

Sygn. akt V ACa 157/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 czerwca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jacek Grela
Sędziowie:	SA Maria Sokołowska (spr.) SO del. Przemysław Banasik
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Żaneta Dombrowska

po rozpoznaniu w dniu 12 czerwca 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

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

przeciwko H. U. i J. U. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 13 grudnia 2013 r. sygn. akt I C 1035/13

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w T., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 157/14

## UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w T. domagała się wydania nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwane H. U. i J. U. (1) mają zapłacić solidarnie na rzecz powódki kwotę 85.065,44 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz koszty procesu, twierdząc że na podstawie umowy cesji z dnia (...) nabyła od cedenta A. W. przysługujące jej wobec pozwanych wierzytelności wraz z wszystkim związanymi z nimi prawami, w tym roszczenia o zaległe odsetki.

Dnia 15.04.2012 roku Sąd Okręgowy w T. wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwane H. U. i J. U. (1) wniosły sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty domagając się jego uchylenia i oddalenia powództwa.

Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w T. oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił w niniejszej sprawie, że w dniu(...)pozwana H. U. zawarła z J. T. (1) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w Ś. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Ś. prowadzi Kw nr (...). Na podstawie tej umowy J. T. (1) — sprzedający, zobowiązał się do wydania pozwanej — kupującej, lokalu mieszkalnego do dnia (...) czerwca 2005 roku oraz do zawarcia umowy przyrzeczonej pod warunkiem zapłaty przez pozwaną pozostałej ceny do dnia 8 lipca 2005 roku. W dniu (...) J. T. (1) wydał pozwanej przedmiotową nieruchomość. Aneksem do umowy przedwstępnej z dnia(...) strony przesunęły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia (...)a aneksem (...)oraz postanowiły, że w przypadku niezapłacenia reszty ceny przez kupującą, sprzedającemu przysługuje prawo jednostronnego odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku tytułem odszkodowania. Jednocześnie pozwana H. U. oświadczyła, że w przypadku odstąpienia od umowy przez sprzedającego zobowiązuje się wydać mu lokal mieszkalny w dniu 14.10.2005r. i co do tego zobowiązania poddaje się egzekucji z art. 777 paragraf (...) pkt 4 kpc. Pozwana nie wywiązała się ze zobowiązania zapłaty reszty ceny. J. T. (1) odstąpił od umowy przyrzeczonej i zobowiązał pozwaną do wydania nieruchomości (...) Pozwana H. U. nie wydała J. T. (1) przedmiotowego lokalu w powyższym terminie. W mieszkaniu zamieszkiwała razem z córką J. U. (2). Sąd Rejonowy w Ś. postanowieniem z dnia 21.08.2007 roku nadał klauzulę wykonalności zapisowi paragrafu (...) aktu notarialnego (...) co do obowiązku wydania przez pozwane przedmiotowego lokalu w posiadanie J. T. (1). Pozwana H. U. w dalszym ciągu nie wydała nieruchomości J. T. (1). W dniu (...) J. T. (1) zawarł z A. W. umowę przelewu wierzytelności, na podstawie której nabyła ona przysługujące mu wobec pozwanych wierzytelności wraz z wszelkimi prawami, w tym roszczenia o zaległe odsetki, z tytułu bezumownego korzystania z lokalu położonego przy ul. (...) w Ś., oraz związane z nim opłaty na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej, (...). Wierzytelność z tytułu opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej wyniosła kwotę 9210 zł., a wierzytelność z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkanego wyniosła łącznie z odsetkami kwotę 50.941,32 zł. Tego samego dnia A. W. nabyła od J. T. (1) prawo własności lokalu mieszkalnego w Ś. przy ul. (...). W umowie sprzedaży w paragrafie (...), J. T. (2) złożył oświadczenie, iż przedmiotowa nieruchomość jest zajmowana przez pozwane bez tytułu prawnego. Pozwane płaciły należności na rzecz Wspólnoty ale nieregularnie. Na dzień 12.01.2012r. istniała zaległość na lokalu na rzecz zarządcy nieruchomości w kwocie 5.810 zł. J. T. (1) na rzecz kosztów Wspólnoty wpłacił kwotę 3400 zł. Umową cesji z dnia (...) A. W. przelała na rzecz powódki (...) Spółka z o.o. w T. wierzytelność w kwocie 55.508,72 zł. brutto wraz z roszczeniem o zaległe odsetki, przysługującą jej od dłużników H. U. i J. U. (1). Umową cesji z dnia (...) A. W. przelała na rzecz powódki (...) Spółka z o.o. w T. wierzytelność w kwocie 3.418,10 zł. brutto wraz z roszczeniem o zaległe odsetki, przysługującą jej od dłużników H. U. i J. U. (1). Umową cesji z dnia (...)A. W. przelała na rzecz powódki (...) Spółka z o.o. w T. wierzytelność w kwocie 3.418,09 zł. brutto wraz z roszczeniem o zaległe odsetki, przysługującą jej od dłużników H. U. i J. U. (1).

Pismem z dnia 18.12.2012r. powódka wezwała pozwaną H. U. do zapłaty kwoty 79.665,52 zł. w terminie do dnia 21.12.2012r. Wskazała, że na w/w kwotę składają się: 42.843,65 zł. z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, 16.083,17 zł z tytułu opłat czynszowych na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej i 20.738,70 zł. z tytułu odsetek ustawowych za opóźnienie. Zaległość na rzecz Wspólnoty w kwocie 5000 zł. zapłaciła A. W.. Do dnia wniesienia pozwu pozwane zamieszkiwały w spornym lokalu mieszkalnym.

W rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy wskazał, że oddalił powództwo podstawie art. 509 kc a contrario, gdyż zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do przyjęcia, że wierzytelności objęte cesjami przysługiwały powódce jako wierzytelności bezsporne. Powódka nie udowodniła więc, że w sposób skuteczny nabyła wierzytelności dochodzone pozwem.

Odwołując się do stanowiska zajętego w orzecznictwie i literaturze, Sąd Okręgowy wyjaśnił, że przedmiotem przelewu może być co do zasady wierzytelność istniejąca, którą cedent może swobodnie rozporządzać (tak też E. Łętowska, System prawa cywilnego, t. III, cz. (...), s. 904). Wierzytelność, która ma stanowić przedmiot rozporządzenia, powinna być w dostateczny sposób oznaczona (zindywidualizowana). Dotyczy to przede wszystkim wyraźnego określenia

stosunku zobowiązaniowego, którego elementem jest zbywana wierzytelność (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 11 maja 1999 r., III CKN 423/98, Biul. SN 2000, nr 1, s. 1), a zatem oznaczania stron tego stosunku, świadczenia oraz przedmiotu świadczenia. Strony stosunku, świadczenie oraz przedmiot świadczenia muszą być oznaczone bądź przynajmniej możliwe do oznaczenia (oznaczalne) w momencie zawierania umowy przenoszącej wierzytelność.

Sąd Okręgowy stwierdził, że jeśli chodzi o umowę cesji wierzytelności, to na powódce zgodnie z art. 6 k.c., spoczywał obowiązek udowodnienia istnienia wierzytelności objętych cesjami. W ocenie Sądu, w przedmiotowej sprawie powódka nie wykazała, że przysługują jej wobec pozwanych wierzytelności w kwocie dochodzonej pozwem. Powódka w uzasadnieniu pozwu powołuje się na trzy umowy cesji. Umowy te są bardzo ogólnikowe, mało czytelne, niejasne. Z umów cesji nie wynika jaki jest tytuł wierzytelności, które zostały przelane na powódkę. Nie wiadomo jaka jest podstawa prawna trzech cesji. Do umów cesji nie zostały dołączone dowody potwierdzające istnienie wierzytelności na kwoty podane w umowach. Nie podano czy przelane wierzytelności są całą należnością czy też stanowią część innej należności. Umowy cesji są na kwoty: 55.508,92 zł., 3.418,10 zł. i 3.418,09 zł. łącznie jest to kwota : 62.344,91 zł. Tymczasem powódka w pozwie domaga się zasądzenia kwoty: 85.065,44 zł., na która składają się następujące kwoty : 44.484,63 zł. z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz kwotę 20.215,21 zł. tytułem odsetek od powyższej należności i na kwotę 17.860,28 zł. z tytułu opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej plus kwota 2.505,32 zł. tytułem skapitalizowanych odsetek od tej należności.

Zdaniem Sądu Okręgowego, nawet dokonując oceny występujących w sprawie stosunków zobowiązaniowych, nie jest możliwe ustalenie wysokości wierzytelności, które powódka nabyła w stosunku do pozwanych.

Od powyższego wyroku apelację wniosła powódka, zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 130 § 2 k.p.c. w zw. z art. 130 § 1 k.p.c. i art. 126 § 1 pkt 4 k.p.c., jak również art. 504 § 1 i § 2 k.p.c. poprzez brak odrzucenia, ewentualnie zwrócenia sprzeciwu pozwanej H. U. od nakazu zapłaty wydanego przez Sąd Okręgowy (...)w sprawie o sygn. akt(...), pomimo braku wypełnienia przez pozwaną J. U. (3) zobowiązania Sądu wydanego na posiedzeniu Sądu w dniu 5 lipca 2013 r., na mocy którego została ona zobowiązana do przedłożenia oryginału pełnomocnictwa sporządzonego przed notariuszem lub do wyjaśnienia, czy pełnomocnictwo z dnia 16 sierpnia 2006 roku jest odręcznie podpisane przez H. U.;

2. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, tj. art. 3 k.p.c. oraz art. 232 zdanie pierwsze k.p.c. poprzez złamanie zasady kontradyktoryjności procesu, w szczególności poprzez kwestionowanie przez Sąd I instancji umów cesji zawartych pomiędzy powódką a Cedentem - A. W., podczas gdy strona pozwana nie zgłosiła w tym względzie żadnych zarzutów, a także poprzez zakwestionowanie wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, podczas gdy strona pozwana również w tym zakresie nie zgłosiła żadnych zarzutów;

3. sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie oceny dowodów:

a) w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania; w świetle tych zasad nie można zaakceptować zważenia przez Sąd I instancji, że stan faktyczny ustalono na podstawie okoliczności bezspornych, dowodów z dokumentów prywatnych i urzędowych oraz zeznań świadków J. T. (1) i B. W., a z których to okoliczności jednoznacznie wynika że Sąd Rejonowy w Ś. (...)postanowieniem z dnia 21 sierpnia 2007 roku (sygn. akt (...)) nadal klauzulę wykonalności zapisowi § (...) aktu notarialnego sporządzonego w dniu 29 września 2005 roku przez notariusza E. K. w Kancelarii Notarialnej w Ś., (...)co do obowiązku wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego w posiadania pana J. T. (1), jak również to, że pozwane do dnia wniesienia pozwu (jak też w dalszym ciągu - przyp. własny) zamieszkują w spornym lokalu mieszkalnym; z drugiej zaś strony Sąd uznał, że powód nie wykazał istnienia wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości oraz uiszczanych za pozwane opłat na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej; tym samym Sąd przekroczył granice swobodnej oceny dowodów, albowiem do wykazania wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości (w tym wypadku Cedenta -A.

W.) wystarczy wykazanie, że pozwane zajmują dany lokal bez podstawy prawnej i nie płacą właścicielowi żadnych kwot pieniężnych tytułem należnego odszkodowania, co również jest okolicznością bezsporną w sprawie (sama pozwana J. U. (1) uznała zadłużenie z tytułu opłat za korzystanie z lokalu w treści sprzeciwu od nakazu zapłaty (vide: str. 7 sprzeciwu od nakazu zapłaty -w aktach sprawy);

b) w sposób newszechstronny, bowiem z pominięciem wyraźnego oświadczenia pozwanej J. U. (1) w sprzeciwie od nakazu zapłaty, w myśl którego pozwana stwierdziła wprost: (...) oraz (...)(vide: str. 7 sprzeciwu od nakazu zapłaty - w aktach sprawy); jak również bez wzięcia pod uwagę tego, że pozwane nie wskazały na żaden dowód, mający wykazywać jakiegokolwiek płatności H. U. na rzecz czy to J. T. (1), czy to A. W., czy też powódki; uwzględnienie zaś ww. oświadczenia pozwanej, jak też braku zaprzeczeń ze strony pozwanej co do braku płatności za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu powinno doprowadzić do zupełnie odmiennej oceny przez Sąd kwestii istnienia wierzytelności dochodzonych pozwem, przynajmniej w zakresie roszczeń o zwrot opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, które J. T. (1) oraz Cedent - jako kolejni właściciele lokalu, ponosili zgodnie z art. 13 Ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. (Dz.U. Nr 85, poz. 388) na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej;

c) w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego w odniesieniu do trzech umów cesji (Umowa Cesji (...) nr (...)/(...)z dnia 3 października 2012 roku, Umowa Cesji (...) nr (...) W. z dnia 18 grudnia 2012 roku, Umowa Cesji (...) nr (...)(...)z dnia 11 marca 2013 roku - wszystkie w aktach sprawy), które niewątpliwie zawierają w swej treści oznaczenie: stron stosunku zobowiązaniowego oraz przedmiot świadczenia, w sposób wystarczająco oznaczamy w momencie zawierania tychże umów przenoszących wierzytelności, wbrew ustaleniom Sądu I instancji. W świetle pozostałego zebranego w sprawie materiału dowodowego, przede wszystkim składającego się z dokumentów, jak i treści sprzeciwu od nakazu zapłaty (w aktach sprawy), z którego wynika jednoznacznie, że strona pozwana wie jakie wierzytelności (i z czego wynikające) zostały przelane na rzecz powódki przez Cedenta (albowiem w sposób szczegółowy się do nich odnoszą). Przedmiot ww. umów cesji nie był przedmiotem zarzutu strony pozwanej, nie budzi wątpliwości Cedenta, ani Cesjonariusza, wskutek czego należy przyjąć, że ustalenia Sądu I instancji w tym zakresie są sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego; d) w sposób nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania; w świetle tych zasad nie można zaakceptować zważenia przez Sąd I instancji, że wobec wyraźnej treści ww. trzech umów cesji, dotyczących przelewu wszystkich wierzytelności na powódkę wraz z roszczeniami o zaległe odsetki, jak również pomimo wyraźnego wyliczenia Cedenta i powódki (vide: dokument prywatny -należności z tytułu za bezumowne korzystanie na dzień (...)- w aktach sprawy), zawierającego rozróżnienie pomiędzy poszczególnymi kwotami należności głównych z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie, opłat na Wspólnotę Mieszkaniową oraz kwot skapitalizowanych na dzień 11 marca 2013 roku, Sąd I instancji nie tylko uznał umowy cesji za niejasne i mało czytelne, ale także powziął wątpliwości, dlaczego kwoty na umowach cesji wierzytelności (będące kwotami należności głównych za poszczególne miesiące korzystania przez pozwane z nieruchomości Cedenta bez podstawy prawnej) są „diametralnie różne” od kwoty dochodzonej w pozwie, gdzie powódka zdecydowała się dochodzić przecież również skapitalizowanych odsetek od należności głównych (w zgodzie ze wszystkimi umowami cesji oraz przepisem art. 509 § 2 k.c. in fine); tym samym zdaniem powódki tym samym Sąd ponownie przekroczył granice swobodnej oceny dowodów w sposób niedopuszczalny; naruszenie prawa materialnego:

a) tj. art. 509 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. oraz art. 6 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że umowa cesji wierzytelności musi w stopniu niebywale szczegółowym (większym, aniżeli ma to miejsce w przypadku trzech przedmiotowych umów cesji - w aktach sprawy) oznaczać wierzytelność będącą jej przedmiotem, jak również na przyjęciu, że wbrew woli stron umowy nie jest skuteczne zbycie wierzytelności nieoznaczonej dokładnie w umowie przelewu, jeżeli można ją określić na podstawie treści stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika, a w konsekwencji błędne uznanie, że powódce nie przysługują wobec pozwanych wierzytelności w kwocie dochodzonej pozwem oraz pominięcie tej okoliczności przy ocenie zasadności roszczeń powoda i niewłaściwe niezastosowanie ww. przepisów Kodeksu cywilnego;

b) tj. art. 18 ust. 1 w zw. z art. 8a pkt 4 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz.U. Nr 71, poz. 733; dalej: u.o.p.l.) oraz w zw. z art. 225 k.c. oraz art. 224 § 1 i k.c.; poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że art. 8a ww. ustawy ma zastosowanie tylko i

wyłącznie do umów najmu i kryteriów ustalania wysokości czynszu w publicznych zasobach mieszkaniowych i odnosi się do kompetencji organów Gminy w tym zakresie, a także na niezastosowaniu w zaistniałym stanie faktycznym przepisu art. 18 ust. 1 u.o.p.l. i przyjęcie, że podstawą wynagrodzenia za bezumowne korzystania z lokalu, który stanowi własność osoby prywatnej, są pożytki cywilne, nie zaś comiesięczne odszkodowanie przewidziane w ww. przepisie art. 18 ust. 1 u.o.p.l.

W oparciu o powyższe zarzuty skarżąca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienia powództwa w całości, a także zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja podlega uwzględnieniu.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do zarzutu naruszenia prawa procesowego, którego istota sprowadza się do negowania prawidłowości nadania biegu sprzeciwowi od nakazu zapłaty w części dotyczącej H. U. wobec złożenia pod jego treścią podpisu przez osobę, która nie wykazała, że jest pełnomocnikiem tej pozwanej. Nie jest on słuszny. W judykaturze i doktrynie przyjmuje się, że samo udzielenie pełnomocnictwa nie jest równoznaczne z jego pisemnym udokumentowaniem. Pojęcie "pełnomocnictwa", z jednej bowiem strony, oznacza pochodzące od mocodawcy umocowanie pełnomocnika do działania w imieniu mocodawcy, z drugiej zaś - dokument stwierdzający to umocowanie. Udzielenie pełnomocnictwa (rozumianego jako umocowanie) może nastąpić w dowolnej formie, ustnej lub pisemnej. Wymogiem skuteczności aktu udzielenia pełnomocnictwa i w konsekwencji podejmowania czynności procesowych przez pełnomocnika z imieniu mocodawcy jest wykazanie przed sądem tego umocowania odpowiednim dokumentem. W myśl art. 89 § 1 k.p.c., pełnomocnik obowiązany jest przy pierwszej czynności procesowej dołączyć do akt sprawy pełnomocnictwo (rozumiany jako dokument potwierdzający umocowanie) z podpisem mocodawcy lub wierzytelny odpis pełnomocnictwa (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 marca 2006 r., I CZ 8/06, OSP 2006 nr 12, poz. 141; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2006 r., I PK 124/06, Monitor Prawa Pracy 2007 nr 5, poz. 256 i orzeczenia tam powołane). W rezultacie przyjmuje się, że dokument pełnomocnictwa i jego wydanie nie mają znaczenia konstytutywnego, gdyż taki charakter posiada samo udzielenie umocowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 marca 2008r., IIPK 235/07 -OSNP 2009/15-16/198). W ocenie Sądu Apelacyjnego nie budzi wątpliwości, że J. U. (1), która podpisała sprzeciw w imieniu H. U. legitymowała się skutecznym umocowaniem. Wprawdzie treść złożonego do akt niniejszej sprawy dokumentu pełnomocnictwa może budzić pewne zastrzeżenia, gdyż stanowi kopię odręcznie napisanego pisma naśladowującego swoją strukturą akt notarialny, to jednak pod jego osnową został zamieszczony odręczny podpis pozwanej H.

U.. Sama zaś jego treść zawiera umocowanie do "reprezentowania i obrony interesów i praw w urzędach, instytucjach i sądach". Oznacza to zatem, że nie wykonanie przez pozwaną J. U. (1) zarządzenia wzywającego do przedłożenia oryginału pełnomocnictwa sporządzonego przed notariuszem lub do wyjaśnienia, czy pełnomocnictwo z dnia 16 sierpnia 2006 roku jest odręcznie podpisane przez H. U. nie mogło skutkować odrzuceniem złożonego w jej imieniu przez J. U. (1) sprzeciwu od nakazu zapłaty.

Odnosząc się do dalszych zarzutów apelacji należy stwierdzić, że w części w której sprowadzają się do wytknięcia naruszenia przepisów o charakterze procesowym polegającego na dokonaniu błędnej oceny dowodów, jak również naruszeniu zasady kontradyktoryjności, nie mogą być uznane za trafne. Podważenie oceny dowodów ma istotne znaczenie w takim przypadku, w którym występuje związek pomiędzy błędnym rozumowaniem sądu a wyprowadzonymi na jego podstawie wnioskami skutkującymi nieodpowiednimi ustaleniami faktycznymi. W sytuacji, gdy skarżący nie kwestionuje prawidłowości ustaleń faktycznych, a to ma miejsce w niniejszej sprawie, zarzuty mające na celu zanegowanie oceny dowodów są bezzasadne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w istocie skarżący nie zamierza wykazać błędów w ocenie materiału dowodowego, a wadliwości popełnione przy wyprowadzaniu z prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych wniosków prawnych. Takiemu zaś stanowisku apelacji nie sposób odmówić racji, gdyż Sąd pierwszej instancji dopuścił się popełnienia błędów prawnych, które w konsekwencji doprowadziły do nierozpoznania istoty sprawy. W judykaturze pojęcie "nierozpoznania istoty sprawy" jest rozumiane jednolicie. Sąd Najwyższy przyjął, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy rozstrzygnięcie sądu nie odnosi się do tego, co było przedmiotem sprawy, gdy sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony, bezpodstawnie przyjmując, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenia. W wyroku z dnia 12 stycznia 2012 r., II CSK 274/11 (LEX nr 1110971) uznano, że nierozpoznanie istoty sprawy dotyczy niezbadania roszczenia będącego podstawą powództwa.

Do takiego niezbadania roszczenia doszło w niniejszej sprawie. Należy przyznać rację Sądowi pierwszej instancji, że co zasady wierzytelność będąca przedmiotem przelewu powinna być w sposób dostateczny oznaczona i że zgodnie z zasadą ciężaru dowodu z art. 6 k.c. to na powódcę spoczywał obowiązek wykazania, iż przysługują jej wierzytelności dochodzone pozwem. Jednakże nie można zgodzić się z Sądem a quo, że powódka nie wykazała, jaki jest tytuł wierzytelności przelanych na powódkę. W świetle przeprowadzonego postępowania dowodowego nie budzi wątpliwości, że obejmują one wierzytelności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystania z lokalu mieszkalnego oraz zaległości z tytułu opłat związanych z użytkowaniem nieruchomości wspólnej. Fakt, że umowy cesji łącznie obejmują kwotę 62.065,44 zł, która swoją wysokością nie odpowiada wartości przedmiotu sporu wskazanego przez powódkę automatycznie nie pozwala przyjąć, iż powództwo jest nieudowodnione.

Istnienie wątpliwości w tej sprawie sprowadza się w istocie do wysokości wierzytelności, jakie nabyła powódka. Kwestia ta zaś może być zweryfikowana na podstawie wyników przeprowadzonego do tej pory postępowania dowodowego, uzupełnionego w niezbędnym zakresie. Nie sposób bowiem podzielić stanowiska Sądu pierwszej instancji, że nawet dokonując wstępnej oceny występujących w sprawie stosunków zobowiązaniowych nie jest możliwe ustalenie wysokości wierzytelności, które powódka nabyła w stosunku do pozwanych.

Przedstawione w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wątpliwości co do wysokości objętego przelewem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zarówno dotyczące sposobu jego obliczenia, jak i okresu za jaki powinien być on liczony mogą zostać wyeliminowane. Słusznie skarżący wskazuje, że wysokość tego wynagrodzenia nie została zakwestionowana przez pozwane w jedynym piśmie procesowym jakie złożyły w niniejszej sprawie, tj. w sprzeciwie od nakazu zapłaty ani też w dalszym toku postępowania. Jeżeli jednak Sąd pierwszej instancji uznał, że brak było podstaw do zastosowania art. 230 k.p.c. w związku z art. 229 k.p.c. i przyjął, że zastosowana metoda jego wyliczenia odwołująca się do kryteriów przewidzianych w ustawie o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego z dnia 21 czerwca 2001 roku (Dz. U. Nr 71, poz. 733) jest niewłaściwa, a podstawą wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, który stanowi własność osoby prywatnej są pożytki cywilne, czyli czynsz najmu, to mógł zweryfikować tę wartość powołując z urzędu dowód z opinii biegłego, do czego niewątpliwie był uprawniony w świetle treści art. 232 zdanie drugie k.p.c. Zgodnie ze stanowiskiem judykatury, przysługujące, od samoistnego posiadacza wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy, nie jest naprawieniem szkody wyrządzonej właścicielowi lecz wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej; a więc tym co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego. Oznacza to, że wysokość świadczenia ustalana zostaje w oparciu o ceny występujące na rynku obrotu nieruchomościami za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju. W tym zakresie miarodajną wartość dowodową posiadają w sprawach wiadomości specjalne wyrażane przez biegłych sądowych. Przeprowadzenie tego rodzaju dowodu z urzędu w niniejszej sprawie wydaje się być uzasadnione ze względu na fakt, że w sprzeciwie pozwane, które wykazują się w niniejszym postępowaniu nieporadnością wskazywały na specyficzne techniczne cechy tego lokalu (rozdzielenie korytarzem, z którego korzystają użytkownicy innych lokali). Ta okoliczność może istotnie wpływać na wysokość stawki czynszu jaki właściciel mógłby osiągnąć za jego wynajem, gdyby swobodnie w spornym okresie nim dysponował. Nie jest więc wykluczone, że czynsz ten byłby niższy od ustalonego na podstawie art. 8a pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie

gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Co do okresu, za jaki należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego to uzasadnienie zaskarżonego wyroku wskazuje, że Sąd pierwszej instancji dokonał jego ustalenia przyjmując, że pozwane zobowiązane były do wydania nieruchomości w dniu 15 października 2005 r. a zajmują ją do chwili obecnej. Zwrócić należy jedynie uwagę, że będąca przedmiotem przelewu wierzytelność z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy nie jest, w przeciwieństwie do wierzytelności z tytułu czynszu najmu świadczeniem okresowym, lecz jednorazowym, co stawia pod znakiem zapytania zasadność naliczania odsetek za opóźnienie w zapłacie tego wynagrodzenia w sposób analogiczny do czynszu najmu, a następnie skapitalizowanie tych odsetek od dnia wniesienia pozwu. Tak określone roszczenie z tytułu odsetek byłoby uprawnione jedynie wówczas, gdyby powódka wykazała, że pozwane były wzywane przez jej poprzedników prawnych do zapłaty wynagrodzenia w określonej kwocie po upływie każdego miesiąca bezumownego zajmowania lokalu, czego nie uczyniła. Świadczenie z omawianego tytułu należy bowiem do świadczeń bezterminowych, których płatność winna nastąpić po wezwaniu dłużnika do jego spełnienia (art. 455 k.c.). Dopiero od daty wezwania mogą być naliczane odsetki ustawowe (art. 481 § 1 k.c.).

Nie sposób też przyjąć, że opisane w zaskarżonym wyroku rozbieżności dotyczące kwot należności na rzecz Wspólnoty nie pozwalają na ustalenie wysokości wierzytelności, która nie została uregulowana i stanowi zaległość, będącą przedmiotem przelewu.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w T., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.