

***Sygn. akt IA Ca 863/12***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 16 stycznia 2013 r.***

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Przemysław Kurzawa

Sędziowie: SA Beata Kozłowska (spr.)

SA Robert Obrębski

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W.

przeciwko J. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 września 2011 r., sygn. akt II C 719/09

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za drugą instancję.***

***Sygn. akt I ACa 863/12***

#### ***Uzasadnienie:***

***Powódka - Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) z siedzibą w W.*** w pozwie z 26 lutego 2003 r. wnosila o zasądzenie od pozwanego J. S. kwoty 231 104,58 zł z ustawowymi odsetkami, tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu użytkowego nr (...) położonego przy ul. (...) w W., w okresie od dnia 1 czerwca 1998 r. do dnia 31 stycznia 2003 r. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania.

W jego uzasadnieniu wskazała, że od dnia 1 czerwca 1998 r. pozwany korzysta z opisanego w pozwie lokalu bez tytułu prawnego, nie chcąc dobrowolnie opuścić lokalu i nie wnosi opłat za korzystanie z tego lokalu.

***Pozwany J. S.*** w odpowiedzi na pozew wnosil o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwany wskazał, iż zajmuje lokal nr (...) przy ul. (...) w W., jako lokal mieszkalny, a nie, jak wskazuje to powódka, lokal użytkowy. Mieszkanie to zostało pozwanemu przydzielone na podstawie umowy zawartej w dniu 7 kwietnia 1992 r. Po wniesieniu przez powódkę pozwu o eksmisję pozwanego z przedmiotowego lokalu, pozwany wystąpił do Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z powództwem o przyjęcie go w poczet członków i przydzielenie przedmiotowego lokalu. Powództwo to zostało uwzględnione wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 25 lutego 1998 r., zaś wyrokiem z dnia 5 listopada 1998 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił apelację pozwanego od tego wyroku.

Wyrokiem z dnia 27 września 2007 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 151 221 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 września 2007 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo zgłoszone w niniejszym postępowaniu w pozostałym zakresie oraz kwotę 15 603 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na skutek apelacji pozwanego od powołanego wyżej wyroku, wyrokiem z dnia 30 czerwca 2009 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie uchylił zaskarżony wyrok, w części zasądzającej od pozwanego na rzecz powódki kwotę 151 221 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 września 2007 r. oraz kwotę 15 603 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, i w tej części przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Sąd Apelacyjny wskazał, że uzasadnienie orzeczenia pozbawione jest elementów o których mowa w art. 328 k.p.c. co uniemożliwia kontrolę apelacyjną wyroku i przemawia za jego uchyleniem. Poza tym Sąd Apelacyjny wskazał na błędy w przeprowadzonych przez Sąd Okręgowy wyliczeniach.

Natomiast odnosząc się do dokonanej przez Sąd Okręgowy samodzielnie, wskazanej w uzasadnieniu podstawy prawnej wyroku (art. 471 k.c.), Sąd Apelacyjny wskazał, że wprawdzie zgodnie z zasadą iura novit curia powódka nie ma obowiązku przytoczenia podstawy prawnej roszczenia, lecz Sąd, podając ją, nie powinien ograniczyć się jedynie do wskazania przepisów prawa, lecz wyjaśnić w jaki sposób wpływają one na treść rozstrzygnięcia. Przy bezumownym korzystaniu z lokalu podstawę prawną roszczeń odszkodowawczych stanowić może w zależności od okoliczności zarówno art. 471 k.c., jak i art. 224-230 k.c. oraz art. 415 k.c. Kwalifikacja prawna rozstrzygnięcia wiąże się jednak z określonymi skutkami. Sąd Apelacyjny wskazał, że rozpoznając sprawę ponownie Sąd I-szej instancji przeprowadzi postępowanie zgodnie z wymogami k.p.c. z uwzględnieniem art. 212 k.p.c. i art. 299 k.p.c. dokona stosownych ustaleń dotyczących prawa do spornego lokalu i jego charakteru, korzystając przy tym z dokumentów i ustaleń w przywołanej w apelacji sprawie II C 2118/96 Sądu Okręgowego w Warszawie i opinii biegłego.

**Po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 27 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:**

**I. zasądził od pozwanego J. S. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 151 221 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 września 2007 r. do dnia zapłaty;**

**II. zasądził od pozwanego J. S. na rzecz powódki Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. kwotę 6 289,69 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**III. oddalił wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.**

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

W dniu 7 kwietnia 1992 r. J. S. zawarł z powodową Spółdzielnią Mieszkaniową (...) z siedzibą w W., umowę najmu lokalu użytkowego oznaczonego(...), położonego w budynku przy ul. (...) w W.. Oddany w najem lokal, zgodnie z umową stron, stanowić miał lokal biurowy i wynajęty został pozwanemu na okres od dnia 10 kwietnia 1992 r. do dnia 30 czerwca 1993 r., z możliwością dalszego przedłużenia umowy. Zgodnie z postanowieniami wyżej wymienionej umowy, pozwany zobowiązał się do użytkowania przedmiotu najmu wyłącznie jako lokalu biurowego i jego zwrotu wynajmującemu po zakończeniu najmu, w stanie nie pogorszonym.

Jeszcze przed zawarciem w/w umowy najmu lokal nr (...) przy ul. (...) w W., stanowiący uprzednio lokal mieszkalny, na mocy uchwały Rady Nadzorczej powodowej spółdzielni z dnia 30 stycznia 1992 r. przekształcony został w lokal użytkowy.

W takim też charakterze lokal ten wykorzystywany był przez pozwanego, który w lokalu tym zarejestrował prowadzoną przez niego działalność gospodarczą, choć wskazać należy, iż pozwany w objętym niniejszym powództwem okresie zamieszkiwał jednocześnie w przedmiotowym lokalu.

Taki stan istniał do 1996 r., kiedy łącząca strony umowa nie została przedłużona na kolejny okres, a w związku z odmową zwrotu przez pozwanego przedmiotu najmu, powódka wystąpiła przeciwko niemu z pozwem o eksmisję.

Od tego też czasu pozwany zajmował przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, opuszczając go dopiero w 2007 r., po wykonaniu wyroku eksmisyjnego zapadłego w 1996 r.

W dniu 16 października 1996 r. pozwany wystąpił przeciwko powodowej spółdzielni z powództwem o przyjęcie w poczet członków i przydzielenie mu przedmiotowego lokalu, na zasadzie własnościowego prawa do lokalu użytkowego.

Wyrokiem z dnia 25 lutego 1998 r. Sąd Wojewódzki w Warszawie nakazał Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w W. przyjęcie J. S. w poczet członków i przydzielenie mu przedmiotowego lokalu. Pomimo apelacji pozwanej od w/w wyroku Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 5 listopada 1989 r. oddalił tę apelację. Na skutek kasacji pozwanego, wyrokiem z dnia 12 lutego 2002 r., Sąd Najwyższy uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania. Po ponownym rozpoznaniu sprawy, Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 21 czerwca 2002 r. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 25 lutego 1998 r. i oddalił powództwo J. S. o przyjęcie w poczet członków i przydzielenie przedmiotowego lokalu.

Zajmując przedmiotowy lokal po wygaśnięciu umowy najmu, bez tytułu prawnego i odmawiając jego zwrotu, pomimo uzyskanego przez powódkę wyroku orzekającego eksmisję, J. S. odmawiał jednocześnie wnoszenia opłat na rzecz powódki, związanych z korzystaniem z przedmiotowego lokalu, opłacając jedynie część opłat eksploatacyjnych.

Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z tego lokalu, odpowiadające stawkom czynszu, jakie na wolnym rynku mógłaby uzyskać powódka, wynajmując przedmiotowy lokal, w objętym żądaniem pozwu okresie, tj. w okresie od dnia 1 czerwca 1998 r. do dnia 31 stycznia 2007 r., odpowiada kwocie 246 354 zł, zaś uwzględnwszy waloryzowane wpłaty dokonane w tym okresie przez pozwanego o łącznej wartości 24 776 zł - kwocie 221 578 zł.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie następujących dowodów: umowy o najem lokalu użytkowego z dnia 7 kwietnia 1992 r., decyzji Prezydenta (...) W. z dnia 10 lipca 1998 r., uchwały Rady Nadzorczej powódki z 20 stycznia 1992 r., korespondencji stron, pisma (...) D. (...) z dnia 15 maja 1998 r., dokumentów dotyczących realizacji porozumienia z 6 marca 1992 r., opinii biegłego J. B., zeznań pozwanego J. S., dokumentów zgromadzonych w sprawie II C 2118/96 dołączonej do akt sprawy niniejszej.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej dokumentom, niekwestionowanym przez żadną ze stron.

Zdaniem Sądu Okręgowego na wiarę zasługują również zeznania pozwanego J. S., które w pełni potwierdzają ustalenia poczynione w oparciu o powołane wyżej dokumenty, poza częścią zeznań pozwanego, w których twierdzi on, iż przedmiotowy lokal w objętym żądaniem pozwu okresie stanowił lokal mieszkalny, a nie użytkowy. Tego rodzaju twierdzeniom pozwanego przeczy bowiem zarówno treść uchwały podjętej przez Radę Nadzorczą powódki w dniu 20 stycznia 1992 r., na podstawie której zmieniono przeznaczenie lokalu, jak i treść umowy najmu lokalu z dnia 7 kwietnia 1992 r., podpisanej przez pozwanego, stosownie do której wynajął on przedmiotowy lokal od powódki właśnie jako lokal użytkowy, z przeznaczeniem na biuro i zobowiązał się wykorzystywać go w takim właśnie celu, rejestrując w nim również prowadzoną działalność gospodarczą. Wskazać również należy, iż zmiana przeznaczenia przedmiotowego lokalu została również usankcjonowana w ramach postępowania administracyjnego, prowadzonego przez Prezydenta(...) W., zakończonego decyzją z dnia 10 lipca 1998 r.

W tej więc części zeznaniom pozwanego należało odmówić wiary uznając je za wiarygodne w pozostałej części.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że oddalił wniosek pozwanego o przesłuchanie w charakterze świadków członków zarządu powódki na okoliczność ustalenia przeznaczenia przedmiotowego lokalu, czasowego wykorzystania tego lokalu w charakterze komercyjnym, ustalenia, iż lokal ten jest obecnie pusty oraz stanowiska spółdzielni, co do zobowiązań wynikających z pisma pozwanego z dnia 22 kwietnia 2010 r. Członkowie zarządu pozwanego, jako osoby mogące być przesłuchane w charakterze strony, nie mogą być świadkami w procesie cywilnym. Niezależnie zaś od powyższego

wniosek ten nie prowadzi do ustalenia okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a tylko takie mogą być przedmiotem dowodu w postępowaniu cywilnym.

Bez znaczenia dla oceny zasadności roszczeń powódki zgłoszonych w niniejszym procesie, jest również ewentualne stanowisko powódka, co do argumentów pozwanego przedstawionych w piśmie z dnia 22 kwietnia 2010 r., jako że samo przez się nie stanowi ono dowodu istnienia jakichkolwiek okoliczności faktycznych, lecz może być, co najwyżej wyrazem subiektywnej oceny stanowiska strony przeciwnej. Wbrew twierdzeniom pozwanego, charakter wynajętego mu lokalu, zajmowanego następnie bez tytułu prawnego, potwierdzają zawarte w aktach dokumenty, tj. tak umowa najmu zawarta przez strony, jak i uchwała Rady Nadzorczej powódka o zmianie jego przeznaczenie, czy wreszcie decyzja Prezydenta(...) W. zezwalająca na taka zmianę.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgłoszone przez powódka roszczenie jest uzasadnione i zasługuje na uwzględnienie, co do kwoty 151 221 zł.

W sprawie niniejszej bezspornym jest, iż strony w dniu 7 kwietnia 1992 r. zawarły umowę najmu przedmiotowego lokalu, przy czym już z jej treści wynikało, iż lokal ten wynajęty został pozwanemu w celach użytkowych, a mianowicie na pomieszczenie biurowe i w tym właśnie celu pozwany zobowiązał się wykorzystywać przedmiotowy lokal. Bezspornym i przyznanym przez pozwanego jest również, iż pomimo upływu terminu, na jaki umowa została zawarta (a następnie przedłużona), pozwany nie opuścił przedmiotu najmu i nie wydał go powódce, pomimo zobowiązania jego zwrotu wynikającego wprost z postanowień zawartej przez strony umowy.

Jak przyznaje to sam pozwany, co najmniej od 1997 r. do czasu wykonania wyroku eksmisyjnego w 2007 r., zajmował on przedmiotowy lokal bez tytułu prawnego, mając pełną świadomość, iż taki tytuł do przedmiotowego lokalu mu nie przysługuje.

Mając powyższe na uwadze uznać należy, iż pozwany, odmawiając wydania powódce przedmiotowego lokalu, po wygaśnięciu umowy najmu, nie wykonał obciążającego go zobowiązania do zwrotu przedmiotu najmu, wynikającego tak z postanowień zawartej przez strony umowy, jak i bezwzględnie obowiązujących przepisów (patrz art. 675 § 1 k.c.). Tym samym naraził powódkę na szkodę, której wartość odpowiada wysokości należności, jakie ta mogła uzyskać, wynajmując przedmiotowy lokal, w okresie objętym żądaniem pozwu, na wolnym rynku.

Niewykonanie tego zobowiązania uzasadnia, zatem żądanie zasądzenia od pozwanego na rzecz powódka odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, odpowiadającego wysokości czynszu, jaki powódka mogłaby uzyskać, na wolnym rynku dysponując tym lokalem i wynajmując go innej osobie (patrz tak Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84 – OSNC 1984/12/209).

W tym miejscu wskazać należy, iż w sprawie niniejszej wartość należnego powódce odszkodowania winna być ustalona jako wartość rynkowa czynszu najmu, jaki ta mogłaby uzyskać wynajmując przedmiotowy lokal jako lokal użytkowy. Wbrew bowiem twierdzeniom pozwanego, jak to już wyżej wskazano, przedmiotowy lokal był lokalem użytkowym, zgodnie z decyzją władz powodowej spółdzielni oraz władz administracyjnych i jako taki został wynajęty pozwanemu, a po opuszczeniu tego lokalu przez pozwanego, innym osobom. O charakterze lokalu decyduje jego przeznaczenie, a nie faktyczny sposób korzystania, jak to się stara wywodzić pozwany twierdząc, iż zamieszkiwał on w przedmiotowym lokalu, a co za tym idzie lokal ten był lokalem mieszkalnym.

Mając na uwadze fakt, iż w okresie objętym żądaniem pozwu, tj. od dnia 1 czerwca 1998 r. do dnia 31 stycznia 2003 r., wartość odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu jako lokalu użytkowego wynosiła 246 354 zł, zaś pozwany uiścił na rzecz powódki, tytułem opłat za zajmowany lokal, łączną kwotę 24 776 zł, wysokość należnego powódce odszkodowania odpowiadać winna różnicy tych należności, tj. kwocie 221 578 zł.

Wskazać jednak należy, iż pomimo tego, że wymieniona kwota odpowiada wysokości należnego powódce odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu, we wskazanym powyżej okresie, zgłoszone przez nią żądanie uwzględnione być może jedynie co do kwoty 151 221 zł. Rozpoznając apelację pozwanego, od uprzednio

zapadłego w sprawie wyroku z dnia 27 kwietnia 2007 r., wyrokiem z dnia 30 czerwca 2009 r. uchylono go bowiem jedynie częściowo, co z kolei skutkowało uprawomocnieniem się tego orzeczenia, w części oddalającej powództwo ponad zasądzoną w pkt. I kwotę 151 211 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 września 2007 r. do dnia zapłaty. W tym też zakresie wyrok z dnia 27 kwietnia 2007 r. jako prawomocny korzysta z powagi rzeczy osądzonej, czyniąc niedopuszczalnym orzekanie o tej części osądzonego już roszczenia.

Tym samym pomimo tego, iż w świetle przeprowadzonego w sprawie postępowania dowodowego, żądanie pozwu, co do zasady, zasługiwałoby na uwzględnienie, co do kwoty 221 578 zł, wobec prawomocnego oddalenia powództwa ponad kwotę 151 221 zł może zostać ono uwzględnione tylko, co do tej właśnie wysokości, która po przekazaniu sprawy do ponownego rozstrzygnięcia wyznaczała granice rozpoznania niniejszej sprawy.

Uznać zatem należy, żądanie pozwu jest uzasadnione, co do kwoty 151 221 zł i zasługuje na uwzględnienie.

Na uwzględnienie zasługuje również żądanie zasądzenia odsetek od należności głównej od dnia 27 września 2007 r. do dnia zapłaty.

Najpóźniej bowiem z chwilą doręczenia pozwanemu pozwu w sprawie niniejszej, roszczenie to było wymagalne, a nie spełniając go zaś niezwłocznie po wezwaniu (doręczeniu odpisu pozwu w dniu 9 lutego 2004 r.), pozwany popadł w opóźnienie.

Zważyć jednak należy, iż i w tej części, z uwagi na prawomocność orzeczenia z dnia 27 września 2004 r., w części oddalającej powództwo, Sąd nie mógł wyrokować, co do odsetek za okres wcześniejszy aniżeli wyznaczony w/w datą, wobec prawomocnego oddalenia powództwa co do żądania zapłaty kwoty przekraczającej 151 221 zł wraz z odsetkami liczonymi właśnie od dnia 27 września 2007 r., tj. od dnia wydania wyroku.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy w oparciu o przepis art. 471 k.c. w związku z art. 481 § 1 i 2 k.c. orzekł jak w pkt. I sentencji wyroku.

Na ocenę zasadności żądania, w sprawie niniejszej, w żaden sposób wpływać nie może powoływane przez pozwanego porozumienie, które ten miał zawrzeć z powódką 6 marca 1992 r., na mocy którego w zamian za umożliwienie przejścia części członków powódki do innej spółdzielni miał on uzyskać przydział przedmiotowego lokalu i status członka powódki.

Powoływane przez pozwanego okoliczności dotyczące realizacji w/w porozumienia były już bowiem przedmiotem rozpoznania w ramach procesu o przyjęcie w poczet członków powódki i przydział lokalu zakończonym wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 21 czerwca 2002 r. oddalającym powództwo J. S.. Sąd orzekający w sprawie niniejszej jest zaś związany w/w wyrokiem i nie może w tym zakresie czynić odmiennych ustaleń aniżeli te, które legły u podstaw wydania orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 czerwca 2002 r.

Powoływane przez powódkę okoliczności, dotyczące porozumienia zawartego przez strony w marcu 1992 r., nie wpływają w żaden sposób na ocenę zasadności żądania powódki w niniejszym procesie. Okoliczności te, jak wskazał to Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 czerwca 2002 r., mogą zaś być brane pod uwagę w przypadku ewentualnego powództwa o odszkodowanie.

Biorąc pod uwagę fakt, iż strony tylko częściowo utrzymały się ze swoimi żądaniami, przy czym w wypadku powódki było to 66 %, w odniesieniu do pierwotnej wysokości zgłoszonego przez niego roszczenia, zaś w odniesieniu do pozwanego 34%, Sąd w oparciu o przepis art. 100 k.p.c. stosunkowo rozdzielił poniesione przez nie koszty i dokonał ich kompensacji orzekając o kosztach, jak pkt. II sentencji wyroku.

**Apelację od tego wyroku wniósł pozwany.** Zaskarżając wyrok w całości, zarzucił:

1. nieprzeprowadzenie szczegółowego postępowania, zgodnie z treścią uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie, sygn. akt I ACa 128/09 z dnia 30 czerwca 2009 r. w brzmieniu, cyt.: „Rozpoznając sprawę ponownie

Sąd I-szej instancji przeprowadzi postępowanie zgodnie z wymogami k.p.c. z uwzględnieniem art. 212 i art. 299 k.p.c., dokona stosownych ustaleń dotyczących prawa do spornego lokalu i jego charakteru, korzystając przy tym z dokumentów i ustaleń w przywołanej w apelacji sprawie II C 2118/96 Sądu Okręgowego w Warszawie i opinii biegłego, w tym szczególnie:

- nie przyjęcie wniosku pozwanego o przesłuchanie poprzednich i obecnych (gdyż dwukrotnie w ostatnich dwóch latach miały miejsce zmiany) osób funkcyjnych powódki na okoliczność statusu spornego lokalu mieszkalnego Nr (...) w okresie zamieszkiwania w nim przez pozwanego;
- danie wiary fałszywym i uporczywym kombinowanym twierdzeniom i dorabianym dowodom pełnomocnika powódki o innym niż mieszkalny charakter lokalu, bez przeprowadzenia dowodu z przesłuchania osób funkcyjnych powódki;
- zupełne pominięcie i nie uwzględnienie dowodów doręczonych do Sądu przy piśmie pozwanego z dnia 11 października 2010 r. świadczących o prawdziwym charakterze spornego lokalu, tj. ogłoszenia powódki z dnia 5 lutego 2007 r. mówiącego o statusie lokalu, czy też kopii faktur za zużycie energii elektrycznej w lokalu;
- nie przesłuchanie pozwanego (mimo wielokrotnych zapisów w wezwaniach na rozprawy) w celu dokładnego i szczegółowego przedstawienia wszystkich dokumentów i faktów mających istotne znaczenie do sprawy w świetle zobowiązań powódki w stosunku do pozwanego w zakresie uregulowania z nim (pozwanym) stanu prawnego lokalu od 1994 r.;

2. zasądzenie odszkodowania na rzecz powódki wyłącznie na czysto hipotetycznych podstawach, jakoby poniesionych stratach, co nie koresponduje z faktami dot. charakteru lokalu oraz jego wynajmem dopiero od kwietnia 2008 r., czyli po upływie ponad 1-go roku i 2-ch miesięcy od opuszczenia lokalu mieszkalnego przez pozwanego w styczniu 2007 r. w wyniku eksmisji. Aktualnie od kilku miesięcy lokal jest pusty, nie jest użytkowany, ani na cele mieszkalne, ani na inne cele użytkowe;

3. zlekceważenie i całkowite pominięcie istnienia zobowiązań powódki wobec pozwanego, udowodnionych w wyrokach Sądu Wojewódzkiego w Warszawie z dnia 25 lutego 1998 r., sygn. akt II C 2118/96 oraz Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 5 listopada 1998 r., sygn. akt I ACa 727/98 o uwzględnieniu których nakazuje ostatni wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 30 czerwca 2009 r., sygn. akt I ACa 128/09.

Powołując się na powyższe zarzuty pozwany wniósł o uchylenie w całości wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie, Wydział II Cywilny z dnia 17 września 2011 r. sygn. akt II C 719/09, oddalenie powództwa w sytuacji, gdy pozwany zmuszony został do opuszczenia mieszkania Nr (...) już w styczniu 2007 r. i zrezygnował z powodu bariery finansowej z dalszego dochodzenia roszczeń powódki w zakresie niewywiązania się z przyjętych umownych zobowiązań, tj. przyjęcia pozwanego poczet członków i formalnego przydzielenia lokalu mieszkalnego, podjęcie ostatecznego i sprawiedliwego rozstrzygnięcia przez Sąd Apelacyjny w Warszawie sprawy lokalu mieszkalnego Nr (...), toczącej się od 1996 r. przed różnymi Sądami, co ściśle wiąże się z nie wyjaśnionymi i sprzecznymi kwestiami zawartymi w wyrokach Sądu Apelacyjnego z dnia 11 czerwca 2002 r., sygn. akt I ACa 587/02 i z dnia 5 listopada 1998 r., sygn. akt I ACa 727/98.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanego zasługuje na uwzględnienie, aczkolwiek nie z przyczyn wskazanych w apelacji pozwanego.

W niniejszej sprawie powodowa Spółdzielnia, reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika, wystąpiła z roszczeniem, które określiła jako roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie przez pozwanego z lokalu, należącego do zasobów Spółdzielni. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała jedynie, że pozwany korzysta z lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W. bez tytułu prawnego i pomimo monitów ze strony powódki, pozwany nie chce opuścić dobrowolnie lokalu i nie uiszcza opłat za bezumowne korzystanie z lokalu. Te dość lakonicznie przedstawione okoliczności faktyczne, stanowiące podstawę roszczenia powódki, nie zostały w żadnej mierze poszerzone w

toku postępowania. W kolejnych pismach powódka w dalszym ciągu wskazywała, iż dochodzi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, tj. korzystanie przez pozwanego z lokalu należącego do powódki bez tytułu prawnego. Natomiast na rozprawie w dniu 28 września 2010 r. pełnomocnik powódki wskazał, że powódka dochodzi „należności za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od czerwca 1998 r. do stycznia 2003 r.” (k. 262 verte). Co istotne, powódka w toku całego postępowania nie wskazała, że działania pozwanego to nienależyte wykonanie zobowiązania, rodzące obowiązek naprawienia poniesionej przez powódkę szkody. W żadnej mierze nie odwoływała się też do zawinienia po stronie pozwanego, czy też do związku przyczynowego pomiędzy działaniem pozwanego, a ewentualną szkodą.

Pomimo tak sformułowanej podstawy faktycznej roszczenia, Sąd Okręgowy zakwalifikował zgłoszone przez powódkę roszczenie, jako roszczenie odszkodowawcze.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko to jest błędne.

Wybór konkretnej podstawy prawnej, mającej w poszczególnych wypadkach wpływ na wysokość zasądzonych należności, należy do powoda. Powódka nie ma obowiązku wskazywania podstawy prawnej swych roszczeń. W myśl zasady *da mohi factum dabo tibi ius* powód obowiązany jest wskazać jedynie podstawę faktyczną uzasadniającą zgłoszone żądanie, a kwalifikacja prawna powództwa należała do sądu. Jak wynika z art. 187 § 1 pkt 2 k.p.c., podstawą faktyczną powództwa jest, przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie. Pozew powinien ponadto zawierać dokładnie określone żądanie, które musi znajdować uzasadnienie w okolicznościach faktycznych. Musi być też jasno i dokładnie sprecyzowane pod względem podmiotowym i przedmiotowym. Inaczej rzecz ujmując, powód musi dokładnie określić, jakiego zachowania i od jakiego podmiotu się domaga. Tak sprecyzowane żądanie określa granice rozpoznania sprawy, poza które sąd wyjść nie może, stanowiłoby to bowiem naruszenie zakazu określonego w art. 321 k.p.c.

Przenosząc te uwagi o charakterze ogólnym na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, iż okoliczności faktyczne wskazane przez powódkę nie uzasadniały kwalifikacji roszczenia powódki, jako roszczenia odszkodowawczego. Co więcej, już w wyroku z dnia 30 czerwca 2009 r. Sąd Apelacyjny, uchylając zaskarżony wyrok, wskazał, iż art. 471 k.c. jako podstawa prawna roszczeń powódki została przyjęta samodzielnie przez Sąd Okręgowy. Wskazując przy tym na różne wchodzące w grę podstawy prawne, Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 30 czerwca 2009 r. wskazał na różne konsekwencje, wynikające z przyjętej kwalifikacji prawnej.

Reasumując, w sytuacji, gdy powódka, jako podstawę faktyczną roszczenia, wskazała jedynie fakt bezumownego korzystania przez pozwanego z należącego do powódki lokalu, co potwierdza nie tylko treść pozwu, ale i dalsze pisma składane w toku postępowania oraz stanowisko zaprezentowane przez pełnomocnika powódki na rozprawie w dniu 23 września 2010 r. oraz rozprawie apelacyjnej w dniu 16 stycznia 2013 r., nie wskazywała natomiast na poniesienie szkody i związek pomiędzy działaniem pozwanego a szkodą, przyjąć należy, iż roszczenie powódki winno być zakwalifikowane jako roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, znajdujące swą podstawę w treści art. 224 k.c. i art. 225 k.c.

Rację ma Sąd Okręgowy wskazując, iż z dotychczasowego orzecznictwa sądowego wynika, że przyznawanie należności za bezumowne zajmowanie lokali mieszkalnych może opierać się na różnych podstawach prawnych, tj. zarówno na przepisach o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu umowy, jak i przepisach o ochronie własności. Niezwrócenie przedmiotu najmu przez najemcę w umówionym terminie lub też po rozwiązaniu umowy najmu w wyniku wypowiedzenia narusza przepis art. 675 § 1 k.c. i stanowi nienależyte wykonanie umowy. Taki stan stwarza obowiązek naprawienia wynikłej z niego szkody na podstawie art. 471 k.c. Natomiast z przepisów o ochronie własności, tj. art. 224 k.c. i art. 225 k.c. wynika, iż samoistny posiadacz lokalu w złej wierze, jak również samoistny posiadacz lokalu w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie tego lokalu, jest zobowiązany do wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z tego lokalu (art. 224-225 k.c.). W tym ostatnim przypadku co do zasady nie ma potrzeby badania z jakich konkretnie przyczyn dana osoba nie opuściła lokalu, tj. czy było to skutkiem okoliczności przez nią niezawinionych, czy też nie. Tym niemniej wybór określonego roszczenia należy do powoda,

a z okoliczności faktycznych przytoczonych przez powódkę wynika, że dochodzi ona wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego o możliwości zakwalifikowania dochodzonego przez powódkę roszczenia, jako roszczenia odszkodowawczego, nie może przesądzać posługiwanie się przez powódkę określeniem, iż powódka dochodzi „odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu”. W tym sformułowaniu dostrzec można wewnętrzną sprzeczność. Jeśli bowiem powódka dochodziłaby odszkodowania, to nie za bezumowne korzystanie z lokalu, lecz za niewykonanie swego zobowiązania do zwrotu lokalu. Natomiast kwestia bezumownego korzystania z lokalu ma znaczenie z punktu widzenia roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu, tym niemniej, za ugruntowany zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie uznać należy pogląd, iż roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy nie ma charakteru odszkodowawczego. Natura przewidzianego w art. 224 k.c. i 225 k.c. (ewentualnie w związku z art. 230 k.c.) tzw. roszczenia uzupełniającego o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej nieruchomości jest przybliżona do roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r. sygn. I CSK 669/11).

Jak wskazał przy tym Sąd Apelacyjny w wydanym w niniejszej sprawie wyroku z dnia 30 czerwca 2009 r. z przyjętej kwalifikacji prawnej, jako roszczenia odszkodowawczego, czy też roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, wynikają różne konsekwencje.

W przypadku roszczenia o bezumowne korzystanie z rzeczy badaniu podlega jedynie fakt posiadania rzeczy, w tym przypadku lokalu, bez tytułu prawnego oraz dobra, bądź też zła wiara posiadacza. O ile fakt posiadania przez pozwanego w spornym okresie lokalu należącego do powodowej Spółdzielni nie był sporny między stronami, o tyle Sąd Okręgowy nie poczynił w żadnej mierze ustaleń co do dobrej, bądź też złej wiary pozwanego, jako posiadacza lokalu. W tym ostatnim aspekcie, w ocenie Sądu Apelacyjnego, winny być wzięte pod uwagę powoływane przez pozwanego ustalenia poczynione z powodową spółdzielnią co do przyjęcia przez powódkę pozwanego w poczet członków i dokonanie na rzecz pozwanego przydziału spornego lokalu.

Nie można zgodzić się z Sądem Okręgowym, iż kwestie tych porozumień nie mają znaczenia dla oceny zasadności żądania zgłoszonego w sprawie niniejszej z tego powodu, iż powoływane przez pozwanego okoliczności dotyczące realizacji porozumień były już przedmiotem rozpoznania w ramach procesu o przyjęcie w poczet członków pozwanej Spółdzielni przydział lokalu w sprawie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 21 czerwca 2002 r. oddalającym powództwo J. S.. Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że jest zaś związany w/w wyrokiem i nie może w tym zakresie czynić odmiennych ustaleń aniżeli te, które legły u podstaw wydania orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 czerwca 2002 r.

Odnosząc się do tej argumentacji wskazać należy, iż oczywiście w niniejszej sprawie Sąd Okręgowy jest związany rozstrzygnięciem, które zakończyło sprawę z powództwa J. S. o nakazanie przyjęcia go w poczet członków pozwanej i przydział spornego lokalu, tym niemniej, okoliczność ta nie wyklucza możliwości dokonania oceny czy w świetle tych porozumień pozwany w niniejszej sprawie winien być uznany za posiadacza w dobrej, bądź też w złej wierze. Kwestia ta nie była bowiem badana w toku postępowania zakończonego wyrokiem z dnia 21 czerwca 2002 r. Poza tym, nawet przy przyjęciu, iż pomimo tych porozumień pozwanego należy traktować jako posiadacza w złej wierze, treść porozumień może mieć znaczenie dla oceny zgodności dochodzonego przez powódkę roszczenia z zasadami współżycia społecznego w rozumieniu art. 5 k.c. Tak w ocenie Sądu Apelacyjnego należy odczytywać zalecenie ujęte w poprzednim wyroku Sądu Apelacyjnego, tj. wyroku z dnia 30 czerwca 2009 r., iż rozstrzygając ponownie sprawę, Sąd Okręgowy winien korzystać m.in. „z dokumentów i ustaleń w przywołanej w apelacji sprawie II C 2118/96 Sądu Okręgowego w Warszawie”.

Do wyżej wskazanych kwestii Sąd Okręgowy dotychczas się nie odniósł, dlatego też Sąd Apelacyjny uznał, że doszło do nierozpoznania istoty sprawy i w oparciu o art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego. Uchylenie zaskarżonego wyroku uzasadnione jest również koniecznością



przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, bowiem przedmiotem dowodów na gruncie art. 224 i art. 225 k.c. są zupełnie inne okoliczności niż w przypadku roszczenia odszkodowawczego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy winien zatem dokonać ustaleń co do porozumień czynionych między stronami i dokonać oceny czy zawarte ustnie przez strony porozumienia, na które powołuje się powód w niniejszym postępowaniu, dawały pozwanemu tytuł prawny do władania lokalem, jeśli nie to, czy pozwany władając lokalem był posiadaczem w dobrej, czy też w złej wierze. Jak zostało to już wyżej wskazane, okoliczności związane z zawieraniem porozumieniami winny być wzięte pod uwagę również przy ocenie roszczeń powódki na gruncie art. 5 k.c. Poza tym Sąd Okręgowy winien ustalić wysokość należnego powodowej Spółdzielni wynagrodzenia, które, co do zasady, winno odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku w okresie spornego posiadania, a nie z daty ustalania tego wynagrodzenia.