

Sygn. akt I C 722/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 kwietnia 2019 r.

Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Marek Jasiński

Protokolant: Joanna Czyżewska

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2019 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G.

przeciwko A. C.

o zapłatę

I. zasądza od A. C. na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G. kwotę 16 747,06 zł (szesnaście tysięcy siedemset czterdzieści siedem złotych sześć groszy) wraz z odsetkami ustawowymi, a od 1 stycznia 2016 r. ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od kwot:

1. 2588,31 zł od 26 lutego 2015 r.,
2. 2588,31 zł od 27 marca 2015 r.,
3. 3366,26 zł od 29 kwietnia 2015 r.,
4. 2165,18 zł od 29 maja 2015 r.,
5. 2165,18 zł od 30 czerwca 2015 r.,
6. 2165,18 zł od 29 lipca 2015 r.,
7. 724,64 zł od 8 września 2015 r.,
8. 984 zł od 8 października 2015 r.,

w każdym przypadku do dnia zapłaty;

II. kosztami procesu obciąża w całości pozwaną A. C., pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 722/16

UZASADNIENIE

Pozwem z 8 grudnia 2015 r. powód Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. domagał się zasądzenia od M. S. i A. C. solidarnie kwoty 16 747,06 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu według norm przepisanych.

Żądanie pozwu obejmowało odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z lokalu użytkowego przy ul. (...) w G..

Początkowo z lokalu korzystał M. S., w ramach prowadzonej przez niego pod firmą Sklep (...) M. S. działalności gospodarczej, na podstawie umowy najmu z 1 lipca 2014 r. Umowa została podpisana w jego imieniu przez A. C., jako pełnomocnika.

Na skutek nieuiszczania w terminach i wysokości przewidzianej w umowie czynszu najmu, umowa została wypowiedziana. Po jej wypowiedzeniu z lokalu korzystała A. C. na własny rachunek, w taki sposób, że nie usunęła znajdujących się w lokalu należących do niej rzeczy.

W odpowiedzi na pozew pozwana A. C. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Pozwana zaprzeczyła, aby korzystała z lokalu we własnym imieniu – była jedynie pełnomocnikiem M. S..

Na rozprawie 1 lipca 2016 r. pełnomocnik powoda cofnął pozew przeciwko M. S..

Postanowieniem z 12 października 2016 r. Sąd umorzył postępowanie przeciwko M. S..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

1 lipca 2014 r. pomiędzy Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w G., jako wynajmującym, i M. S., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą Sklep (...) M. S., jako najemcą, została zawarta umowa najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...). Umowa najmu w imieniu M. S. została podpisana przez jego pełnomocnika – A. C.. Również wszystkie kontakty ze spółdzielnią związane z zawarciem umowy prowadziła A. C..

dowód: umowa najmu – k. 12-16, pełnomocnictwo – k. 16, zeznania świadka J. C. – k. 90 – 91, zeznania świadka A. K. – k. 92 – 93, zeznania świadka M. S. – k. 208, przesłuchanie powoda – k. 209, przesłuchanie pozwanej A. C. – k. 211.

A. C. była również przedsiębiorcą, prowadzącą działalność gospodarczą pod firmą (...) -sprzedaż świeżych ryb A. C.". Przedmiotem działalności była sprzedaż detaliczna m. in. ryb prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach.

dowód - wydruk z (...) k. 69.

W czasie trwania umowy, w lokalu prowadzona była działalność w formie sklepu spożywczo – monopolowego. Działalność faktycznie prowadziła w nim A. C. i to ona posiadała klucze do lokalu. Nadto, A. C. prowadziła w nim, w imieniu własnym, sprzedaż ryb.

dowód: dokumentacja fotograficzna – k. 67-68, wydruk z (...) k. 69, dokumentacja z postępowania egzekucyjna przeciwko M. S. – k. 86 – 88, zeznania świadka J. C. – k. 91, zeznania świadka A. K. – k. 92 – 93, zeznania świadka M. S. – k. 208, przesłuchanie powoda – k. 209, przesłuchanie pozwanej – k. 211.

Na skutek zaległości w opłatach czynszowych, Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wypowiedziała, pismem z 25 września 2014 r., M. S. umowę najmu ze skutkiem na 1 listopada 2014 r. Oświadczenie doręczone zostało jego pełnomocnikowi – A. C., która po zapoznaniu się z jego treścią, odmówiła przyjęcia pisma.

dowód: wypowiedzenie umowy wraz z notatką – k. 69 – 70, pismo A. C. do Spółdzielni z prośbą o rozłożenie zaległości na raty – k. 85, dokumentacja z postępowania egzekucyjna przeciwko M. S. – k. 86 – 88, zeznania świadka J. C. – k. 91, zeznania świadka A. K. – k. 92 – 94, przesłuchanie powoda – k. 210 – 211, przesłuchanie pozwanej – k. 213.

Po wypowiedzeniu umowy, działalność w lokalu prowadzona była do grudnia 2014 r. Co najmniej do sierpnia 2015 r., do chwili zwrotu przez A. C. kluczy, znajdowały się w nim rzeczy w postaci mebli, chłodni, a także towaru, w tym ryb.

Klucze do lokalu A. C. zwróciła Spółdzielni 10 sierpnia 2015 r. w ten sposób, że wrzuciła je do skrzynki na gazety w siedzibie Spółdzielni. Wcześniej, pełnomocnik pozwanej A. C. informował Spółdzielnię w lutym 2015 r., że jest ona gotowa zwrócić klucze do lokalu, a później o niemożności ich przekazania w wyznaczonym terminie z uwagi na chorobę pozwanej.

dowód: zeznania świadka J. C. – k. 91 – 92, zeznania świadka A. K. – k. 92 – 93, przesłuchanie powoda – k. 210 – 211, przesłuchanie pozwanej – k. 212.

Z uwagi na utrzymujący się w lokalu zapach po przechowywaniu świeżych ryb, konieczna była jego dezynfekcja, która została przeprowadzona przez Spółdzielnię.

dowód: zeznania świadka J. C. – k. 91, zeznania świadka A. K. – k. 92 – 93, przesłuchanie powoda – k. 210 - 211.

Z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w G. wystawiła M. S. faktury:

1. z 18 lutego 2015 r. na kwotę 2588,31 zł, płatną 25 lutego 2015 r.,
2. z 19 marca 2015 r. na kwotę 2588,31 zł, płatną 26 marca 2015 r.,
3. z 21 kwietnia 2015 r. na kwotę 3 366,26 zł, płatną 28 kwietnia 2015 r.,
4. z 21 maja 2015 r. na kwotę 2 165,18 zł, płatną 28 maja 2015 r.,
5. z 22 czerwca 2015 r. na kwotę 2 165,18 zł, płatną 29 czerwca 2015 r.,
6. z 21 lipca 2015 r. na kwotę 2 165,18 zł, płatną 28 lipca 2015 r.,
7. z 10 sierpnia 2015 r. na kwotę 724,64 zł, płatną 7 września 2018 r.

Nadto, wystawiona została faktura z 30 września 2015 r. na kwotę 984 zł płatna 7 października 2015 r. z tytułu kosztów mycia i dezynfekcji lokalu, po zwrocie kluczy przez A. C..

Analogiczne noty księgowe zostały wystawione przez Spółdzielnię na A. C..

dowód: kopie faktur – k. 18 – 25, kopie not księgowych wraz z dowodami doręczenia – k. 118 – 124.

Możliwy do uzyskania rynkowy czynsz najmu lokalu użytkowego położonego w G. przy ul. (...) za okres posiadania go przez A. C. wynosił 14 000 zł (bez podatku VAT).

dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów wraz z opinią uzupełniającą – k. 263 – 273, 302 – 304.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zaofiarowanych przez strony dowodów w postaci kopii umowy, pełnomocnictwa, wypowiedzenia umowy wraz z notatką służbową, a ponadto, w oparciu o zeznania świadków J. C. i A. K. oraz przesłuchanie powoda. Wersja wydarzeń przedstawiona przez nich była spójna, logiczna i wzajemnie niesprzeczna. Dotyczy to zwłaszcza daty opróżnienia spornego lokalu i zwrotu przez A. C. kluczy do niego – jak bowiem wynika z faktury i noty księgowej, a także zeznań świadków J. C. i A. K. oraz przesłuchania Prezesa Zarządu powodowej Spółdzielni, dezynfekcja lokalu przeprowadzona została dopiero w sierpniu 2015 r., co potwierdza wersję, że dostęp do lokalu powódka odzyskała dopiero w tym miesiącu.

Zeznania świadka M. S. Sąd uznał za wiarygodne jedynie częściowo, jedynie w takim zakresie, w jakim spójne były z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym. Dotyczyło to przede wszystkim kwestii faktycznego prowadzenia

działalności przez A. C.. Odnośnie pozostałych kwestii, zwłaszcza w zakresie opróżnienia lokalu tuż po zakończeniu działalności, jego zeznania są sprzeczne z wiarygodnymi zeznaniami świadków J. C. i A. K..

To samo dotyczy przesłuchania pozwanej A. C.. Sąd dał jej wiarę jedynie w takim zakresie, w jakim jej twierdzenia pozostawały niesprzeczne z pozostałym wiarygodnym materiałem dowodowym. Odnośnie opróżnienia lokalu po zakończeniu działalności, jej zeznania są sprzeczne z wiarygodnymi zeznaniami świadków J. C. i A. K.. To samo dotyczy daty zwrotu kluczy Spółdzielni. Twierdzenia pozwanej, że nastąpiło to w styczniu 2015 r. nie zostały potwierdzone żadnym innym wiarygodnym dowodem.

Sąd za w pełni wiarygodny dowód uznał wreszcie opinię biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości i czynszów. Opinia została sporządzona przez biegłego sądowego posiadającego odpowiednią wiedzę i doświadczenie, odpowiada w pełni na pytanie postawione przez Sąd w tezie dowodowej, zaś zarzuty do opinii zgłoszone przez stronę pozwaną zostały dostatecznie wyjaśnione w uzupełniającej pisemnej opinii. Dlatego też, w ocenie Sądu brak było podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego, zaś dalsze zarzuty pozwanej stanowiły tylko niepopartą wiadomością specjalnymi polemikę z biegłym.

Postawą faktyczną roszczenia powoda było bezumowne korzystanie przez pozwaną A. C. z lokalu użytkowego należącego do powoda w okresie od rozwiązania umowy z M. S. do zwrotu przez A. C. kluczy do lokalu.

Zgodnie z 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.

Stosownie zaś do 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.

Przepis art. 230 k.c. natomiast nakazuje natomiast odpowiednie stosowanie do stosunku pomiędzy właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy.

W toku procesu pozwana konsekwentnie kwestionowała swoją legitymację bierną, twierdząc, że skoro stroną umowy najmu był M. S., to również jego powinien obciążać obowiązek zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu.

O legitymacji biernej w przypadku roszczeń uzupełniających decydują pewne zdarzenia, jakie nastąpiły w czasie, kiedy osoba, przeciwko której roszczenia są kierowane władała rzeczą, jak korzystanie z rzeczy, zużycie jej lub pogorszenie albo utrata, pobieranie pożytków. Z art. 224 § 2 i 225 k.c. wynika, że odpowiedzialność posiadacza samoistnego związana jest z korzystaniem bez tytułu prawnego z rzeczy właściciela. Także odpowiedzialność posiadacza zależnego wobec właściciela dotyczy korzystania z rzeczy bez tytułu prawnego przy odpowiednim zastosowaniu art. 224 § 2 i art. 225 w związku z art. 230 k.c.

O tym, że w okresie objętym żądaniem pozwu to A. C. winna zostać obciążona obowiązkiem zapłaty na rzecz powoda odszkodowania za bezumowne korzystanie ze spornego lokalu, ostatecznie przekonał Sąd fakt, że to A. C., po

zakończeniu stosunku umownego pomiędzy(...) a M. S. faktycznie władała lokalem. To ona zachowała do niego klucze, a w konsekwencji dostęp do lokalu, aż do ich zwrotu 10 sierpnia 2015 r. Co więcej, to, że w lokalu przechowywane były ryby, co potwierdza fakt konieczności dokonania w nim dezynfekcji, a handel rybami, jak wynikało z wydruków z (...) był przedmiotem działalności pozwanej, a nie M. S., również potwierdzał, że to A. C. po rozwiązaniu umowy najmu korzystała ze spornego lokalu.

Z uwagi na to, że roszczenie powoda mieści się, jeżeli chodzi o jego wysokość, w ustalonej przez biegłego wysokości możliwego do uzyskania czynszu najmu lokalu, powiększonego o należny podatek VAT według stawki 23%, roszczenie co do wysokości również uznać należało za udowodnione.

Reasumując, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności sprawy, Sąd uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

O ustawowych odsetkach, a od 1 stycznia 2016 r. ustawowych odsetkach za opóźnienie Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., kierując się zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, uznając pozwaną za stronę przegrywającą spór, a w konsekwencji zobowiązaną do zwrotu powodowi na jego żądanie celowych kosztów dochodzenia swoich praw, pozostawiając, stosownie do art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c., ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

Sygn. akt I C 722/16

ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)