

Sygn. akt III Ca 705/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

Sędzia SO Urszula Walenta

SR (del.) Maryla Majewska – Lewandowska

Protokolant Agnieszka Wołoch

po rozpoznaniu w dniu 17 sierpnia 2017 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej przy ul. (...) w G.

przeciwko J. N.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 7 lutego 2017 r., sygn. akt I C 1020/16

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **oddala powództwo,**

b) **zasądza od powódki na rzecz pozwanego 1.217zł (tysiąc dwieście siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów procesu;**

2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego 617 zł (sześćset siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Maryla Majewska –Lewandowska SSO Marcin Rak SSO Urszula Walenta

Sygn. akt **III Ca 705/17**

UZASADNIENIE

Powodowa wspólnota mieszkaniowa domagała się od pozwanego 3.336,10 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2015 roku i kosztami procesu. Dochodzona pozwem kwota stanowiła należność za bezumowne korzystanie przez pozwanego, w okresie od kwietnia 2013 roku do maja 2015 roku, z zajętego przezeń samowolnie strychu stanowiącego część wspólną nieruchomości powódki. Dodała, że pozwany nie jest członkiem wspólnoty lecz najemcą lokalu mieszkalnego będącego własnością członka wspólnoty.

W sprawie wydany został nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym uwzględniający w całości żądanie pozwu.

Pozwany wniósł sprzeciw od tego nakazu, w którym domagał się oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu. Zaprzeczył istnieniu zobowiązania względem powódki jak i zarzucił, że nie wykazała ona zasady i wysokości długu. Podniósł też zarzut przedawnienia.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powódki 3.336,10 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 sierpnia 2015 roku do dnia zapłaty i kwotą 1.385 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że pozwany jest najemcą lokalu mieszkalnego położonego w budynku powodowej wspólnoty. Nie jest jej członkiem. Pozwany samowolnie zajął część strychu. Nie podpisał umowy najmu przekazanego przez zarządcę nieruchomości, nie dokonywał również opłat za korzystanie ze strychu, zgodnie ze stawką ustaloną uchwałą wspólnoty. Powódka od kwietnia 2013 roku obciążała pozwanego opłatą z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Pozwany nie uiszczał należności pomimo otrzymywania wezwań do opróżnienia zajmowanego pomieszczenia, jak również do zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu. W maju 2015 roku opuścił sporny lokal i wydał go powódce.

Uwzględniając te ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy odwołał się do art. 224 i 225 k.c. jako podstawy roszczenia powódki wskazując, że wynika z nich, iż samoistny posiadacz w złej wierze zobowiązany jest do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie jego z rzeczy w całym okresie takiego posiadania.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że przesłanka samoistnego posiadania przez pozwanego części strychu należącego do powódki została w sprawie wykazania. Pozwany nie posiadał bowiem tytułu prawnego uprawniającego go do korzystania ze spornego lokalu. Nie uiszczał również należnych powódce opłat z tytułu jego zajmowania.

Sąd Rejonowy wywiódł dalej, że pozwany nie sprostął ciężącemu na nim obowiązкови udowodnienia zasadności podnoszonych przez niego zarzutów. Nie wykazał w należyty sposób, by opróżnił i zwrócił powódce zajmowaną przez siebie powierzchnię w terminie wcześniejszym niż maj 2015 r., nie udowodnił również aby lokal był jednocześnie dostępny dla innych lokatorów i zajmowany przez składanie tam ich rzeczy. Według Sądu Rejonowego pozwany zarzucił powódce błędne naliczenie opłaty za bezumowne korzystanie ze strychu, jednak nie przedstawił na tę okoliczność żadnego merytorycznego kontrstanowiska. W przekonaniu Sądu Rejonowego, powódka w pełni sprostала ciężącym na niej obowiązku udowodnienia roszczenia wynikającym z treści przepisu art. 6 k.c. i przedłożyła dokumenty w postaci uchwał wspólnoty, z treści których w sposób niebudzący wątpliwości wynikała dochodzona przez nią należność.

Jako chybiony ocenił Sąd Rejonowy podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia wskazując, że zgodnie z art. 229 k.c. termin na wytoczenie powództwa z tytułu zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu wynosi rok od dnia zwrotu rzeczy. Pozwany wydał powódce użytkowaną przez siebie powierzchnię strychu w maju 2015 roku, natomiast powództwo wytoczone zostało dnia 10 lutego 2016 roku, tak więc przed upływem rocznego terminu przedawnienia. Wskazał, że w okresie jednego roku, o którym mowa w art. 229§1 k.c., właściciel rzeczy może dochodzić wynagrodzenia za cały – nieprzekraczający jednak dziesięciu lat (art. 118 KC) – czas korzystania z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze.

Dalej Sąd Rejonowy wskazał, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkaniowego przez najemcę, który utracił tytuł prawny do dalszego zajmowania lokalu lub przez innego użytkownika lokalu bez tytułu, powinno odpowiadać należnościom za najem danego lokalu. Ocenił, że powódka w pełni wykazała, iż w taki właśnie sposób została naliczona kwota z tytułu bezumownego korzystania z lokalu.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach powołał art. 481 k.c., zaś o kosztach orzekł z powołaniem na art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany zarzucając naruszenie:

- art. 6 k.c. przez przyjęcie, że to pozwany był zobowiązany wykazywać, że nie był samoistnym posiadaczem pomieszczenia oraz, że powódka źle wyliczyła opłaty, gdy obowiązek ten obciążał powódkę, która z rzekomego posiadania samoistnego wywodziła skutki prawne;
- art. 232 k.p.c. w zw. z art. 217§1 k.p.c. i art. 278 k.p.c. przez przyjęcie, że powódka sprostowała obowiązkowi wynikającemu z treści art. 6 k.c. gdy nie zostało wykazanie posiadanie samoistne oraz wysokość roszczenia, w szczególności nie był złożony przez powódkę wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego pomimo wystąpienia takiej okoliczności;
- art. 233 k.p.c. poprzez błędną, wykraczającą poza granice swobodnej, ocenę dowodów przejawiającą się w szczególności w nieuzasadnionej odmowie wiary zeznaniom świadka J. K. oraz zeznaniom pozwanego gdy brak było ku temu podstaw;
- art. 328 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i brak w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przytoczenia podstawy prawnej i faktycznej orzeczenia, w szczególności w zakresie wysokości zasądzonej kwoty;
- błędne ustalenie faktyczne, że pozwany samowolnie zajął część strychu i ją posiadał w sposób samoistny gdy materiał dowodowy nie wskazywał na taką okoliczność.

Formułując te zarzuty domagał się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa oraz zasądzenia kosztów sporu.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji argumentując, że wykazała zajmowanie strychu przez pozwanego a wysokość stawki odszkodowania wynikała z uchwał wspólnoty. Wywodziła, że pozwany w toku postępowania pierwszoinstancyjnego ostatecznie nie kwestionował wysokości odszkodowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że Sąd Okręgowy nie podzielił zarzutu naruszenia przez sąd I instancji art. 328§2 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Wszystkie te elementy uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia zawierało w stopniu umożliwiającym prześledzenie toku rozumowania, a tym samym kontrolę instancyjną. Dodać wypada, że zgodnie z jednolitym i utrwalonym orzecznictwem zarzut naruszenia art. 328§2 k.p.c. może stanowić usprawiedliwioną podstawę apelacji tylko w wyjątkowych wypadkach, a mianowicie wówczas gdy niezachowanie jego wymagań konstrukcyjnych uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub nie pozwala na jego kontrolę odwoławczą. Tylko w takim wypadku uchybienie art. 328§2 k.p.c. może mieć wpływ na wynik sprawy. Tego rodzaju wadliwości nie sposób natomiast dostrzec w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, który tym samym poddawał się kontroli instancyjnej, co z kolei umożliwiało rozpoznanie apelacji w sposób pozwalający na prawomocne zakończenie sprawy.

Pozwany kwestionował prawidłowość dokonania przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych tak co do faktu zajmowania strychu jak i wysokości należnego powódce odszkodowania, co zostało wyartykułowane w apelacji poprzez sformułowanie zarzutu naruszenia art. 233§1 k.p.c.

W tym aspekcie istotnym jest, że zgodnie z utrwalonym orzecznictwem dla skuteczności tego zarzutu niezbędne jest wykazanie - przy użyciu argumentów jurydycznych - że sąd naruszył ustanowione w art. 233§1 k.p.c. zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a więc że uchybił podstawowym regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów oraz że naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Strona chcąc podważyć sędziowską ocenę dowodów nie może ograniczać się do przedstawienia własnej ich oceny, ponieważ jest to zwykłą polemiką ze stanowiskiem sądu nie mogącą odnieść skutku. Konieczne jest wskazanie w

takiej sytuacji przyczyn, dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w art. 233§1 k.p.c., czyli np. błędów sądu w logicznym rozumowaniu, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów, które prowadziłyby do odmiennych wniosków. Innymi słowy to ujmując okoliczność, że z tych samych dowodów wyciągnąć można wnioski odmienne, czy też odmiennie ocenić można moc poszczególnych dowodów, sama w sobie nie może stanowić podstawy do podważenia trafności ustaleń opartych na odmiennym przekonaniu sądu I instancji, gdy przekonanie to także zgodne jest z zasadami logiki, doświadczenia życiowego i prawidłowego kojarzenia faktów. Same, nawet poważne, wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice zakreślone w art. 233§1 k.p.c., nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska. Sąd odwoławczy ma też ograniczone możliwości ingerencji w ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji na podstawie dowodów osobowych (zeznań świadków i stron postępowania). Ewentualna zmiana tychże ustaleń może być dokonywana zupełnie wyjątkowo, w razie jednoznacznej wymowy materiału dowodowego z zeznań świadków i przesłuchania stron oraz oczywistej błędności oceny tegoż materiału (por. uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z 23 marca 1999 r. w sprawie III CZP 59/98, OSNC 1999/7-8/124, wyroki Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000 r., III CKN 1169 /99, OSNC z 2000/7 – 8/139, z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04, Lex nr 177263, z dnia 29 września 2005 roku, II PK 34/05, Lex nr 829115, z dnia 13 listopada 2003 r., IV CK 183/02, Lex nr 164006, wyroki Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 28 stycznia 2014 roku, V ACa 655/13, LEX nr 1428104 oraz z dnia 11 czerwca 2015 roku, III AUa 1289/14 Lex nr 1771487).

Zważywszy na te założenia nie sposób było zarzucić Sądowi Rejonowemu naruszenia art. 233§1 k.p.c. w części w jakiej poczynił on ustalenia co do faktu zajmowania spornego strychu przez pozwanego w okresie objętym żądaniem pozwu. Sąd oparł się w tym zakresie w głównej mierze na osobowych źródłach dowodowych wskazując w sposób zupełny w pisemnym uzasadnieniu przyczyny wyciągnięcia takich, a nie innych wniosków i podstaw dyskwalifikacji zeznań wskazujących na brak zajmowania lokalu przez pozwanego. Wnioskowanie to jest logiczne, zgodnie z doświadczeniem życiowym i oparte na bezpośrednich obserwacjach poczynionych przez Sąd Rejonowy w trakcie przesłuchania świadka i powoda, którym to osobom nie dał wiary. W świetle opisanych wyżej założeń nie sposób dokonanej w tym zakresie ocenie zarzucić oczywistej błędności.

W konsekwencji, skoro materiał dowodowy sprawy, w zakresie samego faktu zajęcia strychu przez pozwanego w spornym okresie dawał podstawy do wyciągnięcia takich wniosków jakie wyciągnął Sąd Rejonowy, to brak było podstaw do ich podważania w postępowaniu odwoławczym. W tej więc części ustalenia Sądu Rejonowego zostały podzielone przez Sąd Okręgowy bez potrzeby ich ponownego przytaczania.

Nie było też w istocie ostatecznie sporne to, że pozwany jest najemcą lokalu mieszkalnego w powodowej wspólnotcie, a właścicielem wynajmowanego lokalu – i zarazem członkiem wspólnoty – jest Gmina G..

Trafnie przypisał też Sąd Rejonowy roszczenie powódki do art. 224 k.c. i art. 225 k.c. Co do zasady nie mogło zatem budzić wątpliwości, że pozwany jako samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze zobowiązany był do uiszczenia właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z niej w całym okresie.

Prawidłowymi były też wnioski Sądu Rejonowego co do tego, że o wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 29 sierpnia 1980 roku, I CZ 105/80, wyrok Sądu Najwyższego z 7 kwietnia 2000 roku, IV CKN 5/00, uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 10 lipca 1984 roku, III CZP 20/84).

Zatem powódka twierdząc, że należne jej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie objętym żądaniem pozwu równe było dochodzonej pozewem kwocie powinna była okoliczność tę udowodnić (art. 6 k.c.), a więc wykazać, że w miejscowych warunkach wynajmując strych uzyskalby taką kwotę jakiej żądała od pozwanego.

Powyższa okoliczność niewątpliwie była bowiem sporna w sprawie, na co wskazuje wprost treść sprzeciwu od nakazu zapłaty konsekwentnie podtrzymywana w toku postępowania. Treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku także wskazuje, że i Sąd Rejonowy nie miał wątpliwości co do sporności tego elementu roszczenia.

Błędnie uznał jednak Sąd I instancji, że powódka sprostowała ciężarowi dowodzenia, co miałyby przerzucać na pozwanego obowiązek złożenia przeciwdowodów.

Istotnym było tu, że na poparcie swoich twierdzeń powódka przedstawiła uchwałę jej członków ustalającą stawkę za korzystanie z metra kwadratowego powierzchni części wspólnych (strychów). Wskazana uchwała mogłaby być wiążącą podstawą odpowiedzialności pozwanego tylko na gruncie relacji wewnątrzwłaścicielskich i ustawy z 24 czerwca 1994 roku o własności lokali (Dz. U. z 2015 r., poz. 1892). To jest w sytuacji, gdyby pozwany był właścicielem lokalu mieszkalnego we wspólnocie i zajął jej część wspólną, a nadto nie zaskarżył uchwały ustalającej opłatę za korzystanie z części wspólnych. Skoro był jedynie najemcą lokalu, nie posiadał udziału w części wspólnej i nie miał wpływu na treść podejmowanych przez wspólnotę uchwał, jak i możliwości ich podważania, to odwołanie się przez powódkę do uchwały nie było wystarczające. Uchwała ta w żadnym bowiem stopniu nie wiązała pozwanego. Żadna z okoliczności sprawy nie potwierdzała przy tym aby stawka objęta uchwałą nie odbiegała od średniorynkowych stawek czynszu lokali użytkowych o tożsamym przeznaczeniu (strychów).

W opisanym stanie sprawy nie mógł zyskać akceptacji pogląd Sądu Rejonowego jakoby to pozwany zobowiązany był do podważania stanowiska powódki. To bowiem powódka jako właściciel rzeczy dochodziła roszczenia, które było sporne i którego nie wykazała co do wysokości, a więc to na niej stosownie do art. 6 k.c. i 232 k.p.c. spoczywał ciężar dowodzenia. Z obowiązku tego nie mogła się zwolnić przedkładając własną uchwałę, która miała moc wiążącą w istocie tylko w stosunkach wewnętrznych, to jest między jej członkami. Uznanie, że przedłożenie uchwały i powołanie się na stawki z niej wynikające było wystarczającym wypełnieniem obowiązku dowodowego skutkować musiałyby uznaniem, że powódka ma prawo do dowolnego kształtowania wynagrodzenia za korzystanie z jej nieruchomości w relacjach z osobami nie będącymi członkami wspólnoty, a zatem de facto może sama dowolnie określać wysokość należnego jej od takich osób odszkodowania na zasadzie art. 224 i 225 k.c. Poglądu takiego nie sposób zaakceptować.

Sprawiało to, że roszczenie pozwu nie zostało wykazane co do wysokości. Oznaczało to brak podstaw do jego uwzględnienia.

Z tych też względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386§1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił.

Konsekwencją tej zmiany musiała być zmiana orzeczenia o kosztach, które na zasadzie art. 98 k.p.c. obciążały powódkę. Zasądzona na rzecz pozwanego należność z tytułu kosztów postępowania pierwszo instancyjnego obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej odpowiedniej do wartości przedmiotu sporu, ustalonej na podstawie §2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800) w jego pierwotnym brzmieniu (1.200 zł), powiększone o koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (17 zł).

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na tożsamej podstawie. Zasądzona na rzecz powoda należność obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej (450 zł) odpowiedniej do wartości przedmiotu zaskarżenia ustalonej na podstawie §2 pkt 3 w zw. §10 ust 1 pkt cytowanego rozporządzenia, w jego brzmieniu obowiązującym od 27 października 2016 roku znajdującym zastosowanie w postępowaniu odwoławczym, do której to należności doliczyć należało poniesioną przez powoda opłatę od apelacji (167 zł).

SSR del. Maryla Majewska – Lewandowska SSO Marcin Rak SSO Urszula Walenta