

Sygn. akt **V Ca 3734/13**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Staszewska
Sędziowie:	SSO Oskar Rudziński SSR Dorota Walczyk (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Przemysław Sulich

po rozpoznaniu w dniu 10 września 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwam.. **W.**

przeciwko **J. L. i S. S. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w W.

z dnia 21 sierpnia 2013 r., sygn. akt I C 367/13

1. oddała apelację;

2. zasądza od m. W. na rzecz J. L. i S. S. (1) solidarnie kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 3734/13

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 września 2014 roku

Powód m. W., jako administrator budynku przy u. M. 12 w W., wystąpiło o zapłatę kwoty 25.411,63 zł przeciwko J. L., B. L. i S. S. (1) z tytułu bezumownego zajmowania lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...).

Nakazem zapłaty z dnia 27 lutego 2013 r. referendarz sądowy zasądził dochodzoną kwotę.

Sprzeciw od nakazu wnieśli pozwani J. L. i S. S. (1), kwestionując roszczenie co do wysokości i co do zasady. Podnieśli oni niewykazanie legitymacji czynnej, zasadności roszczenia, tytułu prawnego do lokalu, podstawy wyliczenia

należności, sposobu jego wyliczenia, a ponadto zarzucili przedawnienie roszczenia. Wskazali także, że B. L. od 2005 r. nie mieszka w przedmiotowym lokalu.

Powód cofnął pozew ze zrzeczeniem się roszczenia w stosunku do B. L..

Sąd postanowieniem z dnia 15 maja 2013 r. uchylił nakaz zapłaty w stosunku do B. L. i umorzył postępowanie.

W odpowiedzi na sprzeciw powód zrzekł się roszczenia co do kwoty 4.437,48 zł. Podniósł, że jest zarządcą nieruchomości, a pozwani nie płacą odszkodowania za bezumowne zajmowanie lokalu liczone od lutego 2010 r. do lutego 2013 r. w łącznej wraz z odsetkami kwocie 20.974,15 zł.

Wyrokiem z dnia 21 sierpnia 2013 roku w sprawie I C 367/13 Sąd Rejonowy (...) w W.:

1. umorzył postępowanie w zakresie kwoty 4.437,48 zł;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) są S. S. (2), J. B., J. J. (1), S. K., A. J., J. D.. Administrowaniem budynku zajmuje się Zakład (...) dzielnicy W.m.. W.. Były to okoliczności bezsporne, które wynikały ponadto z wydruku z komputerowej księgi wieczystej nieruchomości (...) oraz wypisu z ewidencji gruntów.

Decyzją Naczelnika Dzielnicy z dnia 8 stycznia 1983 r. J. i B. L. zostali przydzieleni do wykonania remontu lokali nr (...) przy ul. (...) w W. we własnym zakresie. Lokal nr (...) zajmuje J. L. i S. S. (1) . B. L. od 2005 r. pozostaje w separacji z pozwaną i od tego czasu mieszka za granicą. ZGN (...) kierował do B. i J. L. zawiadomienia o zmianie opłat miesięcznych za przedmiotowy lokal. Od 1 stycznia 2010 r. zostało ustalone odszkodowanie za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego.

Wezwaniem do zapłaty z dnia 19 listopada 2010 r. powód wezwał pozwanych do uregulowania powstałej należności z tytułu używania lokalu mieszkalnego w kwocie 15.712,18 zł, wyznaczając im miesięczny termin zapłaty.

Z dalszych ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że J. L. uiszczala opłaty za zajmowanie przedmiotowego lokalu poczynając od lutego 2009 r. w kwocie 536 zł; za miesiące marzec, kwiecień, czerwiec 2009 r. pozwana uiściła po 540 zł; za miesiące wrzesień, październik, grudzień uiściła po 353 zł; za styczeń i luty 2010 r. - 338 zł; za maj, czerwiec, lipiec, sierpień, wrzesień oraz październik 2010 r. uiściła po 330 zł; za listopad, grudzień 2010 r. oraz styczeń, luty 2011 r. pozwana uiszczala po 460 zł. W marcu 2011 r. pozwana uiściła 465 zł; w miesiącach kwiecień, maj, czerwiec 2011 r. pozwana uiściła po 480 zł. W miesiącach lipiec, sierpień, wrzesień, październik, listopad, grudzień 2011r. pozwana uiściła po 500 zł. Za miesiące styczeń, luty i sierpień 2012 r. pozwana uiściła po 490 zł, za czerwiec 2012 r. uiściła 250 zł, natomiast za miesiące grudzień 2012 r. oraz styczeń i luty 2013 r. pozwana uiściła 260 zł. (dowody wpłaty 33-37)

Sąd Rejonowy (...) W. orzekł eksmisję J. L. i B. L. z lokalu nr (...)wyrokiem z dnia 27 czerwca 1997 r. (k.88)

Sąd I instancji ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dokumentów oraz przesłuchania pozwanej. Nie wziął pod uwagę dokumentu określonego jako „protokół” z uwagi na jego nieczytelność.

Sąd Rejonowy, wobec cofnięcia powództwa co do kwoty 4.437,48 zł, umorzył postępowanie w tym zakresie na podstawie art. 355 § 1 kpc. Co do pozostałej części roszczenia Sąd oddalił powództwo z uwagi na nieudowodnienie przez powoda uprawnienia do przedmiotowego lokalu. Z roszczeniami z art. 222 § 1 kc , art. 224 i 225 kc wystąpić bowiem może właściciel. Powód zgodnie z art. 6 kc powinien udowodnić, że przysługuje mu prawo własności w sytuacji, gdy pozwani takie prawo negowali, a kto inny jest wpisany jako właściciel w księdze wieczystej (wpis korzysta z domniemania zgodności z rzeczywistym stanem prawnym). Powód wykazał, że jest administratorem nieruchomości,

twierdząc że lokal został mu przekazany w 1969 r., jednakże nie wykazał swojej legitymacji czynnej do wystąpienia z roszczeniem o zapłatę za bezumowne korzystanie z lokalu wobec pozwanych.

Apelację od przedmiotowego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w całości i zarzucając sprzeczność ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że powód nie ma legitymacji czynnej.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, z uwzględnieniem kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powód podniósł, że jako zarządca ma legitymację do pobierania pożytków, a ponadto załączył nowe dokumenty.

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik pozwanych wniósł o jej oddalenie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktycznie poczynione przez Sąd I instancji.

Przechodząc do analizy podniesionego przez powoda zarzutu zważyć należy, że są jest on całkowicie bezzasadny.

W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy w sposób wyczerpujący omówił tok rozumowania, który doprowadził do przyjętego rozstrzygnięcia zawartego w zaskarżonym wyroku, wskazał dowody, na których się oparł oraz te, które w jego ocenie nie były wiarygodne i nie stanowiły podstawy dla ustalenia stanu faktycznego. W ocenie Sądu Okręgowego ustalenie Sądu Rejonowego w zakresie nieudowodnienia legitymacji powoda są prawidłowe. Zarzuty apelacji powoda opierały się na dokumencie – protokole przekazania, który to dokument z uwagi na jego nieczytelność nie mógł stanowić podstawy do dokonania na jego podstawie jakichkolwiek ustaleń. Ponadto sama okoliczność administrowania budynkiem była bezsporna, kwestionowane natomiast było, że daje to powodowi legitymację do żądania na swoją rzecz zapłaty. Brak jest podstaw do przyjęcia sprzeczności ustaleń sądu z zebrany materiał, aktualne pozostają natomiast wnioski z nich wypływające dotyczące nieudowodnienia roszczenia oraz podstaw do jego żądania. Na aprobatę zasługują zapatrywania Sądu Rejonowego na kwestię braku legitymacji czynnej powoda do wystąpienia z roszczeniem o zapłatę za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w W..

Dowody zgłoszone w apelacji zostały pominięte jako spóźnione. Skoro pełnomocnik powoda na tym etapie był w stanie przedstawić kserokopię protokołu lepszej jakości, to w ocenie Sądu nie istniały przeszkody do wykonania kopii porównywalnej jakości już na etapie postępowania przed Sądem Rejonowym. Natomiast powołane w apelacji orzeczenia, w których Sąd Najwyższy odnosi się do dochodzenia przez zarządcę określonych roszczeń, dotyczą zarządu przymusowego nad majątkiem dłużnika i nie mogą mieć zastosowania w przedmiotowej sprawie.

Reasumując, Sąd Okręgowy nie przychylił się do zarzutów podniesionych przez apelującego i w konsekwencji oddalił apelację w punkcie 1 wyroku na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez skarb państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. W związku z powyższym Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1.200,00 zł tytułem zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą. Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie 2 wyroku.