

Sygn. akt I C 1465/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2016 roku

Sąd Rejonowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Katarzyna Niemczyk

Protokolant: starszy sekretarz sądowy E. B.

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2016 roku w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. B.

przeciwko B. J.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej B. J. na rzecz powódki B. B. kwotę 336,77 zł (trzysta trzydzieści sześć złotych i 77/100) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.07.2014 roku do dnia 31.12.2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 163,11 zł (sto sześćdziesiąt trzy złote i 11/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku kwotę 994,37 zł (dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote i 37/100) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku kwotę 135,85 zł (sto trzydzieści pięć złotych i 85/100) tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 1465/14

UZASADNIENIE

Powódka B. B., reprezentowana przez radcę prawnego, wniosła pozew przeciwko B. J. o zapłatę kwoty 1.200,00 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty z tytułu bezumowne korzystania z lokalu położonego w (...) /5 gmina K.. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podała, że jest właścicielką lokalu położonego w (...) /5 gmina K.. Własność lokalu nabyła w drodze umowy sporządzonej w formie aktu notarialnego w dniu 22.03.2014 roku. W dniu 4.05.2014 roku wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 400,00 zł miesięcznie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Zgodnie z treścią wezwania do zapłaty opłata winna być uiszczana z góry do 10 – tego dnia każdego miesiąca. Wskazała, iż niniejszym pozvem domaga się zapłaty należności za miesiąc maj, czerwiec i lipiec bieżącego roku. Argumentowała, iż pozwana

oświadczyła w nieoficjalnych kontaktach, że nie zamierza płacić za zajmowany lokal, a w korespondencji adresowanej do powódki, nie zakwestionowała podstawy roszczenia i jego wysokości.

Pozwana B. J. w odpowiedzi na pozew (k. 27, 29) wniosła o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu wskazała, że lokal położony w (...) / 5 gmina K. jest własnością jej zmarłej matki Z. K., którą nabyła w wyniku zamiany z poprzednim właścicielem R. D. za lokal położony w S. przy ulicy (...). Argumentowała, że powódka posiada lokal z rażącym naruszeniem prawa.

W piśmie procesowym z dnia 12.11.2014 r. (k. 43 – 45) powódka, wskazała, iż szkoda w wysokości 400,00 zł miesięcznie jest sumą zarówno strat jak również utraconych korzyści. Powódka rozszerzyła powództwo do kwoty 2.800,00 zł domagając się zapłaty kwoty 1.600,00 zł za okres od sierpnia do listopada. Ponadto wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, liczonych od wartości przedmiotu sporu po rozszerzeniu powództwa.

W piśmie procesowym z dnia 12.01.2015 roku pozwana wskazała, że roszczenie powódki jest bezpodstawne albowiem nie zamieszkuje w przedmiotowym lokalu i nie ma prawa dysponowania nim. Podniosła zarzut nieudowodnienia wysokości wyrządzonej szkody.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Zarząd Miasta S. po rozpatrzeniu wniosków o zamianę mieszkań Z. K. zam. S. ul. (...) (mieszkanie komunalne) i R. D. zam. (...) / 5, gmina K. (mieszkanie własnościowe) wyraził zgodę na zawarcie umowy najmu na lokal mieszkalny uzyskany w wyniku zamiany.

(dowód: kopia pisma z dnia 25.02.1999 roku k. 28)

Do chwili śmierci Z. K. mieszkała w lokalu położonym w miejscowości (...) / 5, gmina K..

(bezsporne)

W dniu 25.01.2014 roku zmarła Z. K..

(dowód: kopia aktu notarialnego z dnia 14.02.2014 roku k. 116, k. 169)

T. K. wymeldował się z lokalu położonego w miejscowości (...) / 5, gmina K., w dniu 31.01.2014 roku.

(dowód: kopia zaświadczenia o wymeldowaniu k. 153)

Po śmierci Z. K. aktualny właściciel lokalu mieszkalnego położonego (...) / 5 – R. D. wydał klucze do lokalu B. J. celem uporządkowania rzeczy pozostawionych przez jej mamę Z. K..

(bezsporne)

B. B. przysługuje prawo własności lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku nr (...) w miejscowości O., gmina K. wraz z udziałem w prawie własności gruntu i w prawie własności części wspólnych budynku na mocy umowy darowizny zawartej w dniu 22.03.2014 roku.

(bezsporne: wydruk z elektronicznej księgi wieczystej kw nr (...) k. 293 – 302)

Pismem z dnia 4.05.2014 roku pełnomocnik B. B. wezwał B. J. do wydania i opróżnienia lokalu położonego w O., oznaczonego numerem 11/5 w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. W razie niewydania lokalu wezwał ją do comiesięcznego uiszczania opłaty z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 400,00 zł/m-c, wyznaczając termin zapłaty odszkodowania do dnia 10 każdego miesiąca.

(dowód: pismo z dnia 4.05.2014 roku k. 5)

W piśmie z dnia 27.05.2014 roku, skierowanym do pełnomocnika B. B., pełnomocnik B. J., wniósł o wskazanie na jakiej podstawie formułuje swe żądanie zawarte w wezwaniu z dnia 4.05.2014 roku.

(dowód: pismo z dnia 27.05.2014 r. k. 7)

W dniu 22.07.2014 roku B. J. wydała klucze do lokalu swojemu bratu T. K..

(dowód: zeznania świadka D. D. k. 135, zeznania świadka T. K. na rozprawie w dniu 30.11.2015 roku czas nagrania 00:37:34, zeznania pozwanej na rozprawie w dniu 30.11.2015 roku czas nagrania 00:527:40)

W dniu 6.10.2015 roku B. B. (wynajmująca) zawarła z T. K. (najemcą) umowę najmu lokalu mieszkalnego położonego w O. nr 11/5.

W § 4 strony ustaliły czynsz najmu na kwotę 250,00 zł miesięcznie płatne z góry w terminie do dnia 10 – tego każdego miesiąca.

(dowód: umowa najmu lokalu z dnia 6.10.2015 roku k. 264 – 267)

Wartość rynkowa czynszu najmu lokalu mieszkalnego położonego w miejscowości O. nr 11/5, gmina K. za okres od maja 2014 roku do 30 listopada 2014 roku wynosi z rozbiciem na poszczególne miesiące:

- maj 2014 roku – 180,00 zł,
- czerwiec 2014 roku – 180,00 zł,
- lipiec 2014 roku – 180,00 zł,
- sierpień 2014 roku – 180,00 zł,
- wrzesień 2014 roku – 180,00 zł,
- październik 2014 roku – 180,00 zł,
- listopad 2014 roku – 180,00 zł,

łącznie 1.260,00 zł.

(dowód: opinia biegłego sądowego A. D. k. 207-237)

B. B. nie wniosła do sądu sprawy o wydanie lokalu w miejscowości O. nr 11/5, gmina K. - przeciwko B. J..

(bezsporne)

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje w części na uwzględnienie.

Ostatecznie bezsporne w sprawie było to, że powódce przysługuje tytuł prawny do lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w budynku numer (...) w miejscowości O., gmina K., zwanego dalej lokalem. Bezsporne ostatecznie (po wcześniejszych zmianach stanowiska przez pozwaną) było również to, że pozwanej tytuł prawny do tego lokalu nie przysługuje.

Sporne w sprawie było to, czy pozwana zajmowała przedmiotowy lokal bez podstawy prawnej i czy w związku z tym powódce przysługuje odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu za okres dochodzony pozwem.

Ciążar wykazania tych okoliczności, zgodnie z przepisem art. 6 k.c., ciążył na powódce. Powódka częściowo sprostала obciążającemu ją obowiązkowi dowodowemu.

W sprawie zostało udowodnione, że po śmierci Z. K. do dnia 22.07.2014 roku kluczami do lokalu dysponowała pozwana tj. do dnia, w którym zostały przekazane T. K.. Powódka nie udowodniła, aby po tej dacie pozwana korzystała z lokalu jako posiadacz samoistny bądź zależny.

Na mocy przepisu art. 224 § 1 i 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.

Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył.

Jak stanowi przepis art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Jak stanowi przepis art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny).

Istotą posiadania zależnego w rozumieniu art. 336 jest władztwo nad cudzą rzeczą w zakresie odpowiadającym prawu podmiotowemu - innemu niż własność - które posiadacz wykonuje. Posiadanie zależne może mieć miejsce wtedy, gdy kierowca samochodu ma swobodę w dysponowaniu pojazdem co do sposobu, czasu i miejsca jego użycia, i to w pewnym określonym bądź nieokreślonym czasie. Jednakże gdy posiadacz samochodu znajduje się wewnątrz samochodu i udziela innej osobie pozwolenia na prowadzenie samochodu w czasie jazdy, to pozwolenie takie nie przenosi władztwa nad samochodem na kierowcę, który nie staje się posiadaczem samochodu upoważnionym do dysponowania nim, chociażby w ograniczonym zakresie (orzeczenie SN z 12 grudnia 1977 r., III CR 463/77, OSPiKA 1978, nr 6, poz. 112). Posiadanie zależne powstaje na ogół w wyniku wydania rzeczy na podstawie umowy o czasowe z niej korzystanie. Posiadaczem zależnym samochodu jest ten, komu władztwo nad nim zostało przekazane w umowie, lub ten, który faktycznie włada samochodem, jakby taką umowę zawarł (Komentarz do art. 336 Kodeksu Cywilnego, S. Rudnicki, stan prawny 2011.05.10.).

Pozwana B. J. stała się posiadaczem zależnym przedmiotowego lokalu wskutek otrzymania od R. D. kluczy do lokalu. Posiadanie zależne pozwanej przejawiało się w tym, że miała dostęp do tego lokalu i mogła w nim przebywać. Potencjalna możliwość korzystania z lokalu, na którą pozwalało powódce posiadanie kluczy do lokalu, oznacza, że pozwana była posiadaczem zależnym lokalu. Posiadanie zależne pozwanej ustało w dacie 22.07.2014 roku, w której klucze do lokalu przekazała swojemu bratu T. K..

Początkową datę, od której zaktualizował się obowiązek pozwanej do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu przyjąć należy na 27.05.2014 roku. W dacie tej pełnomocnik pozwanej potwierdził otrzymanie pisma powódki z dnia 4.05.2014 roku, w którym pozwana była wzywana do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu (pismo z dnia 27.05.2014 roku k.7 i pismo z dnia 4.05.2014 roku k. 5).

Brak jest podstaw do uwzględnienia żądania za bezumowne w korzystanie z lokalu za okres od 1.05.2014 roku do dnia 26.05.2014 roku, albowiem najwcześniejszą datę, z którą można łączyć posiadanie przez pozwaną lokalu w złej wierze jest data 27.05.2014 roku. W tej dacie pełnomocnik pozwanej odnosił się do pisma z dnia 4.05.2014 roku, a zatem w tym dniu pozwana wiedziała, że właściciel lokalu domaga się jego wydania. Powódka nie udowodniła posiadania przez pozwaną przed dniem 27.05.2014 roku lokalu w złej wierze.

Zasługuje na uwzględnienie żądanie zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od 27.05.2014 roku do dnia 22.07.2014 roku.

Sporna była również kwota należna tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

Na tę okoliczność został dopuszczony dowód z opinii biegłego sądowego. Opinia biegłego sądowego została sporządzona w sposób zrozumiały i fachowy. Ponadto nie została zakwestionowana przez żadną ze stron postępowania, albowiem pismo powódki zatytułowane jako zarzuty do opinii biegłego sądowego faktycznie żadnych zarzutów nie zawierało.

Zgodnie z art. 336 k.c. istotą posiadania samoistnego jest faktyczne władztwo nad rzeczą wykonywane w takich granicach, w jakich uprawniony jest czynić to jej właściciel, a które wyznacza art. 140 k.c. Koniecznej przesłanki posiadania nie stanowi efektywne w sensie gospodarczym korzystanie z rzeczy, wystarczające jest, aby dany podmiot znajdował się w takiej sytuacji, która potencjalnie pozwala mu na takie korzystanie. Treść wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w ujęciu art. 224 k.c. należy wyklądać z uwzględnieniem powyższej regulacji. Istotą tego prawa jest przyznana właścicielowi rekompensata braku możliwości dysponowania - w powyższych granicach - własną rzeczą, nie zaś zwrot osiągniętych bez podstawy prawnej przez posiadacza samoistnego pożytków. Nie jest zatem uprawniona taka wykładnia, która ogranicza posiadanie jako podstawę żądania wynagrodzenia, tylko do jednej ze sfer, w których może być wykonywane (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2008 r., IV CSK 529/07).

O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 roku, sygn. IV CKN 5/00, LEX nr 52680).

Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 27.05.2014 roku do dnia 22.07.2014 roku 336,77 zł. (5 dni maja 2014 roku tj. od dnia 27.05.2014 roku do 31.05.2014 roku = 29,03 zł; 180,00 zł za czerwiec 2014 roku; pierwsze 22 dni lipca 2014 roku = 127,74 zł; suma = 336,77 zł).

Wobec powyższego sąd na podstawie przepisu art. 224 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 336,77 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 11.07.2014 roku do dnia 31.12.2015 roku i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1.01.2016 roku do dnia zapłaty, o czym orzekł jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił, o czym orzekł jak w punkcie drugim sentencji wyroku.

Powódka wygrała sprawę w 12,02 %, a pozwana w 87,98 %.

Koszty poniesione przez powódkę wyniosły łącznie 1.357,00 zł (łącna opłata od pozwu 140,00 zł, wynagrodzenie radcy prawnego 600,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17,00 zł, zaliczka na biegłego 600,00 zł).

Powódce należał się zatem zwrot kosztów procesu w wysokości 163,11 zł (1.357,00 zł x 12,02%).

Sąd na podstawie przepisu art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 163,11 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, o czym orzekł jak w punkcie trzecim sentencji wyroku.

Koszty związane z wynagrodzeniem biegłego wyniosły 1.730,22 zł. Powódka uiściła zaliczkę na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 600,00 zł. Do zwrotu pozostała kwota 1.130,22 zł.

Na podstawie przepisu art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 j.t.) w zw. z art. 100 k.p.c. sąd nakazał ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Słupsku kwotę 994,37 zł, a od pozwanej kwotę 135,85 zł - o czym orzekł odpowiednio jak w punkcie czwartym i piątym sentencji wyroku.