

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA– Ewa Klimowicz-Przygódzka

Sędzia SA– Ewa Stefańska (spr.)

Sędzia SO (del.) – Beata Waś

Protokolant– sekr. sądowy Katarzyna Kędzierska

po rozpoznaniu w dniu 13 listopada 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa K. L. (1)

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w W., (...) z siedzibą w W. i Bankowi (...) S.A. z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda i pozwanej (...) S.A. z siedzibą w W.

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 września 2011 r.

sygn. akt III C 969/08

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach:

- pierwszym - w ten sposób, że oddala w całości powództwo w stosunku do pozwanej (...) S.A. z siedzibą w W.;

- trzecim - w ten sposób, że zasądza od pozwanego (...) z siedzibą w W. na rzecz powoda K. L. (2) kwotę 4.233,52 zł (cztery tysiące dwieście trzydzieści trzy złote i pięćdziesiąt dwa grosze) z ustawowymi odsetkami od dnia 5 września 2008 r. do dnia zapłaty, zaś w pozostałym zakresie powództwo oddala;

- czwartym - w ten tylko sposób, że nie obciąża powoda K. L. (2) obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanej (...) S.A. z siedzibą w W.;

- piątym - w ten sposób, że nie obciąża powoda K. L. (2) obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz pozwanego (...) z siedzibą w W.;

II. oddala apelację powoda w pozostałej części;

III. wzajemnie znosi między stronami koszty procesu w postępowaniu odwoławczym.

Sygn. akt VI ACa 1447/11

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 5 września 2008 r. powód K. L. (2) wnosił o zasądzenie od pozwanego (...) z siedzibą w W. na jego rzecz kwoty 126.048 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, tytułem wynagrodzenia za korzystanie bez tytułu prawnego z przysługującego powodowi udziału we własności nieruchomości. Jako podstawę faktyczną roszczenia wskazał okoliczność, że powód jest współwłaścicielem w udziale 36/108 nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) o powierzchni 606 m², stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), z której pozwany korzysta bez tytułu prawnego od początku lat 90 -tych. W związku z tym powód domaga się od pozwanego zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy za ostatnie 10 lat.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanego (...) z siedzibą w W. na rzecz powoda K. L. (2) kwotę 126.048 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 5 września 2008 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Od nakazu zapłaty pozwany (...) z siedzibą w W. wniósł sprzeciw, zaskarżając go w całości. Pozwany domagał się oddalenia powództwa w całości i podnosił, że nie korzysta z całej nieruchomości, albowiem z posadowionego na niej budynku korzystają przede wszystkim (...) i Bank (...) S.A., zaś pozwany korzysta jedynie z niewielkiego pomieszczenia w piwnicy. Pozwany podniósł ponadto, że sam jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w 3/216 części. Zakwestionował również wysokość dochodzonego przez powoda roszczenia.

Na wniosek obydwu stron, postanowieniem z dnia 8 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy w Warszawie na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanych (...) S.A. z siedzibą w W. oraz Bank (...) S.A. z siedzibą w W..

Pozwany Bank (...) S.A. z siedzibą w W. wnosił o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że budynek został wzniesiony na podstawie pozwolenia na budowę udzielonego (...), przy czym dopiero po zakończeniu budowy okazało się, że częściowo stoi na nieruchomości należącej do osób fizycznych. Pozwany wskazał, że ponieważ z budynku korzystają różne podmioty, dla ustalenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z niego konieczne jest ustalenie wielkości powierzchni, którymi władają. Ponadto powód powinien wskazać, jakich kwot dochodzi od poszczególnych pozwanych.

Pozwany (...) S.A. z siedzibą w W. wnosił o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że właścicielem i administratorem przedmiotowego budynku jest (...), zaś (...) korzysta z jego części na podstawie umowy o administrowanie, wnosząc z tego tytułu na rzecz (...) stosowne opłaty. Dlatego, w ocenie pozwanego, brak jest podstaw do ponoszenia dodatkowych opłat na rzecz innych podmiotów.

W piśmie procesowym z dnia 22 października 2009 r. powód K. L. (2) sprecyzował żądane pozwu w ten sposób, że domagał się zasądzenia solidarnie od wszystkich pozwanych na jego rzecz kwoty 126.048 zł wraz z odsetkami. Natomiast ostatecznie, w piśmie procesowym z dnia 18 stycznia 2010 r., powód sprecyzował żądane pozwu w ten sposób, że domagał się zasądzenia na jego rzecz kwoty 126.048 zł wraz z odsetkami solidarnie od wszystkich pozwanych, a ewentualnie od: (...) S.A. kwoty 84.094,18 zł lub 66.526,54 zł, od Banku (...) S.A. kwoty 39.624,44 zł lub 40.622,92 zł, od (...) kwoty 2.329,36 zł lub 18.898,53 zł. Wszyscy pozwani wnosili o oddalenie również tak sprecyzowanego żądania pozwu.

Wyrokiem z dnia 13 września 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził na rzecz powoda od (...) S.A. kwotę 68.963 zł oraz od Banku (...) S.A. kwotę 38.304 zł, obydwie wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 grudnia 2008 r. do dnia zapłaty, natomiast w pozostałym zakresie oddalił powództwo.

Wyrok Sądu Okręgowego został wydany w oparciu o poniższe ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

Do dnia 20 maja 2009 r. K. L. (2) był współwłaścicielem w udziale 36/108 nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...) o powierzchni 606 m², stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą

nr (...). W latach dwutysięcznych współwłaścicielem tej nieruchomości w udziale 3/216 stał się również (...) z siedzibą w W., przy czym korzystał on z niej bez tytułu prawnego już od początku lat osiemdziesiątych.

Na podstawie umowy z dnia 8 września 1986 r. (...) rozpoczęły wspólną inwestycję polegającą na budowie budynku biurowego na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...), sąsiadującą z przedmiotową nieruchomością, przy czym inwestorem wiodącym był (...). W trakcie budowy, pod budynek została zajęta również część działki o numerze ewidencyjnym (...), której współwłaścicielem był powód. Decyzją z dnia 13 marca 1987 r. na rzecz (...) został ustanowiony zarząd nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., sąsiadującej z przedmiotową nieruchomością.

Począwszy od dnia 4 października 2000 r., kolejnymi pismami K. L. (2) zwracał się do (...) o uporządkowanie stanu prawnego nieruchomości i zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z niej, co nie przyniosło efektu. Natomiast w dniu 22 lipca 2008 r. (...) wystąpił do Sądu Rejonowego w Z. z wnioskiem o zniesienie współwłasności przedmiotowej nieruchomości i na podstawie postanowienia z dnia 12 listopada 2008 r. stał się jej właścicielem w całości. Postanowienie to uprawomocniło się z dniem 20 maja 2009 r.

Z budynku posadowionego na nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) korzystają: (...) w zakresie powierzchni 49,55 m², (...) S.A. w zakresie powierzchni 619,89 m², Bank (...) S.A. w zakresie powierzchni 343,35 m². Nieruchomość ta w części niezabudowanej ma powierzchnię 197 m² i została zagospodarowana przez wszystkich pozwanych na parking. Bank (...) S.A. tytułem podatku od nieruchomości, na której posadowiony jest budynek, uiszczył kwotę 247,53 zł, zaś (...) S.A. kwotę 638,08 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1998 r. do 2008 r. w zakresie udziału K. L. (2), przy uwzględnieniu waloryzacji należności wynikającej ze wzrostu cen na rynku nieruchomości, wynosi 114.869,88 zł. Przy tym, przy uwzględnieniu udziału w korzystaniu z budynku i po odliczeniu uiszczanego podatku od nieruchomości, wynagrodzenie należne od (...) S.A. wynosi 68.963 zł, zaś od Banku (...) S.A. wynosi 38,304 zł. Kwoty te zostały ustalone przez Sąd pierwszej instancji na podstawie opinii biegłego sądowego, która została uznana za rzetelną i wyczerpującą.

Sąd pierwszej instancji wskazał, że podstawą prawną roszczenia powoda są art. 224 i 225 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego pozwani Bank (...) S.A., (...) S.A. i do pewnego okresu (...) byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze, albowiem nie dysponowali tytułem prawnym do nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...). Zdaniem Sądu pierwszej instancji brak tytułu prawnego do nieruchomości świadczy zarazem o tym, że pozwani nie posiadali nieruchomości w dobrej wierze. Dlatego żądanie powoda zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy zostało uznane za słuszne co do zasady.

Analizując roszczenie powoda wobec (...), Sąd Okręgowy uznał, że jest ono zasadne jedynie w odniesieniu do pewnego okresu, tj. do czasu, gdy pozwany stał się współwłaścicielem nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...). Ponadto z dniem 20 maja 2009 r. uprawomocniło się postanowienie o zniesieniu współwłasności nieruchomości, na skutek którego (...) stał się jej właścicielem w całości. Sąd pierwszej instancji stwierdził, że skoro powód nie udowodnił, do kiedy pozwany był tylko posiadaczem nieruchomości, a od kiedy stał się także jej współwłaścicielem, nie jest możliwe obliczenie wynagrodzenia należnego powodowi od (...), albowiem nie byłoby dopuszczalne przyznanie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jednemu ze współwłaścicieli od drugiego jej współwłaściciela. Dlatego powództwo w stosunku do (...) zostało oddalone.

Roszczenia powoda wobec pozostałych pozwanych zostały ocenione przez Sąd Okręgowy jako zasadne. Sąd pierwszej instancji uznał za niesłuszny podniesiony przez (...) S.A. zarzut, że wszelkie roszczenia powoda powinny być kierowane do (...) jako administratora budynku. Złożona do akt umowa o administrowanie nieruchomością określa bowiem jego obowiązki, które sprowadzają się jedynie do administrowania budynkiem, co nie pozwala wykreować wyłącznej odpowiedzialności za roszczenia powoda. Sąd Okręgowy zgodził się natomiast z poglądem pozwanych, że brak jest podstawy prawnej do solidarnego żądania od nich zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, z uwagi

na nieistnienie podstawy ustawowej, ani umownej. Sąd Okręgowy uznał, że pozwani są zobowiązani do zapłaty wynagrodzenia stosownie do zajmowanej przez każdego z nich powierzchni budynku, albowiem w tym zakresie każdy z nich posiadana przedmiotową nieruchomość w części zabudowanej. Analogicznie została rozliczona powierzchnia niezabudowana, z której korzystają wszyscy pozwani.

Kwoty wynagrodzenia zasądzone na rzecz powoda od pozwanych Banku (...) S.A. i (...) S.A. zostały ustalone na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa i szacowania nieruchomości. Przy tym, Sąd Okręgowy uznał za zasadne żądanie powoda zasądzenia wynagrodzenia w wysokości zwaloryzowanej, albowiem w jego ocenie faktem powszechnie znanym i nie wymagającym dowodzenia jest okoliczność, że w okresie 10 lat poprzedzających wniesienie pozwu doszło do znacznie zmiany siły nabywczej pieniądza.

Punktem wyjścia do obliczenia wynagrodzenia była wyliczona przez biegłego kwota 114.869,88 zł, odpowiadająca całemu udziałowi powoda w nieruchomości. Na tej podstawie Sąd Okręgowy obliczył wynagrodzenie należne od Banku (...) S.A., biorąc pod uwagę jego udział w korzystaniu z powierzchni budynku wynoszący 0,33561. Od tej kwoty Sąd pierwszej instancji odliczył uiszczony przez pozwanego podatek od nieruchomości w wysokości 247,53 zł. Należne od Banku (...) S.A. wynagrodzenie zostało obliczone na kwotę 38.304,00 zł. W analogiczny sposób zostało obliczone wynagrodzenie należne od (...) S.A., biorąc pod uwagę jego udział w korzystaniu z powierzchni budynku wynoszący 0,60591 i odliczając uiszczony przez niego podatek w kwocie 638,08 zł. Tak obliczone wynagrodzenie wynosi 68.963,00 zł. W pozostałym zakresie Sąd Okręgowy uznał żądanie powoda za niezasadne.

Odsetki od kwot zasądzonych pozwem zostały naliczone począwszy od dnia 8 grudnia 2008 r., a więc od daty wezwania Banku (...) S.A. i (...) S.A. do udziału w sprawie w charakterze pozwanych. Sąd Okręgowy podkreślił, że wcześniej powód nie zwracał się do tych pozwanych o zapłatę wynagrodzenia, albowiem występował z takim żądaniem jedynie do (...).

Od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie apelację wnieśli powód K. L. (2) oraz pozwany (...) S.A. z siedzibą w W..

Apelacją z dnia 31 października 2011 r. powód K. L. (2) zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo w stosunku do pozwanego (...) w zakresie kwoty 5.564 zł, wnosząc o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanego (...) na jego rzecz kwoty 5.564 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także nieobciążanie powoda obowiązkiem zwrotu temu pozwanemu kosztów procesu. Wyrokowi Sądu Okręgowego zarzucił naruszenie: art. 6 k.c. poprzez wadliwe rozłożenie ciężaru dowodu, które miało wpływ na wynik sprawy, art. 224 k.c. i art. 225 k.c. poprzez ich wadliwą wykładnię, a także art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. poprzez sporządzenie częściowo sprzecznego uzasadnienia wyroku w zakresie wykazania posiadania pozwanego (...).

Ponadto, apelacją z dnia 24 października 2011 r. pozwany (...) S.A. z siedzibą w W. zaskarżył wyrok w części uwzględniającej w stosunku do niego powództwo, wnosząc o jego zmianę i oddalenie w stosunku do niego powództwa oraz zasądzenie kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Wyrokowi Sądu Okręgowego zarzucił naruszenie art. 224 k.c. i art. 225 k.c. poprzez przyjęcie, że pozwany był posiadaczem nieruchomości w złej wierze.

Powód wnosił o oddalenie apelacji pozwanego (...) S.A. z siedzibą w W., zaś pozwany (...) S.A. z siedzibą w W. pozostawił apelację powoda do uznania Sądu wskazując, że apelacja to jego nie dotyczy.

Sąd Apelacyjny zważył:

Sąd Apelacyjny w większości podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Jednakże Sąd odwoławczy uzupełnił postępowanie dowodowe w ten sposób, że dopuścił z urzędu dowód z uzupełniającej opinii biegłego sądowego na okoliczność wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez (...) z przedmiotowej nieruchomości stosownie do użytkowanej części w okresie od dnia 5 września 1998 r. do dnia 8 czerwca 2008 r., a także określenia zakresu korzystania z tej nieruchomości przez (...) i udzielenia odpowiedzi, czy zakres ten pokrywał się z posiadaniem przez tego pozwanego udziałem 3/216 we współwłasności nieruchomości, a jeżeli go przewyższał,

to wyliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieobjętej tym udziałem w okresie od dnia 9 czerwca 2008 r. do dnia 5 września 2008 r. Dopuszczenie powyższego dowodu było wynikiem częściowo odmiennej oceny prawnej roszczeń powoda dokonanej przez Sąd drugiej instancji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, apelacja powoda zasługiwała na uwzględnienie co do zasady, przy czym jedynie w zakresie kwoty 4.233,52 zł wraz z odsetkami. Natomiast apelacja ta podlegała oddaleniu w zakresie kwoty 1.330,48 zł, stanowiącej różnicę pomiędzy wskazaną przez powoda w apelacji kwotą 5.564 zł, a wskazaną w uzupełniającej opinii biegłego sądowego kwotą 4.233,52 zł.

Wniesiona przez powoda apelacja dotyczyła wyłącznie rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego o roszczeniu zgłoszonym wobec pozwanego (...) Sąd pierwszej instancji oddalił powództwo w tej części uznając, że powód nie udowodnił do kiedy pozwany był tylko posiadaczem nieruchomości, a od kiedy stał się także jej współwłaścicielem. W tej sytuacji, zdaniem Sądu Okręgowego, nie było możliwe obliczenie wynagrodzenia należnego powodowi od (...) za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, albowiem nie byłoby dopuszczalne przyznanie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jednemu ze współwłaścicieli od drugiego jej współwłaściciela.

Zdaniem Sądu odwoławczego, ma rację powód zarzucając w apelacji naruszenie art. 6 k.c. poprzez wadliwe rozłożenie ciężaru dowodu, prowadzące do niezasadnego obciążenia nim powoda. W sprawie bezsporne jest, że w objętym pozwem okresie od dnia 5 września 1998 r. do dnia 5 września 2008 r. pozwany (...) bezumownie korzystał z nieruchomości, której współwłaścicielem był powód. Pozwany przed żądaniem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości bronił się zarzutem, że w latach dwutysięcznych stał się jej współwłaścicielem, lecz nie podał konkretnej daty. Tymczasem, w ocenie Sądu Apelacyjnego, to na pozwanym spoczywał obowiązek wykazania, kiedy nabył udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości, skoro z okoliczności tej wywodził skutki prawne. Dlatego w sytuacji, gdyby pozwany nie udowodnił powyższej okoliczności, Sąd Okręgowy powinien przyjąć, że powodowi przysługuje od (...) wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w całym objętym pozwem okresie, w części wynikającej z zakresu korzystania z nieruchomości przez tego pozwanego.

Jednakże, w ocenie Sądu odwoławczego, znajdujące się w aktach sprawy dokumenty pozwalają na ustalenie powyższej daty, co uzasadnia postawienie przez powoda w apelacji zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Z porównania treści odpisu z księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości (k. 35 akt) i zawiadomienia o wpisie do tej księgi (k. 9 akt) wynika bowiem, że (...) nabył udział 3/216 części od H. M. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 9 czerwca 2008 r., Rep. (...). Oznacza to, że za okres od dnia 5 września 1998 r. do dnia 8 czerwca 2008 r. pozwany powinien zapłacić powodowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w części wynikającej z zakresu korzystania z niej, które biegły sądowy w sporządzonej w toku postępowania odwoławczego opinii uzupełniającej wyliczył na kwotę 4.138,63 zł.

Z kolei za okres od dnia 9 czerwca 2008 r. do dnia 5 września 2008 r., w którym (...) był już właścicielem udziału w przedmiotowej nieruchomości w 3/216 części, powinien zapłacić powodowi wynagrodzenie za korzystanie jedynie w takim zakresie, w jakim korzystał z nieruchomości ponad posiadany udział we współwłasności. Wynagrodzenie to biegły sądowy wyliczył na kwotę 94,89 zł. Dlatego, uwzględniając częściowo apelację powoda, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od (...) na jego rzecz łącznie kwotę 4.233,52 zł wraz z odsetkami. Natomiast w pozostałym zakresie apelacja powoda podlegała oddaleniu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, podniesiony przez powoda w apelacji zarzut naruszenia art. 224 k.c. i art. 225 k.c. poprzez ich wadliwą wykładnię nie jest zasadny, ponieważ Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał, że powołane przepisy nie mogą być podstawą rozliczeń współwłaścicieli z tytułu korzystania z rzeczy. Jednakże, w ocenie Sądu Apelacyjnego, podstawa prawna takich rozliczeń istnieje, zaś Sąd pierwszej instancji powinien się na niej oprzeć, skoro podane przez powoda fakty wskazywały na taką potrzebę. W orzecznictwie zasadnie wskazuje się bowiem, że współwłaściciel może domagać się od pozostałych współwłaścicieli, korzystających z rzeczy wspólnej z naruszeniem art. 206 k.c. w sposób wykluczający jego współposiadanie, wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy z zachowaniem przesłanek określonych

w art. 224 § 2 lub art. 225 k.c. (zob. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., sygn. III CZP 3/08, publ. OSNC 2009, nr 4, poz. 53).

W uzasadnieniu powołanej uchwały wskazano, że korzystanie przez jednego ze współwłaścicieli z całej rzeczy wspólnej bez respektowania uprawnień pozostałych do takiego samego korzystania z niej powinno uzasadniać nie tylko nakazanie mu dopuszczenia do współposiadania na zasadach określonych w art. 206 k.c., ale i zasądzenie od niego na rzecz pozostałych współwłaścicieli, na podstawie art. 224 § 2 lub art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c., wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wspólnej w zakresie, do którego nie uprawnia art. 206 k.c. Przy tym, nie ma powodów do tego, aby w sprawie o roszczenie windykacyjne między współwłaścicielami w zakresie nieuregulowanym przepisami o współwłasności nie stosować przepisów normujących roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne. O ile art. 207 k.c., mający podobnie jak art. 206 k.c. dyspozytywny charakter, wyklucza stosowanie art. 224 § 2 i art. 225 k.c. między współwłaścicielami w zakresie dotyczącym pożytków, o tyle brak podstaw do wyłączenia stosowania art. 224 § 2 i art. 225 k.c. między współwłaścicielami w zakresie dotyczącym wynagrodzenia za bezprawne korzystanie z rzeczy (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 listopada 1992 r., sygn. III CZP 140/92, publ. OSNC 1993, nr 4, poz. 64).

W ocenie Sądu odwoławczego, apelacja pozwanego (...) S.A. zasługuje na uwzględnienie w całości, aczkolwiek z innych przyczyn niż podniesiony w niej zarzut naruszenia art. 244 k.c. i art. 225 k.c. Nie ma bowiem racji pozwany twierdząc, że fakt zawarcia z (...) umowy o administrowanie i uiszczania opłat z tego tytułu, pozbawia go statusu posiadacza przedmiotowej nieruchomości i co do zasady zwalnia od obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne z niej korzystanie.

Natomiast zasługuje na wiarę twierdzenie (...) S.A., że pomimo, iż nie posiadała tytułu własności przedmiotowej nieruchomości pozostawała w usprawiedliwionym przekonaniu, że jest uprawniona do korzystania z niej za zgodą właściciela (...). Pozwany nie miał bowiem nawet świadomości, że budynek stoi częściowo na należącej wówczas do osób fizycznych sąsiedniej działce, skoro nie uczestniczył w jego budowie i nie zapoznawał się ze związaną z tym dokumentacją. Ponadto, w ocenie Sądu Apelacyjnego, pozwanego dotyczy ustanowione w art. 7 k.c. uniwersalne domniemanie dobrej wiary. Dlatego nie miał racji Sąd Okręgowy przyjmując, że z faktu korzystania z nieruchomości bez tytułu prawnego automatycznie wynika brak dobrej wiary. Wobec istnienia domniemania dobrej wiary, zgodnie z art. 6 k.c. to na powodzie spoczywał obowiązek udowodnienia jej braku po stronie (...) S.A. Ponieważ powód nie podołał temu obowiązkowi, pozwanego należy traktować jako posiadacza w dobrej wierze, który zgodnie z art. 224 § 1 k.c. nie jest obowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Dlatego uwzględniając apelację pozwanego, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo w części dotyczącej pozwanego (...) S.A.

Podstawą orzeczenia Sądu Apelacyjnego były art. 385 k.p.c. i art. 386 § 1 k.p.c. O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.