

Sygn. akt I Ca 58/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 26 marca 2014 r.**

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Krzysztof Nowaczyński

Sędziowie: SO Dorota Twardowska /spr./

SO Arkadiusz Kuta

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 26 marca 2014 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S.

przeciwko J. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Elblągu

z dnia 29 października 2013 r., sygn. akt I C 598/12

oddala apelację.

Sygn. akt I Ca 58/14

## UZASADNIENIE

(...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S. wniosła o zasądzenie od J. B. na jej rzecz kwoty 5.023,35 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 40 zł – od dnia 01.10.2011r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.240 zł – od dnia 1.11.2011r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.200 zł – od dnia 1.12.2011r. do dnia zapłaty, od kwoty 1.240 zł – od dnia 1.01.2012r. do dnia zapłaty, od kwoty 40 zł - od dnia 1.01.2012r. do dnia zapłaty, od kwoty 13,46 zł – od dnia 30.09.2011r. do dnia zapłaty, od kwoty 403,81 zł – od dnia 10.10.2011r. do dnia zapłaty, od kwoty 403,81 zł – od dnia 10.11.2011r. do dnia zapłaty, od kwoty 403,81 zł – od dnia 10.12.2011r. do dnia zapłaty, od kwoty 13,46 zł – od dnia 1.01.2012r. do dnia zapłaty, od kwoty 25 zł – od dnia 1.06.2011r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów procesu. Strona powodowa wskazała, iż powyższej kwoty żąda z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu położonego w E. przy ul. (...) za okres od dnia 30.09.2011r. do dnia 1.01.2012r. tj. za okres 94 dni – w wysokości 3.760 zł (94 dni x 40 zł = 3.760 zł) oraz ponoszenia opłat związanych z korzystaniem z lokalu oraz poniesionych kosztów wysyłania korespondencji do pozwanego w wysokości 25 zł.

Pozwany J. B. zakwestionował wysokość dochodzonego przez powoda odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z lokalu oraz sposób jego ustalenia, podkreślając, iż nie zawierał z powodem żadnych umów, nie wyrażał

zgody na propozycje dotyczące opłat z tytułu bezumownego korzystania z lokalu, nie wyrażał zgody na płacenie takiej opłaty, której domaga się powód, podniósł, że była ona za wysoka, wyprowadził się z lokalu w dniu 1 lutego 2012 roku.

Sąd Rejonowy w Elblągu wyrokiem z dnia 29 października 2013 r. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.238,35 zł wraz z ustawowym odsetkami:

- od kwoty 13,46 zł – od dnia 01.10.2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 403,81 zł – od dnia 01.11.2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 403,81 zł – od dnia 01.12.2011r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 403,81 zł – od dnia 01.01.2012r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 13,46 zł – od dnia 02.01.2012 r. do dnia zapłaty (punkt I),

oddalił powództwo w pozostałym zakresie (punkt II) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 533 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że (...) Spółka z o.o. w S.nabyła w wyniku licytacji publicznej własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego, położonego w E.przy ul. (...). Postanowienie o przysądzeniu własności było prawomocne od dnia 30 września 2011r. Powódka pismem z dnia 01 czerwca 2011r. wezwała zamieszkującego w nabytym w toku licytacji lokalu J. B.do niezwłocznego opróżnienia i wydania lokalu wskazując, że od dnia uprawomocnienia się postanowienia o przysądzeniu własności nieruchomości będzie jej przysługiwało prawo do żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w wysokości 40 zł za jeden dzień plus zwrot kosztów eksploatacyjnych. Miesięczne opłaty od dnia 1 maja 2011 roku wynosiły 403,81 zł. J. B.w lokalu przy ul. (...)w E.zamieszkiwał do dnia 31 stycznia 2012r. Nie zawierał z powodem żadnych umów dotyczących korzystania z lokalu, nie uiszczał także kosztów związanych z utrzymaniem lokalu. Pozwany nie pracuje, pozostaje na utrzymaniu siostry oraz otrzymuje pomoc z Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej w kwocie 247 zł.

Okolicznością bezsporną pozostawało, iż pozwany w okresie objętym żądaniem pozwu zamieszkiwał w lokalu powódki bezumownie. Spór ogniskował się wokół wysokości oraz sposobu ustalenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, jakiego od pozwanego żądała powódka. Pozwany w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji nie kwestionował wysokości opłat związanych z utrzymaniem lokalu oraz konieczności ich ponoszenia, przyznał, że zobowiązał się do regulowania opłat czynszowych, z uwagi jednak na sytuację materialną nie był w stanie ich ponieść. Pozwany zakwestionował żądanie powódki odnośnie odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu wskazując, iż powódka nie rozmawiała z nim na temat wysokości opłat za lokal, zakomunikowała mu jedynie, że ma płacić 40 zł dziennie. Pozwany nie wyrażał zgody na taką opłatę.

Sąd pierwszej instancji podzielił stanowisko procesowe pozwanego podnoszone w tym zakresie. Wskazano, iż zgodnie z art.18 ust.1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie to odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (art.18 ust.2 ustawy). Podobnie obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy regulował art.225 k.c. w zw. z art.224 § 2 k.c.

Sąd Rejonowy zaznaczył, iż na skutek zakwestionowania przez pozwanego wysokości i sposobu ustalenia odszkodowania za korzystanie z lokalu, obowiązek dowodowy w myśl ogólnej reguły z art. 6 k.c. spoczywał na powódce reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego, czemu ta jednak nie sprostała. Powódka powinna za pomocą odpowiednich dowodów wykazać, iż żądana przez nią kwota, tj. 40 zł za każdy dzień, odpowiada wysokości czynszu, jaki mogłaby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Sąd pierwszej instancji nie poczytał za taki dowód przedłożonego przez powódkę dokumentu (...)zawartego z firmą (...)w S., podnosząc, iż dokument ten nie był

opatrzony datą jego zawarcia, nie wskazano okresu, jakiego miałyby ono dotyczyć, brak było określenia konkretnego terminu zawarcia umowy najmu. W ocenie Sądu pierwszej instancji wymieniony dokument należało zakwalifikować jedynie jako ofertę najmu lokalu, która nie została przyjęta – lokal powódki nie został bowiem wynajęty, jednocześnie proponowana w tym porozumieniu kwota 40 zł czynszu miała „rozkładać” się na cztery osoby, zatem nie można było tych postanowień w drodze analogii stosować do sytuacji pozwanego.

Sąd Rejonowy uwzględnił powództwo co do kwoty bezspornej dotyczącej należności za czynsz, tj. kwoty 1.238,35 zł wraz z odsetkami ustawowymi naliczanymi w sposób określony w pozwie. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 100 k.p.c., tj. przy zastosowaniu zasady odpowiedzialności za wynik procesu.

Apelację od wyroku wniosła powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., zaskarżając go w części, tj. co do kwoty 3.760 zł oddalonego powództwa.

Skarżąca wskazała, iż Sąd pierwszej instancji niewłaściwie zastosował przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów (...), dochodząc do konstatacji, iż unormowania wynikające z tego aktu prawnego znajdowały zastosowanie w okolicznościach stanu faktycznego sprawy. Podniosła także, iż Sąd pierwszej instancji nie wyjaśnił wszystkich okoliczności sprawy kluczowych dla jej rozstrzygnięcia, co skutkowało uznaniem, iż sytuacja majątkowa pozwanego jest niekorzystna i stanowiła bezpośrednią podstawę oddalenia powództwa w zaskarżonej apelacji części. Obraza art. 49 k.p.c. miała z kolei przejawiać się brakiem bezstronnego rozpoznania sprawy.

Skarżąca wniosła o zmianę wyroku we wskazywanym zakresie oraz uwzględnienie powództwa co do kwoty dochodzonej tytułem bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu mieszkalnego powódki w okresie wymienionym w pozwie, z jednoczesnym zasądzeniem na rzecz skarżącej kosztów procesu za obie instancje według norm prawem przepisanych. Ewentualnie powódka zażądała uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

W uzasadnieniu apelacji powódka podkreśliła, iż Sąd Rejonowy niezasadnie zdeprecjonował wartość dowodową przedłożonego przez nią dokumentu w postaci „Porozumienia”, z którego wynikała wysokość czynszu możliwego do osiągnięcia z najmu lokalu zajmowanego bezumownie przez pozwanego. Poza tym pozwany został przez skarżącą uprzedzony o wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu w przypadku, kiedy go nie opróżni w ustalonym terminie. W ocenie powódki Sąd pierwszej instancji błędnie uznał, iż sytuacja majątkowa pozwanego nie jest korzystna, w konsekwencji uniemożliwiająca mu uiszczenie kwoty dochodzonej przez powódkę tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W dalszej kolejności powódka podkreśliła, że w odniesieniu do osoby pozwanego nie mogła znaleźć zastosowania legalna definicja pojęcia „lokator” wynikająca z art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów – pozwany nie był najemcą oraz nie przysługiwał mu inny tytuł prawny do użytkowania lokalu. Ponadto w ocenie skarżącej sposób prowadzenia rozprawy przez Sąd pierwszej instancji wskazywał na brak bezstronności, co miało bezpośredni wpływ na wydanie skarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja powódki, jako bezzasadna, nie zasługiwała na uwzględnienie.

Na wstępie zaznaczyć trzeba, iż Sąd pierwszej instancji dokonał w sprawie prawidłowych ustaleń odnośnie stanu faktycznego oraz na podstawie zebranego materiału dowodowego wywiódł prawidłowe wnioski. Sąd Okręgowy w Elblągu nie podziela zarzutów powódki podnoszonych w apelacji, tak w kwestii naruszenia prawa materialnego, jak i procesowego.

Kwestia bezumownego korzystania przez pozwanego z lokalu mieszkalnego położonego w E. przy ul. (...) w okresie od dnia 30 września 2011 r. do dnia 01 stycznia 2012 r. nie była pomiędzy stronami sporna. Oś sporu koncentrowała się natomiast wokół okoliczności czynionych ewentualnie między stronami ustaleń odnośnie warunków, na jakich pozwany mógł zajmować lokal oraz wysokości odszkodowania należnego powódce z tego tytułu.

Zaznaczyć trzeba, że pozwany skutecznie zakwestionował okoliczność, jakoby dokonywał z powódką jakichkolwiek ustaleń odnośnie tego, iż będzie uiszczał tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego kwotę wskazywaną przez powodową spółkę. Zakwestionowanie tej okoliczności przez pozwanego skutkowało zasadną konstatacją Sądu pierwszej instancji, iż ciężar dowodu w tym zakresie spoczywał na powódce. Powódka jest reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego, uznać zatem należało, iż znane jej były procedury związane z rozkładem ciężaru dowodu oraz poszczególnymi etapami tego postępowania w procesie sądowym. Dowodem umożliwiającym powódce wykazanie zasadności podnoszonej argumentacji co do wysokości odszkodowania, jakiego żądała od pozwanego za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego byłaby w szczególności opinia biegłego. Powodowa spółka jednak wniosku dowodowego w tym zakresie nie zgłosiła.

Sąd odwoławczy aprobuje stanowisko Sądu Rejonowego w Elblągu, że jako dowód potwierdzający czynienie przez strony ustaleń odnośnie wysokości odszkodowania oraz akceptacji tej wysokości przez pozwanego nie mogły być postrzegane dokumenty przedłożone przez powódkę, tj. wezwanie kierowane do pozwanego do opróżnienia i wydania lokalu z dnia 01 czerwca 2011 r. oraz dokument sygnowany jako „Porozumienie” zawarte pomiędzy powodową spółką, a (...) z siedzibą w S..

W pierwszym ze wskazywanych dokumentów powódka podkreśla, iż pozwany po uprawomocnieniu się postanowienia o przysądzeniu na jej rzecz prawa własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego, będzie zobligowany do jego niezwłocznego opuszczenia oraz wydania, a uchybienie obowiązкови wydania lokalu będzie równoznaczne z uprawnieniem powódki do żądania od pozwanego odszkodowania w wysokości 40 zł za każdy dzień bezumownego zajmowania lokalu. Zaznaczyć jednak trzeba, iż powódka nie wykazała okoliczności, iż dokument ten został pozwanemu skutecznie doręczony. Zwrotne poświadczenie odbioru przesyłki poleconej nie zostało sygnowane podpisem pozwanego, a pismo z dnia 01 czerwca 2011 r. zostało powódce zwrócone w dniu 28 czerwca 2011 r. (k.4). Za taką konstatacją przemawia również stanowisko powódki wyrażane już w pozwie, kiedy to domagała się także zwrotu kwoty 25 zł tytułem kosztów sporządzenia, wysłania i odbioru niedoręczonej korespondencji do pozwanego. Z kolei na rozprawie w dniu 16 maja 2012 r. przed Sądem Rejonowym w Elblągu pozwany podkreślił, iż „nie odbierał od powódki żadnych pism” (k.34). Z tych właśnie przyczyn nie można podzielić zapatrywania powódki, iż w dokumencie z dnia 01 czerwca 2011 r. strony osiągnęły konsensus co do wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu mieszkalnego powódki przez pozwanego, ani że wskazywana tam jednostronnie przez powódkę stawka czynszu była dla skarżącego wiążąca.

Analogicznie ocenić należało treść dokumentu, z którego powódka wywodziła swe uprawnienie do naliczania odszkodowania w wysokości 40 zł za każdy dzień bezumownego korzystania z lokalu, tj. porozumienia zawartego z (...) z siedzibą w S.. Z jednej strony podkreślenia wymaga, że pozwany skutecznie zakwestionował również treść tego dokumentu, z drugiej zaś postanowienia porozumienia miały na tyle ogólny charakter, iż nie można było ich odnosić bezpośrednio na kanwę obowiązków wiążących pozwanego. Już na wstępie analizy tego dokumentu wskazać trzeba, że nie zawiera on daty, w jakiej został sporządzony, a zatem niemożliwe jest określenie, jakiego okresu miałyby to porozumienie dotyczyć. Nie jest również przewidziane, do jakiego okresu umowa najmu miałyby się odnosić, zaś strony przedmiotowego porozumienia przewidziały możliwość jego „zerwania” w każdym czasie na skutek złożenia ustnego oświadczenia woli drugiej stronie. W ocenie Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji doszedł do słusznej konstatacji, iż przedmiotowe porozumienie mogło być postrzegane jedynie przez pryzmat oferty zawarcia umowy najmu, zaś nie wynikały z niego ostatecznie warunki, na jakich umowa taka, i czy w ogóle, byłaby zawarta. Powódka nie przedstawiła żadnego dowodu świadczącego o tym, że zawarła z innym podmiotem umowę najmu przedmiotowego lokalu mieszkalnego.

Odnosząc się do zarzutu skarżącej, iż Sąd pierwszej instancji wydając zaskarżone orzeczenie naruszył przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego (Dz. U. 2014, poz. 150 j.t. zwana dalej „ustawą”) wskazać trzeba co następuje.

Zgodnie z przepisem art. 2 ust 1 pkt. 1 i 2 ustawy przez lokatora należy rozumieć najemcę lokalu lub osobę używającą lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności zaś właścicielem jest wynajmujący lub inna osoba, z

którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Zgodnie zatem z tym przepisem lokatorem może być zarówno osoba fizyczna, jak i osoba prawna, o ile osoba ta używa lokalu mieszkalnego na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego innego niż własność. Lokatorem nie jest zatem osoba nieposiadająca tytułu prawnego do lokalu, nie jest nim też właściciel zamieszkujący w swoim własnym mieszkaniu (por. komentarz do ustawy z dnia 21 czerwca 2011 r. o ochronie praw lokatorów (...), Ewa Bończak – Kucharska, System Informacji Prawnej Lex Omega 2014).

Poza zakresem pojęcia "lokator" w rozumieniu ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego pozostają jedynie te osoby, które: po pierwsze, używają lokalu bez tytułu prawnego i po drugie, używają lokalu, gdyż służy im prawo własności nieruchomości; prawo własności budynku, w którym znajduje się lokal oraz prawo użytkowania wieczystego gruntu, na którym posadowiony jest budynek wraz ze znajdującym się w nim lokalem; odrębna własność lokalu. Wszystkie inne osoby używające lokal na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego, są lokatorami w rozumieniu art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy. Jednocześnie własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu jest prawem na rzeczy cudzej (ograniczonym prawem rzeczowym). Niedopuszczalne jest zatem dokonywanie zawężającej wykładni art. 2 ust. 1 pkt 1 ustawy z 2001 r. o ochronie praw lokatorów i utożsamianie prawa własności z ograniczonym prawem rzeczowym (prawem na rzeczy cudzej) (tak w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2004 r., V Ca 1/04, System Informacji Prawnej Lex Omega nr 503242).

Odnosząc powyższe uwagi do stanu tej sprawy wskazać trzeba, iż pozwanemu przysługiwało własnościowe spółdzielcze prawo do lokalu mieszkalnego położonego w E.przy ul. (...)nr (...), które w drodze licytacji publicznej zostało nabyte przez powódkę. Zatem przysługujące pozwanemu ograniczone prawo rzeczowe nie mogło być utożsamiane z okolicznością, iż powód używał lokalu mieszkalnego, do którego przysługiwało mu prawo własności w rozumieniu art. 2 ust 1 pkt 1 ustawy. Innymi słowy, w ocenie Sądu odwoławczego, status pozwanego związany z przysługującym mu własnościowym spółdzielczym prawem do lokalu, do momentu nabycia tego prawa przez powodową spółkę, wskazywał, iż pozwany wyczerpywał dyspozycję definicji ustawowej „lokatora” wynikającą z cytowanego wyżej przepisu – tj. używał lokalu na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności.

Z kolei wygaśnięcie tytułu prawnego uprawniającego do korzystania z lokalu i jednocześnie nieopuszczenie tego lokalu przez byłego lokatora skutkuje konstatacją, iż dochodzi do zajmowania lokalu bez tytułu prawnego. Okolicznością bezsporną pozostawało, iż pozwany zajmował lokal nabyty przez powodową spółkę w drodze licytacji publicznej, bez tytułu prawnego do dnia 01 lutego 2012 r.

W tym stanie rzeczy nie można było podzielić argumentacji powódki, iż Sąd pierwszej instancji niezasadnie powołał się w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia na przepisy cytowanej wyżej ustawy. Abstrahując nawet o powyższych wywodów odnośnie utożsamiania statusu powoda z definicją lokatora, art. 18 ust 1 wskazuje, iż osoby zajmujące lokal bez tytułu prawnego są obowiązane do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie. Odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. Jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionych strat, właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ust. 1, odszkodowania uzupełniającego (art. 18 ust 2 ustawy). Dyspozycja art. 18 ust 1 ustawy odnosi się zatem do „osób zajmujących lokal bez tytułu prawnego”, co można interpretować rozłącznie z definicją samego „lokatora”.

Sąd pierwszej instancji powołał także przepisy art. 225 k.c. i art. 224 § 2 k.c., stanowiące o obowiązku wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy.

W zasadzie 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. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2012 r., V CSK 30/12, system Informacji Prawnej Lex nr 1293975). Na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. właścicielowi należy się odpowiednie wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, który nie miał do tego tytułu prawnego. Właściwym kryterium ustalenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c., powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, obejmując

to wszystko co uzyskalby właściciel gdyby ją wynajął, wdzierzał lub oddał w użytkowanie na podstawie innego stosunku prawnego, z zastosowaniem cen wolnorynkowych obowiązujących w okresie, za który wynagrodzenie jest dochodzone (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 września 2012 r., I ACa 474/12, System Informacji Prawnej Lex Omega nr 1237858; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 03 stycznia 2013 r. I ACa 456/12, System Informacji Prawnej Lex Omega nr LEX nr 1280458).

Zatem przysługujące na mocy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. od posiadacza wynagrodzenie, nie jest odszkodowaniem, to znaczy nie stanowi naprawienia szkody wyrządzonej właścicielowi, lecz jest wynagrodzeniem zapłaty za korzystanie z jego rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej, a więc tym co uzyskalby właściciel, gdyby rzecz oddał w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego.

Nie tracąc z pola widzenia zasadniczych różnic pomiędzy instytucją odszkodowania przewidzianą w art. 18 ust 1 ustawy o ochronie praw lokatorów (...) oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, regulowanego przepisami art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., podkreślenia wymaga, że zarówno w jednym jak i drugim przypadku to na powódce spoczywał, zgodnie z art. 6 k.c., obowiązek wykazania wysokości roszczenia (odszkodowania, wynagrodzenia), które przysługiwałoby jej od pozwanego z tytułu bezumownego zajmowania lokalu mieszkalnego w E.przy ul. (...)we wskazywanym w pozwie okresie. Powódka powyższej okoliczności nie wykazała zaoficerowanymi dokumentami. Jak już zostało wskazane w akapitach poprzedzających porozumienia zawartego przez powódkę z (...) z siedzibą w S., nie można było w żadnym zakresie postrzegać jako miarodajnego dowodu sposobności zawarcia przez skarżącą umowy najmu za ustaloną stawką czynszu 40 zł dziennie, a innych dowodów nie zgłoszono.

Konkludując, brak niezbędnej aktywności powódki, czego przejawem było zaniechanie złożenia wniosku dowodowego o powołanie biegłego, zwłaszcza w sytuacji zastępowania jej przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego oraz przy uwzględnieniu charakteru dochodzonego roszczenia, doprowadziło do niemożności udzielenia powódce ochrony prawnej w zakresie żądania zapłaty kwoty 3.760 zł. Podkreślić trzeba, iż Sąd w niniejszej sprawie nie miał obowiązku działania z urzędu w kwestii dopuszczenia dowodu z opinii biegłego i był zobligowany do przestrzegania zasady równości stron postępowania sądowego.

Jako całkowicie chybiony ocenić należało zarzut powódki, iż Sąd pierwszej instancji nie wyjaśnił wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, co skutkowało przyjęciem, że pozwany jest osobą biedną, niezdolną do zaspokojenia w całości roszczenia powódki dochodzonego pozwem. Powtórzyć jedynie trzeba, iż częściowe oddalenie powództwa nie było konsekwencją niekorzystnej sytuacji majątkowej pozwanego, a jedynie spowodowane było brakiem inicjatywy dowodowej powódki w kwestii wykazania zasadności całości wysokości roszczenia żądanego pozwem.

Sąd Okręgowy w Elblągu nie podziela także zarzutu skarżącej odnośnie naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 49 k.p.c., czego przejawem miał być brak bezstronności Sądu przy rozstrzygnięciu niniejszej sprawy. W tym kontekście podkreślenia wymaga, iż wniosek powódki o wyłączenie od rozpoznania niniejszej sprawy sędziego został prawomocnie oddalony. Podkreślono, iż zachowanie sędziego prowadzącego przedmiotową sprawę nie mogło wywołać uzasadnionych wątpliwości co do jego bezstronności. Powódka nie zaskarżyła postanowienia oddalającego jej wniosek. Sama subiektywna ocena powódki, iż uniemożliwiono jej wypowiedzenie się w zasadniczych kwestiach dotyczących sporu, nie uzasadnia zarzutu naruszenia art. 49 k.p.c.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Okręgowy w Elblągu oddalił apelację powódki jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c.