

***Sygn. akt I ACa 125/15***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Marzena Konsek-Bitkowska

Sędziowie: SA Maciej Dobrzyński

SO del. Marta Szerel (spr.)

Protokolant: ref. staż. Michał Strzelczyk

po rozpoznaniu w dniu 15 października 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M.

przeciwko (...) Szkoła spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 22 sierpnia 2014 r., sygn. akt XVI GC 706/09

**1. oddala apelację,**

**2. zasądza od (...) Szkoła spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. na rzecz (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSO Marta Szerel SSA Marzena Konsek-Bitkowska SSA Maciej Dobrzyński

Sygn. akt I ACa 125/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z 22 sierpnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, w sprawie z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. przeciwko (...) Szkoła spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w M. o zapłatę, utrzymał w mocy nakaz zapłaty z 21 lipca 2009 r. co do kwoty 150.984,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami: a) od kwoty 84.464,38 zł za okres od 25 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty, b) od kwoty 66.520,45 zł za okres od 30 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty oraz co do kwoty 8.349,95 zł tytułem kosztów postępowania; w pozostałym zakresie nakaz zapłaty z 21 lipca 2009 r. uchylił i postępowanie co do kwoty 85.535,62 zł oraz co do odsetek ustawowych od kwoty 170.000 zł za okres od 30 czerwca 2009 r. do 24 kwietnia 2013 r. umorzył, zaś co do pozostałej kwoty 47.045,65 zł, wraz z odsetkami, powództwo oddalił. Ponadto, Sąd nakazał zwrócić ze Skarbu Państwa pozwanemu kwotę 82,49 zł tytułem niewykorzystanej części zaliczki na wynagrodzenie biegłego.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód jest użytkownikiem wieczystym zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w M.. 31 lipca 2003 r. pomiędzy powodem a pozwanym została zawarta umowa najmu, na mocy której powód, jako wynajmujący, oddał pozwanemu, jako najemcy, w najem 19 powierzchni użytkowych znajdujących się na pierwszym i drugim piętrze budynku położonego na tej nieruchomości, o łącznej powierzchni ok. 800 m<sup>2</sup>, oraz przyległy do budynku grunt o powierzchni 2.867 m<sup>2</sup>. Najemca obowiązany był do zapłaty czynszu w wysokości 7.000 zł miesięcznie oraz opłat eksploatacyjnych. W § 2 ust. 3 umowy strony przewidziały możliwość rozszerzenia przedmiotu najmu o dalsze pomieszczenia i teren. Zgodnie z § 16 umowy wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy najmu wymagały formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności.

Pozwany sukcesywnie zajmował dodatkowe pomieszczenia w wynajętym budynku, przystosowując je do prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. Strony nie wiązała przy tym żadna umowa, której przedmiotem byłyby dodatkowe pomieszczenia w wynajmowanym budynku, w szczególności strony wbrew postanowieniom umowy z 31 lipca 2003 r. nie podpisały do niej aneksu.

W związku z bezumownym korzystaniem przez pozwanego z dodatkowej powierzchni strona powodowa wystąpiła przeciwko pozwanemu na drogę sądową z żądaniem zapłaty za korzystanie z dodatkowej powierzchni za okres od 1 września 2004 r. do 31 maja 2006 r. Sąd Okręgowy w Warszawie, wyrokiem z 30 kwietnia 2010 r., zasądził na rzecz powoda od pozwanego wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z dodatkowej powierzchni w wysokości 30.825 zł, wraz z ustawowymi odsetkami, przyjmując, iż w wymienionym okresie strona pozwana korzystała z 290 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni.

Strona pozwana stopniowo powiększała wynajmowaną powierzchnię adaptując nowe pomieszczenia do prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej. W okresie od 1 czerwca 2006 r. do 31 sierpnia 2006 r. pozwany zajmował 290 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni, w okresie od 1 września 2006 r. do 31 stycznia 2007 r. – 744,70 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni, a w okresie od 1 lutego 2007 r. do 31 maja 2009 r. – 816,70 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni, przy uwzględnieniu, że całkowita powierzchnia wynajmowanego budynku powoda wynosiła 1.616,70 m<sup>2</sup>. W wymienionych okresach miesięczne stawki czynszu według cen rynkowych wynosiły: - od czerwca 2006 r. do grudnia 2006 r. – 10,35 zł; - w 2007 r. – 11,90 zł; - w 2008 r. – 13,09 zł; - od stycznia do maja 2009 r. – 12,47 zł.

Pozwany dokonywał sporadycznych wpłat na rzecz powoda tytułem zapłaty za wynajmowane dodatkowe pomieszczenia, jednakże nie uregulował całej należnej stronie powodowej kwoty. Pismem z 19 czerwca 2009 r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem tytułem bezumownego wynagrodzenia za korzystanie z dodatkowej powierzchni budynku. Powyższe pismo pozwany otrzymał 19 czerwca 2009 r., jednakże nie uiszczył wskazanej kwoty. Pozwany próbował polubownie doprowadzić do rozwiązania sporu pomiędzy stronami, jednakże do zawarcia ugody nie doszło. Powód bezskutecznie wzywał pozwanego do zapłaty. Po wytoczeniu powództwa pozwany 24 kwietnia 2013 r. uiszczył na rzecz powoda kwotę 170.000 zł tytułem zapłaty za dodatkowo wynajmowaną powierzchnię.

W takim stanie faktycznym, ustalonym w oparciu o uznane za wiarygodne dokumenty, a także zeznania wskazanych świadków i przesłuchania stron, jak również opinie biegłych ds. szacowania wielkości nieruchomości oraz z zakresu nieruchomości, Sąd Okręgowy stwierdził, że powództwo podlegało uwzględnieniu w przeważającej części.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że bezsporną była okoliczność, iż strona pozwana systematycznie zwiększała oddaną jej przez powoda w najem powierzchnię budynku ul. (...) w M.. Sąd nie zgodził się z twierdzeniami pozwanego, iż nie zajął on samowolnie dodatkowej powierzchni najmu i czynił to zgodnie z zapisami umowy najmu oraz za wiedzą i zgodą powoda, czego rezultatem miało być nieprzysługiwanie powodowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dodatkowej powierzchni, ale należność czynszowa za te powierzchnię. Umowa najmu z 31 lipca 2003 r. w § 2 wskazywała bowiem, iż przedmiotem najmu jest 19 powierzchni użytkowych o łącznej powierzchni 800 m<sup>2</sup> oraz przyległy do budynku grunt o powierzchni 2 867 m<sup>2</sup>. Zgodnie zaś z § 16 umowy, wszelkie zmiany i uzupełnienia

umowy najmu wymagały formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności. Wielkość powierzchni oddanej w najem w przedmiotowej umowie została w niej jasno określona, a wszelkie zmiany tej powierzchni stanowiły zmianę umowy najmu i zgodnie z § 16 wymagały szczególnego aneksu zawartego w formie pisemnej. W przypadku zwiększenia powierzchni najmu strony winny podpisać stosowny aneks do umowy, w którym to miałyby być określone warunki najmu tej dodatkowej powierzchni. Nie jest zatem wystarczającym powoływanie się przez pozwanego na § 2 ust. 3 umowy o następującej treści: „Strony przewidują możliwość rozszerzenia przedmiotu najmu o dalsze pomieszczenia i teren, na warunkach analogicznych jak określone w umowie.” Wymienione uregulowanie nie wskazywało bowiem, iż w przypadku zwiększenia powierzchni najmu strony związane są umową co do tej dodatkowej powierzchni na warunkach wskazanych w umowie z 31 lipca 2003 r. W kontekście całej umowy zapis ten przewidywał możliwość zwiększenia powierzchni najmu w przyszłości na warunkach analogicznych do podpisanej umowy, jednakże nie oznaczał on, że strony w przypadku powiększenia takiej powierzchni nie są obowiązane stosować § 16 umowy i podpisać stosowny aneks do umowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał, że strony nie były związane umową co do dodatkowych pomieszczeń. Poza sporem jest bowiem okoliczność, że strony nie podpisały stosownego aneksu do umowy, którego przedmiotem byłyby warunki wynajmu dodatkowej powierzchni budynku powoda. Jak wynika z twierdzeń pozwanego powód z pozwanym nie doszli do porozumienia co do warunków najmu, w szczególności wysokości należnego czynszu. Nie ma przy tym znaczenia, że powód w istocie „tolerował”, że pozwany stopniowo zwiększa ilość wykorzystywanych pomieszczeń, a zatem, że korzystanie z tych pomieszczeń odbywało się za wiedzą i zgodą powoda. Skoro bowiem strony nie doszły do porozumienia co do warunków wynajmu tych pomieszczeń, co wyraża się w szczególności w niepodpisaniu stosownego aneksu, to nie sposób uznać, że strony łączyła co do tych pomieszczeń umowa o postanowieniach analogicznych jak umowa z dnia 31 lipca 2003 r. Należy zatem uznać, że pozwany bezumownie korzystał z dodatkowej powierzchni, a powodowi przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, w myśl art. 224-225 k.c., a nie obliczona stosownie do umowy najmu należność czynszowa za tę powierzchnię. Mając na względzie, że zgodnie z umową najmu pozwanemu zostało przekazane 800 m<sup>2</sup> powierzchni najmu, Sąd stwierdził, biorąc pod uwagę sporządzoną w sprawie opinię biegłego ds. szacowania wielkości nieruchomości, że docelowo pozwany zajął łącznie 816,70 m<sup>2</sup> powierzchni budynku, przy czym nie posiadał jej przez cały czas objęty pozwem, tj. w okresie od 1 czerwca 2006 r. do 31 maja 2009 r. Za podstawę ustaleń w tym zakresie Sąd Okręgowy przyjął pismo pozwanego z 16 lutego 2007 r., skierowane do powoda (k. 65), w którym pozwany wyraźnie przyznał i przedstawił faktyczny stan zwiększania powierzchni użytkowej zajmowanego budynku w kolejnych latach, wskazując, że w roku 2005/2006 zajmował 290 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni, w okresie od 1 września 2006 r. do 31 stycznia 2007 r. – całość bez 72 metrów, zaś od lutego 2007 r. – całość budynku. Mając przy tym na uwadze wielkość powierzchni oddaną w najem (800 m<sup>2</sup>) i wielkość całego budynku, który od 2007 r. zajmował pozwany (1616,70 m<sup>2</sup>), należało uznać, że pozwany w okresie od 1 czerwca 2006 r. do 31 sierpnia 2006 r. zajmował 290 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni, w okresie od 1 września 2006 r. do 31 stycznia 2007 r. – 744,70 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni, zaś w okresie od 1 lutego 2007 r. do 31 maja 2009 r. – 816,70 m<sup>2</sup> dodatkowej powierzchni.

Skoro stron nie łączyła umowa najmu co do dodatkowej powierzchni najmu, przy obliczaniu wysokości wynagrodzenia nie mają zastosowania uregulowania umowne dotyczące wysokości czynszu, a podstawą jego ustalenia winny być stawki rynkowe wynajmu pomieszczeń przedmiotowego budynku. Według sporządzonej w sprawie opinii biegłego – z uwzględnieniem stanu zużycia przedmiotowego budynku i nakładów poniesionych przez pozwanego na remonty budynku – przedstawiały się one następująco: - od czerwca 2006 r. do grudnia 2006 r. – 10,35 zł; - w 2007 r. – 11,90 zł - w 2008 r. – 13,09 zł; - od stycznia do maja 2009 r. – 12,47 zł. Mając na uwadze wielkość zajmowanej przez pozwanego dodatkowej powierzchni w poszczególnych okresach powodowi przysługiwałyby zatem następujące kwoty z wynajmu obliczone stosownie do powyższych stawek rynkowych: - w okresie 1.06.2006 r. – 31.08.2006 r. – kwota łącznie 9.004,50 zł; - w okresie 1.09.2006 r. – 31.12.2007 r. – kwota łącznie 39.692,51 zł; - w okresie 1.02.2007 – 31.05.2009 r. – kwota łącznie 286.114,50 zł. Wobec powyższego, powodowi z tytułu bezumownego korzystania za okres objęty pozwem (1.0.2006 r. – 31.05.2009 r.), według stawek rynkowych, przysługiwałaby łącznie kwota

334.811,51 zł. W niniejszym postępowaniu powód z tytułu bezumownego korzystania dochodził od pozwanego kwoty 236.100 zł (pozostała kwota, składająca się na żądanie pozwu w wysokości 47.466,10 zł, stanowiła skapitalizowane odsetki od kwoty 236.100 zł), a zatem żądanie przez powoda kwoty 236.100 zł tytułem bezumownego korzystania jest uzasadnione w całości. Odnośnie żądania odsetek, biorąc pod uwagę treść art. 455 k.c., Sąd Okręgowy stwierdził, że powód był uprawniony do ich skapitalizowania dopiero od dnia 25 czerwca 2009 r., a nie od 1 czerwca 2009 r. Wobec powyższego, skapitalizowane od kwoty 236.100 zł odsetki, należne za okres 25-29 czerwca 2009 r., stanowią kwotę 420,45 zł.

Powyższe oznacza, że roszczenie powoda było zasadne co do kwoty 236.520,45 zł (w tym 236.100 zł tytułem bezumownego korzystania i 420,45 zł tytułem skapitalizowanych odsetek). Pozwany w toku postępowania, 24 kwietnia 2013 r., dokonał częściowej zapłaty przysługującej powodowi należności uiszczając kwotę 170.000 zł, co legło u podstaw częściowego cofnięcia pozwu. Wpłata pozwanego została rozliczona w następujący sposób: kwota 84.464,38 zł – na poczet odsetek w wysokości ustawowej liczonych od kwoty 170.000 zł od dnia wymagalności do dnia zapłaty oraz kwota 85.535,62 zł – na poczet należności głównej, czemu – zgodnie z art. 451 § 1 k.c. – pozwany nie mógł się sprzeciwić. W rezultacie, przypadająca powodowi suma należności głównej wynosi 150.984,83 zł, w tym: kwota 84.464,30 zł z odsetkami ustawowymi za okres od 25 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz kwota 66.520,45 zł z odsetkami ustawowymi za okres od 30 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty. W tym stanie rzeczy, koniecznym stało się utrzymanie nakazu zapłaty w powyższym zakresie oraz w zakresie kosztów procesu – co do kwoty 8.349,95 zł, zgodnie z zasadą wynikającą z art. 100 k.p.c. i przy uwzględnieniu, iż powód wygrał sprawę w 83%. Jednocześnie powództwo podlegało oddaleniu co do reszty żądanej przez powoda kwoty – 47.045,65 zł wraz z odsetkami ustawowymi.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w części określonej w punkcie pierwszym orzeczenia, tj. utrzymującej w mocy nakaz zapłaty z 21 lipca 2009 r., zarzucając:

1. naruszenie prawa procesowego, a mianowicie art. 233 k.p.c. poprzez wadliwe ustalenie przez Sąd Okręgowy stanu faktycznego sprawy, polegające na błędnym przyjęciu, że strony nie były związane umową najmu w zakresie obejmowania dodatkowych pomieszczeń budynku, co było wynikiem całkowitego pominięcia przez Sąd dowodów zebranych w sprawie, wskazujących na to, że obejmowanie przez pozwanego tych pomieszczeń było dokonywane w ramach i na warunkach umowy najmu z 31 lipca 2003 r.,

2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 65 k.c. – poprzez niezastosowanie do umowy najmu zawartej przez strony 31 lipca 2003 r., reguł wykładni oświadczeń woli wynikających z tego przepisu, a w szczególności pominięcie reguły badania zgodnego zamiaru stron oraz celu umowy istniejących w chwili jej zawarcia, podczas gdy materiał dowodowy sprawy pozwalał na uzasadnione stwierdzenie, że zamiarem stron było rozszerzenie przedmiotu najmu o dodatkowe pomieszczenia na dotychczasowych, to jest analogicznych warunkach, a tym samym rozszerzenie to nie było uzależnione od zawarcia w tym zakresie aneksu do powyższej umowy,

- art. 224-225 k.c. – poprzez przyjęcie, że korzystanie przez pozwanego z dodatkowych pomieszczeń było z jego strony samoistnym posiadaniem w złej wierze, co pozostaje w sprzeczności z jednoczesnym stwierdzeniem przez Sąd, że odbywało się ono za wiedzą i zgodą ze strony powoda, jako okolicznością bezsporną w świetle materiału dowodowego zebranego w sprawie.

Podnosząc powyższe pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylene nakazu zapłaty Sądu Okręgowego w Warszawie z 21 lipca 2009 r. wydanego w sprawie XVI GNc 598/09, również w części objętej punktem pierwszym wyroku oraz oddalenie powództwa także w tej części, a ponadto o zasądzenie od strony powodowej kosztów procesu za obie instancje.

Powód wniósł o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

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

Apelacja jest nieuzasadniona.

Sąd pierwszej instancji nie naruszył wskazanego w apelacji przepisu art. 233 k.p.c. Wbrew zarzutom apelacji, ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy są właściwe i Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Sąd pierwszej instancji wyprowadził z zebranego materiału dowodowego wnioski logicznie prawidłowe, zgodnie z prawem procesowym, w sposób bezstronny i racjonalny rozważając materiał dowodowy jako całość. Jak wskazuje doktryna i orzecznictwo, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego; to bowiem może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (tak T. Ereciński (w:) Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego, Część pierwsza, Postępowanie rozpoznawcze, t. 1, „Wydawnictwo Prawnicze LexisNexis”, Warszawa 2004, s. 496; por. też orz. Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl.). Pozwany nie wykazał, aby Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia prawa i dokonał nieprawidłowej oceny dowodów. Sąd pierwszej instancji wskazał dowody, na których się oparł, oraz przedstawił ich ocenę. W istocie pozwany przedstawia własną opinię odnośnie materiału dowodowego sprawy, stwierdzając, że nie zgadza się z ustaleniami Sądu polegającymi na przyjęciu, że strony nie były związane umową najmu w zakresie obejmowania dodatkowych pomieszczeń budynku. Nie wskazuje jednak sprzeczności w ustaleniach poczynionych przez Sąd Okręgowy, ani błędów logicznych we wnioskowaniu tego Sądu. Zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. nie można poprzestać na stwierdzeniu, że ustalenia są wadliwe, odnosząc się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Niezbędne jest wskazanie przyczyn, które dyskwalifikują postępowanie sądu w zakresie ustaleń. Skarżący powinien zwłaszcza wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im taką moc przyznając (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 970/00, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2005 r., III CKN 3/05, Lex nr 180925). W apelacji pozwany jedynie polemizuje z ustaleniami Sądu pierwszej instancji i dokonaną przez ten Sąd oceną prawną. Nie wykazuje jednak żadnych uchybień podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, w szczególności regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów. Pozwany w szczególności nie kwestionował opinii sporządzonych w niniejszej sprawie przez biegłych ani poczynionych na ich podstawie konkretnych ustaleń, w tym odnośnie wysokości należnego powodowi wynagrodzenia. Jeżeli zaś chodzi o powierzchnię zajmowaną przez pozwanego, została ona ustalona w oparciu o przyznane przez niego okoliczności faktyczne (k. 65-66).

Również dokonana przez Sąd Okręgowy ocena prawna jest słuszna i nie doszło do zarzucanych naruszeń prawa materialnego.

W szczególności, Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej oceny oświadczeń woli zawartych w umowie z 31 lipca 2003 r., nie naruszając art. 65 k.c. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej, materiał dowodowy sprawy nie daje podstaw do ustalenia, że zamiarem stron było rozszerzenie przedmiotu najmu o dodatkowe pomieszczenia na warunkach z umowy, a tym samym, że skuteczne umownie rozszerzenie przedmiotu najmu nie było uzależnione od zawarcia w tym zakresie przewidzianego umową aneksu. Przeczy temu zarówno brzmienie samej umowy, jak i sposób postępowania stron odnośnie dodatkowej powierzchni zajmowanej przez pozwanego. Umowa z 31 lipca 2003 r. jednoznacznie określała przedmiot najmu, jako 19 pomieszczeń użytkowych, znajdujących się na pierwszym i drugim piętrze budynku, o łącznej powierzchni ca 800 m<sup>2</sup>, a ponadto przyległy do budynku grunt o powierzchni 2867 m<sup>2</sup> (§ 2 ust. 1 umowy – k. 17). Strony wyraźnie przewidziały możliwość rozszerzenia przedmiotu najmu o dalsze pomieszczenia i teren (§ 2 ust. 3 umowy – k. 18), wskazując, że wszelkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu pod rygorem nieważności (§ 15 umowy – k. 21). Należy w pełni podzielić ocenę Sądu pierwszej instancji, iż postanowienia umowy najmu z 31 lipca 2003 r. nie regulowały zajmowania przez pozwanego dodatkowej

powierzchni, której dotyczyły dochodzone w niniejszej sprawie roszczenia powoda o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Umowa ta przewidywała możliwość rozszerzenia przedmiotu umowy na analogicznych warunkach, co nie oznacza, że przez samo zajmowanie przez pozwanego kolejnych pomieszczeń dochodzić będzie automatycznie do zawarcia umowy najmu na te dalsze powierzchnie. Sama strona pozwana zaprzecza sobie odnośnie tego, jak należy rozumieć słowo „analogicznie” – z jednej bowiem strony wskazuje, że analogicznie, to na warunkach dotychczasowej umowy najmu, czyli takich samych jak w umowie; z drugiej zaś strony – do zawarcia pomiędzy stronami umowy na tę dodatkową powierzchnię nie doszło, ponieważ strona pozwana kwestionowała wysokość stawki czynszu wynikającej z umowy z 31 lipca 2003 r., tj. 8,75 zł za metr kwadratowy i dążyła do zawarcia umowy najmu, chcąc korzystać z tych dodatkowych powierzchni na podstawie innej, niższej stawki. Nie ma także podstaw do uznania, że doszło do zawarcia jakiejś dorozumianej umowy, per facta concludentia, tj. poprzez fakt tolerowania przez powoda – co bezsporne – strony pozwanej również na dodatkowej powierzchni, nie objętej umową najmu z 31 lipca 2003 r. Aby doszło do zawarcia umowy najmu konieczne jest ustalenie przedmiotowo istotnych jej postanowień, w szczególności – czynszu (art. 659 k.c.). Nie było kwestionowane przez strony, że do ustalenia czynszu za tę dodatkową powierzchnię nigdy pomiędzy stronami nie doszło.

W tych okolicznościach stwierdzić należało, że Sąd Okręgowy w pełni właściwie uznał, że roszczenie powoda o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości znajduje pełne umocowanie w art. 230 k.c. w zw. z art. 224-225 k.c. Pozwany nie władał dodatkową powierzchnią jako posiadacz samoistny, lecz jako posiadacz zależny, nie mający do tego prawa skutecznego względem powoda. Pozwany miał przy tym wiedzę o braku takiego prawa, co wynikało chociażby z faktu braku ustalenia przez strony stawki czynszu, czy toczących się już wcześniej w tym przedmiocie postępowań sądowych. Istnienie złej wiary po stronie pozwanego jest w tych okolicznościach ewidentne, jako że wynika ze stanu faktycznego. Co więcej, pozwany nigdy nie kwestionował, że powodowi należy się z tytułu zajmowania przez niego powierzchni nie objętej umową z 31 lipca 2003 r. świadczenie pieniężne, jednak – wobec sporności jego rozmiaru – pomiędzy stronami nigdy nie doszło do ustalenia jego wysokości.

Ponadto, należy również odwołać się do treści art. 365 k.p.c. Argumenty, powoływane przez stronę pozwaną w niniejszym postępowaniu – odnośnie konkretnego rozumienia umowy najmu z 31 lipca 2003 r. i wykładni jej postanowień w kontekście określonych okoliczności faktycznych, w szczególności dotyczących zajmowania przez pozwanego dalszej powierzchni, nie wskazanej w umowie, a także sposób rozumienia rozszerzania przedmiotu najmu – były już przedmiotem oceny i wyrokowania przez sąd cywilny. W sprawie toczącej się między tymi samymi stronami, najpierw przed Sądem Rejonowym dla m.st. Warszawy pod sygn. akt XV GC 112/09, a następnie – na skutek apelacji – przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt XXIII Ga 118/10, powód dochodził należności z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z pomieszczeń nie objętych umową najmu za okres poprzedzający (1.09.2004 r. – 31.05.2006 r.) czas korzystania objęty roszczeniami w niniejszej sprawie (1.06.2006 r. – 31.05.2009 r.). Jednym z aspektów mocy wiążącej prawomocnego orzeczenia jest walor prawny rozstrzygnięcia (osądzenia). Jest on ściśle związany z powagą rzeczy osądzonej (art. 366 § 1 k.p.c.) i występuje w nowej sprawie pomiędzy tymi samymi stronami, choć przedmiot obu spraw jest inny. Występuje wówczas skutek pozytywny (materialny) rzeczy osądzonej, przejawiający się w tym, że rozstrzygnięcie zawarte w prawomocnym orzeczeniu (rzecz osądzona) stwarza stan prawny taki, jaki z niego wynika. Sądy rozpoznające między tymi samymi stronami nowy spór muszą przyjmować, że dana kwestia prawna kształtuje się tak, jak przyjęto w prawomocnym, wcześniejszym wyroku (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 marca 2014 r., III UK 115/13, Lex nr 1444419). W wyroku z dnia 30 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę ponad trzydzieści tysięcy złotych tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dodatkowej powierzchni budynku za okres poprzedzający czas objęty roszczeniem w niniejszej sprawie. Wyraźnie sądy obu instancji stwierdziły wówczas, że skoro strony nie ustaliły czynszu najmu, który stanowi element istotny umowy, nie można mówić o zawarciu pomiędzy stronami umowy najmu, nawet w sposób dorozumiany (por. uzasadnienie – k. 455-462 dołączonych akt XV GC 112/09). Okoliczności powyższe nie zmieniły się na gruncie rozpoznawania żądania powoda o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystania za dalszy okres zajmowania dodatkowych pomieszczeń przez pozwanego. W procesie zaś o dalszą – ponad prawomocnie uwzględnioną – część świadczenia z tego samego stosunku, sąd nie może w niezmienionych okolicznościach odmiennie orzec o zasadzie odpowiedzialności pozwanego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z 29

marca 1994 r., III CZP 29/94, Lex nr 84472). W poprzedniej sprawie między tymi samymi stronami, której przedmiotem było roszczenia powoda o bezumowne korzystanie z dodatkowych powierzchni, poza zajmowanymi na podstawie pierwotnej umowy z 31 lipca 2003 r., Sąd wskazywał, że te dodatkowe powierzchnie były zajmowane bez tytułu prawnego, czyli nie były objęte umową najmu. Po dacie wyrokowania przez Sąd drugiej instancji w tamtej sprawie nie doszło do zmiany sytuacji, w międzyczasie zostały zainicjowane kolejne postępowania i z pewnością nie nastąpiła zmiana okoliczności faktycznych. W tych zaś samych i nie zmienionych okolicznościach brak jest możliwości dokonywania odmiennej oceny prawnej przez Sąd tego samego stosunku i relacji między stronami, w szczególności wykładni umowy z 31 lipca 2003 r.

Zważywszy na powyższe, na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zasądzając na rzecz powoda od przegrywającego pozwanego koszty zastępstwa procesowego według stawki minimalnej wynikającej z § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 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.

SSO Marta Szerel SSA Marzena Konsek-Bitkowska SSA Maciej Dobrzyński