

Sygn. akt I ACa 1418/14

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 13 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Władysław Pawlak
Sędziowie:	SSA Teresa Rak (spr.) SSA Sławomir Jamróg
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa Wydawnictwa (...) Spółki z o.o. w K.

przeciwko P. K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony powodowej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 29 lipca 2014 r. sygn. akt IX GC 931/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od strony powodowej na rzecz pozwanego kwotę 2.700 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt I ACa 1418/14

## UZASADNIENIE

Strona powodowa Wydawnictwo (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. wniosła o zasądzenie od pozwanego P. K. kwoty 75.863,25 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od wytoczenia powództwa do dnia zapłaty i kosztami procesu. Powodowa spółka zażądała wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy będącej jej własnością, a jako podstawę prawną roszczenia wskazała art. 225 k.c. Zdaniem powodowej spółki wynagrodzenie to za okres od 29 sierpnia 2012 r. do 7 listopada 2012 r. dla pierwszego lokalu równe jest 33 183,06 zł, dla drugiego lokalu równe jest 25 025,35 zł, dla trzeciego lokalu równe jest 31 232,16 zł a dla czwartego lokalu równe jest 18 510,37 zł. Pozwany zapłacił

powodowej spółce 12 września 2012 r. 1802,29 zł, 3 października 2012 r. 15 143 zł i 21 listopada 2012 r. 15 143 zł. Powodowa spółka domaga się zasądzenia różnicy w wysokości 75.863,25 zł

Pozwany P. K. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Przyznał, że zawarł z poprzednimi właścicielami kamienicy umowy najmu czterech lokali w kamienicy przy ul. (...) i że dwa z tych lokali podnajął spółce (...) oraz, że otrzymał wezwanie do zapłaty z 17 lipca 2012 r., zarzucił jednak, że nie zalegał w tym dniu z kwotą podaną w wezwaniu. Wskazywał, że otrzymał oświadczenie powodowej spółki o wypowiedzeniu umów najmu ze skutkiem natychmiastowym, zarzucił natomiast, że oświadczenie to było bezskuteczne, ponieważ jego zaległość nie była tak duża, aby powodowa spółka mogła wypowiedzieć umowę. Podnosił, że strona powodowa podejmowała działania, które naruszały jego posiadanie, a mające na celu zaprzestanie prowadzenia działalności, w tym odcinano dostęp do mediów i Internetu, zagłuszano sygnał telefonów komórkowych, rozlewano substancje o nieprzyjemnym zapachu utrudniającym przebywanie w lokalach. Pozwany zarzucił też, że powodowa spółka w wezwaniu do wydania lokali powołała się na umowę najmu, co oznacza, że opóźnienie w jego wydaniu, może być ewentualnie traktowane jako nienależyte wykonanie zobowiązania. W tym kontekście powodowa spółka nie udowodniła, że wynajęłaby lokale komu innemu, a tym samym nie udowodniła poniesienia szkody. Pozwany zarzucił, że wysokość wynagrodzenia za korzystanie z lokali jest zawyżona, a ewentualne wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali powinno zostać obniżone i oparte na dotychczasowych stawkach czynszu najmu, które obowiązywały między stronami.

**Zaskarżonym** wyrokiem Sąd Okręgowy uwzględnił częściowo roszczenie strony powodowej zasądzając od pozwanego P. K. na rzecz powoda Wydawnictwo (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w K. kwotę 11.312,03 zł z ustawowymi odsetkami od 6 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo. Ponadto zasądził od powoda kwotę 1973 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

#### ***Rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach faktycznych:***

W dniu 23 maja 2007 r. C. R., M. R., J. R. oraz I. R. będący właścicielami nieruchomości zabudowanej kamienicą przy ul. (...) w K. jako wynajmujący zawarli z P. K. jako najemcą umowy najmu czterech lokali w kamienicy przy ul. (...). Umowy zostały zawarte na czas oznaczony do 31 grudnia 2014 r. Strony postanowiły, że czynsz będzie podlegał waloryzacji w każdym roku kalendarzowym. Waloryzacja wymagała pisemnego powiadomienia z co najmniej 14 dniowym wyprzedzeniem z podaniem wyliczenia waloryzacji oraz przedstawieniem podstawy waloryzacji. Wynajmującym przysługiwało prawo wypowiedzenia umowy w trybie natychmiastowym bez zachowania terminów wypowiedzenia w przypadku zalegania przez najemcę z zapłatą czynszu za 2 okresy płatności, pomimo wyznaczenia mu dodatkowego terminu jednego miesiąca na spłatę zadłużenia. W razie rozwiązania umowy najmu najemca zobowiązał się wydać przedmiot najmu w stanie wynikającym z normalnego zużycia w terminie 7 dni. Umowy zostały zawarte na piśmie z podpisami notarialnie poświadczonymi. C. R., M. R., J. R. oraz I. R. sprzedali nieruchomość zabudowaną kamienicą przy ul. (...) w K. spółce Wydawnictwo (...). P. K. podnajął dwa lokale przy ul. (...) spółce (...). W dniu 31 października 2012 r. spółka (...) zwróciła P. K. oba podnajmowane lokale. W dniu 8 listopada 2012 r. P. K. wydał spółce Wydawnictwo (...) cztery lokale wynajmowane w kamienicy przy ul. (...). B. K. pozwała spółkę Wydawnictwo (...) o ochronę posiadania lokalu przy ul. (...) twierdząc, że spółka Wydawnictwo (...) naruszyła posiadanie lokalu poprzez odłączenie instalacji gazowej, elektrycznej, kanalizacyjnej i telefonicznej, zakłócanie dostępu do telefonii komórkowej, wylewanie śmierdzących substancji na klatkach schodowych i w okolicach wejść do lokalu zajmowanego przez nią oraz poprzez zaklejanie zamków. Sąd Rejonowy dla Krakowa-Śródmieścia w Krakowie częściowo uwzględnił powództwo 20 maja 2014 r. P. K. zapłacił spółce Wydawnictwo (...) 12 września 2012 r. 1802,29 zł, 3 października 2012 r. 15 143 zł i 21 listopada 2012 r. 15 143 zł. (Okoliczności te Sąd Okręgowy uznał za niesporne).

Spółka (...) podnajmowała od P. K. dwa lokale przy ul. (...) za czynsz miesięczny w wysokości 8813,45 zł za jeden lokal i 5567,74 zł za drugi lokal. Spółka (...) zapłaciła P. K. czynsz za okres do 31 października 2012 r. P. K. płacił spółce Wydawnictwo (...) czynsz w wysokości żądanej przez spółkę Wydawnictwo (...) uwzględniającej waloryzację. W dniu 1 czerwca 2012 r. spółka Wydawnictwo (...) wystawiła P. K. fakturę za najem lokalu nr (...) na kwotę 6113,87 zł, fakturę za najem lokalu nr (...) na kwotę 4656,78 zł, fakturę za najem lokalu nr (...) na kwotę 4656,78 zł i fakturę za najem lokalu nr (...) na kwotę 3200,46 zł. W dniu 2 lipca 2012 r. spółka Wydawnictwo (...) wystawiła P. K. fakturę za najem

lokalu nr (...) na kwotę 6113,87 zł, fakturę za najem lokalu nr (...) na kwotę 4656,78 zł, fakturę za najem lokalu nr (...) na kwotę 4656,78 zł i fakturę za najem lokalu nr (...) na kwotę 3200,46 zł. W dniu 9 czerwca 2011 r. spółka Wydawnictwo (...) wystawiła P. K. notę odsetkową za opóźnienie w płatności czynszu za kwiecień 2011 r. na kwotę 197,18 zł. W dniu 7 lutego 2012 r. spółka Wydawnictwo (...) wystawiła P. K. notę odsetkową za opóźnienie w płatności czynszu za okres od maja 2011 r. do stycznia 2012 r. na kwotę 451,90 zł. W dniu 21 maja 2012 r. spółka Wydawnictwo (...) wystawiła P. K. notę odsetkową za opóźnienie w płatności czynszu za okres od lutego 2012 r. do stycznia 2012 r. na kwotę 439,56 zł. W dniu 20 czerwca 2012 r. spółka Wydawnictwo (...) wystawiła P. K. notę odsetkową za opóźnienie w płatności czynszu za okres od marca 2012 r. do maja 2012 r. na kwotę 683,63 zł. Pismem z 17 lipca 2012 r. pełnomocnik spółki Wydawnictwo (...) wezwał P. K. do zapłaty czynszu za najem czterech lokali za czerwiec i lipiec 2012 r. wyznaczając termin jednego miesiąca pod rygorem wypowiedzenia umów najmu ze skutkiem natychmiastowym. Pismem z 20 sierpnia 2012 r. spółka Wydawnictwo (...) wypowiedziała najem czterech lokali ze skutkiem natychmiastowym z uwagi na zaleganie z zapłatą czynszu za dwa okresy płatności pomimo wyznaczenia dodatkowego terminu jednego miesiąca na spłatę zadłużenia. Spółka Wydawnictwo (...) wezwała P. K. do wydania lokali w terminie 7 dni. Pismo doręczono P. K. 21 sierpnia 2012 r. Pismem z 23 sierpnia 2012 r. spółka Wydawnictwo (...) wezwała P. K. do wydania lokali. Wezwanie doręczono P. K. 28 sierpnia 2012 r. Pismem z 27 sierpnia 2012 r. P. K. odpowiedział, że oświadczenie o wypowiedzeniu najmów z 20 sierpnia 2012 r. jest bezskuteczne, ponieważ w dniu 19 lipca 2012 r. zapłacił na poczet zaległego czynszu 18 625,89 zł a 21 sierpnia 2012 r. zapłacił 10 768,65 zł. Pismem z 16 listopada 2012 r. spółka Wydawnictwo (...) wezwała P. K. do zapłaty 91 006,25 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z 4 lokali przy ul. (...) bez podstawy prawnej. Wezwanie wysłano pocztą poleconą 16 listopada 2012 r. W kamienicy przy ul. (...) w maju 2012 r. niezidentyfikowana osoba wylała kwas masłowy, co spowodowało interwencję straży pożarnej. Niezidentyfikowana osoba w przebraniu D. V. przecinała kable do anteny prowadzone z lokalu przy ul. (...) na dachu sąsiedniej kamienicy. W kamienicy przy ul. (...) w okresie od stycznia 2010 r. do lipca 2013 r. interweniowała Policja między innymi w sprawie rozlewania na klatce schodowej śmierdzącej substancji, przecięcia kabla internetowego, zbierania danych osobowych klientów lokalu przez pracowników ochrony wynajmowanych przez właściciela kamienicy, przeciętego kabla internetowego na dachu kamienicy. W kamienicy przy ul. (...) niezidentyfikowani sprawcy wyrwali kable elektryczne odcinając dopływ prądu oraz przecinali kable telefoniczne. Niezidentyfikowani sprawcy zamontowali urządzenia zakłócające działanie telefonów komórkowych. Rynkowy czynsz najmu lokali wynajmowanych przez P. K. możliwy do osiągnięcia od 29 sierpnia 2012 r. do 7 listopada 2012 r. przy założeniu, że lokale te mają dostęp do prądu, Internetu, telefonów a na klatkach schodowych kamienicy przy ul. (...) nie śmierdzi równy jest 90.687 zł. Lokale te pozbawione dostępu do prądu, Internetu i telefonów ze śmierdzącą klatką schodową są niewynajmowalne.

**Dokonując oceny prawnej** Sąd Okręgowy wskazał, że powodowa spółka domagała się od pozwanego wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z jej własności bez skutecznego wobec niej tytułu prawnego. Podkreślił, że wynagrodzenie to jest niezależne od tego, czy powodowa spółka miała w ogóle zamiar wynająć lokale komu innemu i czy by to zrobiła. Nie podzielił Sąd Okręgowy zarzutów pozwanej, odnośnie bezskuteczności wypowiedzenia umów najmu i dokonując wykładni postanowień łączącej strony umowy wskazał, że brak zapłaty pełnego czynszu za 2 miesiące w dodatkowym wyznaczonym miesięcznym terminie prowadził do jej rozwiązania. Podkreślił przy tym, że zachowanie pozwanego świadczyło o tym, iż akceptował on podwyżkę czynszu, nie żądając przedstawienia kalkulacji. Odwołując się do podstawy prawnej żądania tj. art. 224 §2 w zw. z art. 225 oraz art. 230 k.c. wskazał, że posiadacz w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z rzeczy. Zaznaczył, że wynagrodzenie to powinno odpowiadać rynkowemu wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy. W ocenie Sądu Okręgowego lokale nie były jednak pełnowartościowe, w tym sensie, że nie posiadały wszystkich cech niezbędnych do korzystania z nich w tym: nie miały podłączonej energii elektrycznej, telefonów, Internetu, w lokalach tych nie działały telefony komórkowe, a w kamienicy śmierdziało kwasem masłowym. Podkreślił przy tym, że nie zostało w sprawie wykazane, że wpływ na powstanie tych wad miała powodowa spółka. Sugestie, że to powodowa spółka zatrudniła osoby, które miały utrudnić pozwanemu i innym osobom korzystanie z lokali i w ten sposób zmusić ich do ich opuszczenia okazały się bezpodstawne. Z tego względu Sąd Okręgowy uznał, że powoda spółka nie miała żadnego wpływu na te utrudnienia i nie miałyby wpływu również na ich wyeliminowanie. Powyższe oznacza zaś, że nie byłaby ona w stanie wynająć lokali, które zawierają takie wady i uzyskać wynagrodzenie w stawce rynkowej, ponieważ stawki takiej w tych warunkach nie da się ustalić. W tym stanie rzeczy podzielił Sąd stanowisko pozwanego wyrażone

w odpowiedzi na pozew, że wynagrodzenie należne powodowej spółce powinno być oparte na dotychczasowych stawkach czynszu, które obowiązywały między stronami. Pozwany korzystał z lokali mimo cech jakie one posiadały i nie wypowiedział umowy, co więcej czerpał korzyści z lokalu podnajmując go spółce (...) za miesięczny czynsz w wysokości 14.381,19 zł. Z tego względu w ocenie Sądu Okręgowego zasadne jest by pozwany zapłacił powodowej spółce wynagrodzenie za korzystanie z lokali w wysokości czynszu najmu ustalonego przez strony. Mając na uwadze kwoty czynszu oraz wpłaty jakich dokonał pozwany wskazał, że do zapłaty pozostała kwota 11.312,03 zł, którą to kwotę zasądził od pozwanego. Sąd Okręgowy uznał, że stronie powodowej należą się odsetki od dnia skutecznego doręczenia pozwanemu wezwania, która to data poprzedza datę, od której powodowa spółka żądała odsetek. O kosztach postępowania orzekł Sąd na podstawie art. 100 w zw. z art. 98 §1 i 3, art. 99 i art. 108 §1 k.p.c. mając na uwadze wynik procesu oraz koszty poniesione przez strony.

**Apelację** od wyroku złożyła strona powodowa i zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo w zakresie kwoty 64.551,22 zł oraz zawierającej rozstrzygnięcie o kosztach wniósł o jego uchylenie w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie o jego zmianę i orzeczenie zgodnie z żądaniem pozwu oraz zasądzenie kosztów postępowania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, poprzez naruszenie:

- art. 233 § 1 KPC poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania z uwagi na:

- nieuprawnione i bezpodstawne obniżenie przez Sąd Okręgowy ustalonego w Opinii Biegłego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokali z uwagi na zdarzenia rzekomo obniżające ich wartość podczas gdy Sąd Okręgowy nie był uprawniony do poczynienia samodzielnych ustaleń faktycznych dotyczących wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z Lokali, gdyż nie posiada wiedzy specjalistycznej pozwalającej na wartościowanie ustalonego w Opinii Biegłego wynagrodzenia, zaś ustalona w Opinii Biegłego kwota wynagrodzenia, które możliwe było do uzyskania przez Powoda, powinna być wiążąca dla orzekającego w sprawie Sądu;

- przyjęcie, iż wynajęcie Lokali na warunkach rynkowych było niemożliwe z uwagi na ich cechy, podczas gdy materiał dowodowy w niniejszej sprawie, a w szczególności zachowanie Pozwanego, który w dalszym ciągu zajmował Lokale, nie pozwala na ustalenie, czy zdarzenia mające rzekomo obniżać wartość Lokali (tj. „odcięcie energii elektrycznej, telefonów, Internetu, zakłócanie telefonów komórkowych i wylewanie w kamienicy kwasu masłowego”) rzeczywiście oznaczałyby, że wynagrodzenie należne za bezumowne korzystanie z Lokalu (...), Lokalu (...), Lokalu (...) oraz Lokalu (...) odpowiadałoby tylko wysokości czynszu ustalonego uprzednio w łączących Strony umowach najmu, a ponadto zachowanie samego Pozwanego i jego podnajemców oznacza, iż Lokale były atrakcyjne pomimo rzekomo występujących utrudnień - gdyby bowiem Lokale były „niewynajmowalne”, to Pozwany powinien natychmiast je opuścić;

- pominięcie okoliczności, iż dokonanie napraw i usunięcie skutków naruszeń mających miejsce w Budynku byłoby możliwe, gdyby Pozwany dopuścił Powoda do zajmowanych przez siebie Lokali podczas gdy w sytuacji w której Pozwany opuściłby zajmowane przez siebie Lokale, Powód mógłby podjąć działania zmierzające do usunięcia naruszeń mających miejsce w Budynku - celem przystosowania Lokali do potrzeb nowych najemców;

- nieuprawnione i bezpodstawne przyjęcie, że rzekome utrudnienia w Lokalach były „trwale”, a Powód nie miałby wpływu na ich wyeliminowanie, podczas gdy materiał dowodowy sprawy nie pozwala na konkluzje w przedmiocie możliwych działań, które Powód mógł podjąć, aby przeciwdziałać zdarzeniom mającym miejsce w Budynku, celem ochrony najemców którzy legalnie wynajmowaliby Lokal (...), Lokal (...), Lokal (...) oraz Lokal (...), a biegły ani żaden inny środek dowodowy w niniejszej sprawie nie wykazał, jakie były przyczyny „utrudnień”, a zatem Sąd nie

mógł też poczynić ustaleń odnośnie ich potencjalnego wyeliminowania (naprawy) oraz charakteru (trwałego bądź przejściowego)

2. naruszenie prawa materialnego poprzez naruszenie:

- art. 224 § 2 KC w zw. z art. 225 KC w zw. z art. 230 KC poprzez ich błędną wykładnię skutkującą wadliwym wnioskiem Sądu Okręgowego, że wynagrodzenie należne Powodowi za bezumowne korzystanie z Lokalu (...), Lokalu (...), Lokalu (...) i Lokalu (...) powinno odpowiadać dotychczasowym stawkom czynszu określonego w umowach łączących Powoda z Pozwanym, podczas gdy zgodnie z wyżej wskazanymi przepisami za korzystanie z rzeczy właścicielowi należy się wynagrodzenie w takiej wysokości, w jakiej w danych okolicznościach - mógłby uzyskać, gdyby rzecz wynajął lub wdzierzał czy oddał w odpłatne używanie na podstawie innego stosunku prawnego, a więc wysokość czynszu określona wcześniej w umowach łączących Powoda z Pozwanym powinna być irrelevantna dla ustalenia wynagrodzenia należnego Powodowi za bezumowne korzystanie z Lokali;

a ponadto faktem notoryjnym jest, iż dla nowego najemcy Powód mógłby dokonać remontu w Lokalach celem usunięcia utrudnień, albo wręcz przerzucić ciężar takiego remontu na najemcę (o czym wspomina biegły na str. 5 Opinii w zdaniu pierwszym), natomiast biegły w swej opinii nie stwierdził, by utrudnienia w Lokalach miały charakter trwałe, a więc zupełnie nieusuwalny.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia podziela ustalenia faktyczne, które legły u jego podstaw i przyjmuje je za własne.

Nie mógł odnieść skutku zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c., dla skutecznego jego podniesienia, nie wystarczy bowiem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego, nie odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest bowiem wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (wyrok SA w Warszawie z 20 grudnia 2006 r., VI ACa 567/06, opubl. LEX nr 558390). Twierdzenie apelującego, który wskazuje, że ustalenie, co do nieatrakcyjności lokalu obarczone jest błędem, a które wyprowadza on z faktu, że pozwany pomimo tego zajmował lokal, nie zasługuje na aprobatę. Apelujący pomija przy tym istotną z punktu widzenia atrakcyjności tego lokalu kryterium, a mianowicie cenę ustaloną w umowie z pozwanym, które odbiegała od stawki rynkowej do której się odwoływał. Właśnie kwestia ceny była kluczowa w tym zakresie. Stanowisko apelującej o konieczności uwzględnienia stawki rynkowej wymagałoby przyjęcia założenia, że mogła mieć ona wpływ na zapobieżenie utrudnieniu w korzystaniu z lokali przez najemców, jednak działań takich nie podejmowała, z uwagi na własny interes. W ocenie Sądu Apelacyjnego jej zaniechania w tym względzie należy ocenić negatywnie, w sytuacji gdy obowiązkiem właściciela, który zawarł umowę z pozwanym było zapewnienie mu korzystania z lokalu w sposób zgodny z jego przeznaczeniem. Nie mogły wywołać również skutku zarzuty dowolnego i sprzecznego z wnioskami opinii ustalenia wysokości czynszu jaki strona powodowa mogła uzyskać z przedmiotowego lokalu. Sąd wbrew stanowisku skarżącej odwołał się w tym zakresie do opinii wskazując, że w przypadku występujących utrudnień, nie byłoby możliwe wynajęcie lokalu, tym samym nie było zasadne stosowanie w tym wypadku stawki rynkowej ustalonej w opinii. Pełnomocnik strony powodowej na rozprawie apelacyjnej przyznał, że aktualnie prowadzone są prace mające na celu przystosowanie lokalu do najmu, co de facto potwierdza konieczność poczynienia na niego nakładów dla uzyskania wskazanej w opinii ceny rynkowej. Twierdzenie jakoby Sąd Okręgowy odchodząc od stawki rynkowej ustalonej w opinii przekroczył swoje uprawnienia i dopuścił się ustaleń dowolnych, nie uwzględnia również tego, że uzupełnił on opinię na rozprawie w dniu 18 lipca 2014r. poprzez wysłuchanie ustnych wyjaśnień biegłej do opinii, precyzując tym samym wnioski opinii dotyczące braku możliwości uzyskania czynszu w wysokości rynkowej w sytuacji istniejących utrudnień. W tym miejscu należy również zaznaczyć, że strona powodowa w apelacji nie podnosiła zarzutu naruszenia prawa procesowego, a to art. 278 k.p.c. twierdząc jednocześnie, że

niedopuszczalne było samodzielne ustalenie przez Sąd I stawki wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego podniesienie zarzutu naruszenia tego konkretnie przepisu prawa procesowego byłoby w tej sytuacji niezbędne dla uwzględnienia takich twierdzeń. Art. 278 § 1 k.p.c. wymaga dopuszczenia dowodu z opinii biegłego wówczas gdy potrzebne są wiadomości specjalne, a zatem jego naruszenie przez Sąd ma miejsce wtedy, gdy Sąd bez dopuszczenia takiego dowodu poczynił ustalenia faktyczne.

Tym samym podsumowując tą część rozważań należy wskazać, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, nie dał podstawy do przyjęcia wynagrodzenia w wysokości stawki rynkowej ustalonej w opinii. Strona powodowa nie zaoferowała też materiału dowodowego na podstawie, którego Sąd mógłby ustalić, jaka wysokość nakładów byłaby wystarczająca dla uzyskania pełnej funkcjonalności i zapobieżeniu skutkom naruszeń posiadania.

Przenosząc dalsze rozważania na grunt wyrażonej przez Sąd Okręgowy oceny prawnej wskazać należy, że nie była w toku postępowania apelacyjnego kwestionowana sama podstawa odpowiedzialności pozwanego, a rozważania Sądu I instancji w tej części należy w pełni podzielić. Sporna była natomiast wysokość wynagrodzenia jakie należne jest stronie powodowej z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Wynagrodzenie, którego dochodzi strona powodowa od samoistnego posiadacza w złej wierze niewątpliwie nie stanowi odszkodowania, lecz wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Gdyby bowiem posiadanie cudzej rzeczy było osadzone w stosunkach umownych, korzystający byłby zobowiązany do określonego świadczenia pieniężnego. Wobec tego należy przyjąć, że wynagrodzenie takie powinno odpowiadać dochodowi, jakie właściciel mógłby osiągnąć na podstawie ważnego stosunku prawnego, na przykład umowy najmu czy dzierżawy. Czynniki takie co do zasady byłyby wtedy ustalane według zasad rynkowych panujących w danym okresie, na danym terenie. Wysokość świadczenia pieniężnego powinna być zatem ustalana w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. Do ustalenia tak określonej stawki najczęściej niezbędna jest wiedza specjalistyczna biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, który stosuje zasady określone ustawą z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., sygn. akt III CZP 20/84; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 29/05; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., sygn. akt I CSK 641/11). W okolicznościach przedmiotowej sprawy Sąd Okręgowy przyjął, że wynagrodzenie to powinno odpowiadać rynkowemu wynagrodzeniu za korzystanie z tej rzeczy odwołując się jednak ostatecznie do stawek określonych umową łączącą strony. Ustalenie wysokości wynagrodzenia nie mogło być bowiem zupełnie hipotetyczne, lecz musiało uwzględniać uwarunkowania tej konkretnie nieruchomości. W tym zakresie nie sposób przyjąć, że ustalenie to jest oderwane zupełnie od opinii, skoro biegła wyraźnie wskazywała, że w sytuacji istniejących utrudnień, nie było możliwości wynajęcia nieruchomości. To właśnie takimi kryteriami kierował się Sąd Okręgowy ustalając wysokość wynagrodzenia i odwołując się do stawki umownej łączącej strony, zasadnie przyjął założenie, że jedynie w tym zakresie roszczenie powoda zostało wykazane. Nieruchomość będąca przedmiotem analizy posiadała cechy, które utrudniały korzystanie z niej. Z treści opinii wynika, że rynek nieruchomości o wskazanym profilu jest przesycony, a najemcy mają możliwość wyboru spośród wielu podobnych nieruchomości. Biegły w opinii zaznaczył, że z każdym miesiącem rośnie liczba wolnych lokali handlowych w atrakcyjnych lokalizacjach. Z tego względu dla uzyskania pełnej dochodowości nieruchomość ta wymagała poczynienia nakładów, które przywróciłyby jej funkcjonalność. Strona powodowa pomimo tego, że przyznała, iż czyniąc nakłady mogła wyeliminować wskazane cechy, czego wcześniej nie uczyniła z uwagi na swój interes, nie przedstawiła materiału dowodowego, na podstawie którego można ustalić, jakie nakłady były wystarczające dla uzyskania stawki rynkowej za wynajem lokalu. Biorąc zaś pod uwagę to, że pozwanemu pomimo przedsięwziętych przez niego czynności, w tym wszczęcia postępowań karnych oraz cywilnych, nie udało się wyeliminować utrudnień w korzystaniu z nieruchomości, jeszcze w okresie gdy posiadała ona skuteczny tytuł prawny do niej, można przyjąć, że kwestia ta była kluczowa dla wykazania wysokości roszczenia. Z uwagi powyższe Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów skarżącej, co do naruszenia prawa materialnego.

***Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację strony powodowej działając na podstawie art. 385 k.p.c.***

O kosztach postępowania apelacyjnego orzekł Sąd na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. mając na uwadze to, że apelacja powoda została w całości oddalona przy określonej na kwotę 64.552 zł wartości przedmiotu zaskarżenia.

Strona pozwana zarówno przed Sądem I instancji jak również w toku postępowania apelacyjnego była reprezentowana przez pełnomocnika w osobie adwokata M. T., który wnosił o zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika w stawce minimalnej ustalił Sąd w oparciu o przepisy rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (§6 pkt. 6 w zw. z §13 ust. 1 pkt 2).