

Sygn. akt I A Ca 927/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski

Sędziowie: SA Jacek Sadowski (spr.)

SO (del.) Tomasz Wojciechowski

Protokolant: ref. staż. Katarzyna Wielgosz

po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawę z powództwa M. B.

przeciwko(...) pod wezwaniem Świętego R. P. z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 11 kwietnia 2012 r.

sygn. akt I C 393/11

1. zmienia zaskarżony wyrok w części w ten sposób, że zasądza od(...) pod wezwaniem Świętego R. P. z siedzibą w W. na rzecz M. B. kwotę (...) (siedemdziesiąt tysięcy) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 8400 (osiem tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
2. zasądza od (...) pod wezwaniem Świętego R. P. z siedzibą w W. na rzecz M. B. kwotę 7400 (siedem tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 927/12

UZASADNIENIE

Powód M. B. wniósł o zasądzenie od pozwanego (...) pod wezwaniem św. R. P. z siedzibą w W. kwoty 96.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztów sądowych i kosztów zastępstwa adwokackiego. Powód wskazał, że żądanie to wywodzi z faktu korzystania przez pozwanego w złej wierze i bez tytułu prawnego z lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w W. w okresie od 1 kwietnia 2005 roku do 24 maja 2010 roku. Jako podstawę prawną swojego żądania wskazał art. 224 § 2 i 225 k.c.

Pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie.

Wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo w całości.

Podstawą wydanego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne poczynione przez sąd pierwszej instancji.

Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni 45 m⁽²⁾ położone przy ul. (...) w W. przysługiwało M. M.. M. M. mieszkała w tym lokalu sama. Cierpiała na poważne dolegliwości zdrowotne (m.in. na chorobę dróg moczowych) i nie była w stanie samodzielnie się poruszać. Lokal mieszkalny znajdował się w bardzo złym stanie technicznym i sanitarnym: brudne ściany i podłogi, insekty, uszkodzone okna i drzwi. Panował ogólny bałagan i unosił się nieprzyjemny zapach. W lutym 2004 roku M. M. została przyjęta do (...) w W. przy ul. (...) w W., prowadzonego przez pozwaną (...) pod wezwaniem św. R. P. z siedzibą w W.. Opieka sprawowana w (...) w W. spowodowała, że stan zdrowia M. M. uległ poprawie – samodzielnie się poruszała. W dniu 17 czerwca 2004 roku M. M. doznała złamania szyjki kości udowej. Została przewieziona do szpitala przy ul. (...), gdzie zmarła w dniu 24 czerwca 2004 roku.

Postanowieniem z dnia 17 listopada 2008 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Śródmieścia w Warszawie, po rozpoznaniu sprawy z wniosku (...) pod wezwaniem św. R. P. w W. z dnia 14 lipca 2004 roku, z udziałem M. B. i Towarzystwa Miłośników (...) w Ż., stwierdził, że spadek po M. M. na podstawie ustawy nabył w całości siostrzeniec M. B.. Sąd rejonowy zakwestionował skuteczność testamentu ustnego sporządzonego przez M. M. w dniu 17 czerwca 2004 roku, w którym dokonała dyspozycji na wypadek śmierci w postaci dwóch zapisów: na rzecz pozwanego (...) pod wezwaniem św. R. P. w W. w odniesieniu do lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. oraz na rzecz Towarzystwa Miłośników (...) w Ż. w odniesieniu do obrazów i rysunków. Zgodnie z ustaleniami sądu spadkowego, w chwili sporządzania testamentu M. M. mogła własnoręcznie pisać, Nie zachodziła również obawa jej rychłej śmierci. Postanowieniem z dnia 27 maja 2009 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację (...) pod wezwaniem św. R. P. w W. od powyższego postanowienia. Skarga kasacyjna (...) została prawomocnie odrzucona.

Przed śmiercią M. M. pozwany(...) podjął czynności zmierzające do sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W.. Działający w charakterze pełnomocnika M. T. K. otrzymał zaliczkę od potencjalnego nabywcy, która została zwrócona po śmierci M. M.. Pozwany przeprowadził na własny koszt prace związane z uprzątnięciem lokalu po śmierci M. M.. Dokonywał również płatności należnych świadczeń związanych z jego użytkowaniem na rzecz Spółdzielni Budowlano-Mieszkaniowej (...). W sierpniu 2008 roku pozwany udostępnił lokal nieodpłatnie swemu pracownikowi G. W., który zamieszkał w nim i sprawował opiekę nad mieszkaniem.

W dniu 9 lipca 2009 roku M. B. wniósł o nakazanie pozwanemu opuszczenia tego lokalu. Pismem z dnia 12 maja 2010 roku pozwany(...) wysłał powodowi dwa komplety kluczy do spornego lokalu oraz płytę obrazującą jego stan. Powód otrzymał to pismo w dniu 17 maja 2010 roku, jednak nie akceptował formy przekazania lokalu mieszkalnego, domagając się jego protokolarnego wydania. Wyrokiem z dnia 24 maja 2010 roku Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie nakazał (...) pod wezwaniem św. R. P. z siedzibą w W. opuszczenie i opróżnienie lokalu. Na skutek apelacji (...)u wyrokiem z dnia 19 września 2011 roku Sąd Okręgowy w Warszawie zmienił zaskarżony wyrok i powództwo o eksmisję oddalił wskazując, że lokal został już wydany przez (...) M. B.. Nastąpiło to wraz z wydaniem powodowi kluczy do tego lokalu.

Mając powyższe ustalenia na uwadze sąd okręgowy stwierdził, że wniesione w tej sprawie powództwo nie zasługuje na uwzględnienie. W ocenie sądu okręgowego pozwany(...) władając bez tytułu prawnego lokalem stanowiącym własność powoda pozostawał w dobrej wierze aż do dnia 27 maja 2009 r., to jest do chwili wydania przez sąd odwoławczy postanowienia oddalającego apelację (...) od postanowienia sądu pierwszej instancji stwierdzającego nabycie spadku po M. M. z mocy ustawy przez M. B.. Dopiero bowiem od tego momentu, zdaniem sądu okręgowego, można zasadnie twierdzić, że pozwany uzyskał wiedzę, że nie jest on spadkobiercą, a tym samym jego posiadanie jest niezgodne ze stanem prawnym. Tym samym sąd okręgowy uznał, że od dnia 1 kwietnia 2005 roku do dnia 27 maja 2009 roku pozwany posiadał lokal mieszkalny przy ul. (...) w W. w dobrej wierze. Za ten okres nie jest więc zobowiązany do zapłaty powodowi wynagrodzenia. Zważywszy, że sporny lokal został ostatecznie wydany powodowi w dniu 17 maja 2010 r., roszczenie powoda mogłoby zostać uznane za zasadne jedynie za okres od dnia 28 maja 2009 r. do dnia 17 maja 2010 r. Jednakże w ocenie sądu okręgowego przeciwko uwzględnieniu tego żądania przemawiają zasady współzycia społecznego. Tym samym żądanie to stanowi nadużycie prawa podmiotowego. Zdaniem sądu okręgowego za taką oceną przemawiają następujące okoliczności: charakter strony pozwanej i

rodzaj prowadzonej przez nią działalności, okoliczności związane z wejściem przez pozwanego w posiadanie lokalu mieszkalnego, konsekwencje, jakie spowodowałyby przyznanie ochrony prawnej dochodzonemu żądaniu, a także sposób postępowania uprawnionego. Odnośnie do pierwszej z tych kwestii sąd okręgowy wskazał, że pozwany (...) prowadzi działalność, której przedmiotem jest pomoc osobom, które znalazły się w trudnym położeniu osobistym oraz zdrowotnym i nie potrafią samodzielnie zapewnić sobie warunków godnej egzystencji. Tym samym pozwany, zgodnie ze swoją misją, realizuje szczytne i ważne społeczne cele. W ramach prowadzonej działalności pozwany udzielił również pomocy M. M.. Ponadto sąd okręgowy podkreślił, że w toku postępowania spadkowego po M. M. ustalono, że przyczyną nieważności testamentu z dnia 17 czerwca 2004 roku było jego sporządzenie w warunkach braku obawy rychłej śmierci oraz braku zaistnienia szczególnych okoliczności, które uniemożliwiałyby lub znacznie utrudniały zachowanie przez spadkodawczynię zwykłej formy testamentu. Sąd spadkowy natomiast nie zakwestionował świadomego i swobodnego powzięcia decyzji przez M. M. i treści poczynionych przez nią dyspozycji na wypadek śmierci. W ocenie sądu okręgowego nie budzi więc wątpliwości, że rzeczywistą intencją spadkodawczyni było przekazanie pozwanemu jej mieszkania. Ponadto sąd okręgowy wskazał, że powód nie interesował się losem M. M., nie odwiedzał jej, nie utrzymywał z nią kontaktów. Sąd okręgowy podkreślił również, że korzystanie przez pozwanego z lokalu M. M. nigdy nie miało charakteru komercyjnego i nie stanowiło źródła dochodu dla niego, zaś nieodpłatne udostępnienie lokalu pracownikowi miało na celu ochronę tego mienia. Ponadto pozwany poczynił istotne starania mające na celu przywrócenie właściwego stanu technicznego tego lokalu (uprzątnięcie śmieci, odmalowanie) oraz ponosił ciężary finansowe związane z korzystaniem z lokalu. W końcu, jak wskazał sąd okręgowy, zasądzenie świadczenia objętego pozvem skutkowałoby ograniczeniem zakresu działalności charytatywnej pozwanego (np. poprzez zamknięcie jadalni, która wydaje ok. 200 posiłków dziennie dla osób ubogich, redukcję świadczeń udzielanych przez (...) czy zmniejszenie zatrudnionego personelu) i koniecznością pozyskania środków finansowych na warunkach komercyjnych, a zatem w sposób bezpośredni godziłoby w możliwość urzeczywistnienia misji realizowanej przez (...). Z tych wszystkich względów, w ocenie sądu okręgowego, domaganie się zapłaty przez powoda w tej sprawie stanowiło nadużycie prawa podmiotowego w rozumieniu art. 5 k.c.

Apelację od wydanego wyroku wniosła strona powodowa zaskarżając go w części, to jest w zakresie oddalającym powództwo do kwoty 70.000 zł. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku w części i zasądzenie na rzecz powoda kwoty 70.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od daty wniesienia pozwu kosztów procesu.

W apelacji zawarte zostały następujące zarzuty:

- naruszenie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 7 k.c. przez ich błędną interpretację wyrażającą się w uznaniu, że w okresie od 1 kwietnia 2005 r. do 27 maja 2009 r. pozwany pozostawał w dobrej wierze;
- naruszenie art. 5 k.c. przez jego nieuzasadnione zastosowanie w okolicznościach tej sprawy;
- naruszenie art. 21 w zw. z art. 32 Konstytucji RP poprzez ich niezastosowanie w procesie interpretacji wyżej wskazanych przepisów prawa, a także naruszenie art. 17 Konwencji o Ochronie Praw Człowieka i Podstawowych Wolności oraz art. 1 Protokołu pierwszego do tej Konwencji;
- przekroczenie przez sąd granic swobodnej oceny dowodów, dopuszczenie się błędu logicznego rozumowania, sprzeczność oceny dowodów z doświadczeniem życiowym, brak wszechstronnej oceny zgromadzonych w sprawie dowodów.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie oraz o obciążenie powoda kosztami postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając sprawę w granicach zaskarżenia sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja skarżącego jest zasadna zarówno w części, w której kwestionuje ustalenia sądu okręgowego co do posiadania przez pozwanego spornego lokalu w dobrej wierze, jak i w części, w której kwestionuje zasadność zastosowania przez sąd okręgowy w okolicznościach tej sprawy konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego.

W kodeksie cywilnym brak jest ustawowej definicji dobrej wiary. Powszechnie jednak przyjmuje się, że dobra wiara w znaczeniu subiektywnym oznacza błędne, ale w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie, o istnieniu określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze jest więc ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie w danych okolicznościach sprawy uznać należy za usprawiedliwione. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje albo też ten, kto wprowadzie nie ma świadomości co do nieprzysługiwania mu określonego prawa, jednakże jego niewiedza nie jest usprawiedliwiona w świetle okoliczności danej sprawy. Tym samym dobrą wiarę wyłącza zarówno pozytywna wiedza o braku przysługującego prawa, jak i brak takiej wiedzy wynikający z braku należytej staranności, a więc niedbalstwa. O dobrej lub złej wierze decydują konkretne okoliczności danej sprawy i w świetle tych okoliczności należy badać stan świadomości konkretnego posiadacza, a tym również wypełnienie obowiązku dołożenia należytej staranności. Jak wskazuje się w orzecznictwie, dobrą wiarę posiadacza wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie. Zła wiara wiąże się bowiem z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny wzbudzić w nim uzasadnione podejrzenie, że nie przysługuje mu takie prawo do władania rzeczą, jakie faktycznie wykonuje (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 maja 2009 r., II CSK 594/08, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK 374/09; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10).

Mając powyższe na uwadze nie można podzielić stanowiska sądu okręgowego, że pozwany wywodząc swoje prawo do spornego lokalu z nieważnego testamentu ustnego pozostawał w dobrej wierze aż do czasu prawomocnego rozstrzygnięcia sprawy o stwierdzenie nabycia spadku. Sąd okręgowy dokonując takiej oceny pominął istotne okoliczności towarzyszące samemu aktowi testowania przez M. M., które już wówczas powinny wzbudzić u pozwanego uzasadnione wątpliwości do skuteczności sporządzonego testamentu. Zważyć należy, że zasadniczą i podstawową formą testowania jest sporządzenie testamentu własnoręcznego (holograficznego), to jest własnoręczne spisanie ostatniej woli przez testatora i opatrzenie tak sporządzonego dokumentu własnoręcznym podpisem i datą. Świadomość takiej formy testowania jako formy najbardziej naturalnej (własnoręczne spisanie własnej woli) jest w społeczeństwie szeroko rozpowszechniona. Natomiast testament ustny, na podstawie którego pozwani wywodzili swoje prawo przeciwko spadkobiercy ustawowemu do spornego lokalu, stanowi formę testamentu szczególnego. Odmienne aniżeli testament własnoręczny, testament ustny nie może być sporządzony w każdych okolicznościach, a jedynie w wypadku szczególnych okoliczności, to jest zaistnienia obawy rychłej śmierci spadkodawcy albo gdy zachowanie zwykłej formy testamentu nie jest możliwe lub jest bardzo utrudnione. Jak wynika z ustaleń sądu spadkowego, do których obszernie nawiązuje w swoich ustaleniach sąd pierwszej instancji w tej sprawie, w wypadku testamentu ustnego przedstawionego przez pozwanego(...) nie istniała żadna ze szczególnych okoliczności, która uzasadniałaby sporządzenie przez M. M. testamentu w tej formie. Zdarzenie w postaci złamania nogi przez spadkodawczynię nie uzasadniało ani niemożności (znacznego utrudnienia) sporządzenia przez nią testamentu własnoręcznego, ani też nie skutkowało obiektywnie istniejącą obawą rychłej śmierci spadkodawczyni. Obiektywne okoliczności testowania wskazywały więc na brak podstaw do sporządzenia szczególnego testamentu ustnego i tym samym brak podstaw do przyjęcia ważności i skuteczności sporządzonego w tej formie testamentu. W tych okolicznościach strona pozwana powołując się na testament ustny, jako podstawę, z której wywodziła swój tytuł prawny do lokalu i oceniając rozsądnie wskazane okoliczności, powinna powziąć co najmniej poważne wątpliwości co do skuteczności sporządzonego testamentu, a tym samym istnienia przysługującego jej prawa do lokalu. W szczególności w sytuacji – jak trafnie podnosi to skarżący we wniesionej apelacji – gdy spadkobierca ustawy zakwestionował przed sądem spadkowym ważność testamentu ustnego wskazując na brak obawy rychłej śmierci po stronie spadkodawczyni oraz brak okoliczności wyłączających lub znacznie utrudniających zachowanie zwykłej formy testamentu. W tym zakresie nie można podzielić stanowiska sądu pierwszej instancji, że powyższe okoliczności

pozostają bez znaczenia dla oceny dobrej lub złej wiary pozwanego, zaś utrata dobrej wiary mogła nastąpić dopiero z chwilą prawomocnego stwierdzenia nabycia spadku przez powoda i tym samym przesądzenia przez sąd spadku o nieważności testamentu ustnego. Postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku ma bowiem charakter deklaracyjny. Co jednak istotniejsze, jak wynika z treści przywoływanego przez sąd pierwszej instancji uzasadnienia postanowienia wydanego w sprawie spadkowej, w toku sprawy spadkowej nie zostały ujawnione żadne nowe okoliczności, nieznanne w chwili testowania przez M. M., które uzasadniałyby odmienną ocenę ważności sporządzonego testamentu ustnego. Innymi słowy racjonalna i rozsądna ocena okoliczności faktycznych towarzyszących testowaniu przez M. M. powinna wzbudzić u pozwanego uzasadnione wątpliwości co do ważności testamentu ustnego i tym samym skuteczności wywodzonego z niego prawa do lokalu. Tym samym podzielić należy ostatecznie stanowisko skarżącego w tej sprawie, że przypisanie złej wiary pozwanemu, jako posiadaczowi spornego lokalu, możliwe było co najmniej od momentu zakwestionowania przez spadkobiercę ustawowego praw spadkowych pozwanego(...)

Zasadnie również w apelacji skarżący podnosi zarzut naruszenia art. 5 k.c. poprzez błędne zastosowanie konstrukcji nadużycia prawa podmiotowego w tej sprawie. Trudno bowiem podzielić stanowisko sądu okręgowego, że żądanie przez uprawnionego wynagrodzenia za korzystanie z lokalu od podmiotu, który bez tytułu prawnego przez wiele lat z lokalu tego korzystał, pozostaje w sprzeczności z klauzulą słusznościową zasad współżycia społecznego, a więc z dobrymi obyczajami, zasadami uczciwości i lojalności, czy też dobrą wiarą w znaczeniu obiektywnym. Oceny takiej nie uzasadnia w szczególności mocno akcentowana przez sąd pierwszej instancji społecznie użyteczna działalność prowadzona przez pozwanego (...). Ekspozowane okoliczności podmiotowe dotyczące strony pozwanej pozostają bowiem bez żadnego związku z działaniem powoda polegającym na „czynieniu użytku” z przysługującego mu prawa podmiotowego, a tym samym są nieistotne z punktu widzenia kryteriów wskazanych w art. 5 k.c. Co więcej wywody sądu okręgowego w tym zakresie budzą uzasadnione wątpliwości co do zgodności z konstytucyjną zasadą równości wobec prawa (art. 32 ust. 1 Konstytucji RP). Trafnie ta okoliczność podniesiona została w apelacji. Zasadnie również skarżący przywołuje w apelacji poglądy doktryny postulujące zasadniczo wąskie ujmowanie klauzuli generalnej z art. 5 k.c. Zgodzić należy się w tym zakresie ze stanowiskiem, że klauzula z art. 5 k.c. nie zawiera ogólnej normy kompetencyjnej upoważniającej sędziego do dokonywania korekty obowiązujących przepisów prawa w każdym wypadku, gdy uzna on rezultat stosowania tych przepisów za niesłuszny, niesprawiedliwy (zob. również wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 17 października 2000 r., SK 5/99). Nie można również podzielić podnoszonej w tym zakresie argumentacji sądu okręgowego, który odwołuje się do nagannego zachowania powoda w stosunku do zmarłej spadkodawczyni (brak pomocy i wsparcia M. M. w chorobie). Okoliczności dotyczące wzajemnych relacji pomiędzy spadkodawcą a uprawnionym do spadku mogłyby stanowić przedmiot rozważań na gruncie prawa spadkowego, w szczególności w kontekście instytucji wydziedziczenia, czy uznania za niegodnego dziedziczenia. Pozostają natomiast irrelevantne w kontekście domagania się przez uprawnionego do rzeczy od podmiotu, któremu żadne prawo nie służy, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej rzeczy. Z tych względów nie można podzielić wywodów sądu okręgowego uwzględniających podniesiony przez pozwanego w tej sprawie zarzut nadużycia prawa podmiotowego. Brak jest bowiem okoliczności, nie zostały one ustalone przez sąd pierwszej instancji, które wskazywałyby, że wykonywanie prawa podmiotowego przez powoda pozostaje w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego, czy też społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa.

Uznając zasadność podniesionych przez skarżącego zarzutów naruszenia prawa materialnego, w ramach modelu apelacji pełnej, który nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach zaskarżenia oraz korygowania błędów popełnionych przez sąd i strony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym (zob. w szczególności uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), sąd apelacyjny uzupełnił z urzędu postępowanie dowodowe w tej sprawie dopuszczając dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości. Sąd okręgowy niezasadnie bowiem odmówił przeprowadzenia tego dowodu uznając, że nie ma on znaczenia dla rozstrzygnięcia tej sprawy.

Biegły w sporządzonej opinii ustalił według stawek rynkowych wysokość czynszu możliwego do uzyskania przez uprawnionego z wynajmu spornego lokalu w okresie posiadania lokalu przez pozwanego(...) (opinia biegłego: k. 181-186; k. 213-214). Odniesienie należnego na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. wynagrodzenia do stawek rynkowych

możliwych do uzyskania za korzystanie z danej rzeczy stanowi powszechnie przyjmowany sposób ustalania wysokości tego wynagrodzenia.

Opinia biegłego sporządzona została prawidłowo. Celem ustalenia stawek rynkowych czynszu za poszczególne okresy, biegły zastosował podejście porównawcze wykorzystując metodę skorygowanej ceny średniej. Ustalając zaś wysokość czynszu za poszczególne okresy posłużył się wskaźnikiem cen towarów i usług konsumpcyjnych. W ocenie sądu apelacyjnego przyjęta przez biegłego metoda została zastosowana prawidłowo, zaś wynikające z niej wyliczenia zostały należycie przedstawione. Nie budzi wątpliwości również rachunkowa prawidłowość dokonanych przez biegłego wyliczeń. Podnieść należy przy tym, że przedmiotem zleconej biegłemu opinii nie była wycena spornego lokalu, a ustalenie przeciętnych stawek rynkowych za okres od kwietnia 2005 r. do maja 2010 r. możliwych do uzyskania z tytułu najmu lokalu o cechach i właściwościach lokalu stanowiącego przedmiot sporu. Z tych względów dla sporządzenia opinii nie były konieczne oględziny samego lokalu, zwłaszcza że na ich podstawie możliwe byłoby jedynie dokonanie ustaleń co do stanu i wyglądu tego lokalu na rok 2013.

Jak wynika z ustaleń sądu okręgowego, niekwestionowanych w toku procesu, strona pozwana bez tytułu prawnego władała lokalem, stanowiącym przedmiot ograniczonego prawa rzeczowego przysługującego powodowi do dnia 17 maja 2010 r. W tym dniu bowiem pozwany (...) dokonał zwrotu tego lokalu, co nastąpiło z chwilą wydania powodowi kompletu kluczy. Trafnie w tym zakresie sąd okręgowy odwołał się do treści art. 348 zd. 2 k.c.

Przyjmując, że strona pozwana posiadała sporny lokal w złej wierze co najmniej od momentu zakwestionowania przez spadkobiercę ustawowego praw spadkowych pozwanego (...) i podniesienia okoliczności wskazujących na nieważność testamentu ustnego, co nastąpiło w pismach procesowych z dnia 15 marca 2005 r. i z dnia 3 sierpnia 2005 r., złożonych w postępowaniu spadkowym i doręczonych stronie pozwanej odpowiednio w dniach 4 i 17 sierpnia 2005 r. (dowody doręczenia: k. 40 i 45 dołączonych akt I Ns 422/04), przyjmując należy, że roszczenie powoda o wynagrodzenie za korzystanie z tego lokalu jest zasadne za okres od 17 sierpnia 2005 r. do 17 maja 2010 r. Podstawę prawną tego roszczenia stanowi art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i w zw. z art. 1029 § 2 k.c. W świetle ustaleń poczynionych w przywołanej powyżej opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, wartość tego roszczenia wynosi 87.680 zł. Zważywszy jednak, że zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. sąd apelacyjny rozpoznaje sprawę w granicach zaskarżenia, przedmiotem rozstrzygnięcia była kwota 70.000 zł. Za niezasadny należało uznać podnoszony przez stronę pozwaną w tej sprawie zarzut potrącenia w związku z nakładami poniesionym na sporny lokal. Zgodnie bowiem z art. 226 § 2 w zw. z art. 1029 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, jednakże tylko w granicach bezpodstawnego wzbogacenia uprawnionego. Poniesienie tego typu nakładów nie zostało w tej sprawie wykazane przez stronę pozwaną. Nie zaliczają się do nich ani nakłady poczynione na remont lokalu (nakłady użyteczne) ani też opłaty ponoszone przez pozwanego na rzecz spółdzielni mieszkaniowej w okresie, w którym pozwany korzystał z tego lokalu (brak wzbogacenia po stronie uprawnionego).

Z tych wszystkich względów sąd apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił w zaskarżonej części orzeczenie wydane przez sąd pierwszej instancji. Zmiana rozstrzygnięcia o powództwie skutkowałą również zmianą rozstrzygnięcia o kosztach procesu przed sądem pierwszej instancji – zgodnie z zasadą akcesoryjności kosztów procesu. Również o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 § 1 k.p.c.). Stronie powodowej należał się zwrot kosztów w postaci: opłaty od apelacji (kwota 3.500 zł), kosztów opinii biegłego (kwota 1.200 zł) oraz wynagrodzenia pełnomocnika procesowego w postępowaniu apelacyjnym, według stawki minimalnej ustalonej od wartości przedmiotu zaskarżenia (kwota 2.700 zł) – łącznie kwota 7.400 zł.