalenia Sąd uznał powództwo za uzasadnione w całości.

Sąd uznał że podstawę prawną powództwa stanowi art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i art. 230 k.c.

Sąd przyjął, że niespornym był fakt, iż powódka jest właścicielem spornego lokalu oraz, że pozwana do chwili wytoczenia powództwa zajmowała sporny lokal. Pozwana przyznała tę okoliczność zatem zgodnie z art. 229 k.p.c. okoliczności te nie wymagały dalszych dowodów.

Nie budził też wątpliwości Sądu fakt, że pozwana nie miała tytułu prawnego do zajmowanego lokalu albowiem powódka pismem z dnia 26 lipca 2011 roku skutecznie wypowiedziała pozwanej stosunek najmu. Poza wszelką wątpliwością był fakt zalegania przez pozwaną z czynszem najmu za okres przekraczający dwa miesiące – okoliczności tej nie kwestionowała sama pozwana. Zatem powódka miała ustawowe prawo do wypowiedzenia umowy w trybie art. 687 kc, z którego to uprawnienia skutecznie skorzystała. Zatem na skutek tego wypowiedzenia pozwana utraciła prawo do zajmowania tego lokalu. Nie budzi też wątpliwości, że do końca maja 2012 roku pozwana korzystała z lokalu. Jak bowiem zeznała pozwana lokal zdany został w czerwcu 2012 roku. Pozwana przyznała tę okoliczność, zatem zgodnie z art. 229 k.p.c. nie wymaga ona dalszych dowodów.

Odmienne jednak niż twierdzi pozwana sąd orzekający ocenia czas trwania umowy (zdaniem pozwanej umowa trwała do czerwca 2012 roku). Jak już wyżej podniesiono, pozwana skutecznie o wypowiedzeniu umowy w trybie natychmiastowym dowiedziała się w dniu 28 lipca 2011 roku (vide k. 24). Pozwana w określonym przez powódkę terminie nie uregulowała zadłużenia, zatem wypowiedzenie stało się skuteczne i pozwana od tego momentu władała lokalem bez tytułu prawnego.

Sąd wskazał, że powódka dochodziła odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od października 2011 roku do kwietnia 2012 roku. Przepisy o ochronie własności nie określają wysokości wynagrodzenia za korzystanie przez posiadacza bez tytułu prawnego z rzeczy, ani też sposobu jego ustalenia. Powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, iż powinno ono odpowiadać zwykłemu dochodowi, jaki właściciel (odpowiednio wieczysty użytkownik) mógłby uzyskać, gdyby rzecz nie była we władaniu posiadającego bez tytułu prawnego. Odwołując się do orzecznictwa SN Sąd wskazał, że miernikiem wynagrodzenia za korzystanie z cudzej nieruchomości jest czynsz, jaki właściciel (użytkownik wieczysty) uzyskaliby z tytułu najmu albo dzierżawy, a zatem dochodzący należności z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy musi wykazać, jaka jest wysokość należnego powodowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Powódka dochodzi od pozwanej odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości równej czynszowi jaki pozwana miała płacić powodce zgodnie z umową, i tym samym w wysokości jaką powódka uzyskalaby gdyby lokal wynajęła innej osobie. Ponadto powódka dochodzi należności związanych z eksploatacją lokalu tj. za korzystanie przez pozwaną z wody, wywozu śmieci i odprowadzania ścieków (media). Oczywistym jest, że na skutek utraty przez pozwaną tytułu prawnego do lokalu i w konsekwencji zwrotu lokalu powódka mogłaby wynająć ten lokal innemu najemcy, co jednak okazało się niemożliwe albowiem pozwana lokalu nie zwróciła. Zatem na skutek działania pozwanej powódka poniosła szkodę w postaci braku czynszu jaki by otrzymała gdyby lokal wynajęła. Jak ustalono w umowie łączącej strony czynsz miał ulegać corocznej waloryzacji według wskaźnika procentowego ustalonego corocznie uchwałą Rady Miejskiej a o wysokości zrewaloryzowanego czynszu wynajmujący był obowiązany powiadamiać najemcę na piśmie.

Sąd wskazał, że o ostatniej waloryzacji pozwana została zawiadomiona pismem z dnia 30 grudnia 2010 roku (k.21). Zgodnie z tą waloryzacją czynsz jaki powódka osiągnęłaby wynajmując lokal użytkowy położony w T. przy ulicy (...) wynosi 2172,83 złotych miesięcznie. Wobec powyższego kwotą tą pomnożoną przez 7 miesięcy (od października 2011 roku do kwietnia 2012 roku) powódka obciążyła pozwaną tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Ponadto pozwana zajmując lokal korzystała także z mediów (wody, usług wywozu śmieci, odprowadzania ścieków) a koszty w tym zakresie ponosiła powódka. W związku z tym powódka mogła również obciążyć pozwaną tymi opłatami eksploatacyjnymi, które poniesione przez powódkę stanowią szkodę powódki. Takie stanowisko zajęł również Sąd Najwyższy uchwałą 7 sędziów wpisanej do księgi zasad prawnych (uchwała z dnia 10 lipca 1984 roku III CZP 20/84) stwierdzając, że odszkodowanie winno być równe dochodowi jaki normalnie osiąga się przy wynajęciu lokalu uwzględniając przy tym ewentualne opłaty za świadczenia związane z wyposażeniem i eksploatacją lokalu (np., korzystanie z wody) w wysokości czynszu jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, iż powódka obciążyła pozwaną zarówno odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu jak i opłatami eksploatacyjnymi, co potwierdzają wystawione noty księgowo i faktury VAT dołączone do pozwu. Pozwana dokumentów tych nie kwestionowała.

O odsetkach od zasądzonej na rzecz powódki kwoty orzeczono zgodnie z art. 481 kc. Zgodnie z treścią tego przepisu, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem swojego 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. Przy czym, gdy ich wysokość nie została przez strony oznaczona, należą się odsetki w wysokości odsetek ustawowych (art. 481 § 2 kc).

Powódka wzywała pozwaną do zapłaty odszkodowania za każdy miesiąc wystawiając noty księgowo i faktury VAT. W dokumentach tych wyraźnie wskazywała iż obciąża pozwaną odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego wskazując jednocześnie kwotę odszkodowania i termin płatności (k.29, 31, 34, 36, 38, 40, 42). Pozwana dokumentów tych niekwestionowała ale odszkodowania nie uiściła wobec czego zasadnym stało się żądanie zapłaty odsetek od dnia następnego po wskazanym terminie do kiedy pozwana miała dokonać poszczególnych wpłat.

Sąd stwierdził, że zasadności roszczenia pozwu nie niweczy bliżej nie sprecyzowane twierdzenie pozwanej, że na przełomie 17 lat poniosła wiele nakładów na ten lokal i wykonała wiele remontów na kwotę ponad 100.000 złotych. Pozwana wskazywała, że prace te, to dwukrotna wymiana kafelek, wymiana drzwi wejściowych modernizacja instalacji

elektrycznej, położenie paneli itp. Zgodnie z zawartą przez strony umową - § 10 w przypadku konieczności dokonania przez najemcę remontu lub innych prac w wynajmowanym lokalu najemca może je wykonać we własnym zakresie, koszt tych prac będzie odliczony od czynszu pod warunkiem uzgodnienia ich zakresu oraz kwoty z wynajmującym według zasad określonych w regulaminie wykonywania prac remontowych lokali u użytkowych. Tymczasem pozwana takich okoliczności w ogóle nie wykazała. Jej stanowisko w tym zakresie oparło się jedynie na gołosłownych bliżej nie sprecyzowanych twierdzeniach. Pełnomocnik pozwanej dwukrotnie wezwany do sprecyzowania wniosku dowodnego zawartego w punkcie czwartym odpowiedzi na pozew nie potrafił wskazać żadnych konkretnych twierdzeń ani też okoliczności niezbędnych do rozpoznania tego wniosku. Nie umiał nawet sprecyzować czy faktycznie były wykonywane jakieś prace remontowe, czy były czynione nakłady – kiedy i jakie, czy powódka o nich wiedziała. Podał też, że nie dysponuje żadnym materiałem, który mógłby stanowić choćby punkt wyjścia do przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Pełnomocnik wskazał, że próba uzyskania takich materiałów od strony pozwanej okazała się nieskuteczna i w konsekwencji otrzymał zupełnie inne materiały nie dotyczące sprawy.

Dodatkowo podnieść należy, iż zgodnie art. 662 § 2 kc drobne nakłady połączone ze zwykłym używaniem rzeczy obciążają najemcę. Tymczasem z przesłuchania pozwanej wynika, że na początku działalności były wykonywane prace remontowe przygotowujące lokal do działalności pozwanej a potem w 2008 roku pozwana wymieniła sobie panele i płytki na bardziej nowoczesne i wykonywała inne remonty. Wszystko to obrazuje, że jeżeli pozwana wykonywała faktycznie jakieś remonty na przestrzeni tych 17 lat, to były to remonty związane ze zwykłym używaniem rzeczy i tym samym obciążają one najemcę. Pozwana nie udowodniła natomiast, że przeprowadziła jakiś konieczny remont lokal i że wyznaczyła powódce odpowiedni termin do jego zrealizowania. Powódka tymczasem przeczy by wiedziała cokolwiek o dokonanych przez pozwaną remontach czy naprawach, gdyż nie była o nich w ogóle informowana. Z tego powodu nie mogła się odnieść do zasadności ich przeprowadzenia, a następnie wykonać lub zlecić ich wykonanie na swój koszt czy też uzgodnić koszty takiego remontu.

Wobec takiego stanu rzeczy sąd orzekający pominął dowód z opinii biegłego sądowego wobec braku jakiegokolwiek materiału dowodowego w tym zakresie.

Na marginesie już tylko dodać należy, iż pełnomocnik strony pozwanej nie złożył w tym zakresie zastrzeżenia do protokołu.

Rozstrzygnięcie w zakresie kosztów oparte zostało o normę art. 98 § 1 kpc albowiem pozwana w całości przegrała proces. Powódka poniosła opłatę od pozwu w kwocie 772 złotych i wynagrodzenie pełnomocnika zgodnie ze stawkami określonymi rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.02.163.1349) w kwocie 2400 złotych oraz 17 złotych tytułem opłaty od udzielonego pełnomocnictwa.

Apelację od wyroku wniosła pozwana zaskarżając wyrok w całości, zarzucając błędne zastosowanie art. 224 §2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. polegające na przyjęciu, że pozwany jest właścicielem lokalu, z którego korzystała pozwana; pominięcie art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. poprzez „pominięcie rzeczywistego rozmiaru szkody poniesionej przez powódkę”; naruszenie art. 6 k.c. poprzez zasądzenie przez Sąd w całości roszczenia mimo niewykazania przez powódkę podstaw oraz prawidłowości wyliczenia należności; naruszenie art. 22³ ustawy o radcach prawnych; naruszenie art. 227 k.p.c. polegające na nieustaleniu, jaki był tytuł powódki do lokalu; naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez wadliwą i dowolną ocenę materiału dowodowego i przyznanie powódce statusu właściciela lokalu oraz naruszenie art. 328 k.p.c. poprzez niewskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia dotyczącej prawidłowości wyliczenia przez powódkę należności i wreszcie – „sprzeczne z rzeczywistymi ustalenia fatyczne polegające na przyjęciu iż pozwana nie kwestionowała wysokości należności”.

W oparciu o te zarzuty pozwana wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości względnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Jednocześnie wniesiono o zasądzenie kosztów postępowania i kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

W uzasadnieniu apelacji po przedstawieniu streszczenia uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji zaprezentowano rozwinięcie argumentacji mającej uzasadniać prezentowane w petitum zarzuty.

Powódka w odpowiedzi na apelację wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu. Przyznała w uzasadnieniu że nie jest właściciel spornego lokalu, lecz jednocześnie wskazała, że powództwo w niniejszej sprawie znajduje oparcie o treść art. 471 k.c. albowiem pozwana nie wykonała obowiązków wynikających z umowy najmu, czym wyrządziła powódce szkodę. Nadto przeprowadzono polemikę z twierdzeniami powódki co do niewykazania wysokości szkody odwołując się do wysokości czynszu ustalonego w oparciu o wskaźnik rewaloryzacji czynszu za rok 2011 i odwołała się do złożonych do akt faktur VAT z tytułu odprowadzania mediów oraz wywozu śmieci. Podkreślono też, że pozwana nie kwestionowała tych należności.

Sąd odwoławczy rozpoznając sprawę w granicach apelacji zważył, co następuje:

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona.

Wstępnie podkreślić należy, iż w ocenie Sądu odwoławczego Sąd Rejonowy przeprowadził w sposób prawidłowy postępowanie dowodowe i poczynił ustalenia faktyczne adekwatne do treści przedstawionego przez strony materiału dowodowego.

Sąd odwoławczy ustalenia te przyjmuje za własne bez konieczności ponownego ich szczegółowego przedstawienia.

Odmienne należy ocenić podstawę prawną powództwa. Trafnie bowiem w apelacji zarzucono, że nie znajduje w sprawie zastosowania norma art. 224 §2 k.c. w zw. z art. 225 i 230 k.c. Powódka przyznała bowiem w toku postępowania odwoławczego, że nie jest i nie była właścicielem tego lokalu a jedynie wstąpiła w obowiązki i prawa wynajmującego. Powódka zatem była jedynie stroną umowy najmu. Podstawy prawnej powództwa upatrywać należy zatem nie w treści art. 224 k.c. w zw. z art. 225 k.c. lecz w treści art. 471 k.c. w zw. z art. 675 §1 k.c.

Zgodnie z art. 675 §1 k.c. po zakończeniu najmu najemca obowiązany jest zwrócić rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Zatem jednym z zasadniczych umownych obowiązków najemcy jest zwrot przedmiotu najmu po ustaniu okresu na który uzyskał on prawo do korzystania z tego przedmiotu. Zaniechanie tego obowiązku winno być kwalifikowane jako nienależyte wykonanie umowy najmu i może skutkować odpowiedzialnością odszkodowawczą stosownie do treści art. 471 k.c. (por. np. wywody zawarte w uzasadnieniu cytowanej przez Sąd Rejonowy, mającej moc zasady prawnej uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84 OSNC 1984/12/209).

Zgodnie z art. 361 §1 k.c. szkoda może mieć postać utraconych korzyści (np. w odniesieniu do wartości, jakich nie osiągnął wynajmujący z tytułu eksploatacji przedmiotu najmu, w okresie gdy przedmiot ten pozostawał bez podstawy prawnej we władaniu najemcy). Dotyczy to zwłaszcza lokali użytkowych przeznaczonych do stałego wynajmowania. Jak wynika z materiału procesowego w niniejszej sprawie lokal użytkowy będący przedmiotem najmu był przeznaczony przez wynajmującego do stałego wynajmowania, zaś powód profesjonalnie zajmował się wynajmowaniem lokali. Zatem w świetle okoliczności sprawy uprawnione jest twierdzenie, że zaniechanie zwrotu lokalu w terminie powodowało szkodę w postaci utraconych korzyści równą wartości czynszu jaki powód mógł ze znacznym prawdopodobieństwem uzyskać, gdyby lokal został zwrócony w terminie i zgodnie ze swoim przeznaczeniem oddany w najem innej osobie.

W tym świetle skorygować należy wywody prawne Sądu I instancji i uznając, że podstawą prawną powództwa jest przepis art. 471 k.c. w zw. z art. 361 §2 k.c., przyjąć, że powództwo jest usprawiedliwione co do zasady.

Wobec powyższych wywodów za uzasadnione należy uznać te zarzuty apelacji które sprowadzały się do zakwestionowania trafności zastosowania przepisów art. 224, 225 i 230 k.c.

Nie zmienia to jednak faktu, że zasądzone świadczenie w części oddalającej apelację znajduje swoje uzasadnienie w treści art. 471 k.c. w zw. z art. 361 k.c. W związku z tym uwzględnienie powyższych zarzutów nie doprowadziło do oddalenia powództwa w całości. Sąd odwoławczy ma bowiem obowiązek właściwego stosowania prawa materialnego niezależnie od stanowisk stron procesu. Uznając zatem powództwo za usprawiedliwione co do zasady w płaszczyźnie normy art. 471 k.c. odnieść się należy do kwestii wysokości odszkodowania.

W tym zakresie przypomnieć należy, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd dopuszczający przyjęcie, że w takiej sytuacji szkoda polegająca na utracie korzyści jest równa wartości czynszu jaki mógłby uzyskać wynajmujący gdyby lokal został zwrócony w terminie. Wartość tą ustala się według stawek rynkowych, przyjmując, że miarodajna jest wysokość czynszu uiszczanego przez najemcę przed wygaśnięciem stosunku najmu.

W niniejszej sprawie powód wykazał wysokość czynszu, jaki mógł uzyskać w okresie objęty pozwem z tytułu najmu lokalu objętego pozwem. W tym zakresie powód odwoływał się do czynszu najmu, jaki obowiązywałby gdyby umowa między stronami obowiązywała w tym okresie. W ocenie Sądu odwoławczego przyjęta metoda ustalania wysokości należności nie budzi zastrzeżeń w płaszczyźnie normy art. 361 k.c. Lokal zajmowany przez pozwaną był bowiem niespornie lokalem użytkowym, przeznaczonym do wynajmowania w celu prowadzenia w nim działalności gospodarczej. Strona skarżąca nie przedstawia jakiegokolwiek argumentacji, z której wynikałoby, iż w realiach rynkowych nie było możliwe osiągnięcie w spornym okresie czynszu analogicznego do tego, jaki pozwana byłaby zobowiązana zapłacić gdyby umowa między stronami nie została rozwiązana. W rezultacie jako podstawę ustalenia wysokości szkody przyjąć należało czynsz obowiązujący między stronami ze zmianami wynikającymi z przyjętych zasad jego waloryzacji.

Odnosząc się w tym miejscu do zarzutów apelacji dotyczących niewykazania wysokości tej należności, stwierdzić należy, że Sąd I instancji prawidłowo odwołał się w swoich wywodach do pisma z dnia 30 grudnia 2010 (k. 21 akt) powołującego sposób wyliczenia należności czynszowej i odwołującego się do zarządzenia nr 127/10 z dnia 22 grudnia 2010 ustalającego procentowy wskaźnik waloryzacji czynszów w lokalach należących do Gminy T.. Stosowny mechanizm „rewaloryzacji” czynszu przewidziano w umowie między stronami (§5 umowy). W sprawie strona pozwana nie zakwestionowała poprawności wyliczenia należności (a więc prawidłowości przyjętej podstawy – w szczególności czynszu obowiązującego w roku 2010 i 2011 przed dokonaniem wypowiedzenia umowy). W apelacji nie przedstawiono żadnych wywodów podważających poprawność przyjętego przez Sąd Rejonowy rozumowania – w szczególności nie podważono ustaleń co do wysokości czynszu obowiązującego między stronami bezpośrednio przed rozwiązaniem umowy. Nie odniesiono się też do waloru dowodowego dokumentu z dnia 30 grudnia 2010. W efekcie brak jest podstaw by odmówić temu dokumentowi znaczenia dowodowego.

Odnosząc się w tym miejscu do zarzutu naruszenia art. 233 k.p.c. w części kwestionującej poprawność ustaleń co do wysokości szkody przypomnieć należy, że zgodnie z tym przepisem (art. 233 §1 k.p.c.) sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Według zaś art. 233 §2 k.p.c. sąd oceni na tej samej podstawie, jakie znaczenie nadać odmowie przedstawienia przez stronę dowodu lub przeszkodom stawianym przez nią w jego przeprowadzeniu wbrew postanowieniu sądu

Zarzut naruszenia normy art. 233 k.p.c., dla swojej skuteczności (w świetle utrwalonego orzecznictwa SN), wymaga przedstawienia od skarżącego szczegółowego wywodu wskazującego, w których fragmentach ocena dokonana przez sąd I instancji narusza wzorzec oceny materiału dowodowego statuowany tym przepisem. Skarżący zatem winien wskazać w jakim miejscach wywód sądu narusza zasady logiki lub jest sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, względnie jakie dowody zostały wadliwie przez Sąd I instancji pominięte w toku jego wywodu i jakie wnioski z tych dowodów powinien sąd przyjąć.

Skarżący zarzucając błędne ustalenia winien więc wykazać, w odniesieniu do których środków dowodowych Sąd przedstawił wadliwą ocenę materiału dowodowego i jakie wnioski poprawnie Sąd winien z materiału procesowego wyprowadzić. Innymi słowy skarżący powinien więc przytoczyć nie tylko to, jak powinny brzmieć prawidłowe ustalenia faktyczne Sądu w oparciu o materiał dowodowy, lecz nade wszystko wskazać, jakie konkretnie błędy Sąd uczynił

uznając poszczególne dowody za niewiarygodne, lub wywodząc z materiału procesowego niewłaściwe (zdaniem skarżącego) konkluzje.

W apelacji nie przedstawiono wyводу spełniającego powyższe przesłanki i nie odniesiono się w ogóle do argumentów Sądu Rejonowego przedstawionych w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, poprzestając na kontestowaniu wyników postępowania dowodowego. Nie podważono zwłaszcza wywodów Sądu odwołujących się do wspomnianego dokumentu w kontekście treści umowy.

W rezultacie zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. w części dotyczącej ustalenia wartości kwoty jaką pozwana winna byłaby zapłacić z tytułu czynszu, gdyby umowa obowiązywała, uznać należało za bezzasadny.

Odmienne należało ocenić zarzuty kwestionujące podstawę zasądzenia należności za media dochodzonych w pozwie. Przyjmując że (zgodnie z twierdzeniem odpowiedzi na apelację) powód dochodzi roszczenia odszkodowawczego, wymagać należy wykazania także tych elementów szkody, które dotyczą kosztów poniesionych w związku z korzystaniem przez pozwaną z (szeroko rozumianych) mediów w zajmowanym lokalu. Zatem powód powinien przedstawić dowody, z których wynikałoby, iż poniósł koszty obecnie dochodzone od pozwanej i to właśnie pozwana jest odpowiedzialna za powstanie tych kosztów. Dowodu takich okoliczności jednak w oku procesu nie przedstawiono. W ocenie Sądu odwoławczego dowodem tym nie mogą być bowiem wyłącznie faktury wystawione przez powoda. Wobec ustania stosunku najmu dla wykazania szkody w omawianym zakresie nie mogło być uznane za wystarczające poprzestanie na sposobie rozliczania należności z tytułu mediów przyjętym w umowie. Należało zatem przedstawić faktury dostawców mediów oraz wykazać (np. poprzez przedstawienie odczytów stanów liczników), że koszty poniesione przez powoda z tytułu opłat na rzecz dostawców w istocie były spowodowane przez pozwaną. Brak takiego dowodu nie pozwala na uznanie zasadności powództwa w części dotyczącej mediów.

Nie można w realiach niniejszej sprawy czynić ustaleń w tym zakresie na podstawie art. 230 k.p.c. (co sugeruje powód w odpowiedzi na apelację). Przepis ten pozwala na tzw. bezdowodowe dokonywanie ustaleń faktycznych w przypadku niewypowiedzenia się jednej ze stron o faktach przytaczanych przez stronę przeciwną, wyłącznie wówczas, gdy wniosek co do przyznawania okoliczności faktycznych można wyprowadzić na podstawie wyniku całej rozprawy. W niniejszej sprawie wziąć należało pod uwagę przede wszystkim wynikające z materiału procesowego okoliczności związane z poważną chorobą pozwanej, utrudniającą jej w sposób istotny obronę w procesie i podejmowanie czynności procesowych. Wskazywał na to choćby pełnomocnik procesowy pozwanej, opisując przed Sądem I instancji zasadnicze problemy w komunikacji z pozwaną wynikające wyłącznie z jej stanu zdrowia. W tym kontekście samo zaniechanie zakwestionowania wysokości należności z tytułu mediów nie mogło być uznane za równoznaczne z przyznaniem tej okoliczności. W konsekwencji z braku aktywności procesowej pozwanej w tym zakresie powód nie może wywodzić skutków zwalniających jego osobę z ciężaru wykazania wysokości szkody

W rezultacie stosując normę art. 386 §1 k.p.c. należało wyrok zmienić i oddalić powództwo w zakresie żądania zapłaty za media. W pozostałym zakresie apelację oddalono, przyjmując, że wyrok mimo wadliwie wskazanej podstawy prawnej ostatecznie odpowiada prawu.

Odnosząc się do pozostałych wywodów skarżącej wskazać należy, że nie znajduje uzasadnienia zarzut naruszenia art. 328 §2 k.p.c. Przypomnieć należy, że zarzut ten może wpływać na ocenę orzeczenia jedynie w sytuacji, gdy na podstawie pisemnych motywów rozstrzygnięcia nie można odtworzyć przesłanek, którymi kierował się Sąd wydając kwestionowane orzeczenie. W niniejszej sprawie uzasadnienie zaskarżonego wyroku w sposób przejrzysty oddaje motywy rozstrzygnięcia Sądu I instancji. W rezultacie omawiany zarzut nie może skutkować kasatoryjnym orzeczeniem Sądu odwoławczego.

Za chybiony uznać należy zarzut naruszenia art. 6 k.c. Skarżąca uzasadnienia dla swojego stanowiska w tym zakresie upatruje w wadliwym, jej zdaniem, uznaniu za udowodnione wysokości dochodzonych należności. Przypomnieć należy, że norma art. 6 k.c. przewiduje zasady rozkładu ciężaru dowodu. W związku z tym naruszenie tego przepisu może nastąpić w sytuacji, gdy Sąd obciąży negatywnymi konsekwencjami niewykazania okoliczności faktycznej tej stronie, która w świetle przepisów prawa materialnego nie miała obowiązku tej okoliczności dowodzić (nie wywodziła

z nieudowodnionego faktu żadnych skutków prawnych lub była z udowodnienia tego faktu zwolniona z uwagi na domniemanie prawne). Nie zachodzi naruszenie tego przepisu w sytuacji, gdy Sąd błędnie oceni materiał dowodowy i uzna fakty za udowodnione. Poprawność ustaleń faktycznych Sądu bowiem oceniana jest w płaszczyźnie norm prawa procesowego (w szczególności art. 233 k.p.c.) nie zaś w płaszczyźnie normy art. 6 k.c. Z tej przyczyny zarzut naruszenia art. 6 k.c. wobec jego uzasadnienia również nie mógł odnieść skutku.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 22³ ustawy o radcach prawnych przypomnieć należy, że zaskarżony wyrok wbrew wywodom zawartym w uzasadnieniu apelacji zawiera orzeczenie o należności pełnomocnika z urzędu (pkt. III sentencji).

Zmiana orzeczenia co do meritum sprawy spowodowała zmianę rozstrzygnięcia o kosztach procesu w postępowaniu I instancyjnym. W tym zakresie Sąd odwoławczy zastosował normę art. 101 k.p.c. zgodnie z którą W wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Wśród kryteriów pozwalających na zastosowanie tego przepisu wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego m. in. precedensowy charakter sprawy, rozstrzygnięcie sporu wyłącznie na podstawie, którą sąd uwzględnił z urzędu, a także szczególnie trudną sytuację życiową i materialną strony przegrywającej, która uniemożliwia jej pokrycie kosztów należnych przeciwnikowi (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2013 r. I CZ 128/12 LEX nr 1293687).

W niniejszej sprawie nie może pozostać bez wpływu na ocenę zasadności obciążenia pozwanej kosztami procesu jej stan zdrowia, który (jak wskazano wyżej) w świetle przedstawionych w sprawie okoliczności czyni sytuację życiową pozwanej szczególnie trudną i wymagającą zrozumienia. Pozwana jest pozbawiona z przyczyn zdrowotnych możliwości kontynuowania prowadzenia jakiejkolwiek działalności zarobkowej zaś cała aktywność życiowa jest niewątpliwie podporządkowana walce ze śmiertelną chorobą, zaś stan ten traw od kilku lat. Biorąc pod uwagę dysproporcję ekonomiczną między powódką i pozwaną przyjąć należało że względy słuszności nie pozwalają obciążyć pozwanej całą należnością z tytułu kosztów procesu należnych powódce. Stąd też uznano, że kwota 1500 zł stanowi zgodną z zasadami słuszności część, w której pozwana winna partycypować w kosztach postępowania I-instancyjnego.

Z tych samych przyczyn w pkt. III sentencji oddalono wniosek strony powodowej o zasądzenie kosztów procesu w postępowaniu odwoławczym. Rozstrzygając tą kwestię wzięto też pod uwagę fakt, że aktywność strony powodowej w postępowaniu apelacyjnym sprowadziła się do złożenia krótkiej odpowiedzi na apelację. W kontekście opisanej wyżej sytuacji osobistej i majątkowej pozwanej obciążanie jej kosztami procesu w świetle art. 102 k.p.c. stoi w sprzeczności z elementarnymi względami słuszności.

Oddalając wniosek o przyznanie kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu Sąd miał na względzie treść §16 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 (t. jedn. Dz. U. 2013 roku, poz. 490), zgodnie z którym wniosek o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej winien zawierać oświadczenie, że koszty te nie zostały zapłacone w całości lub w części.

W orzecznictwie wskazuje się jednolicie, że oświadczenie to jest elementem konstrukcyjnym wniosku o przyznanie kosztów zastępstwa procesowego i zawarcie tego oświadczenia w treści wniosku warunkuje pozytywne jego rozpatrzenie i nie podlega uzupełnieniu (por. np. postanowienie Naczelnego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 8 grudnia 2009 r. II GZ 273/09, LEX nr 582846). Zatem brak oświadczenia czyni wniosek o przyznanie wynagrodzenia od Skarbu Państwa bezzasadnym.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się też, że sformułowanie powołanego wyżej przepisu rozporządzenia z dnia 28 września 2002 nie pozostawia wątpliwości, że oświadczenie, że opłaty nie zostały zapłacone w całości lub w części, powinno być wyraźnie sformułowane we wniosku adwokata o przyznanie od Skarbu Państwa kosztów

nieopłaconej pomocy udzielonej stronie postępowania z urzędu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2012 r. V CZ 133/11 LEX nr 1215161).

W niniejszej sprawie ani w apelacji ani też w toku rozprawy apelacyjnej pełnomocnik pozwanej nie złożyła stosownego oświadczenia co do otrzymania zapłaty. W rezultacie wnioszek pełnomocnika z urzędu należało oddalić.

W punkcie V. sentencji stosując normę art. 350 §2 k.p.c. orzeczono o sprostowaniu z urzędu oczywistej omyłki Sądu Rejonowego polegającej na wadliwym określeniu siedziby powodowej spółki.