

Sygn. akt I ACa 1175/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Ewa Kaniok

Sędzia SA Beata Kozłowska (spr.)

Sędzia SO (del.) Beata Byszewska

Protokolant Paweł Jadczak

po rozpoznaniu w dniu 9 maja 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa I. S. (1)

przeciwko M. D.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 kwietnia 2013 r.

sygn. akt XXIV C 1136/11

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 1175/13

UZASADNIENIE

Powódka I. S. (2) wniosła o zasądzenie od pozwanej M. D. kwoty 196 750 zł z tytułu korzystania przez pozwaną z prawa najmu lokalu użytkowego położonego w W. przy ul. (...), a także wniosła o zasądzenie od pozwanej 1/2 kwoty 8 300 zł oraz 1/2 kwoty 2 507,38 zł.

Uzasadniając powództwo powódka wskazała, że w przedmiotowym lokalu użytkowym prowadził swoją działalność gospodarczą K. S. (1), ojciec powódki, a jednocześnie konkubent pozwanej. Po śmierci K. S. (1), w dniu 31 grudnia 2003 r. pozwana M. D. zwróciła się do (...) D. O. o przepisanie na nią umowy najmu lokalu użytkowego, wskazując że była pracownikiem i kierownikiem prowadzonego tam sklepu i że jest to jedyne źródło utrzymania jej i córki K. S. (2). W piśmie z 23 czerwca 2004 r. Urząd zezwolił M. D. na korzystanie z lokalu, jednakże powódka nie wyrażała zgody na użytkowanie lokalu wyłącznie przez drugą stronę. Z tego względu powódce należy się od pozwanej kwota 196.750 zł, stanowiąca połowę wartości prawa najmu przedmiotowego lokalu za okres od 1 stycznia 2004 r. do 4 października 2010 r., która to kwota określona została na podstawie operatu szacunkowego opracowanego przez biegłego sądowego mgr inż. Z. K. w postępowaniu I Ns 1222/06 Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie. Ponadto pozwana podjęła z depozytu kwotę 8 300 zł w gotówce, którą zmarły K. S. (1) miał przy sobie w chwili śmierci. Pozwana

podjęła też środki z konta zmarłego w banku (...), gdzie wg stanu na 31 stycznia 2004 r. znajdowała się kwota 2.507,38 zł. Skoro więc powódka I. S. (2) i córka pozwanej M. K. S., dziedziczyły spadek po zmarłym K. S. (1) w częściach równych, tj. po 1/2, to pozwana M. D. powinna zwrócić powódce połowę pobranych kwot.

Pozwana M. D. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa. Pozwana wskazywała, że działalność gospodarczą prowadziła na własny rachunek, a (...) W. wyraziło zgodę na zajmowanie przez nią lokalu użytkowego przy ulicy (...). Wszelkie opłaty należne z tytułu najmu lokalu regulowała samodzielnie, bez jakiegokolwiek udziału ze strony powódki. Kwotę 8 300 zł przeznaczyła wraz z zasiłkiem pogrzebowym ZUS na pokrycie kosztów pogrzebu K. S. (1) i wybudowanie nagrobka, zaś kwotę 2.507,38 zł wypłaconą z rachunku zmarłego w banku (...) – do którego to rachunku miała pełnomocnictwo, przeznaczyła na spłatę długów prowadzonego przez zmarłego sklepu, kiedy przejęła prowadzenie działalności gospodarczej.

Wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo.

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

Po zmarłym 31 grudnia 2003 r. w wypadku samochodowym K. S. (1) spadek nabyły z mocy ustawy jego małoletnie córki: K. S. (2) i powódka I. S. (2).

Przed śmiercią K. S. (1) przez kilkanaście lat pozostawał w konkubinacie z pozwaną M. D., z tego związku miał córkę K..

Zmarły prowadził działalność gospodarczą w postaci sklepu (...), znajdującego się w lokalu użytkowym położonym na parterze przy ul. (...) w W.. Umowa najmu lokalu z wynajmującym(...). W. zawarta została 5 października 2000 r. na okres 10 lat, tj. do 4 października 2010 r.

Pozwana M. D. pracowała w sklepie swojego konkubenta K. S. (1) jako kierownik sklepu i faktycznie prowadziła sklep. Po śmierci K. S. (1) pozwana kontynuowała – już we własnym imieniu - działalność gospodarczą w zakresie prowadzenia sklepu (...). Pismem z 19 stycznia 2004 r. zwróciła się do (...) D. O. o „przepisanie umowy najmu lokalu użytkowego przy ul. (...)”. Jak wskazała w piśmie, od 1997 r. była pracownikiem sklepu, a od 1 października 2003 r. jego kierownikiem, przy czym zaznaczyła, że jest to jedyne źródło utrzymania jej oraz wspólnej ze zmarłym córki K. S. (2). Kolejne pismo w przedmiotowej sprawie pozwana wystosowała do (...) D. O. (...) W. 27 marca 2006 r., w którym to zwróciła się o podpisanie z nią umowy dzierżawy przedmiotowego lokalu użytkowego. Pismem z 23 czerwca 2004 r. pozwana została poinformowana, że(...) W. D. O. wyraziło zgodę na korzystanie przez nią z przedmiotowego lokalu, na warunkach określonych zawartą ze zmarłym umową najmu. Następnie pismem z 22 czerwca 2006 r.(...) W. D. O. zwróciło się do M. D. o niezwłoczne wszczęcie postępowania o dział spadku, a to wobec braku porozumienia pomiędzy spadkobierczyniami po zmarłym K. S. (1). W piśmie tym wskazano, że prawo najmu przysługuje obu spadkobierczyniom.

W dniu 26 lipca 2006 r. M. D. wystąpiła do Sądu Rejonowego Warszawa – Mokotów w Warszawie o dokonanie działu spadku po zmarłym K. S. (1). Postępowanie to zostało prawomocnie zakończone postanowieniem z 21 września 2011 r., a więc już po upływie okresu najmu przewidzianego umową zawartą ze zmarłym K. S. (1).

Kontynuując działalność gospodarczą po zmarłym K. S. (1), pozwana M. D. przejęła jednocześnie znajdujące się w sklepie towary na kwotę 46 564,05 zł. Spłaciła również wszelkie zobowiązania zmarłego zaciągnięte w związku z prowadzoną działalnością do dnia 31 grudnia 2003 r., na łączną kwotę 93 417,14 zł. Na spłatę przedmiotowych zobowiązań pozwana przeznaczyła m.in. kwotę 2 507,38 zł wypłaconą z rachunku zmarłego w (...) Banku (...).

W dniu śmierci K. S. (1) pozwana udała się do N., skąd sprowadziła do W. ciało swego konkubenta, pokryła koszty pogrzebu zmarłego, a następnie pokryła również koszty budowy pomnika. Na te właśnie cele została przeznaczona przez pozwaną kwota zasiłku pogrzebowego z ZUS, jak i kwota 8 300 zł, jaką zmarły miał przy sobie w dniu wypadku i którą następnie wypłacono pozwanej z depozytu policyjnego, po wyjaśnieniu przez nią, że była konkubiną zmarłego.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że większość okoliczności faktycznych była w niniejszej sprawie bezsporna. Przede wszystkim, nie budziło żadnych wątpliwości, że pozwana M. D. po śmierci swojego konkubenta rzeczywiście kontynuowała prowadzenie działalności gospodarczej w formie sklepu ogólnospżywczego przy ulicy (...) w D. O. w W. i w tym sensie niejako korzystała z prawa najmu tego lokalu, choć w sensie prawnym pozwana M. D. nie stała się stroną stosunku najmu. Niewątpliwie faktycznie – i to za zgodą wynajmującego – zachowywała się jak najemca przedmiotowego lokalu, a w tym w szczególności płaciła określony w zawartej umowie najmu czynsz.

Sąd Okręgowy zaniechał czynienia ustaleń faktycznych odnośnie wartości prawa najmu przedmiotowego lokalu użytkowego. Zdaniem Sądu nie można było uznać za prawidłowy samego sposobu określenia wartości najmu przez powódkę, która w żaden sposób nie udowodniła tego, że różnica pomiędzy stawkami czynszu najmu pobieranymi przez wynajmującego, a rynkowymi stawkami najmu w okresie od 1 stycznia 2004 r. do 4 października 2010 r. kształtowała się łącznie na poziomie 393.500 zł, które to ustalenie faktyczne było podstawą dla żądania zasądzenia od pozwanej kwoty 196 750 zł z tytułu korzystania z prawa najmu. Ustalenie różnicy w wysokości tych stawek wymagało wiadomości specjalnych, co z kolei skutkowało koniecznością powołania na tę okoliczność dowodu z opinii biegłego (art. 278 § 1 k.p.c.). W niniejszej sprawie dowód taki nie został przeprowadzony, a powódka o jego przeprowadzenie nawet nie wniosła. Co prawda, powołała się w tym zakresie na ustalenia zawarte w opinii biegłej Z. K., jednakże opinia ta sporządzona została dla potrzeb innej sprawy, tj. sprawy o dział spadku po K. S. (1) o sygn. akt I Ns 1222/06 Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie. Z samego faktu, że sprawie niniejszej nadano bieg poprzez wyłączenie trzech żądań I. S. (2) przeciwko M. D. ze sprawy o sygn. akt I Ns 1222/06 Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, nie oznacza, że zachowała – dla potrzeb rozstrzygnięcia niniejszej sprawy – swoją moc dowodową sporządzona w tamtym postępowaniu opinia biegłej. Odwołując się do wypowiedzi Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy uznał, że dowód z opinii biegłego złożonej w innej sprawie, w zakresie zawartej w takiej opinii treści, ma charakter dokumentu prywatnego - co oznacza, że stanowi dowód tego, że dana osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w tym dokumencie. Dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, znajdującej się w innej sprawie i poddanie jej treści merytorycznej ocenie, mającej wpływ na wynik sprawy, stanowiłoby poważne naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. i zarazem naruszenie przepisów postępowania, mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

Wobec powyższego, jeżeli powódka zmierzała do tego, aby także i w niniejszej sprawie podstawą dla ustalenia różnicy pomiędzy rynkowymi, a pobieranymi przez wynajmującego stawkami czynszu najmu lokalu przy ulicy (...) w D. O. w W. był operat szacunkowy sporządzony przez biegłą Z. K. w sprawie o sygn. akt I Ns 1222/06 Sądu Rejonowego dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie, to powinna była złożyć w tym zakresie stosowny wniosek dowodowy. Mogła wnieść o przeprowadzenie opinii z dowodu biegłego chociażby w ten sposób, aby biegła została wezwana na rozprawę celem przedstawienia uzupełniającej opinii ustnej, w której podtrzymałaby ewentualnie swoje ustalenia przyjęte w operacie szacunkowym sporządzonym w sprawie o dział spadku po K. S. (1). Wówczas dopiero można byłoby mówić o procesowo skutecznym przeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego także i w niniejszym postępowaniu.

Odnośnie kwestii spłaconego przez pozwaną zadłużenia K. S. (1) związanego z prowadzoną działalnością gospodarczą, to Sąd Okręgowy wskazał, że bezsporne było, że pozwana pobrała po śmierci swojego konkubenta z jego rachunku w (...) Banku (...) kwotę 2 507,38zł. Sąd Okręgowy dał jednak w tej mierze wiarę zeznaniom pozwanej M. D., że uzyskaną kwotę przeznaczyła w całości na spłatę długów zmarłego K. S. (1) związanych z funkcjonowaniem sklepu. Skoro według stanu na koniec grudnia 2003 roku wartość znajdujących się w sklepie towarów wynosiła 46.564,05 zł, zaś wysokość zobowiązań związanych z funkcjonowaniem sklepu kształtowała się na znacznie wyższym poziomie, bo 93.417,14 zł, przy czym jak zostało to ustalone, całość przedmiotowych zobowiązań została przez pozwaną spłacona, to naturalne było, że pobraną z rachunku zmarłego w (...) Banku (...) kwotę M. D. przeznaczyła w całości na spłatę zadłużenia związanego z funkcjonowaniem sklepu.

Za wiarygodne Sąd Okręgowy uznał także dokumenty oraz zeznania pozwanej odnośnie przeznaczenia zarówno kwoty zasiłku pogrzebowego otrzymanego z ZUS, jak i kwoty uzyskanej z depozytu policyjnego w wysokości 8 300 zł w całości na szeroko rozumiane cele związane z pochówkiem zmarłego. Chociaż dokumenty przedstawione w tym zakresie przez

stronę pozwaną nie potwierdzały wszystkich poniesionych przez nią na te cele wydatków, to jednak w ocenie Sądu Okręgowego brak było tutaj jakichkolwiek podstaw do odmowy wiarygodności zeznaniom pozwanej. W ocenie Sądu Okręgowego fakt, że bezpośrednio po wypadku pozwana udała się do N. celem przewiezienia ciała zmarłego do W. oraz zajęła się wszelkimi formalnościami związanymi z pogrzebem K. S. (1) i budową nagrobka, niewątpliwie świadczył o zamiarze pozwanej, aby z obowiązków wynikających z pamięci po zmarłym konkubencie wywiązać się jak najlepiej, zaś kwota 8 300 zł, nawet dodając do tego kwotę zasiłku pogrzebowego, w ocenie Sądu nie była zbyt wygórowana, a więc nie było podstaw aby podważyć wiarygodność zeznań pozwanej w tym zakresie.

W oparciu o wyżej wskazane ustalenia faktyczne Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

W niniejszej sprawie pozostawało bezsporne, że od roku 2004 do 4 października 2010 r. w lokalu użytkowym przy ulicy (...) w W. rzeczywiście działalność gospodarczą, w postaci sklepu (...), prowadziła pozwana M. D.. Bezsporne było również, że prawo najmu przedmiotowego lokalu w dniu 31 grudnia 2003 r. przysługiwało zmarłemu K. S. (1), a także, że spadek po zmarłym nabyły powódka I. S. (2) oraz córka pozwanej K. S. (2) – każda z nich w 1/2 części. Z dniem 31 grudnia 2003 r. w stosunek najmu – po stronie najemcy – wstąpiły spadkobierczynie po zmarłym K. S. (1), tj. I. S. (2) oraz K. S. (2).

Sąd Okręgowy uznał, iż należy rozważyć czy rzeczywiście powódce I. S. (2) przysługiwały jakikolwiek roszczenia (w szczególności roszczenie zgłoszone niniejszym pozwem) wobec pozwanej z tytułu zajmowania lokalu użytkowego będącego przedmiotem najmu.

Podana przez powódkę wartość prawa najmu nie została nawet udowodniona co do jej wysokości, tymczasem ciężar udowodnienia w tym zakresie zgodnie z ogólną regułą z art. 6 k.c. spoczywał niewątpliwie właśnie na powódce. Już zatem tylko z tego względu roszczenie o zapłatę kwoty 196.750 zł nie nadawało się do uwzględnienia.

Nadto Sąd Okręgowy, odwołując się do treści art. 659 § 1 k.c. wskazał, że płacony przez najemcę czynsz jest świadczeniem ekwiwalentnym w stosunku do świadczenia wynajmującego polegającego na umożliwieniu najemcy korzystania z rzeczy. Skoro zatem wzajemne świadczenia stron z tytułu umowy najmu są co do zasady ekwiwalentne, to brak jest wszelkich podstaw do tego, aby próbować określać jaką wartość ma prawo najmu, jako takie. Określoną bowiem wartość majątkową posiada tu bowiem nie samo prawo najmu, ale składające się na stosunek najmu świadczenia stron, z których każde jest odpowiednikiem świadczenia drugiej strony. Określoną wartość ma zatem oczywiście prawo korzystania z rzeczy będącej przedmiotem najmu, jednakże korelatem tego prawa jest przecież obowiązek zapłaty określonego czynszu. Ktoś zatem, kto nie korzysta z przysługującego mu prawa najmu, lecz jednocześnie nie ponosi z tytułu tego prawa żadnych obciążeń (nie opłaca czynszu), nie jest w żadnym razie uprawniony do żądania jakichkolwiek świadczeń od osoby, która faktycznie z przedmiotu najmu korzystała, ale i pokrywała związane z tym opłaty.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy było bezsporne, że wszelkie opłaty za najem lokalu użytkowego przy ulicy (...) w W. były regulowane przez pozwaną. Powódka domagała się od pozwanej kwoty, która jej zdaniem stanowiła połowę wartości prawa najmu lokalu użytkowego przy ulicy (...). Tak sformułowane roszczenie nie mogło zatem zostać uwzględnione, gdyż zdaniem Sądu Okręgowego już sama próba określenia wartości prawa najmu tego lokalu, z przyczyn wyżej opisanych, była całkowicie chybiona.

Oceny w powyższym zakresie nie mogą zmienić uchwały Sądu Najwyższego z 24 maja 2002 r., sygn. akt III CZP 28/02 (OSNC 2002 nr 12, poz. 150) oraz z 9 maja 2008 r., sygn. akt III CZP 33/08 (OSNC 2009 nr 6, poz. 86). Wskazane uchwały dotyczą bowiem zupełnie innej kwestii, tj. oceny wartości prawa najmu lokalu komunalnego (mieszkalnego), a w przypadku najmu lokali komunalnych stawki czynszu są niższe niż stawki rynkowe. Tymczasem, w przedmiotowej sprawie przedmiotem najmu był lokal użytkowy, nie zaś lokal mieszkalny, trudno zaś byłoby uznać, że gminy z zasady wynajmują także i takie lokale, przeznaczone przecież zwykle dla podmiotów prowadzących działalność gospodarczą, na zasadach odmiennych od rynkowych. Stawki czynszu za wynajem lokalu użytkowego, nawet jeżeli w danym przypadku są niższe od aktualnych średnich cen rynkowych, to przecież nie są ze swej istoty kształtowane na poziomie niższym od wyznaczanego przez rynek. Ponadto poszczególne lokale użytkowe różnią się położeniem,

wielkością itd., które to czynniki mogą mieć różne znaczenie dla różnych podmiotów, stąd całkowicie naturalne jest, że czynsz w stawce, która odbiega od średnich cen rynkowych, jest w ocenie określonych podmiotów zawierających daną umowę najmu świadczeniem ekwiwalentnym.

Ponadto, roszczenie powódki o zapłatę kwoty 196 750 zł nie było zasadne także i z tego względu, że pozwana M. D., korzystając z lokalu użytkowego przy ulicy (...) w W., działała w ramach przysługującego jej małoletniej córce K. S. (2), a następnie jej samej, prawa podmiotowego. Początkowo, tj. do czerwca 2004 r., działała ona w ramach prawa najmu przysługującego jej małoletniej córce K. S. (2). Córka pozwanej, jako spadkobierczyni poprzedniego najemcy miała pełne prawo do korzystania z przedmiotu najmu, a fakt, że wykonywała to prawo za pośrednictwem matki, tj. pozwanej, nie rodzi po stronie drugiej spadkobierczyni, czyli powódki, roszczenia o zapłatę połowy wartości prawa. W szczególności w okolicznościach w sprawie ujawnionych, polegających na tym, że powódka nie przejawiała woli korzystania z prawa najmu przedmiotowego lokalu. Pozwana działając zatem w imieniu córki mogła korzystać z przedmiotu najmu, tak jak każda osoba współuprawniona może korzystać ze wspólnego prawa, o ile nie koliduje to z prawem innych uprawnionych (analogia z art. 206 k.c.). Korzystanie przez jedną ze spadkobierczyń z całego prawa najmu wchodzącego w skład spadku, gdy druga nie wyrażała woli korzystania z przedmiotu najmu, nie koliduje z uprawnieniami drugiej spadkobierczyni. Brak było zatem podstaw, aby za ten okres powódka mogła żądać od pozwanej jakiegokolwiek wynagrodzenia za korzystanie z prawa najmu. W okolicznościach sprawy było bowiem bezsporne, że w przedmiotowym lokalu użytkowym działalność gospodarczą w postaci sklepu ogólnospżywczego prowadził początkowo spadkodawca K. S. (1), a kierownikiem sklepu była pozwana M. D.. Bezsporne było nadto, że po śmierci spadkodawcy tę samą działalność gospodarczą kontynuowała konkubina zmarłego, pozwana M. D., będąca zarazem matką małoletniej K. S. (2) – jednej z córek i spadkobierczyń po zmarłym. Z kolei, druga córka i spadkobierczyni, także małoletnia wówczas powódka I. D., nie miała zamiaru korzystania z przedmiotowego lokalu użytkowego i prowadzenia w nim jakiegokolwiek działalności. Trudno więc uznać, aby pozwana M. D., korzystając z lokalu w ramach prawa podmiotowego przysługującego jej córce K. S. (2) – jako współnajemcy, w jakikolwiek sposób naruszyła prawo podmiotowe powódki I. D. – także będącej współnajemcą, do korzystania z lokalu będącego przedmiotem umowy najmu.

W dalszym okresie pozwana M. D. także korzystała z prawa podmiotowego – już własnego – do zajmowanego lokalu użytkowego, skoro pismem z 23 czerwca 2004 r. została ona poinformowana, że (...) W. D. O. wyraziło zgodę na korzystanie przez nią z przedmiotowego lokalu, na warunkach określonych zawartą ze zmarłym umową najmu. Zgody wyrażonej przez właściciela lokalu, w odpowiedzi na kierowane do właściciela przez M. D. wnioski w tym zakresie, nie można było traktować inaczej, aniżeli jako zgodnego oświadczenia woli obu stron, określającego warunki korzystania przez M. D. z lokalu. W tej sytuacji przysługujący pozwanej tytuł prawny do zajmowanego lokalu nie mógł budzić wątpliwości.

Z tych wszystkich względów roszczenie powódki o zapłatę kwoty 196 750 zł w ocenie Sądu Okręgowego nie znajdowało uzasadnionych podstaw prawnych.

Odnośnie roszczeń o zapłatę 1/2 kwoty 8 300 zł pobranej przez pozwaną z depozytu policyjnego oraz 1/2 kwoty 2 507,38 zł zgromadzonej na rachunku zmarłego K. S. (1) w (...) Banku (...), zdaniem Sądu Okręgowego, należało rozważyć, czy pozwana M. D. nie uzyskała tutaj bez podstawy prawnej korzyści majątkowej kosztem powódki, a jeśli tak, to czy nadal jest ona wzbogacona i czy w dalszym ciągu spoczywa na niej obowiązek zwrotu korzyści.

Otóż, nie powinno budzić wątpliwości, że kwoty te wchodziły w skład spadku po zmarłym, a więc brak było podstawy prawnej dla wypłaty połowy z tych kwot przez pozwaną M. D.. Kwota 2.507,38 zł została przez pozwaną przeznaczona w całości na spłatę długów K. S. (1) zaciągniętych w związku z działalnością gospodarczą w postaci prowadzenia sklepu (...). Z kolei kwota 8.300 zł została przez pozwaną w całości przeznaczona na koszty związane z pogrzebem K. S. (1), a więc przede wszystkim koszty sprowadzenia ciała zmarłego do W., koszty samego pogrzebu oraz koszty wybudowania pomnika. Niewątpliwie zatem, pozwana M. D. nie jest już w tym zakresie wzbogacona. Uzyskane bez podstawy prawnej środki wchodzące do spadku przeznaczyła bowiem w całości na spłatę długów spadkowych.

Skoro pozwana M. D. przeznaczyła wskazane kwoty na pokrycie długów spadkowych, to nie musiała ona liczyć się z obowiązkiem ich zwrotu. Zresztą, należało także zdaniem Sądu Okręgowego przyjąć, że przeznaczenie przez pozwaną pobranych bez podstawy prawnej środków pieniężnych, wchodzących w skład spadku po zmarłym K. S. (1), w całości na pokrycie długów spadkowych, spowodowało inny jeszcze skutek prawny, a mianowicie, że bezpodstawne wzbogacenie pozwanej, która następnie przestała być wzbogacona, nie nastąpiło ostatecznie kosztem majątku powódki. Skoro bowiem, jak już wyżej wskazano, w skład spadku wchodzi także i długi, a I. S. (2) dziedziczyła po swym zmarłym ojcu w 1/2 części, to tym samym przeszedł na nią obowiązek uregulowania długów spadkowych. Przeznaczając zaś pobrane bez właściwej podstawy prawnej przedmiotowe kwoty w całości na pokrycie długów spadkowych po zmarłym K. S. (1), pozwana tym samym przyczyniła się przeciw do zmniejszenia długów spadkowych o wysokość tych kwot. Tak więc ostatecznie majątek powódki I. S. (2) nie doznał żadnego uszczerbku na skutek działań pozwanej M. D.. Także zatem i roszczenia o zapłatę 1/2 kwoty 8.300 zł pobranej przez pozwaną z depozytu policyjnego oraz 1/2 kwoty 2.507,38 zł zgromadzonej na rachunku zmarłego w (...) banku (...) okazały się nieuzasadnione.

Powódka M. D. zaskarżyła apelacją wyrok w całości, zarzucając:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

I. art. 206 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie, polegające na przyjęciu przez Sąd I instancji, że pozwana nie będąc spadkobierczynią po zmarłym K. S. (1) nie naruszała prawa własności przysługującego córce spadkodawcy - I. S. (1) w sytuacji, gdy pozwana nie miała żadnego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu użytkowego, a co więcej nie udowodniła, że działała w imieniu córki - K. S. (2);

II. naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

1) art. 382 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 278 k.p.c. poprzez niedopuszczeniu z urzędu przez Sąd I instancji dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność określenia wartości przedsięwzięcia, tj. sklepu (...) na dzień śmierci spadkodawcy, w sytuacji gdy było to niezbędne dla ustalenia różnicy pomiędzy rynkowymi a opłacanymi przez pozwaną stawkami czynszu najmu lokalu przy ul. (...) w dzielnicy O. w W.;

2) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolne zaniechanie przez Sąd I instancji czynienia ustaleń faktycznych odnośnie wartości prawa najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w W., w sytuacji gdy było to niezbędne dla ustalenia podstaw prawnych oraz faktycznych powództwa;

3) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez dowolne przyjęcie przez Sąd I instancji, że strona powodowa nie udowodniła okoliczności faktycznej, iż różnica pomiędzy stawkami czynszu pobieranymi przez wynajmującego a rynkowymi stawkami najmu w okresie od 1 stycznia 2004 roku do dnia 4 października 2010 roku kształtowała się łącznie na poziomie 393 500 zł, w sytuacji gdy wynikało to z przedłożonej do akt sprawy opinii biegłego za zakresu wyceny nieruchomości;

4) art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez dowolne przyjęcie przez Sąd I instancji, że powódka nie udowodniła faktu, iż nie mogła korzystać z przedmiotu najmu, nie udowodniła wysokości poniesionej szkody oraz związku przyczynowego między brakiem możliwości korzystania z przedmiotu, w sytuacji, gdy z przedłożonego do akt sprawy operatu szacunkowego oraz zeznań stron wynikały powyższe okoliczności;

5) art. 233 k.p.c. poprzez dowolne przyjęcie przez Sąd I instancji, że pozwana korzystając z praw najmu działała w imieniu córki - K. S. (2) w sytuacji, gdy z zeznań powódki oraz okoliczności faktycznych sprawy wynika, że działała w imieniu własnym;

6) art. 233 k.p.c. poprzez dowolne przyjęcie przez Sąd I instancji, że pozwana miała tytuł prawny do zajmowanego lokalu przy ul. (...) w sytuacji, gdy z postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 18.11.2004 r. wynika, iż pozwana nie dziedziczyła po swoim konkubencie, a co za tym idzie prawo najmu lokalu użytkowego przysługiwało córkom spadkodawcy - K. S. (2) i I. S. (1) po 1/2;

7) art. 18 § 1 k.p.c. poprzez jego błędne zastosowanie skutkujące przekazaniem sprawy przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa I Wydział Cywilny Sądowi Okręgowemu w Warszawie XXIV Wydział Cywilny sprawy z uwagi na wartość przedmiotu sporu w sytuacji, gdy przedmiotowe roszczenie powinno zostać rozstrzygnięte w sprawie o dział spadku po K. S. (1), czyli de facto powinno się toczyć w postępowaniu nieprocesowym;

W związku z powyższym powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów postępowania za instancję odwoławczą, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności odniesienia wymagają te zarzuty apelacji, które zmierzają do zakwestionowania rozpoznania roszczeń powódki wobec pozwanej jako odrębnej sprawy, a nie w postępowaniu o dział spadku. Powódka, kwestionując przekazanie niniejszej sprawy przez Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa prowadzący sprawę o dział spadku Sądowi Okręgowemu w Warszawie, w swej apelacji podniosła zarzut naruszenia art. 18 § 1 k.p.c. Zdaniem powódki przedmiotowe roszczenie powinno zostać rozstrzygnięte w sprawie o dział spadku po K. S. (1), czyli de facto powinno się toczyć w postępowaniu nieprocesowym. Zarzut ten jest niezasadny i to z kilku powodów. Po pierwsze, sprawa o dział spadku może toczyć się jedynie pomiędzy spadkobiercami, a pozwana, co wydaje się być bezspornym w sprawie, to kręgu spadkobierców po K. S. (1) nie należy. Po drugie, pozwana M. D. nie była stroną postępowania o dział spadku, a właściwym trybem do rozpoznania roszczeń powódki wobec pozwanej był tryb procesowy.

Po trzecie, nie może być mowy o naruszeniu art. 18 § 1 k.p.c., gdyż przepis ten co prawda dotyczy przekazania sprawy rozpoznawanej w sądzie rejonowym do rozpoznania sądowi okręgowemu, ale tylko w szczególnej sytuacji, kiedy to przy rozpoznaniu sprawy powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości. Taka sytuacja w odniesieniu do roszczeń powódki wobec pozwanej nie zachodziła, zatem to nie zagadnienie prawne było przyczyną przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu.

W tym stanie rzeczy uznać należy, iż słusznie roszczenia powódki wobec pozwanej zgłoszone w postępowaniu działowym, zostały wyłączone ze sprawy o dział spadku i przekazane Sądowi Okręgowemu w Warszawie, jako sądowi właściwemu rzeczowo i miejscowo.

Kolejne zarzuty naruszenia prawa procesowego podniesione w apelacji powódki to zarzuty naruszenia art. 233 k.p.c. Tym niemniej z uzasadnienia tych zarzutów wynika, że podnosząc zarzut naruszenia tego przepisu powódka w istocie kwestionuje dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, a nie ocenę wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych dowodów. Zarzuty te nie są jednakże zasadne i nie podważają skutecznie pozostałych - prawidłowych ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy, które Sąd Apelacyjny niniejszym przyjmuje za własne.

Powódka zakwestionowała m.in. przyjęcie przez Sąd I instancji, że pozwana, korzystając z praw najmu, działała w imieniu córki - K. S. (2) w sytuacji, gdy z zeznań powódki oraz okoliczności faktycznych sprawy wynika, że działała w imieniu własnym. Zarzut ten jest zasadny, bowiem żaden z dowodów nie pozwala na przyjęcie, iż pozwana korzystała ze sklepu, będącego przedmiotem najmu, działała w imieniu córki. Sama powódka występując do (...)W. z wnioskiem o zgodę na korzystanie z lokalu, wniosła ten wniosek w imieniu własnym, a nie córki. Przyjąć zatem należy, iż wszelkie czynności związane z dalszym prowadzeniem sklepu podejmowała w imieniu własnym.

Dalsze zarzuty podniesione z powołaniem się na art. 233 k.p.c. związane są z kwestią ustalenia wartości prawa najmu lokalu, z którego korzystała pozwana, pomimo tego, iż prawo to przypadło powódce i K. S. (2), jako spadkobiercom K. S. (1), a nie pozwanej.

Powódka zarzuciła, że błędnie przyjął Sąd I instancji, że powódka nie udowodniła okoliczności faktycznej, iż różnica pomiędzy stawkami czynszu najmu pobieranymi przez wynajmującego a rynkowymi stawkami najmu w

okresie od 1 stycznia 2004 r. do dnia 4 października 2010 r. kształtowała się łącznie na poziomie 393 500 zł, w sytuacji, gdy wynikało to z przedłożonej do akt sprawy opinii biegłego za zakresu wyceny nieruchomości. Zarzut ten jest niezasadny. Sąd Apelacyjny podziela w pełni stanowisko Sądu Okręgowego, iż w wypadkach wymagających wiadomości specjalnych koniecznym jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych i dowodu tego nie można zastępować dowodem przeprowadzonym w innej sprawie, w szczególności takiej, w której pozwana nie brała udziału w charakterze strony. Bezsprzeczne jest, że pozwana M. D. nie była stroną postępowania o dział spadku, nie mogła zatem we własnym imieniu kwestionować opinii sporządzonej w postępowaniu działowym.

W tym stanie rzeczy za niezasadny uznać należy zarzut zaniechania przez Sąd I instancji czynienia ustaleń faktycznych odnośnie wartości prawa najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) w W. w sytuacji, gdy brak było materiału dowodowego, pozwalającego na takie ustalenia.

Kolejne zarzuty naruszenia prawa procesowego to zarzuty naruszenia art. 382 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 278 k.p.c. W uzasadnieniu tych zarzutów pozwana wskazała na niedopuszczenie z urzędu przez Sąd I instancji dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność określenia wartości przedsiębiorstwa, tj. sklepu (...) na dzień śmierci spadkodawcy, w sytuacji gdy było to niezbędne dla ustalenia różnicy pomiędzy rynkowymi, a opłacanymi przez pozwaną stawkami czynszu najmu lokalu przy ul. (...) w W..

Również te zarzuty uznać należy za niezasadne. Przede wszystkim wskazać należy, iż w piśmie procesowym z dnia 29 stycznia 2013 r. zgłoszony został przez powódkę wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, lecz na rozprawie w dniu 13 marca 2013 r. wniosek ten został cofnięty. Powódka dostrzegła zatem konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, lecz następnie z dowodu tego zrezygnowała. W tej sytuacji za całkowicie nieuprawnione należy uznać oczekiwanie powódki, iż Sąd I instancji miałby korygować błędy procesowe powódki, podejmując z urzędu inicjatywę dowodową i przeprowadzając dowód, z którego przeprowadzenia powódka z własnej woli zrezygnowała. Już zatem jedynie uzupełniająco wskazać należy, iż w kontradykcyjnym procesie, podejmowanie inicjatywy dowodowej przez sąd z urzędu musi być uzasadnione szczególnymi okolicznościami, a takie w niniejszej sprawie nie zachodziły. Powódka podniosła jeden zarzut naruszenia prawa materialnego, tj. zarzut naruszenia art. 206 k.c. Naruszenia tego powódka upatruje w błędnym zastosowaniu polegającym na przyjęciu, że pozwana nie będąc spadkobierczynią po zmarłym K. S. (1) nie naruszała prawa własności przysługującego córce spadkodawcy - I. S. (1) w sytuacji, gdy pozwana nie miała żadnego tytułu prawnego do zajmowanego lokalu użytkowego, a co więcej nie udowodniała, że działała w imieniu córki - K. S. (2). Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest o tyle niezasadny, że art. 206 k.c. dotyczy zakresu uprawnień współwłaścicieli, a z pewnością pozwana do kręgu współwłaścicieli nie należała.

Odnośnie roszczenia powódki wobec pozwanej M. D. o zapłatę kwoty 196 750 zł kwoty z tytułu korzystania z prawa najmu lokalu użytkowego w W. przy ul. (...), można wskazać, że powódka nie wskazała podstawy prawnej tego roszczenia. Tym niemniej z okoliczności faktycznych przedstawionych w uzasadnieniu tego żądania należy wywieść, iż powódka żąda zapłaty za korzystanie przez pozwaną z lokalu użytkowego w W. przy ul. (...), pomimo tego, że pozwana nie posiadała tytułu prawnego do tego lokalu, gdyż w drodze dziedziczenia prawo najmu tego lokalu przeszło na powódkę i córkę pozwanej K. S. (2).

W tym stanie rzeczy roszczenia powódki winny być, zdaniem Sądu Apelacyjnego, rozpatrywane na gruncie art. 224 k.c. i 230 k.c. stosowanego z mocy art. 690 k.c.

Art. 690 k.c. stanowi bowiem, że do ochrony praw najemcy do używania lokalu stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności. Na gruncie art. 690 k.c. kwestia jakie konkretnie roszczenia przysługują najemcy jest w doktrynie sporna. Prezentowany jest zarówno pogląd, iż zastosowanie odpowiednie wszystkich przepisów o ochronie własności (art. 222-231 k.c.), w szczególności innych niż art. 222 k.c., do ochrony najmu lokali nie jest możliwe ze względu na to, że nie są one do pogodzenia z treścią stosunku najmu (tak: Z. Radwański (w:) System prawa cywilnego, t. III, cz. 2, s. 339; J. Szachulowicz, Prawno-rzeczowe środki ochrony stosunku najmu lokali, Palestra 1968, z. 5, s. 30; K. Pietrzykowski (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. II, 2005, s. 444; M. Nazar, Ochrona praw lokatorów, cz. 2, Mon.

Praw. 2001, nr 20, s. 1012), jak o pogląd odmienny (tak: H. Ciepła (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. II, 2006, s. 296; J. Frąckowiak, Sytuacja prawna najemcy lokalu mieszkalnego oznaczonego w decyzji o przydziale, Wrocław 1977, s. 147), który dopuszcza odpowiednie stosowanie do prawa najmu lokalu uregulowania zawartego w art. 224-230 k.c. dotyczącego realizacji roszczeń uzupełniających właściciela oraz roszczeń posiadacza o zwrot nakładów.

Powódka niewątpliwie korzystała z przedmiotowego lokalu tak, jakby była jego najemcą. Sąd Okręgowy przyjął, że miała ona tytuł do władania, który Sąd Okręgowy wywiódł z faktu wyrażenia zgody przez (...) W., jako właściciela lokalu, na dalsze korzystanie z lokalu przez pozwaną. W ocenie Sądu Apelacyjnego sam fakt, iż właściciel lokalu – (...) W. wyraził zgodę na dalsze zajmowanie lokalu nie oznacza, że pomiędzy (...) W. a pozwaną doszło do nawiązania stosunku najmu. Okoliczność ta nie ma więc znaczenia dla rozliczeń pomiędzy powódką z pozwaną, jako korzystającą z lokalu bez tytułu prawnego w zakresie, jaki odpowiada stosunkowi najmu.

Tym niemniej, nawet podzielenie drugiego z wyżej wskazanych poglądów, dopuszczających możliwość wystąpienia przez najemcę z roszczeniami uzupełniającymi, nie daje podstaw do uwzględnienia powództwa. Jak zostało już wyżej wskazane, powódka nie przedstawiła dowodów pozwalających na ustalenie samej wysokości wynagrodzenia, jakie mogłaby uzyskać od pozwanej, gdyby korzystanie przez pozwaną z lokalu będącego przedmiotem najmu odbywało się w oparciu no umowę z uwzględnieniem przeciętnych stawek rynkowych czynszu najmu. Powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, że osoba bezumownie korzystająca z rzeczy ma obowiązek uiszczenia właścicielowi nieruchomości takiej, co do zasady, kwoty, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna zatem odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku. Powódka nie wykazała, by czynsz najmu, który pozwana uiszczała na rzecz (...) W., był niższy od stawek rynkowych.

W przedmiocie dwóch pozostałych roszczeń powódki, dotyczących połowy kwot otrzymanych i wypłaconych przez pozwaną po śmierci K. S. (1), to w apelacji powódki, która zaskarżyła wyrok w całości, nie zostały podniesione żadne zarzuty, które odnosiłyby się do przedstawionej przez Sąd Okręgowy oceny tych roszczeń. Sąd Apelacyjny tę ocenę uznaje za trafną, zatem zbędnym jest ponowne przytaczanie argumentów, świadczących o niezasadności tych roszczeń.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny apelację powódki, jako bezzasadną, oddalił w oparciu art. 385 k.p.c.