

Sygn. akt IX Ca 1056/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Jacek Barczewski (spr.)
Sędziowie:	SSO Agnieszka Żegarska SSO Mirosław Wieczorkiewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Marta Borowska

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko J. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Rejonowego w Olsztynie z dnia 5 kwietnia 2017 r., sygn. akt I C 3559/16,

oddala apelację.

Agnieszka Żegarska Jacek Barczewski Mirosław Wieczorkiewicz

Sygn. akt IX Ca 1056/17

UZASADNIENIE

Powód D. K. wniósł o zasądzenie od pozwanego J. G. kwoty 2.520,11 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 29 listopada 2016r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu wskazał, że postanowieniem z dnia 5 maja 2016r. nabył w drodze licytacji w postępowaniu egzekucyjnym z nieruchomości spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) przy ul. (...) w O.. Pozwany bezumownie korzysta z lokalu od dnia 17 sierpnia 2016r., wobec czego powód dochodził odszkodowania z art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. Powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 2.520,11 zł jednakże bezskutecznie. Na dochodzoną pozewem kwotę składa się kwota 1.250 zł stanowiąca możliwe do uzyskania przez powoda wynagrodzenie z tytułu umowy najmu lokalu za 1 miesiąc (od 17 sierpnia do 16 września 2016r.) oraz kwota 1.270,11 zł stanowiąca należne opłaty do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej za ten sam okres.

Odsetek powód zażądał od dnia następnego po upływie terminu wyznaczonego pozwanemu do spełnienia świadczenia.

Pozwany J. G. wnosząc o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu wskazał, że pozwanego oraz poprzedniego uprawnionego do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego łączyła umowa dzierżawy, która została ujawniona w treści księgi wieczystej. Nabywając prawo do lokalu powód wiedział o istniejącym uprawnieniu pozwanego. W konsekwencji powód nie jest uprawniony do żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, skoro wstąpił w stosunek dzierżawy w miejsce swojego poprzednika prawnego.

Wyrokiem z dnia 5 kwietnia 2017r. Sąd Rejonowy w Olsztynie w sprawie I C 3559/16 w pkt I zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.270,11 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 17 grudnia 2017r. do dnia zapłaty; w pkt II oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w pkt III zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 526,18 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd ten ustalił, że w dniu 15 kwietnia 2013r. pozwany oraz K. B., któremu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...) zawarli umowę dzierżawy tego lokalu na okres 30 lat. Zgodnie z umową, strony ustaliły czynsz dzierżawy na kwotę 150.000 zł za cały okres trwania dzierżawy, który to czynsz pozwany uiszczył z góry. Zgodnie z pkt. 4 ust. 1 umowy, dzierżawca obowiązany był do ponoszenia kosztów eksploatacji budynku, w tym w szczególności kosztów ogrzewania dzierżawionej powierzchni, zużycia energii elektrycznej, wody, odprowadzania nieczystości, wywozu nieczystości, telefonu i innych niezbędnych mediów. Strony umowy nie przewidziały terminu jej wypowiedzenia. Umowa została zawarta w formie pisemnej z podpisami notarialnie poświadczonymi, a wynikające z niej prawo pozwanego zostało ujawnione w treści księgi wieczystej w Dziale III.

Postanowieniem z dnia 5 maja 2016r. wydanym w toku egzekucji przeciwko K. B. Sąd Rejonowy w Olsztynie przysądził na rzecz powoda spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta o nr (...). W lokalu w owym czasie przebywał pozwany. Postanowienie uprawomocniło się w dniu 17 sierpnia 2016r.

W dniu 16 września 2016r. pozwany odebrał pismo powoda w przedmiocie wypowiedzenia umowy dzierżawy przez powoda, jako następcy prawnemu wydzierżawiającego lokal. Uznając przesyłkę za mylnie zaadresowaną (na adres podany w umowie dzierżawy), pozwany zwrócił ją powodowi. Pozwany odebrał przesyłkę pod adresem dzierżawionego lokalu.

Od chwili nabycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu pozwany nie opłacał kosztów eksploatacyjnych związanych z korzystaniem z lokalu. Nie uiszczał należności na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, które za okres od 17 sierpnia do 16 września 2016r. wyniosły 1.270,11 zł.

Pismem z dnia 23 listopada 2016r. powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 1.250 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu oraz kwoty 1.270,11 zł tytułem odszkodowania za opłacone należności czynszowe do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej, w której zasobach znajduje się lokal powoda. Powód określił pozwanemu termin na spełnienie świadczenia do dnia 28 listopada 2016r. Pozwany nie podjął kierowanej do niego korespondencji, która wobec dwukrotnej awizacji powróciła do powoda w dniu 9 grudnia 2016r. Ostatnia próba doręczenia przesyłki przez pocztę miała miejsce w dniu 9 grudnia 2016r.

Sąd zwrócił uwagę, iż powód, żądając odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu nie kwestionował faktu, że pozwanego i poprzedniego uprawnionego z tytułu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu łączyła ważna umowa dzierżawy. Powód był świadom, że pomimo wypowiedzenia umowy, stanowi ona ważną podstawę do korzystania przez pozwanego z lokalu do czasu upływu rocznego okresu wypowiedzenia. Nie było bowiem między stornami sporu co do tego, że umowa dzierżawy z dnia 15 kwietnia 2013r. była ważna, z datą pewną, zawarta przed zajęciem nieruchomości w toku egzekucji, zatem skuteczna wobec nabywcy nieruchomości w toku licytacji – art. 930 k.p.c., a roczny okres jej wypowiedzenia miał minąć dopiero we wrześniu 2017r. Pozwany na rozprawie w dniu 5 kwietnia 2017r. przyznał, że odebrał we wrześniu 2016r. oświadczenie powoda o wypowiedzeniu umowy dzierżawy.

Powód nie kwestionował również faktu, że pozwany uiścił czynsz dzierżawny za cały okres z góry, jeszcze przed nabyciem ograniczonego prawa rzeczowego przez powoda.

W ocenie sądu powód nie wykazał, by do sytuacji pozwanego miał zastosowanie art. 18 ust 3. ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Sąd zwrócił uwagę, iż wobec pozwanego nie orzeczono eksmisji z przedmiotowego lokalu. Ponadto, stosunek prawny upoważniający pozwanego do korzystania z lokalu trwa i wygaśnie dopiero z upływem okresu wypowiedzenia we wrześniu 2017r. Zatem roszczenie powoda w zakresie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu jest bezpodstawne.

W dalszej kolejności Sąd wskazał, iż pozwany podnosząc zarzut posiadania prawa do lokalu mieszanego powoda nie odniósł się do żądania powoda w zakresie dochodzonej kwoty 1.270,11 zł tytułem zwrot kosztów eksploatacyjnych uiszczonych za pozwanego do Spółdzielni Mieszkaniowej w O.. Stąd też Sąd uznał fakt ten za przyznany.

Sąd zwrócił uwagę, iż zgodnie z treścią pkt. 3 ust. 1 umowy dzierżawy z dnia 15 kwietnia 2013r., pozwany jako dzierżawca był zobowiązany do uiszczania opłat eksploatacyjnych za lokal. Takie też obejmowały poniesione przez powoda w okresie od 17 sierpnia do 16 września 2016r. koszty. W konsekwencji, skoro pozwany wiedząc, że na podstawie umowy dzierżawy był zobowiązany do ponoszenia kosztów eksploatacji lokalu. Skoro takowych nie ponosił, a poniósł je powód, pozwany zobowiązany jest do naprawienia owej szkody, na zasadzie art. 471 k.c.

O kosztach orzeczono zgodnie z art. 100 zdanie pierwsze k.p.c.

Powód wniósł apelację od powyższego wyroku, zaskarżając go w części tj. w pkt II i III, zarzucając mu:

1. naruszenie prawa procesowego, polegające na nierozpoznaniu wniosku dowodowego powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wysokości czynszu najmu lokalu mieszkalnego jaki powód mógłby uzyskać za lokal mieszkalny położony przy ul. (...) w O. w okresie od 17 sierpnia 2016r. do 16 września 2016r.,
2. naruszenie prawa procesowego tj. art. 1002 k.p.c., polegające na ocenie, że powód jest związany czynnością pozwanego, polegającą na zapłacie czynszu dzierżawnego dla poprzedniego właściciela spółdzielczego praw do ww lokalu,
3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 693 § 1 k.c. polegające na oddaleniu powództwa w zakresie czynszu jako powód mógłby osiągać,
4. naruszenie prawa materialnego tj. 83 § 1 k.c. polegające na jego niezastosowaniu.

W oparciu o powyższe zarzuty domagał się zmiany zaskarżonego wyroku w ww zakresie i uwzględnienie żądania pozwu w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda całości kosztów procesu według norm przepisanych za obie instancje.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela ustalenia faktyczne i ocenę prawną tych ustaleń dokonaną przez Sąd Rejonowy w niniejszej sprawie.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 83 § 1 k.c. zauważyć należy, iż dopiero na etapie postępowania apelacyjnego strona powodowa powołała się na pozorność umowy z dnia 15 kwietnia 2013r. łączącej pozwanego ze Z. B.. Przed Sądem I instancji kwestia ta nie była przez powoda poruszana.

Stąd też Sąd Okręgowy w oparciu o art. 382 k.p.c. postanowił uzupełnić postępowanie dowodowe i dopuścić dowód z dokumentów znajdujących się w aktach sprawy IX Ca 1277/17.

W ocenie Sądu odwoławczego materiał zebrany w postępowaniu przez Sądem I instancji jak też w postępowaniu apelacyjnym, nie pozwala na stwierdzenie pozorności przedmiotowej umowy.

Zdaniem Sądu Okręgowego w świetle zasad doświadczenia życiowego zawarcie umowy o takiej treści budzi duże wątpliwości. Jednakże pozorność umowy jest okolicznością faktyczną i jako taka podlega ustaleniu (wyrok Sądu najwyższego z dnia 4 stycznia 2008r. I UK 223/07). Strona która powołuje się na taką okoliczność, zobowiązana jest ją udowodnić.

Powód obowiązkowi temu nie sprostał.

Podkreślenia wymaga, iż postępowanie cywilne rządzi się zasadą kontradiktoryjności, w którym obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach zgodnie z art. 3 k.p.c., a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie spoczywa na stronie, która z tych faktów wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.). Rzeczą sądu nie jest zatem zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 232 k.p.c.)

W przypadku, gdy strona nie czyni zadość obowiązkowi wskazania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzi skutki prawne, musi się liczyć z niekorzystnymi dla niej następstwami procesowymi w postaci uznania wysuwanych przez nią twierdzeń za nie udowodnione, a w konsekwencji z przegraniem procesu.

Powszechnie przyjmuje się, że czynność prawna jest pozorna, gdy oświadczenie woli zostało złożone drugiej stronie, złożono je tylko dla pozorów, a adresat oświadczenia woli zgadza się na dokonanie czynności prawnej jedynie dla pozorów. Aby ustalić, że dana czynność dotknięta jest pozornością niezbędne jest wykazanie, że zachodzi sprzeczność między tym, co strony deklarują na zewnątrz, a tym, do czego w rzeczywistości dążą.

Rozbieżność ta powinna dotyczyć treści samej czynności prawnej, co będzie występowało, gdy strony zmierzają do wywołania wrażenia dokonania określonej czynności prawnej, podczas gdy w rzeczywistości w ich sferze prawnej nic się nie zmienia lub też zmiana następuje, ale ma charakter inny niż wynikałoby to z treści złożonych oświadczeń. Przy czym nieważność czynności prawnej z powodu pozorności złożonego oświadczenia woli może być stwierdzona tylko wówczas, gdy brak zamiaru wywołania skutków prawnych został przejawiony wobec drugiej strony tej czynności otwarcie, tak że miała ona pełną świadomość co do pozorności złożonego wobec niej oświadczenia woli i co do rzeczywistej woli jej kontrahenta i w pełni się z tym zgadza (Por. wyrok SN z dnia 25 lutego 1998 roku, II CKN 816/97, LEX Nr 56813).

Pozorność oświadczenia woli w świetle art. 83 § 1 k.c. jest to symulacja, która musi się składać z dwóch elementów. Po pierwsze, strony, które dokonują takiej czynności prawnej, próbują wywołać wobec osób trzecich rzeczywiste, prawdziwe przeświadczenie, że ich zamiarem jest wywołanie skutków prawnych objętych treścią ich oświadczeń woli. Po drugie, musi między stronami istnieć tajne, niedostępne osobom trzecim porozumienie, że te oświadczenia woli nie mają wywołać zwykłych skutków prawnych (akt konfidencji); innymi słowy, że zamiar wyrażony w treści symulowanych oświadczeń woli nie istnieje lub że zamiar ten jest inny niż ujawniony w symulowanych oświadczeniach. Na pozorność muszą się składać oba te elementy łącznie (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 31 sierpnia 2016 r. III AUa 243/16 LEX nr 2123027).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do ustalenia, że strony umowy potajemnie się porozumiały w celu innego, aniżeli wynika to z zawartej umów, uregulowania ich sfery prawnej.

W ocenie powoda o pozorności stron świadczy zbliżona wysokość czynszu ustalonego w umowie do wartości rynkowej mieszkania.

W aktach IX Ca 1277/17 znajduje się jednak protokół przesłuchania Z. B., który zeznał, iż kwotę wskazaną w umowie otrzymał przed zawarciem umowy jako pożyczkę. Z uwagi na trudną sytuację materialną, nie mógł zwrócić pożyczonej kwoty. Jako zadośćuczynienie i spłatę długu „wydzierżawił” J. G. mieszkanie. Z zeznań tych wynikać zatem może, że umowa posiadała kaucję.

Powodowi nie udało się podważyć wiarygodności tych zeznań.

Tym samym brak dowodów pozwalających na uznanie, że strony umowy działały w porozumieniu mającym na celu udaremnienie przyszłej egzekucji bądź też udaremnienie nabywcy licytacyjnemu wykonania jego praw właścicielskich.

W konsekwencji podstawą dalszych rozważań Sądu Odwoławczego było przyjęcie ważności umowy, choć wniosek taki nie może wiązać ani stron, ani sądów rozpoznających potencjalne inne spory między stronami. Został bowiem oparty o skąpy materiał dowodowy i wynikał w dużej mierze z pasywności strony powodowej w wykazaniu pozorności umowy w postępowaniu pierwszoinstancyjnym.

W ocenie Sądu Okręgowego pomimo zatytułowania umowy z dnia 15 kwietnia 2013r. jako umowa dzierżawy łącząca Z. B. i J. G. umowa stanowiła w istocie umowę najmu.

Definicje kodeksowe mówią, że przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Natomiast przez umowę dzierżawy, wydzierżawiający zobowiązuje się oddać dzierżawcy rzecz do używania i pobierania pożytków przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a dzierżawca zobowiązuje się płacić wydzierżawiającemu umówiony czynsz.

Pobieranie pożytków stanowi zatem fundamentalny i jednocześnie podstawowy element odróżniający te umowy. W przedmiotowej umowie nie zostało dla pozwanego zastrzeżone prawo pobierania pożytków.

Powód wskutek przysądzenia prawa własności na podstawie art. 1002 k.p.c. w zw. z art. 678 k.c. wstąpił w prawa i obowiązki wynajmującego - Z. B., nabywając również uprawnienie do żądania zapłaty czynszu.

Jednakże zgodnie z poglądami doktryny, skutki wstąpienia w stosunek najmu nie obejmują roszczeń stron, które stały się wymagalne przed zbyciem rzeczy najętej (G. Koziół Komentarz do art. 678 k.c. red. A. Kidyba, Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania - część szczególna LEX 2014).

Jak wynika z przedmiotowej umowy należność za okres najmu była wymagalna już w dniu podpisania umowy.

Nawet gdyby uznać, że powodowi przysługuje takie uprawnienie to zgodnie z art. 321 § 1 k.p.c., Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Nie ulega zatem wątpliwości, że powołany przepis wprowadza zasadę rządzącą rozstrzygnięciem spraw w procesie cywilnym, polegającą na tym, że zakres wyrokowania określony jest żądaniem powoda. Żądanie powoda - zarówno samo żądanie, jak i uzasadniające je okoliczności faktyczne - wyrażone jest w procesie po raz pierwszy w pozwie (art. 187 § 1 k.p.c.) stanowiąc jego treść. Granice żądania określają również wysokość dochodzonych roszczeń (J. Gudowski, M. Jędrzejewska, [w:] Komentarz do art. 321 Kodeksu postępowania cywilnego, pod red. T. Erecińskiego, Lex 2012). Dodatkowo w orzecznictwie sądowym wskazuje się, że zakaz orzekania ponad żądanie odnosi się bądź do samego żądania (petitum), bądź do jego podstawy faktycznej (causa petendi). Zakaz orzekania ponad żądanie, będący przejawem zasad dyspozycyjności i kontradyktoryjności, oznacza, że o treści wyroku zarówno w sensie pozytywnym, jak i negatywnym decyduje żądanie strony. Sąd nie może zasądzać czego innego od tego, czego żądał powód, więcej niż żądał powód, ani na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda (zob. m. in. wyrok SN z dnia 9 lutego 2012 r., I PK 95/11, MoP 2012, nr 3, s. 114; wyrok SN z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 549/14, Legalis). Ponadto art. 321 § 1 k.p.c. zakazuje zasądzać nie tylko więcej, niż powód żąda, lecz nie pozwala również wyrokować co do rzeczy, która nie była przedmiotem żądania, czyli zasądzać coś innego, niż strona żądała.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, jednoznacznie określił swe żądanie jako odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Stanowisko to nie uległo żadnej modyfikacji w trakcie toczącego się postępowania.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 marca 2018r. pełnomocnik powoda oświadczył, że „żąda odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu”.

W konsekwencji Sąd Okręgowy nie mógł wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie pozwu (art. 321 k.p.c.), gdyż w okresie wskazanym w pozwie nadal łączyła powoda z pozwanym umowa najmu. Nie mógł on zatem domagać się odszkodowania, lecz ewentualnie zaległego czynszu, którego nie dochodził.

Tym samym przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność wysokości czynszu najmu lokalu jaki powód mógłby uzyskać za nabyty lokal było bezprzedmiotowe. W konsekwencji Sąd Okręgowy oddalił powyższy wniosek jako niemający znaczenia dla rozstrzygnięcia.

W tych warunkach Sąd Okręgowy oddalił apelację jako niezasadną na podstawie art. 385 k.p.c.

Mirosław Wieczorkiewicz Jacek Barczewski Agnieszka Żegarska