

*Sygn. akt VI ACa 1730/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 5 listopada 2014 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący - Sędzia SA – Ryszard Sarnowicz (spr.)*

*Sędzia SA – Barbara Godlewska – Michalak*

*Sędzia SO del. – Marcin Łochowski*

*Protokolant: – sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz*

*po rozpoznaniu w dniu 5 listopada 2014 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa (...) w W.*

*przeciwko T. B. i M. B.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powoda*

*od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie*

*z dnia 1 października 2012 r.*

*sygn. akt XXV C 882/12*

**I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w ten sposób, że zasądza od T. B. i M. B. solidarnie na rzecz (...) w W. kwotę 73.311,20 zł (siedemdziesiąt trzy tysiące trzysta jedna złota dwadzieścia groszy) z odsetkami ustawowymi od dnia 7 września 2012 roku do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddala oraz w punkcie drugim w ten sposób, że zasądza od T. B. i M. B. solidarnie na rzecz (...) w W. kwotę 5.684 (pięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**II. oddala apelację w pozostałej części;**

**III. zasądza od T. B. i M. B. solidarnie na rzecz (...) w W. kwotę 3.751 (trzy tysiące siedemset pięćdziesiąt jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

*Sygn. akt VI ACa 1730/12*

## UZASADNIENIE

(...) w W. w pozwie wniesionym w dniu 1 czerwca 2012 r. przeciwko pozwanym T. B. i M. B. wniosła o zasądzenie od nich solidarnie na jej rzecz kwoty 117.457,70 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 1 października 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy ustalił, że (...) w W. wykonuje prawo własności w odniesieniu do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W..

M. B. i T. B. począwszy od dnia 1 stycznia 2004 r. zamieszkują w przedmiotowym lokalu bez tytułu prawnego i nie uiszczają z tego tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie. Osoby te nie są żołnierzami zawodowymi.

Według (...) w W. należność główna powódki wobec pozwanych z tego tytułu za okres od 1 stycznia 2004 r. do 28 lutego 2012 r. wynosi kwotę 74.315,63 złotych.

W ocenie Sądu I instancji powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, że odpowiednią podstawę prawną do formułowania przeciwko pozwany roszczeń związanych z korzystaniem przez nich z nieruchomości lokalowej mieszkalnej stanowił przepis art. 18 ust. 2 ustawy z dnia 21.06.2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Przepis ten stanowi regulację szczególną wobec ogólnej podstawy prawnej uzasadniającej domaganie się odszkodowania za bezumowne korzystanie z cudzej rzeczy bez tytułu prawnego, czyli wobec przepisów art. 415 kc i art. 224 kc.

W przedmiotowej sprawie sporna między stronami była kwestia wysokości należności z tego tytułu. Pozwani zakwestionowali wysokość roszczenia żądanego przez powódkę, podnosząc że kwestionują wielkości podane w tym zakresie przez powódkę w załączonych do pozwu wydrukach z systemów komputerowych.

W ocenie Sądu Okręgowego powódce co do zasady przysługuje uprawnienie do wystąpienia z przedmiotowym żądaniem. Na powyższe wskazują okoliczności sprawy, a mianowicie fakt, że powódka wykonuje prawo własności co do przedmiotowej nieruchomości i znajduje się ona w dyspozycji pozwanych, którzy nie posiadają tytułu prawnego do władania nią. Korzystanie z tej nieruchomości przez pozwanych ma charakter bezumowny a pozwani nie uiszczają żadnych należności z tego tytułu na rzecz powódki.

W przekonaniu Sądu I instancji powódka nie wykazała jednak wysokości dochodzonego przez siebie roszczenia. W jego ocenie wysokość wynagrodzenia powinna odpowiadać rynkowej wartości takiego wynagrodzenia, czyli pozwani powinni zapłacić powódce tyle ile zapłaciliby korzystając z przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy zawartej na wolnym rynku. Wynika to wprost z przepisu art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego. Zasada ta jest odzwierciedleniem ogólnej zasady odpowiedzialności z tego tytułu na podstawie wskazanych uprzednio przepisów kodeksu cywilnego.

Zdaniem Sądu I instancji brak było zaś podstaw do zastosowania w sprawie reguły określonej w przepisie art. 322 kpc, albowiem brak jest jakichkolwiek podstaw do przyjęcia, iż ściśle wyliczenie wynagrodzenia należnego powódce nie jest możliwe. Według Sądu Okręgowego przepis ten mógłby zostać zastosowany dopiero wówczas gdyby biegły sądowy wydał opinię stwierdzającą niemożność podania wartości rynkowej odszkodowania.

Wobec faktu, iż strona pozwana zakwestionowała również wysokość należności dochodzonej w niniejszej sprawie, powódka zobowiązana była, zdaniem Sądu Okręgowego, do wykazania i udowodnienia wysokości odszkodowania stosownie do art. 6 kc, zgodnie z którym ciężar udowodnienia faktu spoczywa na podmiocie wywodzącym skutki prawne z takiego twierdzenia. Natomiast powódka nie uczyniła tego, w szczególności nie złożyła wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego, która to opinia jest niezbędna dla ustalenia wysokości tego odszkodowania. Zdaniem Sądu Okręgowego złożenie takiego wniosku dowodowego w sprawach tej kategorii należy do elementarnych czynności procesowych strony występującej z roszczeniem i jest kwestią zasadniczą dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż dla dokonania przedmiotowych ustaleń konieczna jest wiedza specjalistyczna, której Sąd nie posiada.

Sąd Okręgowy uznał, że przedstawione przez powódkę dowody w postaci wydruków z systemu czynszowego „lokator” i z kartoteki konta nie mogą stanowić podstawy do poczynienia ustaleń odnośnie wysokości odszkodowania należnego powódce. Sąd I instancji wskazał, że dokumenty te pochodzą od strony bezpośrednio zainteresowanej wynikiem niniejszego procesu, a strona pozwana zakwestionowała wiarygodność tych dowodów. W tym stanie rzeczy koniecznym w jego ocenie stało się skorzystanie z dowodu z opinii biegłego sądowego, przy czym powódka nie zgłosiła takiego wniosku. Dodatkowo Sąd I instancji zauważył, iż dokumenty te mają lakoniczną treść, która nie pozwala na ustalenie w jaki sposób została określona wysokość opłat czynszowych i opłat pośrednich. Przedstawione przez powódkę wykazy zawierają jedynie zbiorcze kwoty opłat czynszowych, co uniemożliwia dokonanie weryfikacji ich elementów składowych w zakresie wysokości.

Sąd Okręgowy doszedł również do przekonania, że brak było podstaw dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z urzędu. Powódka jest podmiotem zawodowo zajmującym się zarządzaniem nieruchomościami, zatrudniającym znaczną kadrę zawodowych prawników, zatem zdaniem Sądu działanie z urzędu na jej rzecz stanowiłoby wyraz nadmiernej i nieuzasadnionej ochrony interesów jednej ze stron procesu. W obowiązującym stanie prawnym, przy dominującej w procesie cywilnym zasadzie kontradyktoryjności, Sąd orzekający nie jest odpowiedzialny za wynik postępowania dowodowego, którego dysponentem są strony. Przewidziana w art. 232 kpc możliwość przeprowadzenia dowodu niewskazanego przez strony nie jest obecnie obowiązkiem, lecz uprawnieniem Sądu, z którego powinien on korzystać jedynie w sytuacjach procesowych o szczególnym, wyjątkowym charakterze. Działanie Sądu z urzędu z naruszeniem tej zasady może w przekonaniu Sądu Okręgowego prowadzić do naruszenia prawa do bezstronnego Sądu i odpowiadającego mu obowiązku przestrzegania zasady równego traktowania stron (art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 konstytucji).

Sąd Okręgowy nie podzielił zaś stanowiska pozwanych, iż podniesiony przez nich zarzut przedawnienia jest zarzutem zasadnym, albowiem roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z cudzej rzeczy nie jest roszczeniem o świadczenie okresowe i przedawnia się na ogólnych zasadach jako roszczenie o świadczenie jednorazowe, czyli zgodnie z przepisem art. 118 kc dopiero po upływie 10 lat.

Apelację od powyższego wyroku wniosła powódka zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę i uwzględnienie powództwa. Powódka podniosła zarzuty naruszenia prawa materialnego t.j. art. 225 w zw. z art. 224 § 2, art. 230 k.c. poprzez odmowę ich zastosowania wskutek błędne wykładni, oraz prawa procesowego t.j. art. 232 oraz art. 230 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego. Ponadto zdaniem powódki Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sporu.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja częściowo zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że zakres rozpoznania sprawy wyznacza podstawa faktyczna dochodzonego powództwa. Powód musi zgodnie z art. 6 k.c. przedstawić dowody na potwierdzenie podnoszonych przez siebie okoliczności. Zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy wskazywał na to, że pozwani zajmują bez tytułu prawnego lokal należący do powódki i nie uiszczają z tego tytułu żadnych opłat. Zresztą kwestia ta nie była sporna między stronami, pozwani fakt ten przyznawali, kierując swoje zarzuty jedynie do braku wykazania przez stronę powodową konkretnych kwot należnych jej z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz z tytułu mediów.

Rzeczywiście zaś, jak zauważył Sąd Okręgowy, strona powodowa nie wskazała środków dowodowych, które mogłyby posłużyć ustaleniu wysokości tych kwot. Dołączone do akt sprawy dokumenty w postaci wydruku z systemu czynszowego, czy też wydruku z programu „Lokator”, zawierały w zasadzie samo wskazanie wysokości kwot za poszczególne okresy, jednakże nie pozwalały w żaden sposób na ustalenie, że wskazane są one prawidłowe. Jednak w ocenie Sądu Apelacyjnego w sytuacji gdy z dokumentów tych wynika, że pozwani nie uiszczali żadnych należności z tego tytułu i pozwani fakt ten potwierdzają, można było dopuścić powołany przez powódkę w postępowaniu

apelacyjnym dowód z opinii biegłego na okoliczność wyliczenia należnej powodowi kwoty z tego tytułu. Tym bardziej w sytuacji gdy strony prowadziły w tym zakresie pertraktacje ugodowe, które jednakże zakończyły się niepowodzeniem.

Biegły zaś w swojej opinii w sposób precyzyjny określił wysokość kwoty jaka z tego tytułu przysługuje powodce. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego powinno się określić w wysokości rynkowej ceny jego wynajmu. Właśnie w ten sposób określił ją biegły, wskazując przy tym, że brak jest za to możliwości wyliczenia, na podstawie dołączonych do akt sprawy dokumentów, opłat za media jakie powinni ponieść pozwani.

Opinia biegłego jest spójna i logiczna. W sposób jasny i precyzyjny wskazano w niej sposób wyliczenia kwoty należnej powodce. Z kolei w ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty strony pozwanej do w/w opinii nie zasługiwały zaś na uwzględnienie. Odnośnie przyjętego przez biegłego, na potrzeby opinii, przeciętnego stanu lokalu, którego dotyczy postępowanie, należy zauważyć, że pozwani w żaden sposób nie wykazali, że zajmowany przez nich bezumownie lokal znajduje się w stanie gorszym niż przeciętnym, uzasadniającym przyjęcie niższych stawek czynszu. Zresztą, co należy zauważyć, pozwany zamieszkuje bezumownie w przedmiotowym lokalu od blisko 24 lat, a wcześniej zamieszkiwała w nim ich rodzina. Osoby wynajmujące lokal zobowiązane są zaś do jego utrzymania w stanie nie pogorszonym, pozwani zaś nie podnosili, że lokal został im przekazany przez powódkę w stanie gorszym jak przeciętny. Tym samym nawet jeśli w chwili obecnej stan tego lokalu jest gorszy niż przeciętny to fakt ten nie może obciążać powódkę, skoro to pozwani byli zobowiązani o niego dbać. Pozwani nie wykazali również, że na komfort zamieszkiwania w ich mieszkaniu ma wpływ to co dzieje się w piwnicach budynku. Trudno powiedzieć czy w istocie w ich mieszkaniu pojawiły się wszy, a już na pewno brak jest podstaw do stwierdzenia, że u pozwanych w mieszkaniu są wszy ze względu na to, iż w piwnicy przebywają bezdomni. Pozwani nie wskazali również o ile ich zdaniem, choćby w przybliżeniu, należałoby obniżyć stawki odszkodowania należnego powodce za zajmowanych przez nich lokal.

Na marginesie powyższego należy stwierdzić, że nawet gdyby część zarzutów co do opinii biegłego okazała się zasadna, nie wpłynęłoby to na wysokość zasądzonej na rzecz powódki kwoty. Zgodnie z opinią biegłego tylko z tytułu odszkodowania za korzystanie z lokalu, powódka mogłaby żądać kwoty 135628,20 zł, a żądała kwoty 74316,15 zł. Już na pierwszy rzut oka należy zaś stwierdzić, że zarzuty podniesione, co do treści opinii nie mogą skutecznie spowodować konieczności korekty wyliczonego odszkodowania nawet w części.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego w dalszej kolejności należy zauważyć, że w pozwie nie wskazano początku okresu, którego dotyczy powództwo, wskazując jedynie, że kwota dochodzona pozwem dotyczy okresu do dnia 28 lutego 2012 roku. Z kolei w piśmie z dnia 23 lipca 2012 roku powód wskazał, że pozew dotyczy okresu od 1 stycznia 2004 roku do 28 lutego 2012 roku. Z kolei złożona do akt sprawy w dniu 13 września 2013 roku kalkulacja obejmuje okres od sierpnia 2004 roku do lutego 2011 roku. Ostatecznie pozew w tym zakresie sprecyzowano na rozprawie w dniu 16 stycznia 2014 roku gdzie strona powodowa wskazała na okres od 1 sierpnia 2004 roku do 28 lutego 2011 roku. Taki też okres obejmowała swym zakresem opinia sporządzona przez biegłego W. H..

Jak wyżej wskazano biegły w swojej opinii wyliczył, że powód mógł za w/w okres dochodzić zapłaty samej kwoty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w kwocie 135628,20 zł. W takim przypadku jej powództwo, co do zapłaty kwoty głównej należało uznać za uzasadnione w pełni. Na przeszkodzie temu nie stał fakt, iż zgodnie z twierdzeniami powódki na dochodzoną przez nią kwotę składają się również należności z tytułu mediów. Skoro bowiem już samo roszczenie, co do odszkodowania zostało udowodnione w zakresie pozwalającym na uwzględnienie powództwa, co do roszczenia głównego w całości, to bez znaczenia pozostało to czy powódka udowodniła inne składowe roszczenia t.j. opłaty za media. Brak jest podstaw do oddalenia powództwa gdy stwierdzono, że roszczenie powoda zostało udowodnione nawet w kwocie wyższej od dochodzonej.

Słusznie zaś Sąd Okręgowy uznał zarzut przedawnienia za niezasadny. Sąd Apelacyjny w pełni podziela jego stanowisko zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia, zbędnym jest jego ponowne przytaczanie i dokonanie ponownej analizy tej kwestii.

Powództwo należało zaś oddalić w zakresie żądania zasądzenia odsetek skapitalizowanych na dzień wniesienia pozwu oraz odsetek od dnia wniesienia powództwa. Powód dopiero w toku postępowania przed Sądem Apelacyjnym w sposób precyzyjny wskazał okres za którego dotyczą dochodzone przez niego kwoty, jak i w sytuacji gdy dopiero opinia biegłego pozwoliła ustalić prawidłową wysokość kwot, których mógł dochodzić z tytułu bezumownego korzystania. W takim przypadku nie sposób uznać, że roszczenie to stało się wymagalne wcześniej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak w wyroku na podstawie art. 386 § 1 i 385 k.p.c. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na przepisie art. 101 k.p.c. rozdzielając je stosunkowo między strony, mając na uwadze fakt, że powód wygrał proces w około 60 procentach dochodzonego roszczenia.