

Sygn. akt I C 1485/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2016 r.

Sąd Rejonowy Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSR Małgorzata Andrzejkowicz

Protokolant: Szymon Pawłowski

po rozpoznaniu w dniu 7 marca 2016 r. na rozprawie w S.

sprawy z powództwa Ligi (...) z siedzibą w W.

przeciwko M. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. M. na rzecz powoda Ligi (...) w W. kwotę 11.440,52 zł (jedenaście tysięcy czterdzieści cztery złotych pięćdziesiąt dwa grosze) wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od kwot:

- 440,02 złotych od dnia 11 lipca 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 11 sierpnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 15 września 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 18 października 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 13 listopada 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 20 grudnia 2013 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 31 stycznia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 12 lutego 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 11 marca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 12 kwietnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 22 maja 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 11 czerwca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 19 lipca 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 10 sierpnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych od dnia 12 września 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

- 440,02 złotych do dnia 19 października 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.
- 440,02 złotych od dnia 20 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.
- 440,02 złotych od dnia 19 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.
- 3.080,14 złotych od dnia 22 września 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

a następnie od kwoty 11.440,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.667 zł (dwa tysiące sześćset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego M. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie kwotę 323 zł (trzysta dwadzieścia trzy złotych) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSR Małgorzata Andrzejkiewicz

Sygn. akt I C 1485/15

UZASADNIENIE

W pozwie wniesionym w dniu 20 maja 2014 r. powód Liga (...) w W. wniósł przeciwko M. M. o zapłatę kwoty 5.280,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwot i dat szczegółowo wskazanych w treści pozwu oraz kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, iż zawarł z pozwanym umowę najmu wydzielonego miejsca na wodzie lub lądzie położonego na terenie powoda przy ul. (...) w S.. Zgodnie z umową przedmiot umowy najmu był wykorzystywany do bazowania (...) o długości 14 mb. W związku z realizacją umowy powód, co miesiąc wystawiał pozwanemu faktury VAT. W dniu 16 kwietnia 2013 r. powód wobec braku rozpoczęcia spłaty zaległych należności rozwiązał umowę najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2013 r. Pomimo rozwiązania umowy pozwany nie usunął łodzi motorowej z wynajmowanego od powoda miejsca. W związku z powyższym powód wystawił pozwanemu faktury VAT za bezumowne korzystanie z przedmiotu najmu za okres od czerwca 2013 r. do maja 2014 r. Pozwany nie uiszczył należności wynikających z wystawionych faktur VAT, jak również nie usunął łodzi.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym z dnia 18 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin-Centrum w Szczecinie uwzględnił żądanie pozwu w całości.

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany podniósł zarzut niewłaściwości miejscowej Sądu oraz wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazał, że nie jest właścicielem jachtu (...), a podpisując umowę najmu działał jedynie jako pełnomocnik właściciela jachtu. Wskazał, iż strona powodowa wiedziała o tej okoliczności albowiem zostało jej przedłożone pełnomocnictwo w formie aktu notarialnego. Niezależnie od zarzutu braku legitymacji biernej pozwany wskazał, iż jacht został posadowiony w innym miejscu aniżeli uzgodnionym przez strony - został on umieszczony w krzakach. Pozwany nie wyrażał zgody na takie umieszczenie jachtu albowiem uniemożliwiało ono ewentualne wodowanie i utrudniało jego przemieszczanie. Ponadto jacht został częściowo okradziony, a co za tym idzie nienależycie zabezpieczony. Dodał, iż uiszczył na rzecz powoda w dniu 7 kwietnia 2014 r. kwotę 440 zł. Wskazał również, iż powód nie przedstawił dowodu, iż pismo powoda o rozwiązaniu umowy najmu zostało pozwanemu doręczone. Uznać zatem należy, iż pozwanemu nie została skutecznie wypowiedziana umowa najmu. Podniósł, iż w maju i czerwcu 2013 r. pozwany był niemalże cały czas w szpitalu. Wskazał także, iż nie odebrał jachtu albowiem inne rzeczy znajdujące się na terenie powoda uniemożliwiają dostęp do jachtu odpowiedniemu sprzętowi koniecznemu do transportu jachtu o takiej wielkości.

Zarządzeniem z dnia 18 września 2014 r. sprawę przekazano tut. Sądowi.

W odpowiedzi na sprzeciw powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie. Wskazał, iż pozwany, będąc adwokatem, nie okazał mu przy podpisaniu umowy pełnomocnictwa procesowego jak również nie poinformował powoda o tym, iż działa jako pełnomocnik. Także później nie powoływał się na powyższą okoliczność, a korespondencja przedprocesowa stron oraz fakt uiszczania należności czynszowych za wcześniejsze okresy sprzeciwiają się przyjęciu, iż przy zawarciu umowy działał jako pełnomocnik. Podniósł, iż przed zawarciem umowy okazał pozwanemu miejsce bazowania jachtu i pozwanym w tym zakresie nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń. Wyjaśnił, iż z uwagi na stan jachtu i planowany remont wskazane zostało miejsce jego bazowania nieco na uboczu, pozostawienie bowiem jachtu w miejscu umożliwiającym wodowanie spowodowałoby bowiem, z uwagi na wielkość jachtu, zablokowanie tego miejsca na czas remontu. Zauważył przy tym, iż remont tego jachtu do chwili obecnej nie został ukończony. Dodał, iż pozwany nie zgłaszał dotąd powodowi chęci odebrania jachtu, chociaż był zobowiązany do usunięcia łodzi do dnia obowiązywania umowy. Pozwany zakwestionował fakt jakiegokolwiek kradzieży na jachcie, wskazując, iż pozwany takiej okoliczności wcześniej mu nie zgłaszał. Podał, iż dokonaną wpłatę w wysokości 440 zł zaliczył na pokrycie wcześniejszych zaległości pozwanego. Wyjaśnił, iż pozwanemu od początku wszelka korespondencja, w tym faktury VAT i wypowiedzenie umowy najmu były doręczane na adres wskazany w umowie. Niezależnie od tego wskazał, iż umowa najmu obowiązywała do dnia 8 grudnia 2013 r. i nie została przedłużona na kolejny okres. W tej zatem sytuacji, nawet przy przyjęciu, iż pozwany nie otrzymał pisma o wypowiedzeniu umowy najmu, zmianie uległby jedynie tytuł z jakim zostałyby wystawione faktury w okresie od maja do listopada 2013 r.

W piśmie procesowym z dnia 28 sierpnia 2015 r. (k. 118-121) – złożonym na rozprawie w dniu 31 sierpnia 2015 r. – powód rozszerzył żądanie pozwu o kwotę 6.160,28 zł wraz z odsetkami od kwot i dat szczegółowo wskazanych w treści tego pisma. Przy czym odsetek za okres od lipca 2013 r. do grudnia 2014 r. żądał od dnia wymagalności poszczególnych opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości, natomiast od kwoty 3.080,14 zł odpowiadającej sumie opłat za okres od stycznia do lipca 2015 r. zażądał odsetek od dnia rozszerzenia powództwa. Wyjaśnił, iż na należność tą składa się roszczenie z tytułu bazowania jachtu za okres od czerwca 2014 r. do lipca 2015 r. Łącznie powód wniósł o zasądzenie kwoty 11.440,52 zł.

Dodał, że pozwany pomimo toczącego się postępowania w dalszym ciągu nie wywiązuje się z ciążącego na nim obowiązku płatności czynszu, a nadto, że przedmiotowa łódź do chwili obecnej nie została usunięta.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 4 grudnia 2006 r. T. F. złożył oświadczenie – w formie aktu notarialnego – w którym udzielił pełnomocnictwa adwokatowi M. M. do podjęcia wszelkich czynności faktycznych i prawnych zmierzających do zakończenia jachtu morskiego Nokturn będącego własnością T. F.. Ponadto do dochodzenia wszelkich roszczeń związanych z budową i eksploatacją oraz przechowywaniem przedmiotowego jachtu oraz jego sprzedażą dowolnym osobom, na warunkach i za cenę według uznania pełnomocnika, z prawem odbioru i pokwitowania ceny oraz poddania się rygorowi egzekucji, co do obowiązku wydania przedmiotu umowy w posiadanie kupujących.

dowód:

- pełnomocnictwo k. 71-73.

W dniu 9 grudnia 2011 r. Liga (...) (jako wynajmujący) zawarła z M. M. (jako najemcą) umowę najmu, w której wynajmujący oddał przedmiot najmu w postaci wydzielonego miejsca na lądzie lub wodzie znajdującego się na terenie LOK w S. przy ul. (...) na potrzeby bazowania przez najemcę łodzi motorowej o nawie (...) (długość 14mb).

W umowie M. M. jako adres zamieszkania wskazał: ul. (...), (...)-(...) P..

Umowa zawarta została na okres od 9 grudnia 2011 r. do 8 grudnia 2013 r. z możliwością przedłużenia na wniosek najemcy.

W § 1 strony ustaliły, że rozwiązanie umowy nastąpi z upływem okresu najmu lub za zgodą obydwu stron, na pisemny wniosek wynajmującego z zachowaniem 3-miesięcznego terminu wypowiedzenia. Nadto ustalono, iż w przypadku rażącego naruszenia warunków umowy lub nieprzestrzegania regulaminu LOK stronom przysługuje prawo jej rozwiązania bez zachowania okresu wypowiedzenia.

Najemca zobowiązał się do należytej dbałości o przedmiot najmu oraz właściwej eksploatacji o przedmiot najmu i urządzenia techniczne tam znajdujące się. Ponadto w w § 6 ust. 6 umowy strony ustaliły, że wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za kradzieże sprzętu, wyposażenia łodzi i jachtów niewłaściwie zabezpieczonych przez najemcę. Uzgodniono również, że z dniem zawarcia umowy na najemcę przechodzą obowiązki w zakresie ubezpieczenia własnego mienia, przestrzegania przepisów bhp, ppoż i sanitarnych.

Strony ustaliły, że M. M. uiszczać będzie na rzecz LOK comiesięczny czynsz w kwocie 405,65 zł brutto. Równocześnie zastrzegając uprawnienie powoda do zmiany wielkości opłat.

dowód:

- umowa najmu k. 31-33,
- dokumentacja zdjęciowa k. 12-13.

Przed zawarciem umowy A. R., będący pracownikiem powoda pokazał pozwanemu miejsce postoju jachtu. Było to miejsce na lądzie, bowiem z uwagi na stan techniczny i konieczność przeprowadzenia remontu, jacht nie mógł być wodowany. Miejsce to usytuowane jest około 15m od wody. Aktualnie celem zwodowania jachtu niezbędne jest użycie dźwigu.

Dopiero po zaakceptowaniu tego miejsca przez pozwanego oraz warunków wszystkie dane niezbędne do zawarcia umowy najmu przesłane zostały do J. J. do siedziby LOK w P. celem sporządzenia umowy. Po jej sporządzeniu, umowa podpisana została w siedzibie LOK w P. przez dyrektora oddziału J. J., a następnie przesłana do S., celem jej podpisania przez najemcę M. M..

Prace remontowe jachtu odbywały się jedynie w pierwszym roku trwania umowy najmu.

Celem zabezpieczenia terenu na przystani w godzinach nocnych (od 18:00 do 10:00) zatrudniani są stróże, natomiast w godzinach dziennych za bezpieczeństwo jachtów odpowiada pracownik. Na terenie przystani nie ma zainstalowanego monitoringu.

W trakcie trwania umowy najmu zdarzyła się sytuacja pisemnego zgłoszenia przez pozwanego kradzieży relingów na jachcie. Pismo to jednak nie zostało przez powoda uwzględnione bowiem w jego ocenie relingów tych nie było od samego początku przywiezienia jachtu.

dowód:

- zeznania świadka A. R. k. 158-159,
- zeznania powoda J. J. k. 190-192,
- częściowo zeznania pozwanego M. M. k. 192-194.

Płatności za bazowanie łodzi uiszczane były zawsze przez M. M. przelewem z należącego do pozwanego rachunku na rachunek powodowa wskazany w umowie.

M. M. tylko dwóch pierwszych płatności dokonał terminowo, następne wpłaty dokonywane już były z opóźnieniem, aż w końcu zaprzestał uiszczania należności czynszowych.

Pismem z dnia 16 kwietnia 2013 r. Liga (...) wskazując na powstanie zaległości w kwocie 2.794,60 zł plus odsetki złożyła oświadczenie o rozwiązaniu umowy najmu w trybie natychmiastowym ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2013 r. Ponadto LOK wezwała pozwanego do zapłaty zadłużenia wyznaczając 7-dniowy termin oraz do usunięcia przedmiotu najmu najpóźniej do końca trwania umowy. Oświadczenie to wysłane zostało na adres tożsamy z tym, na które wystawiane i wysyłane były wszystkie wcześniejsze faktury VAT, tj.: ul. (...), (...)-(...) P..

W piśmie z dnia 10 maja 2013 r. M. M. wskazał, że nie posiada kosztów na zapłatę za bazowanie łodzi. Wyjaśnił, że w ostatnim czasie nie uzyskuje dochodów ze swojej działalności z uwagi na trwającą od siedmiu miesięcy chorobę. Dodał, że aktualnie oczekuje na operację kardiochirurgiczną oraz, że nie będzie mógł korzystać z łodzi. Powołując się na powyższe wyjaśnił, że zamierza sprzedać łódź, zwrócił się przy tym do powoda o pomoc w powyższym. Podkreślił nadto, że w miarę możliwości finansowych jego małżonka będzie regulować spoczywające na nim zobowiązanie z tytułu opłat czynszowych.

dowód:

- wypowiedzenia umowy k. 38,
- pisma z dnia 10 maja 2013 r. k. 98,
- historia rachunku k. 99-102.

W dniu 7 kwietnia 2014 r. M. M. uiszczył na rzecz LOK kwotę 440,00 zł tytułem postoju jachtu Nokturn.

dowód:

- potwierdzenia przelewu k. 74,

Pismem wysłanym w dniu 16 maja 2014 r. Liga (...) wezwała M. M. o zapłatę kwoty 5.280,24 wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi za okres od daty wymagalności poszczególnych faktur w nieprzekraczalnym terminie 3 dni od doręczenia pisma.

dowód:

- wezwanie do zapłaty z potwierdzeniem nadania k. 46-48.

Pismem z dnia 5 grudnia 2014 r. LOK wezwał M. M. do zapłaty nieuregulowanych należności za miesiące od lipca do grudnia 2014 r.

dowód:

- wezwanie do zapłaty z dnia 5 grudnia 2014 r. z potwierdzeniem nadania k. 136-139.

Za okres od lipca 2013 r. do lipca 2015 r. Liga (...) wystawiła na rzecz M. M. tytułem bezumownego bazowania jachtu faktury VAT na kwoty po 440,02 zł brutto z następującymi terminami płatności:

- 440,02 złotych od dnia 10 lipca 2013 r.,
- 440,02 złotych od dnia 10 sierpnia 2013 r.,
- 440,02 złotych od dnia 14 września 2013 r.,
- 440,02 złotych od dnia 17 października 2013 r.,
- 440,02 złotych od dnia 12 listopada 2013 r.,

- 440,02 złotych od dnia 19 grudnia 2013 r.,
- 440,02 złotych od dnia 30 stycznia 2014 r.,
- 440,02 złotych od dnia 11 lutego 2014 r.,
- 440,02 złotych od dnia 10 marca 2014 r.,
- 440,02 złotych od dnia 11 kwietnia 2014 r.,
- 440,02 złotych od dnia 21 maja 2014 r.,
- 440,02 złotych od dnia 10 czerwca 2014 r.,
- 440,02 złotych od dnia 18 lipca 2014 r.,
- 440,02 złotych od dnia 9 sierpnia 2014 r.,
- 440,02 złotych od dnia 11 września 2014 r.,
- 440,02 złotych do dnia 18 października 2014 r.,
- 440,02 złotych od dnia 19 listopada 2014 r.,
- 440,02 złotych od dnia 18 grudnia 2014 r.,
- 440,02 złotych od dnia 19 stycznia 2015 r.,
- 440,02 złotych od dnia 17 lutego 2015 r.,
- 440,02 złotych od dnia 17 marca 2015 r.,
- 440,02 złotych od dnia 16 kwietnia 2015 r.,
- 440,02 złotych od dnia 15 maja 2015 r.,
- 440,02 złotych od dnia 8 czerwca 2015 r.,
- 440,02 złotych od dnia 13 lipca 2015 r.,

dowód:

- faktury VAT k. 34-37, 39-45; 122-135.

LOK za wcześniejszy okres umowy najmu, tj. przed lipcem 2013 r. uzyskał przeciwko pozwanemu – w postępowaniu gospodarczym – tytuł wykonalności, na podstawie którego toczy się egzekucja komornicza. W toku tego postępowania doszło już do pierwszej licytacji jachtu N..

bezsporne, a nadto

- zeznania powoda J. J. k. 190-192,

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo okazało się uzasadnione w przeważającej części.

Podstawę zawartego w pozwie żądania zapłaty za korzystanie przez pozwanego ze stanowiącej własność powódki części nieruchomości stanowił art. 224 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Przepis art. 224. § 1. stanowi 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. Natomiast w myśl art. 224 § 2 k.c. 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 uiszczyć wartość tych, które zużył. Z kolei przepis art. 225 k.c. stanowi 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. Natomiast art. 230 k.c. nakazuje odpowiednie stosowanie powyższych przepisów do roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Cytowane przepisy wskazują więc, że zarówno samoistny, jak i zależny posiadacz w dobrej i w złej wierze jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W świetle zaś art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wynikający z powyższych przepisów istnieje niezależnie od tego, czy posiadacz w sposób efektywny korzystał z rzeczy stanowiącej własność innej osoby, czy przyniosło mu to jakiegokolwiek wymierne korzyści, a nadto czy pozbawienie właściciela władztwa nad przedmiotem własności skutkowało powstaniem szkody w jego majątku. Wysokość należności za korzystanie z cudzej rzeczy bez podstawy prawnej winna odpowiadać stawkom rynkowym związanym z korzystaniem z rzeczy danego rodzaju oraz zależy od czasu, w jakim pozwany dysponował bez podstawy prawnej przedmiotem należącym do innej osoby. Co do zasady wynagrodzenie, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. winno być ustalane w wysokości wynikającej z cen (wysokości czynszu dzierżawnego) obowiązujących w poszczególnych okresach przyjętych do rozliczenia. Adresat roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ma obowiązek uiszczyć właścicielowi nieruchomości taką, co do zasady, kwotę, jaką musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.04.2004 r., sygn. IV CK 273/03, Lex nr 183707; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 07.04.2000 r., sygn. IV CKN S/00, Lex nr 52680; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 9 maja 2013 r., I ACa 22/13, LEX nr 1331144; wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 7 sierpnia 2013 r., I ACa 301/13, LEX nr 1353615).

Ustalając stan faktyczny sąd oparł się na zgromadzonych w sprawie dowodach z dokumentów, których autentyczność i moc dowodowa nie były przez strony kwestionowane. Podstawę dla dokonania istotnych w sprawie ustaleń w zakresie stanu faktycznego stanowiły także dowody z zeznań świadków, powoda oraz częściowo zeznań pozwanego.

W niniejszej sprawie poza sporem była wysokość żądanej kwoty za bezumowne korzystanie z miejsca postojowego w spornym okresie, a przy tym 7 kwietnia 2014 r. strona pozwana tytułem postoju jachtu N. uiszczała na rzecz powoda jednomiesięczną wartość odszkodowania dochodzoną przez powoda w niniejszej sprawie. Przy czym co znamienne strona pozwana nie kwestionowała wysokości tych opłat. Poza sporem jest również okoliczność, że stron aktualnie nie łączy umowa najmu, a przedmiotowy jacht w dalszym ciągu jest na terenie przystani strony powodowej, naruszając w ten sposób właścicielskie uprawnienia powoda do przedmiotowej nieruchomości. Pozwany natomiast kwestionował istnienie swojej legitymacji biernej w niniejszym postępowaniu przedkładając notarialne pełnomocnictwo z dnia 4 grudnia 2006 r. udzielone adwokatowi M. M. przez T. F. m. in. do przechowywania jachtu N. będącego własnością mocodawcy. M. M. próbował przy tym w toku niniejszego postępowania forsować teorię jakoby jeszcze przed zawiązaniem stosunku najmu informował wynajmującego, iż zawierając umowę najmu działa jedynie

jako pełnomocnik właściciela jachtu T. F.. Ponadto pozwany wskazywał na brak doręczenia jemu wypowiedzenia umowy najmu sformułowanego w piśmie z dnia 16 kwietnia 2013 r. wskazując, iż w tamtym okresie był w szpitalu.

Po za tym pozwany podniósł szereg zarzutów, które w świetle wyżej przytoczonych przepisów jawią się jako nie mających znaczenia dla rozstrzygnięcia postępowania o zapłatę z tytułu bezumownego korzystanie z nieruchomości w postaci przystani. Sam pozwany natomiast – pomimo swojego wykształcenia prawniczego oraz doświadczenia zawodowego jako adwokat – nie wyjaśnił celu w jakim zarzuty te podniósł. Nie formułował również powołując się te zarzuty żadnych żądań w stosunku do strony powodowej. Wskazywał jedynie na nieodpowiednie miejsce posadowienia jachtu. Podkreślał, że miejsce to uniemożliwia wodowanie jachtu. Równocześnie nie zaprzeczał, że stan jachtu uniemożliwia jego wodowanie, jak też, że w początkowym okresie – pomimo tego „nieodpowiedniego” miejsca – uiszczał na rzecz powoda umówioną kwotę tytułem czynszu najmu. Co więcej pismo z dnia 10 maja 2013 r. potwierdza wersję strony powodowej, iż zaprzestanie uiszczania opłat przez pozwanego związane było wyłącznie z jego stanem zdrowia oraz wynikające z niemożności wykonywania pracy trudności finansowe. Co znamienne w piśmie tym pozwany potwierdził nie tylko spoczywający na nim obowiązek uiszczania opłat, ale przede wszystkim swoją wolę do uiszczania. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszego postępowania jawi się również w ocenie sądu zarzut strony pozwanej w zakresie złego zabezpieczenia przystani i związanej z tym kradzieży relingów z jachtu. Zeznający w sprawie J. J. potwierdził wysuwanie przez pozwanego zarzutów o kradzieży relingów, równocześnie jednak wskazał, iż jacht ten już w chwili jego przywiezienia na teren przystani nie posiadał przedmiotowych relingów. Sam pozwany natomiast nie podjął nawet próby wykazania stanu w jakim jacht ten został przywieziony. Co znamienne pozwany nie podjął nawet próby wyjaśnienia, w jaki sposób okoliczność rzekomej kradzieży miałyby mieć wpływ na rozstrzygnięcie w zakresie przedmiotowego żądania powoda wynikającego z jego prawa podmiotowego do spornej przystani. Przy tym nie sposób nie zauważyć, że zgodnie z § 6 ust. 6 umowy najmu, wynajmujący nie ponosi odpowiedzialności za kradzieże sprzętu, wyposażenie łodzi i jachtów niewłaściwie zabezpieczonych przez najemcę. Jednocześnie w aktach brak jest jakiegokolwiek dowodu, aby pozwany w toku trwania umowy najmu zgłaszał w stosunku do powoda zastrzeżenia zarówno co do miejsca bazowania jachtu, jak też co do sposobu zabezpieczenia łodzi.

Sąd zauważa również, że jako całkowicie gołosłowne jawią się twierdzenia pozwanego, jakoby ze względu na brak dostępu do przedmiotowego jachtu, ze względu na nieodpowiednie miejsce jego bazowania, nie ma on aktualnie możliwości usunięcia jachtu. Pozwany nie podjął bowiem nawet próby wykazania, iż wyrażał jakąkolwiek wolę w stosunku do strony powodowej w zakresie usunięcia jachtu. Strona powodowa zaprzecza zaistnieniu takich okoliczności. Z uwagi zaś na okoliczność, iż fakty negatywne nie podlegają dowodzeniu, to właśnie na pozwanym spoczywał obowiązek wykazania, iż czynił w stosunku do powoda takie starania. Brak jakiegokolwiek pisma, czy też innego dowodu nakazuje natomiast sądowi, okoliczność tę uznać za niewykazaną. Przy tym okoliczność niemożności nieodebrania jachtu po zakończeniu umowy najmu nie zwalnia powoda w żaden sposób od konieczności uiszczania na rzecz powoda odszkodowania za bezumowne korzystanie z części nieruchomości powoda.

W zakresie zaś twierdzenia pozwanego co do uiszczenia zapłaty w dniu 7 kwietnia 2014 r., wskazać należy, że powód miał pełne uprawnienia do zaliczenia tej wpłaty na poczet najdawniejszego wymagalnego długu.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego w zakresie braku istnienia po jego stronie legitymacji biernej należało wskazać, iż w ocenie sądu wszystkie podnoszone w tym zakresie aktualnie twierdzenia jawią się jako wywodzone wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania. Dokonując oceny zgromadzonego w tym zakresie materiału dowodowego nie sposób w pierwszej kolejności uwzględnić wykształcenia prawniczego pozwanego oraz okoliczności, że wykonywał on zawód adwokata. O ile bowiem podnoszenie przez osobę nie mającą obeznania prawniczego, iż działała jako pełnomocnik, choć w treści umowy brak na ten temat jakiegokolwiek wzmianki, to już takie twierdzenia podnoszone przez adwokata jawią się jako całkowicie nieprawdopodobne. Sama okoliczność sporządzenia – w formie aktu notarialnego – pełnomocnictwa z datą wcześniejszą niż data zawarcia umowy najmu sama w sobie nie może stanowić, iż pozwany zawierając sporną umowę działał jako pełnomocnik. Sąd w tym zakresie całkowicie podziela pogląd strony powodowej, iż świadomość taką musiałby mieć w tamtym momencie wynajmujący. Ta okoliczność natomiast – poza gołosłownymi twierdzeniami pozwanego – iż informował o tym fakcie stronę powodową, nie została w żaden sposób wykazana. Pozwany nie podjął się przy tym nawet próby wyjaśnienia, dlaczego okoliczność istnienia pełnomocnictwa

nie została uwidoczniiona w treści umowy. Z całą pewnością pozwany – z racji wykonywanego przez siebie zawodu – musiał w chwili zawierania przedmiotowej umowy mieć świadomość, iż fakt działania przez niego jako pełnomocnika musiałby zostać uwidoczniiony w komparycji umowy, zaś samo pełnomocnictwo musiałoby stanowić załącznik do tejże umowy. Brak takowych wzmianek w umowie pozwolił sądowi na dokonanie ustaleń zgodnych z twierdzeniami strony powodowej, iż pozwany zawierając umowę najmu nie ujawnił okoliczności działania jako pełnomocnik, a zatem skutki zawarcia przedmiotowej umowy następują wyłącznie w sferze prawnej pozwanego, a nie w sferze prawnej jego mocodawcy. Co znamienne nie sposób nie zauważyć, iż jeszcze w maju 2013 r. – co zostało ujawnione we wzmiankowanym wyżej piśmie – pozwany sam przyznawał, iż to właśnie na nim spoczywa ciężar uiszczenia opłat czynszowych, powołując się bowiem na niemożność ich uiszczenia wskazał na swoją trudną sytuację finansową, a nie na trudności finansowe swojego mocodawcy. Dodawał również, że to właśnie jego – a nie jego mocodawcy – problemy zdrowotne uniemożliwią jemu korzystanie z łodzi, co wywołało konieczność jej sprzedaży. Nie sposób również, nie dostrzec, że powód w sposób stanowczy zaprzeczył, aby kiedykolwiek pełnomocnictwo takie zostało jemu okazane, natomiast pozwany w trakcie przesłuchania nie pamiętał, czy takie pełnomocnictwo okazywał.

Również za niewiarygodne sąd uznał twierdzenia pozwanego w zakresie braku skuteczności wypowiedzenia przez powoda pozwanemu umowy najmu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2013 r. z uwagi na brak doręczenia tego pisma M. M.. Sąd miał na względzie treść art. 61 k.c. w myśl którego oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy do niej doszło w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Pozwany kwestionując otrzymanie wypowiedzenia wskazywał jedynie, że w tamtym okresie była w szpitalu. Równocześnie jednak celem wykazania tej okoliczności nie przedłożył wypisu ze szpitala za ten właśnie okres, a jedynie zaświadczenia z dnia 14 marca 2013 r., 27 lutego 2014 r. i 13 sierpnia 2015 r. z przychodni oraz orzeczenie lekarza orzecznika ZUS z 8 października 2013 r. Wszystkie te dokumenty potwierdzające niezdolność do pracy pozwanego, jednakże żaden z nich nie wskazuje, aby w kwietniu 2013 r. przebywał on w szpitalu. Powyższe przeczy przyjęciu, iż pozwany nie miała możliwości zapoznania się z treścią oświadczenia powoda o wypowiedzeniu. Oświadczenie to wysłane zostało na adres zamieszkania pozwanego wskazany w treści umowy oraz uwidaczniany w każdej z faktur, który to adres jest adresem zamieszkania pozwanego do chwili obecnej. Sąd miał przy tym na względzie okoliczność braku przedłożenia przez powoda dowodu nadania tego pisma, równocześnie jednak z uwagi na niekonsekwentną postawę pozwanego oraz całkowitą gołosłowność jego twierdzeń, za wykazane uznał, że oświadczenie o wypowiedzeniu złożone zostało ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2013 r. Co znamienne przedmiotowa umowa najmu zawarta została na okres do 8 grudnia 2013 r. A zatem nawet gdyby uznać, że wypowiedzenie nie zostało skutecznie doręczone, to z uwagi na bezsporność okoliczność bazowania w tym okresie łodzi przez pozwanego oraz okoliczność wysokości obowiązującej w tamtym czasie stawki czynszu, na pozwanym i tak spoczywałby obowiązek uiszczenia wynagrodzenia we wskazywanych przez powoda kwotach jednakże z tytułu czynszu najmu, a nie odszkodowania za bezumowne korzystanie.

W ocenie sądu jednakże zgromadzony w sprawie materiał dowody pozwolił na dokonanie ustalenia, że powód w myśl art. 673 § 3 k.c. na podstawie ustaleń umownych z uwagi na rażące naruszenia warunków umowy – w postaci braku płatności czynszu najmu – miał uprawnienia do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania okresów wypowiedzenia, a zatem ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2013 r.

Powyższe zaś pozwoliło na uznanie, że od tego momentu pozwany stał się posiadaczem zależnym w złej wierze. W tym względzie bowiem sąd w całości podzielił pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 grudnia 2012 r. (V CSK 30/12, LEX nr 1293975) posiadacz, który utracił prawo do wykonywania władztwa nad rzeczą powinien być traktowany jako posiadacz zależny w złej wierze i ma do niego odpowiednie zastosowanie odpowiedzialność przewidziana w art. 225 k.c.

Reasumując sąd uznał, że pozwany naruszył przysługujące powodowi prawo własności spornej nieruchomości, do chwili obecnej bowiem nie usunął jachtu, zachowanie to natomiast spowodowało wyłączenie możliwości swobodnego korzystania przez powoda z tej części swojej nieruchomości. Powyższe natomiast pozwoliło na ustalenie, iż powodowi przysługuje roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwanego w okresie od lipca 2013 do lipca 2015 r. z części nieruchomości powoda. Przy tym poza sporem jest okoliczność, że hipotetyczna wysokość

czynszu najmu, jaki w tym okresie powód mógłby pobierać tytułem czynszu najmu osobom trzecim stanowiłaby kwotę 440,02 zł.

Reasumując sąd uznał żądanie powoda za zasadne w całości w zakresie żądania głównego, o czym orzekł w punkcie pierwszym wyroku.

Roszczenie to podlegało jednakże oddaleniu w niewielkim zakresie co do odsetek za okres od dnia złożenia pisma rozszerzającego powództwo (31 sierpnia 2015 r.) do dnia doręczenia przedmiotowego pisma pozwanemu (21 września 2015 r.). W tym miejscu należy wskazać, że żądanie zapłaty z tytułu odszkodowania, jako żądanie bezterminowe aktualizuje się z dniem doręczenia wezwania. Takie wezwanie natomiast stanowić może faktura. Sąd w całości podziela bowiem ugruntowany w orzecznictwie pogląd, iż (uchwała Sądu Najwyższego z 19 maja 1992 r.) doręczenie dłużnikowi dokumentu rozliczeniowego (faktury) jest wezwaniem go do spełnienia świadczenia pieniężnego wówczas, gdy zawarto w nim stosowną wzmiankę co do sposobu i czasu zapłaty. Powyższe zaś pozwoliło na dokonanie ustalenia, iż poszczególne odszkodowania za bezumowne użytkowanie są wymagalne od dnia następnego od wskazanego w każdej z faktur jako termin zapłaty. Tak też ustalone zostały terminy początkowe naliczania odsetek ustawowych w zakresie kwot dochodzonych w pozwie. W zakresie zaś rozszerzonego żądania sąd za zasadne uznał zasądzenie odsetek nie od dnia złożenia do sądu oświadczenia w tym względzie, lecz od dnia następnego po doręczeniu pozwanemu tegoż żądania. Sąd miał bowiem na względzie, że żądanie powoda jako bezterminowe powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.), a zatem od dnia 22 września 2015 r.

O kosztach procesu sąd orzekł w punkcie trzecim wyroku na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z którymi strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony, przy czym do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika zalicza się jego wynagrodzenie i wydatki, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony. Z uwagi na okoliczność, że powód przegrał jedynie w zakresie odsetek za kilka dni na potrzeby rozstrzygnięcia o kosztach strona pozwana została uznana za przegrywającą sprawę w całości. Zatem to właśnie pozwany zobowiązany był do zwrotu na rzecz powoda całości poniesionych przez niego kosztów. Na poniesione przez powoda koszty w wysokości 2.667 zł składają się następujące kwoty: kwota 250 zł uiszczone tytułem opłaty od pozwu (k. 41), kwota 2.400 zł (wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości określonej na podstawie § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2003 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – t. j.: Dz. U. z 2013 r. Nr 490), oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Strona pozwana została również w całości obciążona kosztami sądowymi w postaci nieuiszczonej przez powoda opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa, o czym orzeczono w punkcie czwartym.

SSR Małgorzata Andrzejkiewicz

Sygn. akt I C 1485/15

Dnia 21 marca 2016 r.

Zarządzenia:

1. odnotować w kontrolce uzasadnień,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda, a pozwanemu z pouczeniem o apelacji.
3. akta przedłożyć z wpływem lub za 21 dni.

SSR Małgorzata Andrzejkiewicz