

Sygn. akt II C 731/15 upr

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 marca 2017r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Centrum w Szczecinie Wydział II Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Artur Mączyński

Protokolant: stażysta(...)

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2017 r.

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej S. 16A i 16B w S.

przeciwko pozwanemu T. K.

o zapłatę

I. oddala powództwo w całości;

II. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę (...) (jednego tysiąca dwustu siedemnastu) złotych tytułem kosztów procesu.

Sygn. akt II C 731/15

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 19 marca 2015 roku powódka Wspólnota Mieszkaniowa S. 16A i 16B w S. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanego T. K. kwoty 9500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z komina, na którym miały być zamontowane anteny pozwanego.

Nakazem zapłaty z 30.03.2015r. orzeczono zgodnie z żądaniem pozwu.

Pozwany wniósł sprzeciw, w którym zaskarżył nakaz zapłaty oraz wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na swoją rzecz od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Pozwany zaprzeczył wszystkim okolicznościom pozwu, a w szczególności tym dotyczącym istnienia stosunku dzierżawy, jak i bezumownego korzystania z własności powódki.

Pismem z dnia 22.03.2016r. strona powodowa sprecyzowała, że domaga się kwoty 9500 zł z ustawowymi odsetkami od kwot szczegółowo wymienionych w piśmie (k. 56) z tytułu czynszu dzierżawnego za okres od sierpnia do listopada 2013r. oraz z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa S. 16A i 16B w S. podpisała w dniu 1 sierpnia 2013 roku umowę, na mocy której – jako właściciel komina o wysokości 18m, usadowionego i zamocowanego na betonowym cokole, wydzierżawiła komin w celu umieszczenia na nim anten odbiorczo-nadawczych do przesyłu Internetu szerokopasmowego wraz z

elementami mocującymi, przy czym ilość anten odbiorczo-nadawczych miała wynikać z dokumentacji technicznej anten do przesyłu Internetu szerokopasmowego. Dzierżawca zobowiązał się m.in. do uiszczania czynszu za udostępnienie komina w kwocie 500 zł miesięcznie.

W oparciu o podpisaną umowę, dzierżawca zobowiązał się w terminie 7 dni po wygaśnięciu lub rozwiązaniu niniejszej umowy zdemontować zainstalowane anteny wraz z elementami mocującymi i usunąć je z terenu kotłowni. W razie niewywiązania się z tego obowiązku, powódka miała usunąć anteny i inne elementy mocujące na własny koszt i obciążyć nim dzierżawcę.

Ani pozwany, ani żadna osoba działająca w jego imieniu tej umowy nie podpisała.

Dowód: umowa dzierżawy – k. 20-23; 79-82,

zeznania świadka M. H. (1) – k. 125,

przesłuchanie pozwanego – k. 142.

Pismem z dnia 10.10.2013r. pozwany zwracał się do R. W., aby ten wyraził pozwanemu zgodę na podłączenie i użyczenie prądu z instalacji antenowej należącej do R. W., a istniejącej na kominie powódki od 2004 roku w celu zasilenia anten testowych. Pozwany informował, że na zamieszczenie anten i przeprowadzenie testów uzyskał wstępną zgodę od powodowej wspólnoty.

R. W. użyczył prądu. Anteny testowe zostały zamontowane.

Dowód: pismo pozwanego z 10.10.2013r. – k. 48,

zeznania świadka R. W. – k. 92-93.

zeznania świadka M. H. (1) – k. 125-126.

Powódka wystosowała pismo o rozwiązaniu umowy dzierżawy z dniem 18 listopada 2013 roku z powodu braku płatności od dnia jej podpisania. Jednocześnie powódka wzywała do usunięcia instalacji w terminie 7 dni pod rygorem ich usunięcia przez powódkę, ale na koszt pozwanego.

Pozwany – w swej odpowiedzi z dnia 4.12.2013r. – poinformował, że brak jest podstaw do zapłaty należności, gdyż nie zawierał z powódką jakiegokolwiek umowy. Nadto dodał, że na kominie nie znajduje się jego sprzęt.

Dowód: pismo powódki – k. 49,

pismo pozwanego z dnia 4.12.2013r. – k. 50.

zeznania świadka M. P. – k. 101-102.

przesłuchanie pozwanego – k. 142.

Powódka pismem z dnia 26.05.2014r. wezwała pozwanego T. K. do zapłaty kwoty 5270,16 zł tytułem zapłaty należności wynikających z umowy dzierżawy z dnia 1.8.2013r.

Dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania – k. 28-30.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo okazało się bezzasadne w całości.

Okoliczności sprawy zostały ustalone w oparciu o zebrany w sprawie materiał dowodowy, który został przywołany w stanie faktycznym uzasadnienia. Przywołane tam dokumenty nie budziły w ocenie Sądu żadnych wątpliwości. Na

uwagę zasługują również zeznania świadków przywołanych w stanie faktycznym i pozwanego, które w swej zasadniczej części korespondowały ze sobą. W ocenie Sądu I instancji istotne było natomiast właściwe wyciągnięcie wniosków, gdyż właśnie prawidłowo wyciągnięte wnioski z zaprezentowanego materiału dowodowego prowadzą do oddalenia powództwa w całości.

Choć strona powodowa nie przywołała podstawy prawnej swego żądania, to jednak z treści uzasadnienia pozwu można wywnioskować, że chodziło zarówno o żądanie znajdujące uzasadnienie w umowie dzierżawy, jak i o żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, a dokładniej z części wspólnej należącej do powódki, tj. komina.

Od razu trzeba dodać, że żądania powódki w żadnym razie i tak nie można by było uzasadniać umową, gdyż faktycznie między stronami procesu nie doszło do zawarcia jakiegokolwiek umowy regulującej korzystanie z części nieruchomości.

Ostatecznie nikt nie twierdził, aby pozwany osobiście zawierał umowę dzierżawy z powódką. Sąd Rejonowy również doszedł do wniosku, że brak jest dowodów na to, aby osoba działająca w jego imieniu podpisała umowę dzierżawy załączoną do akt sprawy. Zaprzeczył tej okoliczności sam pozwany. Co więcej, również jedyny z przesłuchanych byłych pracowników pozwanego, tj. M. H. (1) zaprzeczył, aby podpisywał umowę dzierżawy w imieniu pozwanego. Tak samo pozwany wyraźnie stwierdził, że na umowie nie ma podpisu M. H. (2). Więcej, zeznał że nie udzielał pełnomocnictwa dla M. H. (2) do podpisania umowy (k. 142). Te zeznania są wiarygodne, zwłaszcza że podpis znajdujący się na umowie nie wskazuje, aby chodziło np. o nazwisko (...) czy imię (...). Sąd nie dał wiary zeznaniom W. W. i K. C.. W. W. nie orientował się w sprawie, co przyznał K. C.. W. W. najpierw twierdził, że umowę podpisał M. H. (2). Co więcej, stwierdził że M. H. (2) miał pisemne umocowanie od pozwanego do podpisania umowy (k. 139). Jednakże po okazaniu umowy, przyznał że nie ma na niej podpisu M. H. (2) (k. 140). Z kolei K. C. był przekonany, że na umowie znajduje się podpis M. H. (2). Dodał jednak, że M. H. (2) nie miał żadnego pełnomocnictwa od pozwanego, lecz mimo to jemu zaufał. Od razu widać, że ich zeznania zupełnie się rozmiągają. Warto dodać, że to na powódzie spoczywał obowiązek wykazania, że podpis pochodził od M. H. (2), co wynika z art. 6 k.c w zw. z art. 253 zd. 2 k.p.c.

Nie można zatem uznać, że pozwany zawarł umowę z powódką. Aby pełnomocnik mógł skutecznie zawrzeć umowę musi on mieć umocowanie do działania w imieniu swego mocodawcy. Brak umocowania, ewentualnie przekroczenie jego zakresu powoduje skutki określone w treści art. 103 k.c. W myśl § 1 przywołanego artykułu „jeżeli zawierający umowę jako pełnomocnik nie ma umocowania albo przekroczy jego zakres, ważność umowy zależy od jej potwierdzenia przez osobę, w której imieniu umowa została zawarta”. Oznacza to, że skuteczność umowy zawartej przez rzekomego pełnomocnika jest zawieszona dopóty, dopóki nie nastąpi jej potwierdzenie albo odmowa potwierdzenia przez osobę, w której imieniu ją zawarto. Przyjmuje się, że odmowa potwierdzenia powoduje z kolei bezwzględnie nieważność. Potwierdzenie może być dokonane w dowolnej formie, nawet przez czynności konkludentne, przy założeniu, że osoba w której imieniu umowę zawarto, wie o jej zawarciu. Milczenie nie może być w ogóle poczytane za potwierdzenie (por. S. Dmowski, S. Rudnicki: Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga pierwsza. Część ogólna. Wydanie 3 zmienione. Wydawnictwo Prawnicze Warszawa 2001, str. 324-325). Jak został wyżej wskazane umowa nie była zawarta przez pełnomocnika. Co więcej, pozwany nie tylko nie potwierdził zawarcia umowy, ale wręcz wyraźnie zaprzeczył, aby taką umowę zawierał.

Brak jest również dowodów na to, aby umowa dzierżawy była zawarta w jakiś inny sposób, np. w sposób dorozumiany. Takich okoliczności nikt nawet nie zaprezentował. Nie zostały również naprowadzone w tym względzie jakiegokolwiek dowody.

Z tego względu odpowiedzialność pozwanego nie mogła kształtować się na mocy umowy.

Strona powodowa opierała swoje żądania również na bezumownym korzystaniu.

W ocenie Sądu I instancji brak jednak było również podstaw do żądania zapłaty na mocy art. 224 i następ. kodeksu cywilnego.

Strona powodowa właściwie nie podała w czym upatruje obowiązek pozwanego do zapłaty należności za korzystanie z części nieruchomości wspólnej powódki poprzez umieszczenie na jej kominie anten, zwłaszcza że brak było dowodów na to, że to pozwany umieścił konkretne obiekty na kominie. Pozwany jedynie przyznał, że na kominie znajdowały się przez krótki czas tzw. anteny testowe, które zostały ściągnięte z uwagi na brak sygnału.

Z zeznań świadka R. W. wynika, że chodziło wyłącznie o anteny testowe. Świadek ten potwierdził, że testy nie były pomyślne, gdyż zanikał sygnał (k. 93). Również M. H. (2) wskazywał, że były montowane anteny testowe (k. 126).

Niezwykle istotne są zeznania świadka M. P., osoby pozostającej całkowicie poza sporem, który faktycznie korzysta z komina obecnie. Zeznał, że jak był w maju 2013 roku, to prawdopodobnie firma pozwanego była już od tego komina odłączona. Wskazał też, że jego urządzenia są zamontowane właśnie od maja 2013r. (k. 101). Choć przyznał, że na kominie – poza jego antenami – są również inne, to jednak zauważył, że nie są one w żaden sposób oznaczone.

Z tych zeznań wynika zatem, że pozwany nie miał anten już w maju 2013r., a zatem na długo przed rzekomym podpisaniem umowy. Te zeznania wzmacniają argument, że pozwany nie tylko nie dzierżawił komina, ale również nie korzystał z niego w okresie objętym pozwem.

Oznacza to, że pozwany nie może być obciążony wynagrodzeniem za korzystanie z części nieruchomości wspólnej, skoro nie zostało wykazane, aby w okresie objętym pozwem korzystał z komina albo że były tam zamontowane jego anteny. Nie był ani samoistnym, ani zależnym posiadaczem komina.

Niezależnie od powyższego można dodać, że brak jest dowodów na to, ile i jakie dokładnie anteny pozwanego miały się znajdować na kominie.

Wreszcie, strona powodowa nie wykazała wysokości wynagrodzenia. Pozwany zakwestionował wysokość roszczenia, a zatem to na powódce – w myśl art. 6 k.c. - spoczywał obowiązek wykazania wysokości wynagrodzenia. Jednakże strona powodowa ograniczyła się jedynie do stwierdzenia, że kwota 500 zł i tak była niska. Nie jest to jednak wystarczające do wykazania zasadności, odpowiedniości wynagrodzenia.

Z tych względów powództwo podlegało oddaleniu w całości, co znalazło odzwierciedlenie w pkt. I. wyroku.

Skoro powódka przegrała proces w całości, to powinna zwrócić pozwanemu – na mocy art. 98 k.p.c. - koszty procesu w łącznej kwocie 1217 zł (1200 zł – koszty zastępstwa procesowego; 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa), o czym o postanowiono w pkt. II. wyroku.