

Sygn. akt I ACa 475/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj
Sędziowie:	SSA Maria Kus-Trybek SSA Teresa Rak (spr.)
Protokolant:	st. prot. sądowy Katarzyna Rogowska

po rozpoznaniu w dniu 6 czerwca 2013 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. R.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w K.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 17 stycznia 2013 r. sygn. akt I C 768/06

1. zmienia zaskarżony wyrok:

- w punkcie I przez nadanie mu treści: zasądza od pozwanego (...) Spółka Akcyjna w K. na rzecz powoda W. R. kwotę 67 950 zł (sześćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 3 sierpnia 2007r. do dnia zapłaty,

- w punkcie IV przez nadanie mu treści: zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3 175 zł (trzy tysiące sto siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem kosztów postępowania,

- w punkcie V przez nadanie mu treści: nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie od powoda W. R., z zasądzzonego roszczenia, kwotę 4 539,09 zł (cztery tysiące pięćset trzydzieści dziewięć złotych 9/100) i od pozwanego (...) Spółka Akcyjna w K. kwotę 1 765 zł (jeden tysiąc siedemset sześćdziesiąt pięć złotych) tytułem niewiszczonych kosztów sądowych,

2. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 7 658 zł (siedem tysięcy sześćset pięćdziesiąt osiem złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód W. R. w pozwie domagał się wydania nieruchomości oraz zasądzenia od (...) S.A. z siedzibą w K. kwoty 240.000 zł. Ostatecznie zaś wniósł o zasądzenie kwoty 167.096,00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. za okres od dnia 28.03.1996 r. do 31.03.2007 r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu.

Podał, że jest współwłaścicielem wymienionej nieruchomości. Poprzednik prawny pozwanego, bez zgody ówczesnego właściciela nieruchomości – ojca powoda, zainstalował w budynku w latach 60 – tych XX wieku stację transformatorową. W tym celu lokal mieszkalny nr (...) o pow. około 90 m² został podzielony i wydzielono z niego pomieszczenie o pow. ok. 22 m². Na skutek wydzielenia tego pomieszczenia powstały trzy odrębne pomieszczenia pozbawione dotychczasowej funkcji mieszkalnej. Wskutek działań pozwanego powód pozbawiony został możliwości czerpania pożytków z lokalu bowiem pozwany likwidując funkcjonalny pod względem architektonicznym lokal mieszkalny, uczynił go lokalem niepełnowartościowym.

Strona pozwana (...) S.A. z siedzibą w K. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania. Zarzuciła, że powód nie wykazał wysokości szkody jaka miała powstać w jego majątku w związku z posadowieniem stacji transformatorowej w budynku stanowiącym jego własność oraz podniosła, że doszło do zasiedzenia przez pozwanego udziału we współwłasności nieruchomości odpowiadającego pomieszczeniu, w którym posadowiona została sporna stacja transformatorowa. Powołała się też strona pozwana na sprzeczność żądania z zasadami współżycia społecznego, a nadto podniosła zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia.

Pismem z dnia 5 czerwca 2007 roku powód cofnął pozew w zakresie żądania wydania nieruchomości, a pismem z dnia 3 grudnia 2012 roku w części ponad kwotę 167.096 zł.

Wyrokiem z dnia 17 stycznia 2013 roku Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 167.096,00 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 138.204,00 zł od dnia 3 sierpnia 2007 roku do dnia zapłaty i od kwoty 28.892,00 zł od dnia 5 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części. Nadto umorzył postępowanie w części dotyczącej żądania wydania nieruchomości oraz co do kwoty 72.904,00 zł, zasądził od pozwanego na rzecz powoda 2.900 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie od powoda z zasądzzonego roszczenia – kwotę 1.891,22 zł i od pozwanego kwotę 4.412,87 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie oparł Sąd na następujących okolicznościach niespornych i ustaleniach faktycznych:

Powód jest współwłaścicielem zabudowanej nieruchomości przy ulicy (...) w K., dla której Sąd Rejonowy dla Krakowa – Podgórze IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Od 1 maja 1996 roku do 21 marca 2007 roku udział powoda w przedmiotowej nieruchomości wynosił (...) części. Obecnie wynosi on (...) części.

Stację transformatorową zainstalował poprzednik prawny strony pozwanej w 1966 roku. Została ona zamontowana w środkowym pomieszczeniu o pow. ok. 22 m² wchodzącym w skład lokalu mieszkalnego nr (...) o łącznej powierzchni około 90 m². Wskutek wyżej opisanego działania lokal nr (...) podzielony został na trzy niezależne części. Posadowienie transformatora spowodowało, że lokal utracił swoją mieszkalną funkcję. Powstały trzy pomieszczenia, a mianowicie: po stronie lewej z wejściem z klatki schodowej lokal o charakterze lokalu użytkowego, składający się z przedpokoju, hallu z boczną enklawą oraz WC o łącznej powierzchni 37,55 m². W głównym pomieszczeniu tego lokalu brak jest okna; w części środkowej znajduje się pomieszczenie stacji trafo z wydzieloną komorą na transformator, o łącznej powierzchni 21,38 m²; z kolei po prawej stronie znajduje się lokal z wejściem wprost z podwórka, składający się z dwóch izb o łącznej powierzchni 21,96 m² wykorzystywany jako magazyn. Pomieszczenie po stronie lewej z uwagi na

brak okna nie może być wykorzystywane do celów mieszkalnych. Pozostałe pomieszczenia mogą być adaptowane dla celów mieszkalnych, z tym że wymagałoby to nakładów.

Ustalił nadto Sąd, że możliwe do uzyskania dochody z tytułu najmu poszczególnych pomieszczeń byłyby niższe niż w przypadku, gdyby lokal nr (...) wynajmowany był w całości jako lokal mieszkalny. Dochody te za okres od dnia 29 marca 1996 r. do dnia 28 marca 2006 roku wynosiłyby 148.892 złotych. W przypadku zaś oddzielnego wynajmu każdej z części lokalu wynosiłyby one w tym okresie 124.405 złotych. Czynsz najmu za cały lokal mieszkalny wg poziomu cen z 2006 roku wg wyliczeń biegłego T. B. w opinii z dnia 24 maja 2011 roku wynosił 1.517 złotych, a osobno dla poszczególnych lokali, lokal po stronie lewej (...) – 628 złotych, lokal środkowy zajęty pod stację (...) – 419 złotych i lokal po stronie prawej (...) – 486 złotych.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie częściowo na podstawie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Pozwany, na którym w tym zakresie spoczywał ciężar dowodu, nie wykazał, by do zajęcia przez niego pomieszczenia i jego posiadania w spornym okresie dojść miało na podstawie jakiegokolwiek tytułu prawnego. Nie wykazał też, by do zajęcia pomieszczenia doszło na podstawie decyzji administracyjnej o jego przydziale na rzecz poprzednika prawnego pozwanego w ramach publicznej gospodarki lokalami. Nie budzi więc wątpliwości że pozwany korzystał bez tytułu prawnego z nieruchomości powoda oraz, że uzyskał posiadanie nieruchomości w złej wierze skoro brak podstaw do przyjęcia aby poprzednikowi prawnemu pozwanego przysługiwał skuteczny wobec jej współwłaścicieli tytuł prawny do władania nieruchomością.

Nie znalazł też Sąd Okręgowy podstaw do uwzględnienia zarzutu zasiedzenia, a zaferowany przez pozwanego materiał dowodowy nie pozwolił na dokonanie oceny zasadności tego zarzutu.

Zdaniem Sądu nie zasługiwał na uwzględnienie także zarzut przedawnienia roszczenia. Zgodnie z utrwalonym poglądem roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie stanowi roszczenia okresowego i do jego przedawnienia zastosowanie znajduje ogólny, 10-letni termin przedawnienia, o którym mowa w art. 118 k.c., zaś zgłoszone przez powoda roszczenie obejmuje 10-letni okres przed wytoczeniem powództwa (art. 123 §1 pkt 1 k.c.).

Wskazał Sąd, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jest niezależne od tego, czy właściciel poniósł z tego tytułu jakąkolwiek szkodę i czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia. Pozwany w okresie objętym żądaniem pozwu korzystał bez tytułu prawnego z nieruchomości stanowiącej współwłasność powoda, w szczególności na własne potrzeby wykorzystywał część środkową lokalu nr (...), zaś pozostałe dwa pomieszczenia w skutek jego działania utraciły dotychczasową funkcję lokalu mieszkalnego, który mógłby przynosić realne pożytki z nieruchomości. Pozwany nie wykazał przy tym aby do faktycznego podziału lokalu nr (...) dojść miało jeszcze przed posadowieniem w nim transformatora. Zdaniem Sądu wysokość należnego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości winna zostać ustalona przy uwzględnieniu uprzednio pełnionej mieszkalnej funkcji lokalu nr (...) jako całości skoro w wyniku posadowienia transformatora doszło do utraty tej funkcji lokalu i możliwości czerpania związanych z nią pożytków oraz przy uwzględnieniu, czy skoro doszło już do zmiany sposobu użytkowania lokalu powstałe w wyniku podziału lokalu związanego z posadowieniem transformatora poszczególne pomieszczenia mogłyby tę funkcję nadal pełnić i jak wówczas kształtowałyby się wysokość możliwego do uzyskania czynszu z tytułu ich wynajmu. Ustaleń w tym zakresie Sąd dokonał na podstawie opinii uzupełniającej biegłych T. B. (2) i B. P., bowiem jest ona najbardziej miarodajna dla rozstrzygnięcia.

Stosownie do powołanej opinii kwota czynszu należnego z tytułu wynajmu lokalu nr (...) za okres od dnia 29 marca 1996 r. do dnia 28 marca 2006 r. oraz czynszu za okres od dnia 01 kwietnia 2006 r. do dnia 31 marca 2007 r. (wyliczonego zgodnie z wnioskiem powoda zawartym w piśmie procesowym z dnia 03 grudnia 2012 r. na podstawie

opinii według poziomu cen z 2006 r., tj. w wysokości 1.517,00 zł miesięcznie x 12 miesięcy - 18.204,00 zł) wynosi 167.096,00 zł i ta też kwota podlegała ostatecznie zasądzeniu z tego tytułu.

Kwotę tę Sąd zasądził w całości, ponieważ powód domagał się zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres objęty żądaniem pozwu zarówno w imieniu własnym, jak i na rzecz pozostałych współwłaścicieli nieruchomości jako czynności zachowawczej, o której mowa w art. 209 k.c., w ramach których mieści się dochodzenie tego rodzaju roszczeń.

Odsetki ustawowe Sąd zasądził na podstawie art. 455 i art. 481 §1 i 2 k.c., od kwoty 138.204 zł od dnia 03 sierpnia 2007 r., tj. od dnia następnego od daty doręczenia pozwanemu pisma procesowego z dnia 15 lipca 2007 r. Sąd miał na względzie, iż powód w powołanym piśmie określił, że tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 01 maja 1996 r. do dnia 30 kwietnia 2006 r. domaga się kwoty 120.000 zł (pkt 1), zaś za dalszy okres, w tym od dnia 01 maja 2006 r. do dnia 31 marca 1997 r. kwoty łącznie 53.200 zł. Odnośnie odsetek od pozostałej części należności wezwanie do jej zapłaty nastąpiło skutecznie dopiero pismem z dnia 3 grudnia 2012 r. doręczonym pozwanemu na rozprawie w dniu 4 grudnia 2012 r., co z wyżej wywiedzionych przyczyn uzasadniało zasądzenie od niej odsetek od dnia następnego, tj. od dnia 5 grudnia 2012 r.

Umorzył Sąd postępowanie w części dotyczącej żądania nakazania powodowi wydania nieruchomości oraz żądania zasądzenia kwoty 72.904,00 zł albowiem w tym zakresie powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew.

O kosztach Sąd orzekł na zasadzie art. 98 §1 i 3 kpc oraz §2 ust. 1-2 i §6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Przy rozliczeniu kosztów uwzględnił Sąd, że powód wygrał proces ok. 70% przy uwzględnieniu, że wobec cofnięcia pozwu w zakresie żądania zasądzenia kwoty 72.904 złotych winien w tej części zostać uznany za stronę przegrywającą sprawę. W kosztach winien więc powód uczestniczyć w 30%.

O nieuiszczonych kosztach sądowych w postaci wydatków związanych z wynagrodzeniem biegłych za sporządzenie opinii, w łącznej kwocie 6.304,09 zł, orzekł Sąd na zasadzie art. 83 ust. 2 i art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Kosztami tymi obciążył strony w podobnych proporcjach.

Wyrok w części (co do kwoty 99.146 złotych) zaskarżyła strona pozwana.

Zarzuciła naruszenie prawa materialnego, a w szczególności art. 224 §2 i art. 225 kc poprzez błędną wykładnię i uwzględnienie powództwa w zaskarżonej części, a także naruszenie prawa procesowego, a w szczególności art. 232 kpc w zw. a art. 227 kpc i art. 6 kc oraz art. 233 §1 kpc poprzez uznanie, że strona pozwana była posiadaczem pomieszczeń oznaczonych obecnie jako (...) i (...), że do podziału lokalu nr (...) na trzy oddzielne lokale doszło przy okazji instalowania stacji trafo oraz, że istnienie stacji trafo uniemożliwiało powodowi wynajęcie pomieszczeń oznaczonych jako (...) i (...)

Wniosła strona pozwana o zmianę wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w tym zakresie oraz zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Podniósł pozwany, że Sąd wadliwie przyjął, że właściciel nieruchomości może się domagać pokrycia wszelkich roszczeń finansowych, które wiązałyby się z funkcjonowaniem stacji trafo. Podkreślił, że nigdy w żaden sposób nie władał i nie włada lokalami nr (...). Nieuprawnione jest twierdzenie, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie ma zrekompensować właścicielowi nieruchomości uszczerbek związany z obniżeniem wartości jego nieruchomości.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja strony pozwanej zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wskazać należy, że w sytuacji kiedy powód w toku postępowania zmieniał swoje żądanie i to nie tylko co do wysokości, ale także co bardzo istotne w zakresie zgłaszanej podstawy faktycznej, istotne jest jasne i jednoznaczne określenie tej podstawy. Zwrócić bowiem należy także uwagę na fakt, że w pismach procesowych posługiwano się nieprecyzyjnymi określeniami w taki sposób, że można było mieć wątpliwości czy powód domaga się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, zwłaszcza co do tej części gdzie posadowiona była stacja trafo, czy też dochodził odszkodowania. W pozwie i następnych pismach procesowych używane było bowiem często określenie „odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości”. Treść pism z dnia 3 lipca 2007 roku (k. 58 i n.), 15 lipca 2007 roku (k. 62 i n.) 24 grudnia 2008 roku (k. 188 i n.) z kolei wskazywała, że powód dochodził wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu jak i odszkodowania za utracone korzyści wynikające z niemożności wynajęcia lokali oznaczonych przez biegłych jako (...)i (...), a także lokalu położonego nad stacją transformatorową oznaczonego nr 8, bądź uzyskiwania zaniżonego czynszu z ich wynajmu. Wskazywał powód na okoliczności faktyczne mające uzasadniać tak wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu jak i odszkodowanie.

Jednakże w piśmie z dnia 3 grudnia 2012 roku (k. 541-542 akt) zatytułowanym „zmiana powództwa” powód wyraźnie określił, że zmienia i precyzuje żądanie pozwu określone w pozwie i piśmie powoda z dnia 5 czerwca 2007 roku oraz piśmie z dnia 15 lipca 2007 roku w ten sposób, że wnosi o zasądzenie od strony pozwanej kwoty 167.096 złotych tytułem „odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości” wraz z ustawowymi odsetkami. Cofnął pozew za rzeczeniem się roszczenia w części obejmującej kwotę 72.904 zł tj w zakresie przewyższającym kwotę 167.096 zł. Wskazał powód, że pierwotnie żądana przez niego kwota obejmowała także żądanie odszkodowania za utracone korzyści związane z wynajmem lokalu nr (...), jednakże przeprowadzone dowody nie potwierdziły okoliczności faktycznych. Dochodzona przez powoda kwota odszkodowania wyliczona została przez biegłych T. B. (2) i B. P..

Na rozprawie apelacyjnej, by ostatecznie wyeliminować wątpliwości czy powód dochodzi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu czy też odszkodowania Sąd zwrócił się do pełnomocnika powoda o sprecyzowanie stanowiska. Na pytanie Sądu pełnomocnik powoda w obecności powoda jednoznacznie wskazał na podstawę swojego żądania jako na wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w odniesieniu do całości lokalu nr (...) (ok. 90m2)

Ostatecznie zatem powód domagał się wyłącznie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu i taką wskazywał podstawę faktyczną żądania, co warunkowało zakres rozpoznania sprawy. Podstawą tak ukształtowanego żądania mogły być tylko przepisy art. 224 i 225 kc.

Z kolei strona pozwana zaskarżając wyrok w części (ponad kwotę 67.950 złotych), stanęła na stanowisku, że powód może domagać się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu, ale tylko w odniesieniu do tej części lokalu, w której została posadowiona stacja trafo. Na tej podstawie właściciel nie może natomiast domagać się pokrycia wszelkich roszczeń finansowych, które wiązałyby się z funkcjonowaniem stacji. Nie podtrzymała pozwana zgłaszanego wcześniej, a nie uwzględnionego przez Sąd zarzutu zasiedzenia, także zarzutu przedawnienia roszczenia.

Odnosząc się zatem do zarzutów apelacji w pierwszej kolejności rozważyć należy zasadność zarzutów procesowych, a szczególności tych związanych z prawidłowością ustaleń faktycznych i oceną dowodów.

I tak, jakkolwiek Sąd ustalając wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu odniósł go do całości lokalu nr (...), to w uzasadnieniu Sadu brak jest ustalenia, że strona pozwana była posiadaczem pomieszczeń oznaczonych jako (...) i (...). Nie budzi przy tym wątpliwości Sądu, że strona pozwana korzystała tylko z części lokalu o pow. 21,38 m2 oznaczonego jako (...), czyli z tej części gdzie była umieszczona stacja trafo. Zresztą powód nie podnosił twierdzeń, by te dwa boczne lokale kiedykolwiek pozostawały we władaniu strony pozwanej.

Nieuzasadniony jest natomiast zarzut, że Sąd w sposób nieuprawniony przyjął, że do podziału lokalu nr (...) na trzy oddzielne lokale doszło wówczas, gdy instalowano stację trafo. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dawał bowiem pełne podstawy do takiego ustalenia. Z protokołu z dnia 30 czerwca 1966 roku (k. 40 akt) wynika między innymi, że wykonano ściany do podziału pomieszczenia oraz komorę trafo. Z drugiej zaś strony taki podział lokalu

bez konkretnej potrzeby (a taką było właśnie uzyskanie pomieszczenia dla stacji trafo) byłby zupełnie nieuzasadniony i pozbawiony sensu. Trudno bowiem byłoby doszukać się uzasadnienia i potraktować jako racjonalny podział lokalu mieszkalnego na trzy niefunkcjonalne mniejsze lokale, które utraciły przez podział mieszkalną funkcję. Zatem w świetle wspomnianego protokołu i w okolicznościach sprawy uzasadnione jest ustalenie, że podział lokalu nastąpił na potrzeby stacji trafo.

Niewątpliwie podział lokalu, który wskutek tego utracił swój dotychczasowy mieszkalny charakter i zainstalowanie stacji sprawiło, że powstałe w wyniku podziału boczne lokale (...) i (...) były mniej atrakcyjne niż dotychczasowy cały lokal nr (...). Jednakże to czy powód mógł te lokale wynająć w świetle określonej ostatecznie podstawy faktycznej roszczenia nie jest okolicznością istotną. Te okoliczności miałyby bowiem znaczenie gdyby powód domagał się odszkodowania za to, że z uwagi na zainstalowanie stacji i zmianę przeznaczenia lokali nie mógł ich wynająć, lub wynajął za niższy czynsz. Powód w pierwszej wersji swojego żądania podnosił takie twierdzenia i domagał się odszkodowania, jednakże jak już wyżej wskazano ostatecznie zmienił podstawę swojego żądania, określając ją wyłącznie jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z całego lokalu.

Uwzględniając żądanie powoda Sąd jako podstawę rozstrzygnięcia powołał przepisy art. 224 i 225 kc.

Słusznie jednak strona pozwana zarzuciła, że przepis ten został zastosowany wadliwie.

Oczywistym jest i ostatecznie już w apelacji przez stronę pozwaną nie kwestionowanym fakt, że część lokalu, w której znajdowała się stacja trafo, oznaczona jako 7B strona pozwana zajmowała bez tytułu prawnego.

Stwierdził jednakże Sąd Okręgowy, że pozwany w okresie objętym żądaniem pozwu korzystał bez tytułu prawnego z nieruchomości stanowiącej współwłasność powoda, a w szczególności na własne potrzeby wykorzystywał część środkową, zaś pozostałe dwa pomieszczenia utraciły dotychczasową funkcję lokalu mieszkalnego, który mógłby przynosić realne pożytki. Zatem zdaniem Sądu Okręgowego wysokość należnego powodowi wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości winna być ustalona przy uwzględnieniu uprzednio pełnionej mieszkalnej funkcji lokalu nr (...) jako całości, skoro w wyniku posadowienia transformatora doszło do utraty tej funkcji lokalu i możliwości czerpania związanych z nią pożytków.

W istocie więc Sąd przyznał powodowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z lokalu, nie tylko tego, który rzeczywiście zajmowała, ale także z lokali sąsiednich, które na skutek wydzielenia lokalu (...) i zainstalowania tam transformatora straciły swój dotychczasowy charakter, a których strona pozwana nigdy nie miała w swoim władaniu.

Zgodnie z powołanymi wyżej przepisami samoistny posiadacz w złej wierze (bo tak należy ocenić charakter posiadania strony pozwanej) obowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Wynagrodzenie to odnosi się jednak tylko do rzeczy będącej w posiadaniu nieuprawnionego podmiotu. Nie sposób przy tym pominąć całkowicie związku roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy z roszczeniem windykacyjnym. W tym przypadku nie ulega wątpliwości, że roszczenie windykacyjne mogłoby dotyczyć tylko takiej rzeczy, która byłaby w posiadaniu osoby nieuprawnionej. Roszczenia określone w art. 224 i 225 kc wiążą się z faktem wykonywania przez pozwanego posiadania rzeczy. Strona pozwana natomiast posiadała nie cały lokal nr (...) o pow. Blisko 84 m², ale jego część specjalnie wydzieloną dla stacji trafo o powierzchni 21,38 m². Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy może zatem dotyczyć tylko tego lokalu, nie zaś całości lokalu oznaczonego pierwotnie nr 7. Oczywistym jest przy tym, że pozostała część lokalu nr (...) utraciła na skutek wydzielenia pomieszczenia dla stacji trafo swój dotychczasowy charakter, jednakże nie uprawnia to do otrzymania również za te części lokalu wynagrodzenia w tytułu bezumownego korzystania, bowiem z tych części strona pozwana nigdy nie korzystała i nie miała ich w swoim posiadaniu. Na gruncie art. 224 i 225 kc posiadacz zobowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy niezależnie od tego czy właściciel rzeczy poniósł jakąś stratę i czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy odnosząc z tego wymierną korzyść.

Do rozważenia pozostaje zatem kwestia wysokości należnego powodowi wynagrodzenia. Ogólnie można stwierdzić, że wynagrodzenie powinno odpowiadać kwocie, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby do posiadania

miał prawo. Zatem wynagrodzenie powinno uwzględniać to co właściciel uzyskalby gdyby rzecz wynajął czy wdzierzawil w zasadzie przy zastosowaniu stawek rynkowych.

W niniejszej sprawie Sąd dopuścił dowód z opinii biegłych i na tej podstawie ustalił, że możliwy do uzyskania suma czynszów najmu za każdy z trzech lokali oddzielnie jest niższa niż czynsz jaki możliwy byłby do uzyskania za cały lokal nr (...) gdyby nadal miał on charakter lokalu mieszkalnego. BOWiem za cały lokal biegły wyliczył czynsz najmu na kwotę 1.517 złotych miesięcznie, a w odniesieniu do każdego z podzielonych lokali (...) – 628 złotych, (...) 419 złotych i (...) – 486 złotych. Wynagrodzenie za korzystanie z całego lokalu za okres objęty żądaniem pozwu wyniosłoby więc 167.096 złotych. Powierzchnia lokalu nr (...) to niespełna 25,5% powierzchni całego lokalu nr (...). Odpowiadająca temu procentowi kwota wynosi około 42.600 złotych. Pozwany natomiast zaskarżył wyrok w zakresie kwoty przekraczającej 67.950 złotych. Skoro więc należna powodowi kwota byłaby niższa niż kwota jakiej strona pozwana nie zakwestionowała, ta ostatnia musi pozostać jako należne powodowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...).

Konsekwencją zmiany wysokości zasądzonej kwoty musi zmiana rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Ostatecznie powód wygrał sprawę w 28 procentach, a uległ w 72 procentach. W takich też proporcjach Sąd rozdzielił pomiędzy stronami poniesione i należne do poniesienia koszty postępowania. Powód winien więc ponieść 72% kosztów, a pozwany 28%. Na koszty te składają się wynagrodzenia pełnomocników w łącznej kwocie 14.434 złote, z czego 72% to kwota 10.392 złote, a 28% to kwota 4.041 złotych. Pozwanemu należy się więc kwota 3.175 złotych. W takiej samej proporcji należało podzielić koszty sądowe w postaci wydatków związanych z opracowaniem opinii biegłych

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach jest przepis art. 100 kpc.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 kpc uwzględnił apelację strony pozwanej i zmienił zaskarżony wyrok.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc