

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 sierpnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Toruniu, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Andrzej Westphal

Ławnicy: -----

Protokolant: st. sekr. sąd Katarzyna Chudzińska

po rozpoznaniu w dniu: 10 sierpnia 2017 r. w T.

sprawy z powództwa: (...) sp. z o.o. z siedzibą w T.

przeciwko: J. U.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej J. U. na rzecz powoda (...) sp. z o.o. z siedzibą w T. kwotę 64.850,23 zł (sześćdziesiąt cztery tysiące osiemset pięćdziesiąt 23/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 22 kwietnia 2014r. do dnia 31 grudnia 2015r., a od dnia 1 stycznia 2016r. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie – do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części oddała powództwo ,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 11.951,00 zł (jedenaście tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt jeden) z tytułu zwrotu kosztów procesu ,

IV. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – kasy Sądu Okręgowego w Toruniu :

1/ od powoda – 452,00 zł (czterysta pięćdziesiąt dwa) ,

2/ od pozwanej – 1.430,40 zł (jeden tysiąc czterysta trzydzieści 40/100) .

Sygn. akt I C 1416/14

UZASADNIENIE

Powódka spółka z o.o. (...) z siedzibą w T. wniosła pozew w postępowaniu upominawczym przeciwko H. U. i J. U.. Domagała się w nim zasądzenia solidarnie kwoty 85.065,44zł . Składały się na nią kwoty :

- 44.484,63 zł. z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwane w okresie od 28 maja 2015 r do marca 2013 roku i 20.215,21 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek ustawowych,

- 17.860,28 zł z tytułu opłat związanych z utrzymaniem nieruchomości i 2.505,32 zł z tytułu skapitalizowanych odsetek.

W dniu 15 kwietnia 2013r. sąd wydał nakaz zapłaty (k. 89) . Po rozpoznaniu sprawy na skutek wniesienia sprzeciwu, wyrokiem z dnia 13 grudnia 2013r. powództwo zostało oddalone (k. 160) . Orzeczenie to zostało uchylone przez Sąd Apelacyjny w dniu 12 czerwca 2014r. i sprawa została przekazana do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu orzeczenia sąd ten wskazał, między innymi , że 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 uzyskaliby 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 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 (...) wskazywały na specyficzne techniczne cechy tego lokalu (rozdzielenie korytarzem, z którego korzystają użytkownicy innych lokali) - k. 236 – 237 . Sąd Apelacyjny wskazał także, że 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 – k. 237 .

Zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c. ocena prawna i wskazania co do dalszego postępowania wyrażone w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego.

Pozwana H. U. zmarła w toku ponownego rozpoznania sprawy (k. 315) . W związku z tym, że powód cofnął pozew co do tej pozwanej i zrzekł się roszczenia (k. 329) . Postanowieniem z dnia 23 listopada 2016r. postępowanie w tej części zostało umorzone na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. (k. 331) .

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 28 maja 2005 r. J. T. zawarł z H. U. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego numer (...) położonego przy ul. (...) w Ś. o powierzchni 61,46 m² (razem z piwnicą – 86,59 m²) . Cena sprzedaży miała wynosić 75.000 zł. Sprzedający potwierdził w tej umowie , że na poczet ceny otrzymał 50.000 zł. Pozostała jej część miała być zapłacona w dniu podpisania umowy przyrzeczonej - to jest 8 lipca 2005r. W umowie określono także , że sprzedawca wyda kupującej mieszkanie w terminie do dnia 1 czerwca 2005r . Lokal został wydany i H. U. wprowadziła się tam razem z córką J. U. . W umowie określono także, że z dniem objęcia mieszkania w posiadanie wszelkie korzyści i ciężary przejdą na nabywcę .

dowód: umowa k. 25 – 27 , okoliczność bezsporna co do wydania lokalu pozwanym ,

W dniu 8 lipca 2005r. sporządzono aneks do umowy z dnia 28 maja 2005r. Strony ustaliły w nim , że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do dnia 30 września 2005r. W kolejnym aneksie - z dnia 29 września 2005r. strony ustaliły, że zawarcie tej umowy nastąpi do dnia 13 października 2005 r. W dniu 13 października 2005 r. J. T. i H. U. ponownie stawili się u notariusza, gdzie został sporządzony dokument pt. „Oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży” . Określono w nim , między innymi , że w dniu 14 października 2005r. H. U. opuści lokal i wydał go sprzedającemu. Tak się jednak nie stało i nadal mieszkała tam ona razem z córką .

dowód: aneksy k. 28 – 31 , oświadczenie k. 32 – 34, okoliczność niesporna co do zajmowania mieszkania przez pozwane.

Za mieszkanie położone w Ś. przy ul. (...) w 3A /3 można by w poszczególnych latach osiągnąć wolnorynkowy czynsz najmu:

(...) – 14,74 zł/metr/miesiąc,

(...) – 14,64 zł/metr/miesiąc,

(...) - 14,93 zł/metr/miesiąc,

(...) – 14,56 zł/metr/miesiąc,

(...) – 15,67 zł/metr/miesiąc,

(...) – 17,14 zł/metr/miesiąc,

(...) – 18,35 zł/metr/miesiąc,

(...) – 18,47 zł/metr/miesiąc,

(...) – 20,40 zł/metr/miesiąc,

dowód: opinia biegłego T. Z. k. 358 – 365 ,

Sąd zważył , co następuje:

W przypadku uchylenia wyroku zakres ponownego rozpoznania sprawy jest wyznaczony przez wskazania zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego. Dotyczyły one dwóch kwestii : sposobu obliczenia należności za bezumowne korzystanie z lokalu oraz odsetek od tej kwoty. Sąd ten nie zakwestionował natomiast roszczenia dotyczącego zwrotu kosztów związanych z eksploatacją lokalu oraz skapitalizowanych odsetek od tych kwot . Nie sposób bowiem zasadnie uznać ,żeby wynikało to z ogólnikowych sformułowań zawartych na stronie 12 uzasadnienia wyroku – k. 238 . W szczególności wskazać należy, że brak jest tu jakichkolwiek wskazań dla sądu ponownie rozpoznającego sprawę.

Zgodnie ze wskazaniem Sądu Apelacyjnego, przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy dopuścił z urzędu dowód z opinii biegłego na okoliczność jaki byłby możliwy do uzyskania czynsz wolnorynkowy za lokal położony w Ś. przy ul. (...). Sąd w pełni dał wiarę sporządzonej opinii, gdyż jest ona spójna , logiczna i nie zawiera sprzeczności. Biegły dokonał oględzin lokalu, oceny jego stanu technicznego , a także w sposób dogłębny zbadał ceny wynajmu nieruchomości na lokalnym rynku. Strony również nie zgłaszały uwag do tej opinii. Wskazuje ona w sposób jednoznaczny, że dochodzona pozwem kwota mieści się w czynszu, który można by uzyskać za ten lokal wynajmując go na wolnym rynku.

Bezumowne korzystanie z lokalu przez pozwanego miało miejsce począwszy od dnia 15 października 2005 roku . Wcześniej bowiem zajęły go one za zgodą jego właściciela J. T. i dopiero dnia 14 października 2005 roku miały go opuścić. Z tym więc dniem utraciły tytuł prawny do przebywania w tym lokalu . Skoro go nie opuściły , to jego właściciel utracił możliwość wynajęcia go na wolnym rynku i czerpania z tego korzyści w postaci czynszu. Pozwane były natomiast bezpodstawnie wzbogacone. Zajmowały bowiem mieszkanie nie płacąc za nie. Gdyby natomiast chciały gdziekolwiek mieszkać na podstawie umowy najmu, to musiałyby płacić czynsz. Kwota niezapłaconego czynszu była więc ich korzyścią powstałą kosztem majątku właściciela lokalu - art. 405 k.c.

Czynsz możliwy do uzyskania na wolnym rynku w poszczególnych latach przedstawia się następująco:

(...) – $14,74 \text{ zł} \times 61,46 \text{ m}^2 = 905,92 \text{ zł}$ miesięcznie ,

- październik (połowa miesiąca) - 452,96 zł,

- listopad - 905,92 zł.,

- grudzień – 905,92 zł.,

(...)- $14,64 \text{ zł} \times 61,46 \text{ m}^2 \times 12 \text{ miesięcy} = 10.797,92 \text{ zł},$

(...) – $14,93 \text{ zł} \times 61,46 \text{ m}^2 \times 12 \text{ miesięcy} = 11.011,17 \text{ zł},$

(...) – 14,56 zł x 61,46 m² x 12 miesięcy = 10.738,29 zł,

(...) - 15,67 zł x 61,46 m² x 12 miesięcy = 11.556,93 zł,

(...) - 17,14 zł x 61,46 m² x 12 miesięcy = 12.641,09 zł,

(...) – 18,35 zł x 61,46 m² x 12 miesięcy = 13.533,49 zł,

(...) - 18,47 zł x 61,46 m² x 12 miesięcy = 13.621,99 zł,

(...) – styczeń i luty – 20,40 zł x 61,46 m² x 2 miesiące = 2.507,56 zł.

Łącznie czynsz możliwy do osiągnięcia na wolnym rynku wynosi za ten okres 88.673,24 zł . Powód dochodził natomiast kwoty znacznie niższej, gdyż 44.484,63 zł . Podlegała więc ona zasądzeniu.

Sąd Apelacyjny zakwestionował możliwość liczenia odsetek w ten sposób, jak uczyniła to powódka. Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu nie jest bowiem świadczeniem okresowym . Sąd ten zakwestionował także możliwość kapitalizacji tak obliczonych odsetek. Wydając wyrok po ponownym rozpoznaniu sprawy , sąd zasądził odsetki od kwoty 44.484,63 zł . od dnia doręczenia odpisu pozwu czyli 22 kwietnia 2014 roku (k. 92 i k. 93) Dłużnik popada bowiem w zwłokę , jeżeli nie spełnia świadczenia bezpośrednio po wezwaniu - art. 476 k.c. Brak jest natomiast dowodu na to, żeby pozwane były wzywane już wcześniej o zapłatę tej kwoty. W aktach sprawy znajduje się wprawdzie wezwanie do zapłaty z dnia 18 grudnia 2012 roku – k. 86 - ale nie wiadomo, czy i kiedy pozwane je otrzymały. Nie jest tego dowodem książka nadania przesyłek poleconych – k. 88 . Zawarte w niej zapisy świadczą jedynie o tym, że korespondencja taka została złożona w urzędzie pocztowym. Nie wiadomo natomiast , czy dotarła ona do adresatek i kiedy to nastąpiło.

Sąd zasądził więc kwoty: 44.484,63 zł , 17.860,28 zł i 2.505,32 zł - łącznie 64.850,23 zł. Sąd nie zasądził kwoty skapitalizowanych odsetek 20.215,21 zł i w tej części powództwo oddalił.

Orzekając o kosztach procesu sąd miał na uwadze zasadę ich stosunkowego rozdzielenia w zależności od stopnia wygrania i przegrania sprawy przez każdą ze stron – art. 100 k.p.c.

Powód wygrał sprawę w około 76 % . Poniósł następujące koszty:

- opłata od pozwu 4.254 zł,

- opłata od apelacji 4.254 zł,

- wynagrodzenie pełnomocnika za I instancję – 3.600,00 zł - § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 8 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ...,

- wynagrodzenie pełnomocnika za II instancję - 3.600,00 zł - § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 8 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ... w związku z § 12 ust 1 pkt 2 tego rozporządzenia (przysługuje 100 % stawki , gdyż w postępowaniu apelacyjnym nie występował ten sam radca prawny) ,

- opłata skarbową od pełnomocnictwa z 17 zł.

Powód łącznie poniósł koszty wynoszące 15.725 zł . 76 % tej kwoty , to 11.951,00 zł. Kwota ta została zasądzona w punkcie III wyroku.

Koszty sporządzenia opinii , wynoszące 1.882,40 zł , zostały wyłożone tymczasowo ze Skarbu Państwa. W wyroku należało pobrać je od stron – art. 83 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych . Od powoda nakazano pobrać 24 % tej kwoty (gdyż w tej proporcji przegrał sprawę) - 452 zł , a od pozwanej – pozostałą jej część , czyli 1.430,40 zł.