

Sygn. akt II Ca 1383/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesława Buczek - Markowska
Sędziowie:	SO Marzenna Ernest SO Sławomir Krajewski (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Daria Kozłowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 czerwca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko I. D. (1)

o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego

na skutek apelacji wniesionej przez powódkę

od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Centrum w Szczecinie

z dnia 11 października 2012r., sygn. akt I C 892/12

oddala apelację.

Sygn. akt II Ca 1383/12

UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o zasądzenie od solidarnie pozwanych I. D. (1) i A. D. na rzecz powódki kwoty 1442,64 zł, z ustawowymi odsetkami od kwoty 1346,85 zł od dnia 14 maja 2011 roku i od kwoty 95,79 zł od dnia wniesienia pozwu, a nadto o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że I. D. (1) (poprzednio D.) była najemcą stanowiącego własność powódki lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w S. przy ul. (...), w którym nadal zamieszkuje wraz z pozostałymi pozwanymi. Lokal ten Gmina M. S. wniosła aportem do powodowej spółki w dniu 28 kwietnia 2004 roku. W lipcu 2010 roku powódka wypowiedziała pozwanym umowę najmu z uwagi na zaległości czynszowe ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2010 roku i zobowiązała pozwanych do wydania lokalu. Podała, że wypowiedzenie poprzedzone było wezwaniem do

uregulowania zaległości. Wskazała, że pozwani nadal zajmują sporny lokal, a zatem zobowiązani są do uiszczenia odszkodowania.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanym przez Referendarza sądowego w Sądzie Rejonowym Szczecin - Centrum w Szczecinie w dniu 11 sierpnia 2011 roku, sygn. akt I Nc 1512/11, żądanie powódki zostało w całości uwzględnione.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty oraz na rozprawie w dniu 11 października 2012 roku pozwana I. D. (1) wniosła o oddalenie powództwa.

Zakwestionowała wykazanie przez powódkę okoliczności przytoczonych w pozwie, podniosła zarzut przedawnienia i wskazała, że lokal jest w złym stanie technicznym, zaś żądany przez powódkę czynsz jest zawyżony.

Postanowieniem z dnia 5 lipca 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie uchylił nakaz zapłaty z dnia 11 sierpnia 2011 roku w stosunku do pozwanej A. D. i na podstawie art. 177 § 1 pkt 6 kpc zawiesił w stosunku do tej pozwanej postępowanie w sprawie.

W piśmie z dnia 20 lipca 2012 roku powódka wskazała, że dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwaną z lokalu za okres od września 2010 roku do kwietnia 2011 roku - pomniejszonego o wpłaty dokonywane na bieżąco oraz późniejsze rozliczenia mediów, zaliczane na najdawniej wymagalne należności. Podała, że wysokość żądanego odszkodowania ustaliła zgodnie z przepisami ustawy z dnia 26 października 1995 roku o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego oraz - celem uwzględnienia charakteru lokalu, jego położenia i stanu - przepisy uchwały nr (...) Rady Miasta S. z dnia 24 maja 2010 roku w sprawie uchwalenia wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem Gminy M. S. na lata 2010-2015. Powódka podała, że zajmowany przez pozwaną lokal otrzymał 27 pkt.

Wyrokiem z dnia 11 października 2012 roku Sąd Rejonowy Szczecin - Centrum w Szczecinie (sygn. akt I C 892/12) oddalił powództwo.

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na ustalonym w sposób następujący stanie faktycznym:

Lokal mieszkalny położony w S. przy ul. (...), stanowiący uprzednio własność Gminy M. S., należy obecnie do mieszkaniowego zasobu (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S..

Na podstawie umowy z dnia 4 maja 1982 roku najemcą tego lokalu została I. D. (2). Prócz najemczyni w lokalu tym zamieszkała A. D..

Pozwana nie uiszczała czynszu najmu w 2010 roku w związku, z czym powstały zaległości.

Pismem z dnia 26 lutego 2010 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 1231,62 zł tytułem zaległości czynszowych. Jednocześnie powódka ostrzegła, że w przypadku nie uregulowania zaległości umowa najmu lokalu zostanie wypowiedziana.

Pismem z dnia 9 lipca 2010 roku powódka wypowiedziała I. D. (1) umowę najmu lokalu ze skutkiem na dzień 31 sierpnia 2010 roku. Wezwała pozwaną do wydania lokalu w terminie do 15 września 2010 roku.

Pismem z dnia 1 września 2010 roku powódka wezwała pozwaną do opróżnienia lokalu przy ul. (...) w S. oraz do zapłaty zaległości z tytułu użytkowania lokalu w kwocie 7 17,86 zł.

Budynek, w którym znajduje się lokal zajmowany przez pozwaną jest w złym stanie technicznym. Toaleta jest na klatce.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo, oparte o art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego za niezasadne.

Sąd wskazał, że lokal, z którym związane jest roszczenie w niniejszej sprawie, stanowi własność powodowej spółki, a pozwanej I. D. (1) nie przysługuje żaden tytuł prawny do zajmowanego lokalu. Okoliczność ta znalazła, zdaniem sądu, potwierdzenie w przedstawionych przez powódkę dokumentach - sporządzonym w dniu 26 lutego 2010 roku wezwaniu najemczynie do spłaty zadłużenia obwarowanego rygorem wypowiedzenia umowy najmu, wypowiedzeniu umowy najmu z dnia 9 lipca 2010 roku oraz kopiach potwierdzeń odbioru ww. pism. Dokumenty te, zdaniem Sądu, potwierdziły istnienie zadłużenia w opłatach czynszowych, wypowiedzenie umowy najmu z tego tytułu, skierowanie do najemcy oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu, które zostało przez niego odebrane oraz wygaśnięcie z dniem 31 sierpnia 2010 roku umowy najmu lokalu łączącej powódkę z pozwaną. Sąd zważył, że okoliczności te potwierdziła również pozwana I. D. (1), wskazując, że w 2010 roku nie regulowała należności za lokal z uwagi na brak zasilku. Pozwana potwierdziła także okoliczność otrzymania wezwania do zapłaty oraz oświadczenia o wypowiedzeniu umowy najmu.

Strona powodowa mogła zatem domagać się od pozwanej zapłaty należności z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu począwszy od dnia 1 września 2010 roku, kiedy to ma swój początek okres bezumownego zajmowania mieszkania.

Stąd też Sąd uznał, że powódka miała prawo oczekiwać od pozwanej zapłaty odszkodowania z tytułu korzystania z lokalu bez tytułu prawnego za okres objęty powództwem w niniejszej sprawie. Lokal ten spełniał cele komunalne, zaś zasady wynajmowania lokali należących do zasobów powódki regulowane są m.in. przepisami prawa miejscowego - uchwałami Rady Miasta S., które ustalają kryteria pozwalające określić wysokość czynszu należnego za wynajęcie lokalu komunalnego.

Sąd dostrzegł jednak, że pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia. W tym zakresie sąd podkreślił, że na podstawie art. 118 k.c. świadczenie byłego lokatora - będące świadczeniem majątkowym okresowym - przedawnia się wraz z upływem terminu trzyletniego. Powódka objęła swym żądaniem należności powstałe w okresie od września 2010 roku do kwietnia 2011 roku, inicjując jednocześnie postępowanie w dniu 20 lipca 2011 roku. W rezultacie, zdaniem Sądu nie było żadnych podstaw do przyjęcia, iż trzyletni okres przedawnienia któregośkolwiek ze świadczeń miesięcznych składających się na dochodzone odszkodowanie, mógł upłynąć przed złożeniem pozwu w niniejszej sprawie. Zarzut pozwanej Sąd uznał w tych okolicznościach za chybiony.

Powyższa konstatacja nie doprowadziła jednak do uwzględnienia powództwa.

Sąd podniósł, iż koniecznym warunkiem uzyskania przez stronę powodową orzeczenia sądowego uwzględniającego zgłoszone w postępowaniu cywilnym roszczenia jest udowodnienie faktów prawotwórczych dotyczących podnoszonych twierdzeń. Skoro powódka twierdziła, że należne jej wynagrodzenie z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za objęty pozwem okres powinno opiewać na kwotę 1442,64 zł, to na niej spoczywał obowiązek udowodnienia przede wszystkim wysokości żądanej kwoty.

Sąd wskazał, że przeprowadził w niniejszym procesie wszystkie dowody wnioskowane przez stronę powodową, które zostały zgłoszone w określonym w tym celu tygodniowym terminie obwarowanym rygorem skutków procesowych przewidzianych z art. 207 § 3 kpc. Zobowiązanie takie sąd nałożył na pełnomocnika powódki na mocy zarządzenia z dnia 5 lipca 2012 roku, którego odpis doręczono pełnomocnikowi strony powodowej w dniu 13 lipca 2012 roku. Nastąpiło to po złożeniu przez pozwaną I. D. (1) sprzeciwu od nakazu zapłaty. Termin dla wykonania przez pełnomocnika powódki zobowiązania obwarowanego rygorem procesowym przewidzianym w art. 207 § 3 kpc upłynął w dniu 20 lipca 2012 roku.

Dalej Sąd wskazał, że na podstawie dowodów - weryfikowanych z perspektywy stanowiska pozwanej - możliwym było ustalenie okoliczności zajmowania przez I. D. (1) lokalu należącego do powódki, skuteczności wypowiedzenia umowy najmu oraz faktu istnienia zaległości w opłatach za lokal, z którym powódka związała swoje żądanie. Sąd zważył jednak, że na rozprawie w dniu 11 października 2012 roku, w obecności zawodowego pełnomocnika powódki, pozwana doprecyzowała swoje stanowisko wnosząc nie tylko o oddalenie powództwa w całości, ale przede wszystkim

kwestionując stan techniczny i wyposażenie lokalu, które rzutowało na wysokość wyliczonych opłat za lokal, które pozwana uznała za zawyżone.

Mimo powyższego i ostrzeżenia przez Sąd o zamiarze zamknięcia rozprawy, powódka ograniczyła się jedynie do podtrzymania swojego stanowiska procesowego, nie zgłaszając żadnych nowych wniosków dowodowych. Skoro zaś pozwana zakwestionowała powództwo w całości, strona powodowa była obowiązana do wykazania zasadności swoich roszczeń także, co do wysokości. Powódka na poparcie swojego stanowiska przedstawiła dokumenty tj. stany kont oraz tzw. analizę opłat, które pozwoliły, zdaniem sądu, ustalić jedynie, jakie kwoty zostały rzeczywiście zaksięgowane przez stronę powodową z tytułu należności za bezumowne korzystanie z lokalu. Brak było natomiast, w przekonaniu Sądu, jakichkolwiek dowodów, za pomocą których powódka mogłaby wykazać jaka była rzeczywista wysokość poszczególnych należności miesięcznych z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Sąd uznał, że zabrakło również jakiegokolwiek podstawy do weryfikacji twierdzeń powódki w przedmiocie stanu technicznego lokalu, który jej zdaniem umożliwiał jej ustalenie jednego z czynników wpływających na wysokość czynszu tj. tzw. punktacji lokalu. Pozwana wprost zakwestionowała stan techniczny budynku i mieszkania, a które to czynniki są głównym kryterium oceny statutu lokalu i przypisywania mu punktów. Złożone przez powódkę dokumenty nie stanowią, zatem, w ocenie Sądu, dowodu pozwalającego ustalić, jaki czynsz płaciłby najemca za używanie lokalu, z którym związane było żądanie zgłoszone przez powódkę. W przekonaniu Sądu nie mogły stanowić takiego dowodu stany kont i tzw. analiza opłat, gdyż dokumenty te mają charakter dokumentów prywatnych. Mogą one stanowić wyłącznie dowód tego, że powódka oświadcza, że wysokość poszczególnych należności wyraża się kwotą w nich wskazaną. Nie wiadomo na tej podstawie, jaki czynsz otrzymałaby powódka, gdyby faktycznie wynajmowała sporny lokal na zasadach określonych w obowiązujących przepisach. Sąd nie miał możliwości ustalenia tego na podstawie treści powołanych przez powódkę ustaw oraz uchwał Rady Gminy regulujących zasady związane z wynajmowaniem lokalu należących do TBS i komunalnych, jako że na tej podstawie można jedynie określić sposób, w jaki należności te powinny być ustalone. Tymczasem na wysokość opłat za konkretny lokal ma wpływ szereg okoliczności faktycznych związanych z danym mieszkaniem, m.in. takich jak jego stan techniczny, poziom wyposażenia, czy wiek i stan budynku, w którym się znajduje, które pozwalają na określenie poziomu punktacji stanowiącej podstawę faktyczną dla naliczenia wysokości opłat czynszowych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie stawkami. Dokumenty dotyczące tych okoliczności nie zostały przedstawione przez powódkę przed upływem terminu obwarowanego rygorem z art. 207 § 3 kpc, jak i po doprecyzowaniu stanowiska procesowego pozwanej na rozprawie w dniu 11 października 2012 roku.

Sąd uznał zatem, że powódka nie wykazała zasadności roszczenia co do jego wysokości.

Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka i zaskarżając wyrok w całości, wniosła o jego zmianę i zasądzenie od pozwanej, I. D. (1), na rzecz powódki, (...) spółka z o.o. w S., kwoty 1442,64 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi: od kwoty 1346,85 zł począwszy od dnia 14 maja 2011 roku do dnia zapłaty i od kwoty 95,79 zł począwszy od dnia 20 lipca 2011 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Skarżąca zarzuciła Sądowi Rejonowemu:

1. naruszenie prawa materialnego, poprzez niezastosowanie przepisu art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, która doprowadziła do sytuacji, że mimo spełnienia warunków formalnych i wynikającego wprost z przywołanego przepisu obowiązku zapłaty odszkodowania przez osobę zajmującą lokal bez tytułu prawnego Sąd nie zasądził należnego stronie powodowej odszkodowania;
2. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie art. 233 kpc, przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na ocenie dowodów w sposób dowolny, uznając, iż powód nie wykazał w sposób dostateczny podstawy i prawidłowości ustalenia wysokości dochodzonego w niniejszym postępowaniu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

W uzasadnieniu powódka zakwestionowała ocenę sądu, jakoby nie wykazała podstawy żądania roszczenia o wskazanej w pozwie wysokości. Powódka wskazała, że pozwana objęła lokal w dobrym stanie, przydatnym do użytku. Zgodnie natomiast z przepisem art. 681 kc naprawy podłóg, drzwi, okien, malowanie ścian czy naprawy instalacji obciążają najemcę lokalu. W związku z powyższym strona powodowa nie może odpowiadać za zły stan techniczny lokalu, wynikający wyłącznie z zaniedbań pozwanej, która zarówno przez okres najmu jak i w czasie bezumownego korzystania z lokalu, nie czyniła żadnych nakładów na lokal. Dodatkowo, powódka wskazała na treść przepisu art. 675 § 1 kc, zgodnie, z którym najemca jest obowiązany zwrócić przedmiot najmu w stanie nie pogorszonym, czyli w stanie w jakim lokal znajdował się w chwili wydania go pozwanej. Jeśli najemca nie wypełnia nałożonego na niego przez ustawę obowiązku oraz jeśli wymaga tego stan techniczny lokalu, powódka dokonuje każdorazowo jego odnowienia przed ponownym zasiedleniem. Zatem obecny stan techniczny lokalu nie może być, zdaniem apelującej, brany pod uwagę przy określaniu jaką wysokość czynszu mógłby uzyskać powód gdyby wynajął zajmowany przez pozwaną lokal.

Dalej podała, że w piśmie z dnia 20 lipca 2012 roku wskazała, że zgodnie z dyspozycją przepisu art. 18 Ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu, co miesiąc, uiszczać odszkodowanie. Przedmiotowe odszkodowanie odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Prawo własności spornego lokalu przysługuje(...)Towarzystwu (...), a zatem podstawę ustalania wysokości odszkodowania stanowią stawki czynszu ustalone dla towarzystw budownictwa społecznego.

W przywołanym piśmie powódka wskazała, że wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu została ustalona zgodnie z obowiązującymi przepisami, a mianowicie z przepisem art. 28 Ustawy o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego. Przywołany przepis jednoznacznie wskazuje, że czynsz za 1 m² lokalu mieszkalnego znajdującego się w zasobach mieszkaniowych towarzystwa nie może być wyższy w skali roku niż 4 % wartości odtworzeniowej lokalu, obliczonej według przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu Cywilnego. Zgodnie natomiast z treścią przepisu art. 9 ust. 8 ustawy o ochronie praw lokatorów wartość odtworzeniową lokalu stanowi iloczyn jego powierzchni użytkowej i wskaźnika przeliczeniowego kosztu odtworzenia 1 m powierzchni użytkowej budynku.

Strona powodowa powołała się również na treść ogłoszenia Wojewody (...), ustalającego wysokości odszkodowania za bezumowne użytkowanie lokalu w czasie wymagalności roszczenia na kwotę 3516 zł. Przy obliczaniu maksymalnej stawki miesięcznego czynszu powódka brała również za podstawę zapisy Uchwały nr XLVII/1 187/10 Rady (...) S. w sprawie uchwalania wieloletniego programu gospodarowania mieszkaniowym zasobem gminy M. S., w której ustalono sposób wyliczenia stawki czynszu za 1 m⁽²⁾. Zgodnie z tą uchwałą powódka przy ustalaniu wysokości odszkodowania uwzględniła ogólną charakterystykę lokalu pozwanej, w tym jego położenie, wielkość, wyposażenie, dostęp do mediów i innych udogodnień bądź ich brak. Lokal powódki uzyskał tylko 27 pkt przy maksymalnej możliwej liczbie 51 pkt. Powódka zatem uwzględniła wszelkie cechy lokalu zmniejszające jego atrakcyjność takie jak położenie w oficynie, czy brak łazienki w lokalu. Dokładnie w ten sam sposób jest ustalany czynsz w pozostałych lokalach powódki, nie może zatem być mowy o nieprawidłowościach w wyliczeniu tych kwot.

Niezależnie od powyższego skarżąca podniosła, że pozwana w toku postępowania nigdy nie kwestionowała wysokości punktacji przyznanej jej lokalowi.

Wszelkie powyższe dane zostały przedstawione przez powódkę w piśmie z dnia 20 lipca 2012 roku. W związku z powyższym powódka nie zgadza się z twierdzeniem sądu, że nie udowodniła podstawy prawnej ustalenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, a niezasądzenie przysługującego powódce z mocy prawa odszkodowania nastąpiło wyłącznie z powodu dowolnej oceny wskazanych przez nią dowodów, szczególnie pisma z dnia 20 lipca 2012 roku.

W obliczu nieuwzględnienia przedstawionych przez powódkę wyliczeń, powódka dodatkowo przedstawiła analizę punktacji oraz ustalenie ilości punktów dla spornego lokalu. Z ostrożności procesowej, na wypadek podniesienia

przez stronę przeciwną zarzutu sprekludowania wniosku dowodowego, strona powodowa wskazała, że zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego zawartym w wyroku z dnia 18 kwietnia 2008 r., sygn. akt II CSK 667/2007, z przepisu art. 479¹² § 1 kpc, który ewentualnie mógłby być podstawa do oddalenia wniosków dowodowych, nie wynika obowiązek odniesienia się przez stronę powodową do znanych mu w chwili wnoszenia pozwu twierdzeń i dowodów, a tylko tych które wskazania, że jego powództwo jest zasadne. Takie rozumienie powołanego przepisu służy realizacji funkcji dla jakiej został on ustanowiony, czyli koncentracji materiału dowodowego na początku procesu i przez to jego przyspieszeniu. Niezaprzeczalnie, strona powodowa, zarówno w pozwie jak i dalszych pismach procesowych udowodniła zasadność dochodzonego roszczenia, które skądinąd nie było przez sąd podważane. Dodatkowo podniosła, że przepisy o prekluzji dowodowej nie mogą być stosowane w sposób formalistyczny kosztem możliwości merytorycznego rozpoznania sprawy (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2008 r., sygn. akt II CSK 254/2008).

Wobec powyższego, zdaniem powódki sąd dokonał błędnej wykładni przepisów art. 18 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego oraz art. 233 Kpc.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się bezzasadną i jako taka podlegała oddaleniu.

Sąd Odwoławczy podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku i przeprowadzone w ich świetle rozważania prawne. Nie zachodzi, przeto konieczność i potrzeba powielania tychże wywodów (vide: wyrok SN z dnia 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05, LEX nr 179977).

Przeciwko zasadności rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku nie mogą przemawiać zarzuty podniesione w apelacji skarżącej.

W szczególności Sąd Rejonowy trafnie zauważył, że już w sprzeciwie od wydanego w niniejszej sprawie nakazu zapłaty pozwana zgłosiła zarzuty w zakresie wysokości dochodzonej kwoty, w tym w nawiązaniu do stanu technicznego lokalu.

W takiej sytuacji powódka, którą zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu, normowaną w art. 6 kc obciążał w tym zakresie ciężar dowodu, dla uwzględnienia powództwa winna była już w postępowaniu przed Sądem Rejonowym, w szczególności w terminie zakreślonym jej w trybie art. 207 § 3 kpc, złożyć wnioski o przeprowadzenie dowodów, w tym w szczególności z dokumentów, umożliwiających weryfikację jej twierdzeń w przedmiocie wysokości należnego jej świadczenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu. Szczególne znaczenie miała tu karta ustalająca punktację lokalu.

Co więcej strona powodowa, której pełnomocnik zawodowy był obecny na rozprawie w dniu 11 października 2012 roku, gdzie przeprowadzono dowód z przesłuchania pozwanej, nie zgłosiła żadnych wniosków dowodowych także na tej rozprawie.

W tym świetle brak było podstaw do uwzględnienia wniosków dowodowych zgłoszonych w apelacji, zwłaszcza w zakresie karty ustalającej punktację lokalu, sporządzonej w dniu 6 czerwca 1998 roku.

Zgodnie z art. 381 kpc sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później.

W opisanych powyżej okolicznościach sprawy, przy dodatkowym uwzględnieniu, że powódka jest w niej reprezentowana przez pełnomocnika zawodowego, nie sposób uznać, że potrzeba zgłoszenia tego dowodu powstała dopiero w postępowaniu apelacyjnym.

W odniesieniu do zarzutów apelacji zważenia jeszcze wymaga, że stanowisko apelującej jest przynajmniej częściowo wewnętrznie sprzeczne. Z jednej bowiem strony powódka podnosiła, że ustalenie dochodzonego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie winno następować wedle reguł ustalanych w towarzystwach budownictwa społecznego, a z

drugiej powołała się i do apelacji załączyła dowód w postaci karty ustalającej punktację lokalu zajmowanego przez pozwaną, na potrzeby ustalenia wysokości należnego czynszu najmu i dalej, stosownie do treści art. 18 ust. 1 i 3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, przy dodatkowym uwzględnieniu okoliczności, że w przypadku przyznania pozwanej uprawnienia do lokalu socjalnego, czego powódka nie kwestionowała, winna ona uiszczać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie byłaby obowiązana opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł.

Mając na uwadze wszystko powyższe należało, na podstawie art. 385 kpc, orzec jak w sentencji wyroku.