

Sygn. akt XV Ca 178/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2014 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XV Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Godlewski

Sędzia: SO Michał Wysocki (spr.)

Sędzia: SR del. Karol Resztak

Protokolant: p.o. staż. Barbara Zomer

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2014 roku w Poznaniu

sprawy z powództwa (...)Mieszkaniowej w W.

przeciwko Wspólnocie (...)położonej w P.przy ul. (...)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną

od wyroku Sądu Rejonowego Poznań-Grunwald i Jeżyce w Poznaniu

z dnia 30 października 2013 r.

sygn. akt I C 1439/12

1. oddala apelację,
2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 300 zł z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

/-/ M. Wysocki/-/ K. Godlewski/-/ K. Resztak

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 30 października 2013r. Sąd Rejonowy Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu w sprawie z powództwa (...)Mieszkaniowej w W.przeciwko Wspólnocie (...)położonej w P.przy ul. (...), o zapłatę, zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.061,25zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 2.949,75zł od dnia 5 października 2010r. do dnia zapłaty, od kwoty 641,25zł od dnia 6 marca 2011r. do dnia zapłaty, od kwoty 470,25zł od dnia 21 lipca 2011r. do dnia zapłaty (pkt 1); w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt 2); a także koszty postępowania rozdzielił stosunkowo między stronami i z tego tytułu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 1.585,52zł (pkt. 3).

Wydając powyższe rozstrzygnięcie Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W P.przy ul. (...)znajduje się budynek mieszkalny wielorodzinny, w którym funkcjonuje Wspólnota (...). Wcześniej budynek ten należał wyłącznie do Skarbu Państwa, którego uprawnienia właścicielskie wykonuje (...)Mieszkaniowa. Skarb Państwa nadal jest właścicielem części lokali w budynku, które nie zostały wyodrębnione, i w związku z tym

ponosi koszty utrzymania nieruchomości wspólnej oraz funduszu remontowego, wpłacając odpowiednie kwoty na rzecz Wspólnoty (...). Jednym z takich lokali jest znajdujące się pod poziomem piwnic pomieszczenie hydroforni o powierzchni 19m².

Zgodnie z umową z dnia 29 listopada 2010r. zarząd nieruchomością położoną w P.przy ul (...), sprawuje M. H., prowadzący działalność gospodarczą w zakresie zarządzania nieruchomościami.

Pismem z dnia 10 kwietnia 2008r. powód poinformował pozwaną Wspólnotę (...), że korzysta ona bez tytułu prawnego m.in. z pomieszczenia hydroforni, które należy do powoda. Ponieważ strony nie doszły do porozumienia i nie uregulowały tej sytuacji, powód wystąpił przeciwko Wspólnocie (...) z powództwem o zapłatę, domagając się zasądzenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu. Wyrokiem z dnia (...). Sąd Rejonowy (...) w P. uwzględnił powództwo w części – za okres od 10 kwietnia 2008r. do 30 września 2008r., ustalając, że wyłącznie w tym okresie pozwana posiadała w złej wierze pomieszczenie stanowiące własność powoda.

W piśmie z dnia 18 lutego 2010r. pozwana Wspólnota poinformowała powoda, że nie użytkuje pomieszczenia po byłej hydroforni od października 2008r. W odpowiedzi na to pismo, wysłane 9 marca 2010r., powód poinformował, że po zdemontowaniu urządzeń hydroforni w październiku 2008r. Wspólnota (...) nie dokonała protokolarnego przekazania pomieszczenia Oddziałowi Regionalnemu (...) w P. i nadal je użytkuje; klucze do drzwi wejściowych posiada dozorca budynku, a w pomieszczeniu znajduje się wodomierz główny oraz zawór wody dla budynku.

W piśmie z dnia 10 marca 2010r. pozwana Wspólnota ponownie odmówiła dokonania zapłaty, wskazując dodatkowo, że nie sporządzono protokołu zdawczego, gdyż przedstawiciele (...) również takiego protokołu nie podpisali, gdy pomieszczenie było przekazywane mieszkańcom. Ponadto pozwany oświadczył, że w spornym pomieszczeniu znajduje się wodomierz główny, który jest własnością firmy (...) SA, zaś główny zawór wody znajduje się w nowym pomieszczeniu hydroforni.

Pismem doręczonym dnia 27 września 2010r. powód wezwał pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczenia wężła cieplnego o powierzchni 23,1m² i pomieszczenia technicznego po byłej hydroforni, za okres od 1 października 2008r. do 31 sierpnia 2010r., w łącznej wysokości 8.243,02zł wraz z należnymi odsetkami. W związku z tym żądaniem powód wystawił pozwanemu noty odsetkowe: za korzystanie z hydroforni we wrześniu 2010r. na kwotę 171,38zł, z terminem płatności do 29 października 2010r.; za korzystanie z hydroforni w październiku 2010r. na kwotę 171,38zł, z terminem płatności do 29 listopada 2010r.; za korzystanie z hydroforni w listopadzie 2010r. na kwotę 220,60zł, z terminem płatności do 27 grudnia 2010r.; za korzystanie z hydroforni w grudniu 2010r. na kwotę 220,60zł, z terminem płatności do 30 stycznia 2011r.; za korzystanie z hydroforni w styczniu 2011r. na kwotę 171,38zł, z terminem płatności do 28 lutego 2011r.; za korzystanie z hydroforni w lutym 2011r. na kwotę 171,38zł, z terminem płatności do 25 marca 2011r.; za korzystanie z hydroforni w marcu 2011r. na kwotę 220,60zł, z terminem płatności do 14 czerwca 2011r.; za korzystanie z hydroforni w kwietniu 2011r. na kwotę 171,38zł, z terminem płatności do 14 czerwca 2011r.; za korzystanie z hydroforni w maju 2011r. na kwotę 220,60zł, z terminem płatności do 29 czerwca 2011r.

Pismem z dnia 2 lutego 2011r. pozwany poinformował powoda, że pomieszczenie byłej hydroforni od 1 października 2008r. nie jest użytkowane przez Wspólnotę (...), ponieważ znajdujące się tam urządzenia zostały przeniesione do innego pomieszczenia.

Pismem z dnia 4 marca 2011r. powód poinformował pozwaną Wspólnotę o wysokości nieuregulowanych należności z tytułu bezumownego korzystania przez Wspólnotę z pomieszczeń powoda (w tym byłej hydroforni), a także o tym, że pozwany nie dokonał przekazania pomieszczeń po byłej hydroforni, pomimo deklaracji, że pomieszczenie nie jest przez Wspólnotę użytkowane. W związku z tym powód wezwał zarząd Wspólnoty (...) do przekazania pomieszczenia po byłej hydroforni, wyznaczając termin przekazania na 18 marca 2011r.

Pismem z dnia 29 kwietnia 2011r. powód ponownie poinformował pozwanego o wysokości salda naliczonych należności za bezumowne korzystanie z lokali i wezwał do podjęcia działań zmierzających do uregulowania sytuacji związanej m.in. z lokalem hydroforni. Ponadto powód ponownie wezwał pozwanego do przekazania pomieszczenia po byłej hydroforni, domagając się także, by w dniu przekazania pomieszczenie było wolne od wszelkich ruchomości stanowiących własność Wspólnoty (...) lub jej członków. Termin przekazania wyznaczono na 20 maja 2011r.

W żadnym z wyznaczonych przez powoda terminów nie stawiał się przedstawiciel pozwanego i nie doszło do przekazania lokalu. W tych terminach w nieruchomości obecny był przedstawiciel powoda, który stwierdził, że pomieszczenie nie było gotowe do przejścia, ponieważ znajdowały się tam rzeczy ruchome uniemożliwiające przejście. Pomieszczenie zostało udostępnione do wglądu pracownikowi (...) przez gospodarza domu. W pomieszczeniu znajdowały się rzeczy jednego z mieszkańców budynku, w którego piwnicy doszło do zalania i na czas remontu przeniósł on swoje rzeczy do pomieszczenia byłej hydroforni.

Pismem z dnia 19 lipca 2011r. powód wezwał pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 5.464,48zł (w tym odsetki ustawowe w kwocie 88,17zł) tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z pomieszczenia byłej hydroforni.

Pismem z dnia 2 sierpnia 2011r. pozwany odmówił dokonania zapłaty podnosząc, że pomieszczenie po hydroforni zostało opuszczone przez Wspólnotę na przełomie września i października 2008r., a Wspólnota nie odpowiada za osoby trzecie, które ewentualnie zajmują to pomieszczenie.

Powód nie dysponuje kluczami do budynku ani do piwnic; nie posiadał także kluczy do pomieszczenia hydroforni – w okresie, gdy było ono zamykane. Jedyne klucze prowadzący na poziom, na którym znajduje się pomieszczenie byłej hydroforni, posiadał gospodarz domu K. H.. Zamek w drzwiach pomieszczenia byłej hydroforni został zdemontowany przez pozwanego, po przeniesieniu urządzeń hydroforni do innego pomieszczenia.

Możliwy do uzyskania na wolnym rynku czynsz za wynajęcie pomieszczenia byłej hydroforni w okresie objętym pozwem (1 października 2008r. – 20 maja 2011r.) wyniósłby 128,25zł miesięcznie, a więc za cały okres objęty pozwem – 4.061,25zł.

Sąd Rejonowy ustalił powyższy stan faktyczny na podstawie dowodów z dokumentów, opinii biegłego, zeznań świadków i zeznań członka zarządu pozwanej Wspólnoty (...). Jednocześnie Sąd ten wskazał, że nieprzydatny dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okazał się operat szacunkowy sporządzony dnia 21 września 1998r. na zlecenie powoda przez rzeczoznawców majątkowych z firmy (...). Dotyczy on bowiem wartości lokali i został sporządzony w okresie znacznie wcześniejszym niż objęty pozwem, a więc siłą rzeczy nie uwzględniał okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Podobnie nieprzydatna okazała się opinia biegłego sądowego J. N.z marca 2010r., albowiem dotyczyła ona wysokości wolnorynkowego czynszu za lokal byłej hydroforni w okresie od 10 kwietnia 2008r. do 30 września 2008r., a więc w okresie nie objętym żądaniem pozwu w niniejszej sprawie. Sąd I instancji uznał za przydatną dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy opinię biegłego H. S.. Opinię tę kwestionował powód, jednak na rozprawie w dniu 16 października 2013r. biegła odniosła się do tych zarzutów i wyjaśniła powstałe wątpliwości, w związku z czym pełnomocnik powoda oświadczył, że nie będzie kwestionować tej opinii.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy dokonał następujących rozważań prawnych:

Powód domagał się zasądzenia od pozwanej, odszkodowania w kwocie 5.155,71zł za bezumowne korzystanie z pomieszczenia byłej hydroforni w okresie od 1 października 2008r. do 20 maja 2011r. Powód wykonuje uprawnienia właściciela spornego pomieszczenia – Skarbu Państwa. W niniejszej sprawie nie było sporu co do prawa własności pomieszczenia będącego przedmiotem postępowania. Kwestia roszczeń przysługujących właścicielowi wobec posiadacza rzeczy została uregulowana w art. 224-225 kc. Pozwany domagał się oddalenia powództwa podnosząc, że w okresie objętym pozwem nie był posiadaczem pomieszczenia byłej hydroforni. Poza tym pozwany

podnosił zarzut przedawnienia, wskazując, że termin przedawnienia roszczeń objętych niniejszym postępowaniem wynosi 3 lata.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia, Sąd Rejonowy stwierdził, że nie można podzielić argumentu pozwanej. Orzeczenie Sądu Najwyższego, na które powołuje się pozwana (wyrok z dnia 9 listopada 2012r., IV CSK 303/12) dotyczy odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego po ustaniu stosunku najmu, co do którego szczególnie termin płatności przewiduje art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, przewidujący miesięczną płatność świadczeń. Z tego powodu Sąd Najwyższy uznał to odszkodowanie za świadczenie o charakterze okresowym, przedawniające się z upływem lat trzech. Rozstrzygnięcie to nie znajduje odniesienia do niniejszej sprawy, gdyż przedmiotem postępowania nie jest odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego, a termin płatności ewentualnego odszkodowania nie został uregulowany w przepisach szczególnych. W związku z tym, zgodnie z treścią art. 118 kc, termin przedawnienia roszczenia dochodzonego pozwem wynosi 10 lat.

Z kolei odnosząc się do kwestii posiadania spornego lokalu, Sąd I instancji uznał, że wbrew twierdzeniom pozwanej nie doszło nigdy do przekazania spornego lokalu powodowi. Nie budzi wątpliwości, że od kwietnia 2008r. pozwana posiadała w złej wierze lokal należący do powoda. Pozwana podnosiła, że przeniosła urządzenia hydroforni do innego pomieszczenia i od 1 października 2008r. nie korzystała ze spornego pomieszczenia. W ocenie Sądu sam fakt, że pozwana dokonała przeniesienia urządzeń zajmujących to pomieszczenie, nie może zostać uznany za wystarczający dla przyjęcia, że lokal został powodowi wydany. Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego, do takiego wydania nigdy nie doszło. Powód nie dysponował swoim lokalem, nie miał kluczy umożliwiających mu dostęp do niego. Kilukrotnie zwracał się do pozwanej o wydanie lokalu, jednak pozwana nigdy takiego wydania nie dokonała, nie przekazała też powodowi posiadanych kluczy. Należy przy tym zwrócić uwagę na twierdzenia zarządcy nieruchomości M. H., który w trakcie przesłuchania na rozprawie w dniu 5 grudnia 2012r. stwierdził m.in.: „unikalem podpisania takiego protokołu, bo w ten sposób potwierdziłbym, że do czasu podpisania protokołu to pomieszczenie było przez nas użytkowane, a tak przecież nie było”. Pozwana miała więc świadomość nieprawidłowości związanych z rzeczywistym nie przekazaniem pomieszczenia właścicielowi, a unikanie wydania tego pomieszczenia wynikało z obawy przed odpowiedzialnością odszkodowawczą. Co więcej, pozwana po przeniesieniu urządzeń usunęła zabezpieczenie w drzwiach hydroforni, przez co pozwoliła na korzystanie z tego pomieszczenia przez osoby trzecie (członków Wspólnoty (...)) bez wiedzy i zgody powoda.

Sąd Rejonowy nie podzielił argumentu pozwanej, że przeszkodą uniemożliwiającą sporządzenie protokołu przekazania pomieszczenia była okoliczność, że nigdy nie został sporządzony protokół przekazania pomieszczenia pozwanej. Okoliczność ta nie ma znaczenia w niniejszej sprawie. Przede wszystkim warunkiem wydania pomieszczenia nie może być okoliczność istnienia wcześniejszych protokołów jego wydania. W szczególności w sytuacji, w której posiadacz korzysta z pomieszczenia bez tytułu prawnego (jak w niniejszej sprawie) oczywisty jest, że taki protokół nie mógłby zostać wcześniej sporządzony (gdyby istniał, najprawdopodobniej objęcie lokalu w posiadanie miałoby jakąś podstawę prawną).

W ocenie Sądu I instancji okoliczności niniejszej sprawy jednoznacznie wskazują, że w okresie objętym pozwem pozwana była posiadaczem pomieszczenia byłej hydroforni, ponieważ nigdy nie wydała tego pomieszczenia właścicielowi. Ponieważ pozwana posiadała to pomieszczenie w złej wierze, jest zobowiązana do uiszczenia na rzecz właściciela wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W ocenie Sądu wynagrodzenie to odpowiada wysokości czynszu możliwego do uzyskania na wolnym rynku za wynajęcie takiego lokalu. W okresie objętym pozwem wynosiło ono 4.061,25zł i taką też kwotę Sąd Rejonowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda, oddalając powództwo ponad zasądzoną kwotę.

Sąd I instancji nie uwzględnił w pełni żądania powoda co do zasądzenia odsetek ustawowych od dochodzonych należności. Powód ustalił daty płatności odsetek na podstawie terminów płatności odszkodowań za poszczególne miesiące, wynikających z wystawionych przez powoda not odsetkowych. Powód nie udowodnił jednak czy i kiedy noty te zostały pozwanej doręczone, w związku z czym nie mogły one stanowić wezwań do zapłaty pozwalających na stwierdzenie daty wymagalności roszczenia. Powyższe daty płatności odsetek wskazane w wyroku wynikają z kolejnych

wezwań do zapłaty kierowanych przez powoda do pozwanej (wezwania z 27 września 2010r., 19 lipca 2011r. – z siedmiodniowym terminem płatności oraz pismo z dnia 4 marca 2011r.). W pozostałym zakresie żądanie odsetkowe Sąd Rejonowy oddalił.

Sąd I instancji obciążył strony kosztami postępowania mając na uwadze treść art.100 kc. Żądanie powoda zostało uwzględnione częściowo (w 78%) w związku z czym Sąd ten uznał, że pozwaną obciążają koszty postępowania w 78% a powoda w 22%, przedstawiając szczegółowe wyliczenie rozstrzygnięcia w tym zakresie.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziła się pozwana Wspólnota (...) nieruchomości położonej w P.przy ul. (...), która złożyła apelację, zaskarżając je w części, tj. co do pkt. 1. W/w wyrokowi pozwana zarzuciła:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 336 kc w związku z art. 224 i 225 kc oraz art.229 kc poprzez:

a) błędną jego wykładnię, polegającą na przyjęciu, iż „niewydanie” rzeczy jest pojęciem tożsamym z pojęciem „braku jej zwrotu” skutkującym uznaniem, że nieprzedstawienie powodowi lokalu do odbioru przez pozwaną jest równoznaczne z brakiem jego zwrotu i kontynuowaniem przez nią posiadania, podczas gdy prawidłowa wykładnia w/w przepisu nakazuje rozróżnienie obu w/w pojęć i nakazuje stosować pojęcie „zwrotu rzeczy” do przepisów o ochronie prawa własności, a z pojęcia tego wynika, iż dla ustania posiadania (przy braku woli jego kontynuowania) wystarczającym jest umożliwienie uprawnionemu (właścicielowi) objęcie rzeczy (lokalu) w posiadanie; co w konsekwencji spowodowało brak przyjęcia przez Sąd, że pomiędzy stronami doszło do zwrócenia lokalu najpóźniej z chwilą, w której pozwana umożliwiła powodowi objęcie nad nim władztwa, i uznanie utrzymywania się jego posiadania przez pozwaną, co jest uznaniem niezasadnym, zwłaszcza w świetle okoliczności braku po stornie pozwanej elementu faktycznego władztwa (corpus) nad przedmiotowym lokalem od listopada 2008r.;

b) niewłaściwe jego zastosowanie do ustalonego stanu faktycznego, wskutek błędnego przyjęcia, iż pozwana w okresie, za który powód domaga się wynagrodzenia (tj. od października 2008r. do 30 czerwca 2011r.) posiadała w złej wierze lokal należący do powoda, podczas gdy z ustalonego stanu faktycznego wynika, że pozwana nie przejawiała już woli posiadania (animus rem sibi habendi) od chwili przeniesienia urządzeń hydroforni zajmujących uprzednio lokal powoda, co miało miejsce w październiku 2008r.,

2) z ostrożności - na wypadek uznania niezasadności zarzutu naruszenia prawa materialnego pozwana zarzuciła:

a) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na sprzecznym ze zgromadzonym materiałem dowodowym uznaniu, iż pozwana korzystała z lokalu należącego do powoda, podczas gdy od listopada 2008r. pozwana nie roztaczała samoistnego władztwa nad lokalem powoda, nie używała go, nie pobierała pożytków i innych dochodów;

b) naruszenie art.328§2 kpc poprzez niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku, tj. niedokonanie wyjaśnienia rozumienia przez Sąd pojęć prawnych „posiadania samoistne” oraz „zwrot rzeczy” stanowiących elementy norm prawnych, w oparciu o które Sąd dokonał rozstrzygnięcia sporu, niepozwalające w konsekwencji na dokonanie weryfikacji przez sąd

odwoławczy prawidłowości dokonanej przez Sąd I instancji subsumcji;

3) z ostrożności procesowej, na wypadek uznania przez Sąd odwoławczy, iż pozwana posiadając klucze do przedmiotowego lokalu przejawiała także uzewnętrznioną wolę jego posiadania będąc jego posiadaczem samoistnym podniosła ona zarzut przedawnienia roszczenia powoda, albowiem zgodnie z art. 229 kc roszczenia przeciwko powodowi uległo przedawnieniu z upływem 1 roku od dnia przeniesienia urządzeń hydroforni do innego pomieszczenia, co miało miejsce w październiku 2008r., z którą to chwila zaistniała możliwość objęcia władztwa nad lokalem przez powoda, w każdym razie najpóźniej w z upływem 1 roku liczonego od lutego 2010r., albowiem z tym dniem - według twierdzeń pozwu, utrzymywała się jeszcze przeszkoda do roztoczenia władztwa nad lokalem z uwagi na istniejący wówczas mechanizm uniemożliwiający dostęp do lokalu, zaś powództwo wytoczone zostało w dniu 28 marca 2012r.

Z uwagi na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części tj. w pkt. 1; ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania; a nadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu za obie instancje, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację strony pozwanej, powód (...) Mieszkaniowa w W.wniósł o jej oddalenie oraz obciążenie pozwanej kosztami postępowania odwoławczego, w tym zasądzenie od niej na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Pozwana podtrzymała swoje stanowisko wyrażone w apelacji, zarówno w piśmie procesowym z dnia 14 lutego 2014r., jak również podczas rozprawy apelacyjnej w dniu 15 kwietnia 2014r.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Podstawą rozstrzygnięcia sprawy przez Sąd Okręgowy był materiał dowodowy zgromadzony w toku postępowania przed sądem I instancji – strony nie zgłaszały w toku postępowania wniosków dowodowych, a w ocenie Sądu Okręgowego brak było podstaw do prowadzenia dowodów z urzędu.

Pierwszy z zarzutów apelacji dotyczył wadliwego ustalenia przez zaskarżony wyrok, że pozwana korzystała z lokalu należącego do powoda, podczas gdy w ocenie apelującej od listopada 2008r. „nie roztaczała ona samoistnego władztwa nad lokalem powoda”. Wiąże się to z kwestią przesądzenia jaki obowiązek spoczywał na pozwanej tj. czy powinna ona wydać lokal, czy też zwrócić rzecz. W tym zakresie (terminologicznym) podzielić należy stanowisko pozwanej, że z uwagi na treść art.229 kc jej obowiązkiem pozostawało dokonanie zwrotu rzeczy (lokalu) powódce. Obowiązek ten mógł zostać zrealizowany nie tylko poprzez protokolarne dokonanie przekazania i odbioru lokalu (choć takie rozwiązanie jednoznacznie wyjaśniłoby sytuację stron). Świadczy o tym chociażby i to, że do przejęcia lokalu ostatecznie doszło i to bez sporządzenia tego dokumentu. Sporna pozostaje data tego przejęcia – powódka wskazuje tu datę 20 maja 2011r. (str.3 odpowiedzi na apelację), świadek P. S.2012r. (k.266), a M. H.2011r. (k.268). Biorąc pod uwagę treść protokołów z dnia 29 marca 2011r. (k.80) i 20 maja 2011r. (k.81) uznać należy, że najwcześniejszą datą przejęcia lokalu przez powódkę, rozumiana jako założenie kłódki na drzwiach, był dzień 20 maja 2011r. Powstaje w związku z tym problem czy owo przejęcie lokalu było możliwe już wcześniej skoro brak protokołu przekazania i problemy z kluczami nie stanęły ostatecznie na przeszkodzie temu przejęciu. Pojęcie „zwrot rzeczy” nie zostało zdefiniowane przez ustawodawcę i najogólniej to ujmując przyjmuje się, że oznacza ono każdy sposób odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą i oceny wykonania tego obowiązku dokonywać trzeba w okolicznościach konkretnej sprawy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 1997r. I CKN 323/97, OSNC 1998/5/79, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006r. V CSK 324/06, LEX nr 558632, uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 30 października 2009r. I ACa 331/09, OSAB 2009/4/3-8). Przyjmuje się, że opuszczenie przez dotychczasowego posiadacza rzeczy, połączone z uzyskaniem przez właściciela wiadomości o tym, oraz istnienie faktycznej możliwości jej przejęcia i zbadania stanowić może zdarzenie uzasadniające przyjęcie zwrotu rzeczy (P. L., „Przedawnienie roszczeń uzupełniających” (...)2003 nr 8, str.57). Powrócić w związku z tym należy do akt sprawy IX C (...)gdzie pozwana w toku procesu wskazywała różne daty opuszczenia lokalu – początek 2008r. (w sprzeciwie –k.70), sierpień, wrzesień 2008r. (świadek M. H.– k.101), przed 2008r. (apelacja – k.198). Jednocześnie w apelacji w tej sprawie (IX C 105/10) pozwana kwestionowała pogląd, jakoby powinna zawiadomić powódkę o usunięciu hydroforu. Sprawa IX C (...)prowadzona była do stycznia 2011r. (kiedy oddalono apelację pozwanej), a podejmowane przez powódkę próby przejęcia lokalu po tej dacie okazały się nieudane z uwagi na zajęcie lokalu przez lokatora (przechowywanie tam rzeczy). Właśnie zatem ta okoliczność (przechowywanie rzeczy w tym pomieszczeniu) podważa linię obrony pozwanej jakoby nie „roztaczała ona samoistnego władztwa nad rzeczą” – rzeczy te pojawiły się tam bowiem z inicjatywy pozwanej o czym świadczy treść zeznań świadka K. H.(k.267) – „nie pamiętam od kogo dostałem informację, że w hydroforni będą złożone te rzeczy – czy od przewodniczącego wspólnoty czy od zarządcy”. Słowa te jednoznacznie wskazują, że wbrew twierdzeniom apelacji pozwana jeszcze po 2008r. decydowała o losach pomieszczenia po hydroforni pozwalając na jej wykorzystania przez jednego z lokatorów. Przesądza to o konieczności uznania, że pozwana nadal (aż do założenia kłódki w drzwiach przez powódkę) nadal traktowana być

musi jako posiadacz samoistny, którego obowiązkiem pozostaje zapłata wynagrodzenia za kolejny okres władania lokalem. Zaakceptować przy tym wypada kwalifikację tego posiadania jako samoistnego (tj. jak właściciel). W sprawie IX C (...) pogląd o zależności posiadania związany był z tak wskazaną podstawą prawną przez powódkę, rozważano także w toku poprzedniej sprawy posiadanie to jako efekt wypowiedzenia umowy użyczenia. Ostatecznie jednak podzielić należy stanowisko obecnie zaprezentowane przez Sąd Rejonowy o samoistnym charakterze posiadania przez pozwaną (która jak właściciel ponownie dysponowała lokalem), przy czym rozróżnienia te dla wyniku sprawy nie mają istotnego znaczenia z uwagi na treść przepisu art.230 kc (kwestia ta nie zwalnia pozwanej od wypłaty wynagrodzenia i nie wpływa na wysokość tego wynagrodzenia). Niedokładności Sądu Rejonowego w tym względzie (i co do pojęcia zwrotu rzeczy) nie uniemożliwiają niewątpliwie kontroli instancyjnej w związku z czym także zarzut naruszenia przez zaskarżony wyrok art.328§2 kpc okazał się bezzasadny. W najistotniejszym elemencie tj. co do korzystania z lokalu w okresie objętym pozwem i braku zwrotu rzeczy do 20 maja 2011r. Sąd Okręgowy podziela zatem ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, nie kwestionowano w apelacji także wysokości wynagrodzenia, które zasądzone w zaskarżonym orzeczeniu. Także bezzasadny okazał się zarzut przedawnienia roszczenia – skoro zwrotu rzeczy nie dokonano przed 20 maja 2011r. to roczny termin przedawnienia określony w art.229 kc nie upłynął do chwili wniesienia powództwa (co nastąpiło w dniu 27 marca 2012r.).

Mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 kpc apelację powoda oddalił w całości jako bezzasadną (pkt 1 wyroku).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji orzekł w oparciu o art. 98 kpc, obciążając nimi w całości pozwanego jako przegrywającego sprawę, w związku z czym zasądził od niego na rzecz powoda kwotę 300zł (pkt 2 wyroku), na którą składało się wynagrodzenie pełnomocnika powoda w postępowaniu apelacyjnym. Wysokość tego wynagrodzenia została ustalona w oparciu o przepisy § 6 pkt 3 w związku z § 12 ust. 1 pkt 1 i § 2 ust. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. 2013r., poz. 490 t.j.).

SSO M. Wysocki SSO K. Godlewski SSR K. Resztak