

Sygn. akt V ACa 136/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 grudnia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Aleksandra Kempczyńska (spr.)

Sędziowie: SA Alicja Fronczyk

SO (del.) Joanna Piwowarun-Kołąkowska

Protokolant: sekretarz sądowy Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2019 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P.

przeciwko J. G. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 8 sierpnia 2018 r., sygn. akt IV C 331/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P. na rzecz J. G. (1) kwotę 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Joanna Piwowarun-Kołąkowska Aleksandra Kempczyńska Alicja Fronczyk

Sygn. akt V ACa 136/19

UZASADNIENIE

Powódka Wspólnota Mieszkaniowa nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) wniosła powództwo przeciwko pozwanej J. G. (1) o zasądzenie kwoty 90.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 16 lipca 2016 roku do dnia zapłaty tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powódkę z lokalu mieszkalnego numer (...) położonego w P. przy ulicy (...).

Pozwana w swej odpowiedzi na pozew karta 54 wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 8 sierpnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od Wspólnoty Mieszkaniowej (...) z siedzibą w P. na rzecz J. G. (1) 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne i ich ocena prawna:

Dnia 24 kwietnia 2009 roku powodowa wspólnota podjęła Uchwałę numer 1, na mocy której wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia części wspólnej nieruchomości, to jest strychu i suszarni oraz przebudowę powierzchni tych strychów na lokale mieszkalne. Wyraziła zgodę na zawarcie umowy, na mocy której w zamian za wykonanie prac remontowych na podmiot, który wykona remont, zostanie w miejsce zapłaty przeniesiona własność lokali, które powstaną. Ponadto wspólnota w uchwale wyraziła zgodę na ustanowienie odrębnej własności lokalu, wyraziła zgodę na przeniesienie własności tych lokali na rzecz wykonawcy remontu i wyraziła zgodę na zmianę wysokości udziałów w nieruchomości.

Na podstawie w/w uchwały została zawarta umowa w formie aktu notarialnego z dnia 27 sierpnia 2009 roku. Jest to umowa zawarta pomiędzy wspólnotą mieszkaniową, a panem J. G. (2) i jego żoną A. G.. Wspólnota jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, dla której prowadzona jest księga wieczysta (...), o oznaczonym numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 6.261 metrów kwadratowych. Na nieruchomości znajduje się budynek, w który są 72 lokale mieszkalne. Właściciele lokali są współużytkownikami wieczystymi w 0,9044 części wspólnych, a w pozostałej części to znaczy 0,0956 współużytkownikiem wieczystym jest Gmina M. P.. W paragrafie 3 w/w umowy wspólnota oświadczyła, że po wykonaniu nadbudowy nieruchomości wspólnej, stanowiącej budynek mieszkalny, położony przy ulicy (...) w P. przez pana J. G. (2), prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą Zakład Budowlano- (...) z siedzibą w W., zobowiązuje się ustanowić odrębną własność lokali mieszkalnych, usytuowanych na nadbudowanej kondygnacji w tym budynku, a następnie przenieść na J. i A. małżonków G. powstałe w wyniku wykonania lokale mieszkalne wraz z prawami związanymi z ich własnością. J. i A. małżonkowie G. zobowiązali się tak określoną własność lokali i związane z nimi prawa nabyć w zamian za wykonanie nadbudowy. W akcie notarialnym zostało opisane, jakie konkretnie prace remontowe ma wykonać pan J. G. (2). Lokali, które powstały w wyniku budowy było 16. Wspólnota wyraziła zgodę inwestorowi na podpisywanie umów przedwstępnych w formie aktów notarialnych na nabycie nabudowanych lokali mieszkalnych.

Po podpisaniu umowy pan G. przystąpił do realizacji inwestycji i zaczął zawierać umowy przedwstępne z przyszłymi nabywcami nowo powstałych lokali. Między innymi była to umowa zawarta z pozwaną, jego córką, to jest umowa z dnia 1 lutego 2010 roku. Na mocy tej umowy inwestor, czyli pan G. oświadczył, że posiada ostateczną decyzję numer (...) z dnia 20 lipca 2009 roku, zatwierdzającą projekt budowy i wydającą pozwolenie na budowę. Inwestor oświadczył, że w ramach remontu wybuduje między innymi lokal numer (...) o powierzchni 70,25 metra kwadratowego, zaś J. G. (1) zobowiązała się opisany lokal nabyć od wspólnoty. Umowa inwestora ze Wspólnotą została bowiem ustnie zmieniona, lokale miały być wyodrębnione i sprzedawane przez wspólnotę.

Zgodnie z paragrafem 2 ustęp 2 tejże umowy przedwstępnej, zawartej z pozwaną, inwestor wyraził zgodę na prowadzenie prac budowlanych, polegających na wykończeniu mieszkania przez J. G. (1), a po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie lokalu na to, aby w nim zamieszkała. Strony zgodnie ustaliły cenę brutto opisanego lokalu na 280.000 złotych. Między panem G. a pozwaną została zawarta w zwykłej formie pisemnej umowa przedwstępna, na mocy której wspólnota miała przenieść na panią pozwaną lokal nr (...), pan G. zezwolił na wykonanie remontu końcowego tego lokalu i zezwolił na zamieszkiwanie w tym lokalu pozwanej. Podobne umowy były zawierane z innymi chętnymi nabyć nowo powstałe lokale.

W dniu 23 marca 2012 roku remont został zakończony, lokale zostały wybudowane, w dniu 24 kwietnia 2012 roku lokale zostały oddane do użytkowania. W między czasie pomiędzy panem G. a wspólnotą mieszkaniową doszło do sporu na temat wykonania prac remontowych. Trzyście z spośród wybudowanych przez pana G. lokali zostało sprzedanych, ustanowiono odrębną własność lokalu. W wyniku sporów finansowych między wspólnotą a panem G. stan prawny 3 lokali - o numerach (...)- nie został do tej pory uregulowany. Jeżeli chodzi o lokal numer (...) żadna umowa nie została zawarta.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone do akt dowody z dokumentów. Stan faktyczny nie był sporny między stronami. Sporna pozostawała podstawa prawna tego stanu faktycznego.

Strona powodowa wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powódkę z lokalu mieszkalnego. Sąd wskazał, że strona powodowa nie ma obowiązku podawać podstawy prawnej swojego żądania, tym niemniej na pytanie Sądu pełnomocnik powoda podstawy prawnej podać nie potrafił, a Sąd takiej podstawy prawnej też nie zna. Sąd wskazał, że powodowa wspólnota domaga się odszkodowania za bezumowne korzystanie przez powódkę z lokalu mieszkalnego, ale coś takiego w obrocie prawnym nie istnieje. Zgodnie bowiem z Ustawą o własności z dnia 24 czerwca 1994 roku odrębną własność lokali można ustanowić w drodze umowy, a także jednostronną czynnością prawną właściciela nieruchomości albo orzeczeniem Sądu znoszącym współwłasność. Umowa o ustanowieniu odrębnej własności lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Do powstania tej własności niezbędny jest wpis w księdze wieczystej. Dopóki nie ma wpisanego lokalu do księgi wieczystej to coś takiego jak odrębna własność lokalu nie istnieje. A skoro nie istnieje to nie można żądać odszkodowania za korzystanie z lokalu, który w obrocie prawnym nie występuje. Można ewentualnie mówić o tym, że pozwana korzysta z jakiejś części wspólnej tej nieruchomości, ale na pewno nie z lokalu, coś takiego jak lokal nie istnieje. A zatem nie ma tutaj podstawy do żądania odszkodowania za korzystanie z lokalu. Nie jest na pewno taką podstawą artykuł 18 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego. Zgodnie z tym artykułem 18 osoba zajmująca lokal bez tytułu prawnego jest zobowiązana do dnia opróżnienia lokalu co miesiąc uiszczać odszkodowanie z zastrzeżeniem ustępu 3. Odszkodowanie, o którym mowa w ustępie 1 odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu jeżeli odszkodowanie nie pokrywa poniesionej straty. Właściciel może żądać od osoby, o której mowa w ustępie 1 odszkodowania uzupełniającego. Osoba uprawniona do lokalu zamiennego albo socjalnego może, jeżeli Sąd orzekł o wstrzymaniu wykonania opóźnienia lokalu do czasu dostarczenia im takiego lokalu, opłacać odszkodowanie w wysokości czynszu albo innych opłat za używanie lokalu, jakie była obowiązana opłacać, gdyby stosunek prawny nie wygasł. Ten artykuł nie może mieć zastosowania, gdyż strona powodowa nie powołała się na ten artykuł, a tu podstaw prawnych odszkodowań może być wiele. Dodatkowo można żądać odszkodowania za korzystanie z lokalu, a pomieszczenia, które zajmuje pozwana, nie są lokalem. A na pewno nie są lokalem stanowiącym odrębną nieruchomość. Jest to część nieruchomości wspólnej, ale odszkodowań za korzystanie z części nieruchomości wspólnej strona pozwana nie żądała.

W ocenie Sądu należy zatem rozważyć inną podstawę prawną, jaka mogłaby być tutaj wzięta pod uwagę za korzystanie z cudzej rzeczy. Ewentualnie można brać pod uwagę artykuł 224 Kodeksu cywilnego, zgodnie z którym samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest on odpowiedzialny za jej zużycie ani za jej pogorszenie lub utratę. Zgodnie z artykułem 222 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą ażeby rzecz została mu wydana chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Również w oparciu o ten artykuł właściciel może żądać odszkodowania za korzystanie z jego rzeczy. Sąd wskazał, że pozwana nie jest samoistnym posiadaczem, bo samoistny posiadacz to jest taka osoba, która czuje się uprawniona do posiadania rzeczy, czyli czuje się właścicielem. Pozwana wie, że właścicielem tych pomieszczeń nie jest, pani korzysta z tych pomieszczeń jako posiadacz zależny. Pozwana ma uprawnienie do posiadania tych pomieszczeń na podstawie umowy przedwstępnej, która uprawnia pozwaną do wykończenia lokalu i do korzystania z niego do czasu załatwienia kwestii formalnych. W ocenie Sądu nie ma tu w ogóle podstawy do żądania od pani jakiegokolwiek odszkodowania za korzystanie z rzeczy, bo pani jest uprawniona na mocy zawartej z pani ojcem umowy. Pozwana korzysta z lokalu na podstawie prawnie skutecznej umowy, zawartej ze swoim ojcem panem J. G. (2). Natomiast istnieje spór między wspólnotą a panem J. G. (2) i wszelkie roszczenia związane czy to z niewłaściwym remontem czy też z tym, że pozwana korzysta z tego lokalu wspólnota może kierować do pana J. G. (2), a nie do pozwanej.

W ocenie Sądu dopóki spór trwa dopóty pozwana ma prawnie skuteczną i niezakwestionowaną prawnie umowę przedwstępną i prawo do zamieszkiwania w lokalu, żadnego odszkodowania pozwana płacić nie musi. Natomiast czy takie odszkodowanie powinien zapłacić pan G. no to już jest kwestia odrębnego sporu.

Zdaniem Sądu nie ma w niniejszej sprawie żadnej podstawy prawnej do odszkodowania, nie stanowi jej ani artykuł 417 ani 224 k.c. ani artykuł 18 ustawy o ochronie praw lokatorów. Podstawę mógłby stanowić ewentualnie rozważany artykuł 222 k.c., ale pozwana ma tytuł prawny do zajmowania lokalu, wynikający z umowy. W ocenie Sądu również

zasadny jest częściowy zarzut przedawnienia roszczenia, bo jest to roszczenie powtarzające się. Zarzut przedawnienia co do żądania o okres większy niż 3 lata od dnia wytoczenia powództwa jest zarzutem słusznym.

Reasumując w ocenie Sądu jeżeli wspólnota ma jakieś roszczenie z tytułu korzystania z tych pomieszczeń to może je kierować w stosunku do pana G.. Natomiast nie może ich kierować, nie ma żadnej podstawy prawnej, żeby kierować takie żądania w stosunku do pozwanej, która korzysta z tego lokalu na podstawie prawnie skutecznej umowy, zawartej ze swoim ojcem.

Ponieważ pozwana wygrała proces w 100 % Sąd zasądził od powódki na rzecz strony pozwanej zwrot kosztów advokackich, ponieważ roszczenie zostało wytoczone w listopadzie 2016 roku to Sąd brał to pod uwagę rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 12 października 2016 roku. To jest zatem kwota 5.400 złotych zwrotu kosztów advokackich, plus 17 złotych opłaty.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła powodowa Spółdzielnia, zaskarżając wyrok w całości i zarzucając mu:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, które mogło mieć wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a to:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, czego wyrazem jest:

a. ustalenie, że pozwana była posiadaczem lokalu w dobrej wierze, podczas gdy pozwana zajmowała lokal (pomieszczenie nr 80) bez podstawy prawnej i bez zgody powódki,

b. ustalenie, że powódka powinna była przenieść na Pana J. G. (2) własność lokalu, zajmowanego przez pozwaną, podczas gdy przedmiotowy lokal miał stanowić część wynagrodzenia J. G. (2) za wykonanie remontu i nadbudowy budynku wielorodzinnego przy ul. (...) w P., które to czynności J. G. (2) wykonał wadliwie,

c. wyrywkowa ocena materiału dowodowego polegająca na:

- pominięciu w całości zeznań Pana J. K. (członka Zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...)), który informował pozwaną o fakcie bezprawnego korzystania z lokalu (pomieszczenia) od chwili, gdy ta zamieszkała wraz z partnerem w lokalu nr (...), co oznacza, że pozwana miała świadomość, że zajmuje lokal bezprawnie,

- pominięciu faktu, iż pismem z dnia 27 czerwca 2016 r. pełnomocnik powódki wzywał pozwaną do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu za okres od dnia 1 maja 2012 r. do dnia 30 czerwca 2016 r. w wysokości po 1.800 zł miesięcznie, co oznacza, że pozwana miała świadomość, że powódka nie wyraża zgody na bezpłatne korzystanie przez pozwaną z lokalu nr (...),

2. art. 217 § 1 w zw. z art. 227 poprzez oddalenie wniosku powódki o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność rynkowej wartości czynszu najmu mieszkania o powierzchni 70 m², położonego w miejscowości P., który to dowód miał kluczowe znaczenie dla ustalenia wysokości roszczenia.

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

1. art. 6 k.c. poprzez błędną wykładnię i nieuzasadnione przyjęcie, iż strona powodowa nie obaliła domniemania dobrej wiary, wynikającego z art. 7 k.c., podczas gdy pozwana była informowana przez Pana J. K. (członka zarządu Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w P.) oraz przez innych mieszkańców, że zamieszkuje w lokal bez zgody Wspólnoty, a ponadto pozwana była wzywana do zapłaty należnego Wspólnocie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu,

2. art. 7 k.c. poprzez uznanie, że pozwana jest posiadaczem w dobrej wierze, podczas gdy pozwana nie uzyskała zgody właściciela na zamieszkiwanie w lokalu, ani na jego udostępnienie osobie trzeciej (pozwana zajmowała lokal/pomieszczenie wraz z partnerem - oboje korzystali z mediów, ogrzewania, wywozu śmieci, nie płacąc za powyższe przez cały okres zamieszkiwania), a zgoda Pana J. G. (2) na zamieszkiwanie przez pozwaną w lokalu pozbawiona

była jakichkolwiek podstaw - Pan J. G. (2), będący posiadaczem zależnym powierzchni strychowej, oddanej mu w celu adaptacji tej powierzchni na lokale mieszkalne, nie miał prawa do zamieszkiwania na tej powierzchni ani do udzielania osobom trzecim zgód na zamieszkiwanie przez nich w częściach nieruchomości, stanowiących część wspólną nieruchomości przy ul. (...) w P.,

3.art. 224 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i w zw. z 230 k.c. poprzez błędną wykładnię i uznanie, że pozwana była posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, co doprowadziło do uznania przez Sąd, że powódce nienależne jest wynagrodzenie za korzystanie przez pozwaną z lokalu bez tytułu prawnego, zamiast prawidłowej oceny i uznania, że pozwana była posiadaczem zależnym w złej wierze, a zatem roszczenie objęte pozwem jest uzasadnione,

4. art. 5 k.c. poprzez błędną wykładnię i nieuzasadnione przyjęcie, że pozwana ma prawo do nieodpłatnego zamieszkiwania wraz ze swoim partnerem w mieszkaniu o powierzchni 70 m² bez ponoszenia jakichkolwiek opłat, a to wobec faktu, że ojciec pozwanej, Pan J. G. (2) - nie mając ku temu żadnego prawa - zgodził się, aby jego córka (pозwana) wraz z partnerem mieszkała nieodpłatnie w czyjeś nieruchomości,

5.art. 2.1, 2.2. i 2.3. ustawy o własności lokali z dnia 24 czerwca 1994 r. w zw. z art. 2 ust. 1 pkt 4) i art. 18 ust. 1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez błędną wykładnię i nieuzasadnione przyjęcie, że wynagrodzenie za korzystanie z lokalu na podstawie przepisów ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego można żądać jedynie w przypadku, gdy lokal został wyodrębniony w formie aktu notarialnego.

6. art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego poprzez jego niezastosowanie z uwagi na fakt, że zdaniem Sądu ww. przepis ma zastosowanie do lokali, wyodrębnionych w formie aktu notarialnego.

Mając na uwadze powyższe zarzuty powódka wniosła o:

1.zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa i zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kwoty 90.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami (odsetki za opóźnienie na podstawie art. 481 k.c.) od dnia 16 lipca 2016 r. do dnia zapłaty,

2.zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlegała oddaleniu, albowiem wydane orzeczenie odpowiada prawu. Wskazać jednakże należy, że ogłoszone, na podstawie art. 328 § 1¹ k.p.c., uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie spełnia wymogów ustawowych. Zastrzeżenia budzi przede wszystkim język, jakim się posłużono i styl wypowiedzi, dodatkowo wywód Sądu Okręgowego jest chaotyczny. Uzasadnienie pomimo licznych wad poddaje się jednakże kontroli instancyjnej.

Podstawą prawną roszczenia są przepisy art. 225 k.c. w związku z art. 224 § 2 k.c., na mocy których właścicielowi służą roszczenia między innymi o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy czy zwrot uzyskanych i nieuzyskanych z powodu złej gospodarki pożytków. W przypadku roszczenia o bezumowne korzystanie z rzeczy badaniu podlega fakt posiadania rzeczy, w tym przypadku lokalu, bez tytułu prawnego oraz dobra, bądź też zła wiara posiadacza. O ile fakt posiadania przez pozwaną w spornym okresie lokalu należącego do powodowej Spółdzielni nie był sporny między stronami, o tyle Sąd Okręgowy poczynił szcątkowe ustalenia co do dobrej, bądź też złej wiary pozwanej, jako posiadacza lokalu. Korekty wymaga zatem ocena prawna zawarta w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, o czym w dalszej części uzasadnienia.

W ocenie Sądu Apelacyjnego niezasadne okazały się zarzuty apelacyjne związane z opisanymi przez stronę skarżącą naruszeniami prawa procesowego (art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 i 227 k.p.c.). Trzeba pamiętać, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przepisu o ocenie dowodu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, jakie dyrektywy

oceny dowodów wyrażone w tym przepisie sąd naruszył. Samo stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, nie jest więc wystarczające. Konieczne jest bowiem wykazanie, że sąd w ocenie poszczególnych dowodów uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Apelacja odnosi ten zarzut do dowodu z zeznań świadka J. K., tymczasem Sąd Okręgowy nie oparł swoich ustaleń i rozstrzygnięcia na zeznaniach świadków. Zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie można odnieść do dowodów, których Sąd nie przeprowadził. Podnosząc zarzut naruszenia ww. przepisu w odniesieniu do dowodu z dokumentów, powód nie sprecyzował których konkretnie dokumentów ten zarzut dotyczy.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia art. 224, 225, 230 k.c. oraz art. 7 k.c. wskazać należy, że nie są one zasadne. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy (w tym także za korzystanie w ramach posiadania zależnego) uzależnione jest od złej wiary posiadacza (art. 224 § 1 k.c. w związku z art. 230 k.c.). Art. 7 k.c. wprowadza domniemanie dobrej wiary, rzeczą więc powoda w niniejszym procesie było wykazanie złej wiary pozwanej. Obowiązkowi temu powód nie sprostał.

Zarówno w doktrynie, jak i orzecznictwie przyjmuje się, że obalenie domniemanie dobrej wiary, wynikającego z art. 7 k.c., wymaga wykazania okoliczności, świadczących o utracie przez posiadacza dobrej wiary, rozumianej jako pozostawanie w błędnym, aczkolwiek usprawiedliwionym okolicznościami przekonaniu, że jego posiadanie jest zgodne z prawem. Dowód złej wiary w celu obalenia domniemanie, wynikającego z art. 7 k.c., wymaga zatem wykazania przez przeciwnika, że posiadacz wiedział, że nie przysługuje mu uprawnienie do władania rzeczą lub wprawdzie nie wiedział, ale wiedziałby, gdyby się zachował z odpowiednią starannością, tak, jak tego można od niego w danych okolicznościach wymagać. Wnioski dowodowe powódki nie zmierzały ku wyjaśnieniu tych kluczowych okoliczności, bo miały jedynie wykazać fakt zamieszkiwania pozwanej w lokalu przy ul. (...) w W. oraz wzywania pozwanej do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z lokalu. Okoliczność zamieszkiwania pozwanej w spornym lokalu jest bezsporna, na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 8 sierpnia 2018 r. pozwana oświadczyła bowiem, że mieszka w spornych pomieszczeniach. Wezwania zaś do zapłaty, na które powoływała się w toku postępowania strona powodowa, datowane na 27 czerwca 2016 r. (brak wskazania daty doręczenia pisma) oraz na 8 lipca 2016 r. nie mogą stanowić dowodu zajmowania przez pozwaną lokalu w złej wierze w okresie wcześniejszym.

Z innych pism, złożonych przy pozwie, w tym zawiadomienia o wysokości opłat eksploatacyjnych za mieszkanie, rozliczenia zużycia wody czy przesłanego pozwanej formularza deklaracji o liczbie osób, zamieszkujących w lokalu wynika, że powodowa wspólnota uważała pozwaną za posiadaczkę w dobrej wierze, korzystającą z lokalu na podstawie ważnej umowy. Wynika to także z pisma powódki, skierowanego do lokatora K. S. z dnia 21 sierpnia 2013 r., w którym Wspólnota wskazała, że prawnym użytkownikiem nadbudowanej części obiektu jest pan J. G. (2) do dnia ustanowienia odrębnej własności poszczególnych lokali (k. 278). Pozwana zawarła z J. G. (2) przedwstępną umowę sprzedaży lokalu, oznaczonego wstępnie jako lokal nr (...), w której uzyskała zgodę na prowadzenie prac wykończeniowych w lokalu, a następnie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie – na zamieszkanie w nim. Powódka nie wypowiedziała J. G. (2) umowy, na podstawie której był uprawniony do zawierania umów przedwstępnych z nabywcami nowowbudowanych lokali mieszkalnych. Pozwana, kierując się treścią podpisanej z Inwestorem umowy oraz pism wysyłanych do niej przez administratora nieruchomości, m.in. w sprawie kosztów eksploatacyjnych za mieszkanie, mogła mieć usprawiedliwione przekonanie, że jej posiadanie jest zgodne z prawem. Taki stan świadomości, wskazujący na kwalifikację posiadania jako wykonywanego w dobrej wierze, potwierdziła u pozwanej akceptowana przez Wspólnotę praktyka wykańczania mieszkań przez lokatorów i zamieszkiwania w nich przed podpisaniem umów przyrzeczonych. Stan taki zmienił się dopiero po wystosowaniu do pozwanej oraz innych lokatorów pism, wzywających do zapłaty za bezumowne korzystanie z lokali.

Mając powyższe na uwadze wskazać należy, że powodowa spółdzielnia nie podołała obowiązkowi udowodnienia braku dobrej wiary po stronie pozwanej, w związku z czym pozwaną należy traktować w okresie objętym pozwem, tj. od dnia

1 maja 2012 r. do 30 czerwca 2016 r., jako posiadacza w dobrej wierze, który zgodnie z art. 224 § 1 w zw. z art. 230 k.c. nie jest obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

W niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów. Wskazać należy, że 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, obowiązana 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. W sytuacji, gdy powódka, jako podstawę faktyczną roszczenia, wskazała jedynie fakt bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu nr (...), co potwierdza nie tylko treść pozwu, ale i dalsze pisma składane w toku postępowania, 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. 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). Podstawą prawną dochodzonego roszczenia nie mógł być zatem art. 18 ustawy o ochronie praw lokatorów.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację jako niezasadną oddalił. Na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz przy zastosowaniu § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, Sąd Apelacyjny zasądził ponadto od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów, związanych z udziałem zawodowego pełnomocnika w postępowaniu przed Sądem Apelacyjnym w wysokości minimalnej, właściwej dla spraw o zapłatę i podanej w apelacji wartości przedmiotu zaskarżenia.

Joanna Piwowarun – Kołakowska Aleksandra Kempczyńska Alicja Fronczyk