

Sygn. akt V Ca 3087/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Joanna Wiśniewska-Sadowska (spr.)**

Sędziowie **SO Beata Gutkowska**

SR del. Joanna Machoń

Protokolant **sekr. sądowy Małgorzata Roś**

po rozpoznaniu w dniu **15 lutego 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko B. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie

z dnia 9 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 311/12

oddala apelację.

(...)

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 7 grudnia 2011 r. (...) wniosło o zasądzenie od B. B. kwoty 1.198,01 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Wyrokiem zaocznym z dnia 22 lutego 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie uwzględnił powództwo w całości.

W sprzeciwie pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

W piśmie z dnia 11 czerwca 2012 r. powód wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 1.075,96 zł, w pozostałym zakresie cofnął powództwo.

Wyrokiem z dnia 9 sierpnia 2012 r. Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie uchylił w całości wyrok zaoczny z dnia 22 lutego 2012 r., umorzył postępowanie w zakresie kwoty 122,05 zł oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie, orzekając o kosztach procesu.

Podstawą tego wyroku były następujące ustalenia i rozważania:

(...) jest właścicielem lokalu użytkowego numer położonego przy ul. (...) w W. o powierzchni 8,30 m⁽²⁾. Najemcą tego lokalu była J. L., która zmarła w dniu 2 maja 2005 r. Następnie lokal użytkowany był przez I. B. (1).

I. B. (1) zmarła 4 maja 2008 r. Jej siostrą jest B. B..

Po śmierci I. B. (1) aż do sierpnia 2010 r. wnoszone były opłaty za lokal przy ul. (...) w W.. (...) odzyskało klucze do tego lokalu w dniu 25 lutego 2011 r.

Na wstępie rozważań sąd rejonowy zaznaczył, iż przedmiotem niniejszego postępowania jest żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego za okres od 1 sierpnia 2010 r. do dnia 28 lutego 2012 r. Powód oparł swoje żądanie na powyższych przepisach oraz w art. 230 k.c. w zw. z art. 224 i 225 k.c. Zdaniem sądu I instancji w niniejszej sprawie znajduje zastosowanie art. 230 k.c. Powód winien więc wykazać, iż pozwana była posiadaczem zależnym przedmiotowego lokalu w złej wierze oraz wysokość należnego mu odszkodowania.

W ocenie Sądu Rejonowego powód nie wykazał żadnej z powyższych okoliczności. Pozwana zaprzeczyła, jakoby korzystała z przedmiotowego lokalu, podniosła, iż po śmierci swojej siostry zamierzała uporządkować lokal i oddać klucze powodowi. Powód zaś nie wykazał, aby pozwana korzystała z tego lokalu jak posiadacz zależny. Z pism dołączonych do akt sprawy wynika jedynie, iż dysponowała kluczem do tego lokalu, a w lokalu tym znajdowały się rzeczy jej zmarłej siostry. W związku z tym pozwaną można uznać za dzierżyciela, a nie za posiadacza zależnego przedmiotowego lokalu. Stąd powodowi nie należy się wynagrodzenie za bezumowne korzystanie wobec faktu, że pozwana nie była posiadaczem zależnym tego lokalu. Przesłanką przysługiwania roszczenia z art. 230 k.c. nie jest bowiem niemożliwość korzystania z lokalu przez właściciela.

Po drugie zdaniem Sądu Rejonowego powód nie wykazał wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03). Natomiast powstanie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. W ocenie sądu rejonowego ustalenie stawki rynkowej za korzystanie z przedmiotowego lokalu w okresie od (...) do (...) wymagało wiadomości specjalnych, a zatem konieczne było przeprowadzenie w tym zakresie dowodu z opinii biegłego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 stycznia 1965 r., III CR 333/64). Powód takiego wniosku nie złożył. Jednocześnie Sąd Najwyższy w powołanym wyżej wyroku wskazał, iż w przypadku, gdy przedmiotem roszczeń jest nie czynsz najmu, lecz wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej nieruchomości, stawki przewidziane dla czynszów za lokale nie mają bezpośredniego zastosowania i mogą mieć znaczenie jedynie orientacyjne.

Nadto Sąd Rejonowy podkreślił, iż dowodem na wysokość odszkodowania nie mogą być dołączone do akt sprawy faktury VAT, bowiem są one jedynie dokumentami księgowymi i nie stanowią dowodu na wysokość wiarygodności nimi objętych. Te winny wynikać z dokumentów źródłowych, które były podstawą ich ustalenia. Takich dokumentów powód w toku postępowania nie przedstawił.

Powód domagał się również opłat za media. Jednakże w żadnym wypadku nie wykazał, aby pozwana z tych mediów korzystała.

Mając powyższe na uwadze w oparciu o przytoczone przepisy sąd rejonowy orzekł jak w punkcie I i III wyroku.

Powód pismem procesowym z dnia 11 czerwca 2012 r. cofnął częściowo pozew. W ocenie Sądu Rejonowego przedmiotowe cofnięcie pozwu jest skuteczne, dopuszczalne i nie narusza treści art. 203 § 4 k.p.c., dlatego też sąd na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu sąd orzekł w oparciu o art. 98 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację złożył powód zaskarżając go w części, tj. w pkt. II i IV, zarzucając mu naruszenie:

1. art. 233 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego sprawy ustalenia sprzecznego z tym materiałem, iż pozwana nie zajmowała przedmiotowego lokalu i powód nie udowodnił wysokości wynagrodzenia za jego zajmowanie przez pozwaną;

2. art. 328 § 2 k.p.c. polegającego na niewykazaniu przyczyny odmowy mocy dowodowej kartoteki konta lokalu.

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku w pkt. II i IV i zasądzenie dochodzonej kwoty oraz kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez sąd I instancji.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia, sąd okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna, a wyrok mimo częściowo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

Zdaniem sądu odwoławczego uzupełnienia wymaga ustalony przez sąd rejonowy stan faktyczny, podzielić w tej części należy zarzuty apelacji odnośnie nieuzasadnionego pominięcia przez sąd I instancji niektórych złożonych do akt dokumentów, z których bezspornie wynika, iż sporny lokal był w posiadaniu pozwanej poczynając od 4 maja 2008 roku, tj. od śmierci jej siostry - I. B. (2). Fakt ten potwierdza pismo pozwanej z dnia 16 września 2010 r., w którym B. B. jednoznacznie oświadczyła, iż w imieniu zmarłej siostry i swoim własnym wyraża rezygnację z dotychczasowego najmu lokalu i prosi o kontakt w sprawie zwrotu kluczy (k. 70). Bezsporne jest, że pozwana dysponowała kluczami do lokalu i kilkakrotnie umawiała się z pracownikami powoda w sprawie ich zwrotu. B. B. nie stawiała się na spotkanie w dniu 29 września 2010 r. Z notatki służbowej z rozmowy telefonicznej z dnia 6 października 2010 r. wynika, że pozwana nie przyszła na spotkanie z powodu choroby (k.69). W dniu 13 października 2010 r. (k. 68) pozwana zjawiała się na spotkaniu, ale nie doszło do przekazania lokalu, bo pozwana odmówiła wydania kluczy, twierdząc, że przechowuje w lokalu siostry wiele cennych rzeczy, nie była też w stanie sprecyzować, kiedy będzie mogła oddać klucze. Zaś w piśmie z dnia 19 października 2010 r. pozwana oświadczyła, że klucze przekaże w możliwie najbliższym terminie (k. 67). Z powyższych dokumentów wynika, że to pozwana dysponowała kluczami do spornego lokalu i to ona osobiście (albo osoba z jej polecenia) w dniu 25 lutego 2011 r. zwróciła te klucze pracownikom firmy remontowej (k. 28).

Bezsporne jest także, że opłaty za lokal uiszczane były do 28 grudnia 2010 r., kiedy to na konto powoda wpłynęła wpłata 987,20 zł (k. 6), zaliczona następnie na poczet zaległości, poczynając od 10 lutego 2010 r. do 10 sierpnia 2010 r. Ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynika, kto dokonywał tych wpłat, ale domniemywać można, iż była to pozwana, bo tylko ona posiadała klucze i miała faktyczną możliwość korzystania z lokalu.

Zdaniem sądu okręgowego nie można podzielić twierdzeń sądu I instancji, że pozwana dysponowała spornym lokalem tylko jako dzierżyciel. Zgodnie z ustawową definicją dzierżyciel to ten, kto włada rzeczą za kogo innego. W komentarzach podkreśla się, iż, podobnie jak w przypadku posiadania, występuje tu element fizycznego władania rzeczą (corpus) i element woli władania (animus), przy czym o ile w swej warstwie zewnętrznej (corpus) dzierżenie prezentuje się identycznie, jak w przypadku posiadania, to różnice pojawiają się przy analizie woli władania rzeczą (animus), posiadacz włada rzeczą „dla siebie”, a dzierżyciel włada rzeczą „za kogo innego”. Zdaniem sądu okręgowego nie można przyjąć, iż pozwana władała rzeczą (lokałem) w imieniu innej osoby, bezspornie nie mogła natomiast dysponować lokalem w imieniu zmarłej siostry. Zresztą z jej oświadczenia z dnia 16 września 2010 r. wynika, że rezygnuje z najmu także we własnym imieniu. Poza tym zachowanie pozwanej, a zwłaszcza opłacanie czynszu, opłat za media przez okres ponad dwóch lat od śmierci siostry świadczy w sposób bezsporny, iż pozwana dysponowała tym lokalem we własnym imieniu i zachowywała się jak jego najemca, a nie dzierżyciel. Nieistotne przy tym jest, czy pozwana mieszkała i nocowała w tym lokalu, ważne że jako wyłączny dysponent kluczy miała nieograniczoną możliwość korzystania z tego lokalu.

Niezależnie od powyższych rozważań zaskarżony wyrok, mimo częściowo błędnego uzasadnienia, jest w ocenie sądu odwoławczego zgodny z prawem. W piśmie z dnia 2 lipca 2012 r. pozwana zakwestionowała wysokość odszkodowania, podnosząc, iż zostało ono dowolnie wyliczone przez powoda. Powód w żaden sposób nie odniósł się do powyższych

zarzutów, a zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na weryfikację żądań pozwu. Zdaniem sądu okręgowego nawet, jeżeli przyjąć, że stawka za bezumowne korzystanie z lokalu była tożsama ze stawką za wynajem lokalu (wówczas nie byłoby potrzeby przeprowadzania dowodu z opinii biegłego), to i tak zgromadzone w aktach dokumenty nie pozwalają na ustalenie, jaka była wysokość stawki za wynajem lokalu użytkowego w okresie objętym żądaniem pozwu, zaś ostatnia informacja o pobieranym czynszu dotyczy roku 1997 (k. 31).

Wysokość odszkodowania została skutecznie zakwestionowana, a powód nie wykazał, uchybiając w tym zakresie obowiązkom wynikającym z art. 6 k.c., na jakiej podstawie ustalił stawkę odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu, ograniczając się jedynie do złożenia rozliczenia konta.

Wobec niewykazania wysokości szkody, powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Z tych wszystkich względów sąd okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił wniesioną w tej sprawie apelację jako bezzasadną.